

Myllytien taidekortteli

Asemakaavan selostus

JARDno-2020-2985

Kaavatunnus 060054



Vireilletulosta ilmoittaminen	kuulutus 24.2.2021
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	3.3.2021 alkaen
Asemakaavaluonnos nähtävänä MRL 62 §, MRA 30 §	25.8.-23.9.2021
Kaupunkikehityslautakunta	16.12.2021 § 111
Kaupunkikehityslautakunta	pvm §
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä MRL 65 § ja MRA 27 §	pvm
Kaupunkikehityslautakunta	pvm §
Kaupunginhallitus	pvm §
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	pvm §

Sisällys

1. Perus- ja tunnistetiedot	4
1.1. Tunnistetiedot	4
1.2. Kaava-alueen sijainti.....	4
1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus	5
1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.5. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	5
2. Tiivistelmä	6
2.1. Kaavaprosessin vaiheet.....	6
2.2. Asemakaava	6
2.3. Asemakaavan toteuttaminen.....	6
3. Lähtökohdat	7
3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista.....	7
3.2. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	14
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	20
4.1. Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset	20
4.2. Osallistuminen ja yhteistyö.....	21
5. Asemakaavan kuvaus	24
5.1. Asemakaavan tavoitteet.....	24
5.2. Kaavan rakenne.....	24
5.3. Mitoitus	25
5.4. Aluevaraukset.....	26
5.5. Kaavamerkinnät ja -määräykset	27
5.6. Nimistö	27
6. Kaavan vaikutukset	28
6.1. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön	28
6.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	31
6.3. Vaikutukset liikenteeseen	32
6.4. Vaikutukset talouteen	32
6.5. Vaikutukset ihmisiin ja elinympäristöön	32
6.6. Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja siihen varautumiseen	33
7. Asemakaavan toteutus	34
7.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	34
7.2. Toteuttamisen ajoitus	34
7.3. Toteutuksen seuranta	34
Liitteet	35

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

MYLLYTIEN TAIDEKORTTELI

Asemakaavan muutos

JARDno-2020-2985

Kaavatunnus 060054

Asemakaavan muutos koskee 6. eli Pöytäalhon kaupunginosan korttelissa 644 asuntokerrostalojen korttelialuetta (AK-1) ja yleisten rakennusten korttelialueita (Y-7 ja Y-8) ja korttelissa 638 yleisten rakennusten korttelialuetta (YL-4) sekä katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 6. eli Pöytäalhon kaupunginosaan kortteliin 644 asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK-65) ja palvelu- ja asuinrakennusten korttelialuetta (PA-1) ja kortteliin 638 asuin-, liike- ja julkisten lähipalveluiden korttelialuetta (ALY-4) sekä katualuetta.

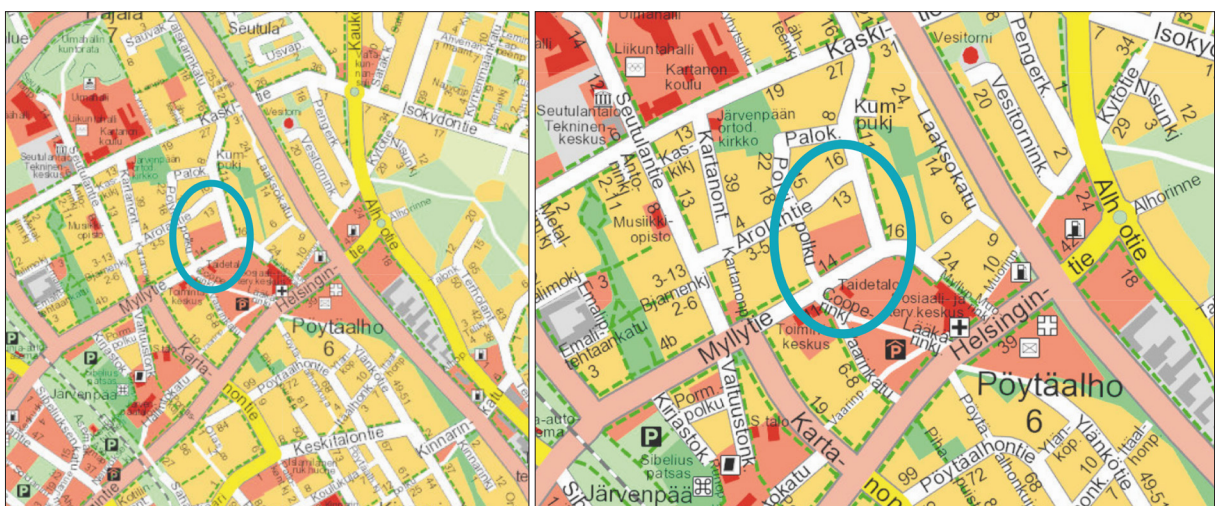
Laatija: Järvenpään kaupunki, kaupunkikehitys, kaavoitus ja liikenne

Yhteyshenkilö: kaavoituksen erikoissuunnittelija Martta Pirttioja

Seutulantie 12, 04430 JÄRVENPÄÄ, puh. 040 315 3939, martta.pirttioja@jarvenpaa.fi

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Järvenpään keskustan tuntumassa, Pöytäalhon kaupunginosassa noin 700 metrin päässä Järvenpään rautatieasemasta. Aluetta rajaavat pohjoisessa Arolantie, idässä Välskärinkatu, lännessä Polvipolku ja Cooperinkuja sekä etelässä osin Myllytie ja osin kiinteistön 608-9 raja. Suunnittelualue sijaitsee Hyvinvointikampuksen ja Järvenpään uuden sosiaali- ja terveyskeskuksen (JUST) läheisyydessä.



Suunnittelualueen sijoittuminen opaskartalla

1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Myllytien taidekortteli.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia tontin 644-6 osalta mahdollisuuksia aiempaa tehokkaampaan asuntorakentamiseen ja nykyisellään tyhjänä olevan tontin 644-8 osoittamista asuinkerrostalorakentamiseen. Hanke toteuttaa yleiskaava 2040:n (Kaupunginvaltuusto 14.12.2020 § 80, lainvoima 22.6.2021) tavoitteita asemanseutujen tiivistämisestä.

Kaava-alueella on kolme kulttuurihistoriallisesti arvokasta, kaupungin omistuksessa olevaa rakennusta: Villa Cooper, Westermarckin konttorirakennus ja Kauppalanlääkäarin talo (kts. liite 2). Niiden osalta tutkitaan mahdollisuuksia käyttötarkoituksen laajentamiseksi siten, että aiempaa monipuolisemmat käytöt mahdollistuvat.

Katualueeseen ei tehdä muutoksia.

1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2. Kulttuurihistoriallisia kohteita koskevat kohdekortit Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmasta (Ramboll 2017)

Liite 3. Lausuntojen ja mielipiteiden lyhennelmät ja vastineet (täydentyä)

Liite 4. Asemakaavan seurantalomake (päivittyä tarvittaessa)

Liite 5. Rakentamistapaohjeet (päivittyä tarvittaessa)

1.5. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Voimassa olevat asemakaavat (6/28 ja 060060)
- Järvenpään yleiskaava 2040 (Kaupunginvaltuusto 14.12.2020 § 80)
- Keskustan osayleiskaava 2030 (Kaupunginvaltuusto 21.9.2015 § 50)
- Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelma (Ramboll 2017, päivitetty 2018)
- Järvenpään hulevesisuunnitelma (FCG 2013)
- Resurssiviisas Järvenpää –tiekartta (Kaupunginvaltuusto 11.11.2019 § 83)
- Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelma (Sitowise 2020)
- Villa Cooper rakennushistoriaselvitys (2006)

2. Tiivistelmä

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulosta ilmoittaminen	kuulutus 24.2.2021
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	3.3.2021 alkaen
Asemakaavaaluonnos nähtävänä MRL § 62, MRA § 30	25.8.-23.9.2021
Kaupunkikehityslautakunta	16.12.2021 § 111
Kaupunkikehityslautakunta	pvm §
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä MRL § 65 ja MRA § 27	pvm
Kaupunkikehityslautakunta hyväksynyt	pvm §

2.2. Asemakaava

Asemakaavan muutoksella muodostuu kortteliin 644 asuinkerrostalojen korttelialuetta tonteille 6 ja 8 sekä palvelu- ja asuinrakennusten korttelialuetta tontille 7. Kortteliin 638 muodostuu asuin-, liike- ja julkisten lähipalveluiden korttelialuetta tonteille 9 ja 10.

Tontit 644-6 ja 8 muodostavat asuinkerrostalojen korttelialueen, jolle osoitetaan yhteensä 8250 kerrosneliometriä rakennusoikeutta. Tontille 6 mahdollistuu nykyistä tehokkaampi asuinrakentaminen ja tyhjillään oleva tontti 8 osoitetaan asuinrakentamiskäyttöön.

Tonttien 644-7, 638-9 ja 638-10 aluevarausmerkintöjä päivitetään mahdollistamaan aiempaa monipuolisempi käyttö. Tonteilla olevat arvovakennukset suojellaan asemakaavalla, kuten tähänkin asti.

Tontista 644-7 on tarkoitus liittää osa tonttiin 644-6. Tonttien 638-9 ja 638-10 välistä rajaa muutetaan. Asemakaava-alueen korttelialueille tulee laatia erillinen tonttijako asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan voi toteuttaa, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman ja tarvittavat kiinteistötekniset toimenpiteet on suoritettu.

3. Lähtökohdat

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Järvenpään keskustan tuntumassa, noin 700 metriä järvenpään juna-asemasta. Alueella on nykyisellään kaksi nelikerroksista asuinkerrostaloa tontilla 644-6. Tontilla 644-8 on aiemmin sijainnut nukkakutomoto, joka on sittemmin purettu. Tällä hetkellä tontti on väliaikaisesti pysäköintikäytössä. Kaava-alueeseen kuuluu lisäksi Villa Cooperin tontti ja Myllytien eteläpuolella tontit, joilla sijaitsee Westermarckin konttorirakennus ja Kauppalanlääkäarin talo. Kaikki viimeksi mainitut rakennukset ovat kulttuurihistoriallisesti arvokkaita ja kaupungin omistuksessa. Niihin on nykyisellään sijoittuneena erilaista taiteeseen liittyvää toimintaa. Myllytien eteläpuolella suunnittelualueen ulkopuolella on Hyvinvointikampuksen alue. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 17208 m².

Luonnonympäristö

Suunnittelualue sijaitsee osin mäen laella. Maasto kohoaa kohti tontin 644-6 luoteiskulmaa ja tontin 638-9 itäosaa, korkeimpien kohtien ollessa 62 metriä merenpinnan yläpuolella. Alueen maaperä on kalliomaata. Suunnittelualue kuuluu valtaosin Loutinojan valuma-alueeseen, mutta tontin 638-9 eteläosa on Keskuksen valuma-alueella. Molemmilta valuma-alueilta vedet johtuvat Tuusulanjärveen.

Alueelta ei ole luontoselvityksissä tunnistettu suojeltavia kasvi- tai eläinlajeja eikä arvokkaita luontotyyppisiä, mutta kaikilla tonteilla on runsaasti kookastakin puustoa ja muuta vehreyttä. Syksyllä 2021 suoritettiin kaupungin suunnitteluhortonomin toimesta alueella katselmus, jossa todettiin puuston olevan pääasiassa kunnoltaan kohtalaista. Monin paikoin harvennuksia ei ole tehty ajoissa ja suuremmat puut kasvavat hyvin lähekkäin toisiaan. Tontit 644-6 ja 644-8 ovat myös pahoin pusikoituneita. Kunnoltaan ja ulkonäöltään parhaat männyt ovat Cooperin huvilan tontilla. Tontin 644-8 eteläreunassa on suuria ja varsin hyväkuntoisia haapoja. Tonteilla 638-9, 638-10 ja 644-7 on lisäksi vanhaa puutarhakasvillisuutta.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on tällä hetkellä kaksi vuonna 1968 valmistunutta asuinkerrostaloa (tontilla 644-6), joissa on kummassakin neljä kerrosta. Läntisessä rakennuksessa alin kerros on osin maanalainen rakennuksen sijoittuessa rinteeseen. Kerrosneliömetrejä on molemmissa noin 1500. Piirustuksissa rakennuksien suunnittelijaksi on merkitty Eero Lauri. Vaikka maaperä on kalliomaata, on itäisen rakennuksen kohdalla pehmeämpi kohta, jonka johdosta rakennus on vajonnut aiheuttaen rakenteisiin vaurioita. Nykyiset rakennukset eivät myöskään vastaa enää nykyisiin asumistarpeisiin ja asuntojen vuokrauksessa on ollut haasteita. Tontin omistaja on päättänyt edistämään vaihtoehtoa, jossa nykyiset rakennukset puretaan ja korvataan uusilla asuinkerrostaloilla samalla tontin käyttöä tehostaen.

Tontti 644-8 on tyhjiillään ja sillä sijaitsevaa hiekkakenttää käytetään pysäköintiin.

Suunnittelualueella on kolme kulttuurihistoriallisesti arvokasta kohdetta: Lars Sonckin suunnittelema Villa Cooper (vuodelta 1904, siirretty nykyiselle paikalleen 1910-luvulla), Kauppalanlääkäarin talo (arkkitehdit Arvo Aalto ja Niilo Kokko, 1947) ja Gösta Cajanuksen suunnittelema Westermarcin konttorirakennus (1919) (kts. liite 2). Kaikki kohteet on nykyisissä asemakaavoissa suojeltu. Villa Cooperissa toimii nykyisellään Järvenpään Käsintekijät ry:n myyntinäyttelytila, Westermarcin konttorirakennuksessa Taikka Oy:n taidelainaamo, ja Kauppalanlääkäarin talo on Järvenpään Taideseura ry:n käytössä Taidetalona.

Suunnittelualue sijoittuu keskustamaisemman kerrostalorakenteen ja tiiviin pientaloasutuksen vaihtumisvyöhykkeelle. Suunnittelualueen ulkopuolella, Polvipolun toisella puolella on 4-6-kerroksisia ja Myllytien varressa 6-7-kerroksisia 70- ja 80-luvuilla rakennettuja asuinkekkaloja. Myllytien eteläpuolella osana Hyvinvointikampusta on 5-7-kerroksisia uusia kekkaloja sekä Myllytien toimintakeskus ja sen yhteydessä toimiva lounaskahvila Cooperin kulma. Välskärinkadun ja Arolantien varressa on pien- ja rivitaloja.

Liikenne ja katutilat

Suunnittelualue sijaitsee liikenteellisesti hyvällä sijainnilla noin 700 metrin etäisyydellä Järvenpään rautatieasemasta. Alue tukeutuu moottoriajoneuvoliikenteen osalta Myllytiehen ja Kaskitiehen, sekä alueen niihin yhdistyviin asutokatuhiin. Myllytiellä jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä on parannettu Järvenpään pyöräilyn kehittämissuunnitelman mukaisin ratkaisuin. Lähipalvelut ovat saavutettavissa helposti jalan ja pyörällä.

Yleiskaava 2040:n yhteydessä laaditun liikenne-ennustemallin perusteella lähialueen katujen liikennemäärät ovat pääasiassa alle tuhat ajoneuvoa vuorokaudessa eikä liikenneverkko ole erityisen kuormittunut. Lokakuussa 2021 suoritettiin liikennemittauksia Myllytiellä ja Arolantiellä. Aiemmin mittauksia on tehty Välskärinkadulla. Myllytien ja Arolantien osalta tulokset olivat selkeästi alle liikenne-ennustemallin vastaavien. Tuloksiin voi vaikuttaa vielä osaltaan koronaviruspandemian etätöitä lisäävä vaikutus, vaikka mittaukset suoritettiin kansallisen etätyösuosituksen päättymisen jälkeen. Välskärinkadun aiempi mittaustulos on ollut noin 1500 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Alue sijaitsee lähellä Hyvinvointikampusta, JUSTia sekä Myllytien toimintakeskusta ja sen yhteydessä toimivaa Cooperin kulman lounaskahvilaa. Näiden läheisyydessä on lisäksi palveluliikenteen pysäkkejä. Alueella liikkuukin keskimääräistä enemmän iäkkäämpää ja hitaampaa kulkijaa, joten liikenneturvallisuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Tekninen huolto

Suunnittelualue sijoittuu nykyisen kaupunkirakenteen sisälle, joten alueella on valmiina tekniseen huoltoon liittyvät verkostot. Viemäri- ja hulevesiverkostoon liittymiseen on alueella useita vaihtoehtoja. Alueen täydennysrakentamisella voi olla vaikutusta ainakin ajoittain tulvivalle Välskärinpolun alikululle. Hulevesien hallintaan onkin suunnittelualueella kiinnitettävä erityistä huomiota.

Carunalla on sähköverkkoa suunnittelualueella sekä muuntamo sijoitettuna toisen purettavaksi suunnitellun asuinkekkalon kellariin. Muuntamolle on kaavasunnittelun yhteydessä osoitettava uusi paikka. Lisäksi suunnittelualueella on Elisan, Telian ja Vantaan Energia Keski-Uudenmaan maakaapeleita.



Näkymä tontille 644-6 Arolantien ja Polvipolun risteyksestä.



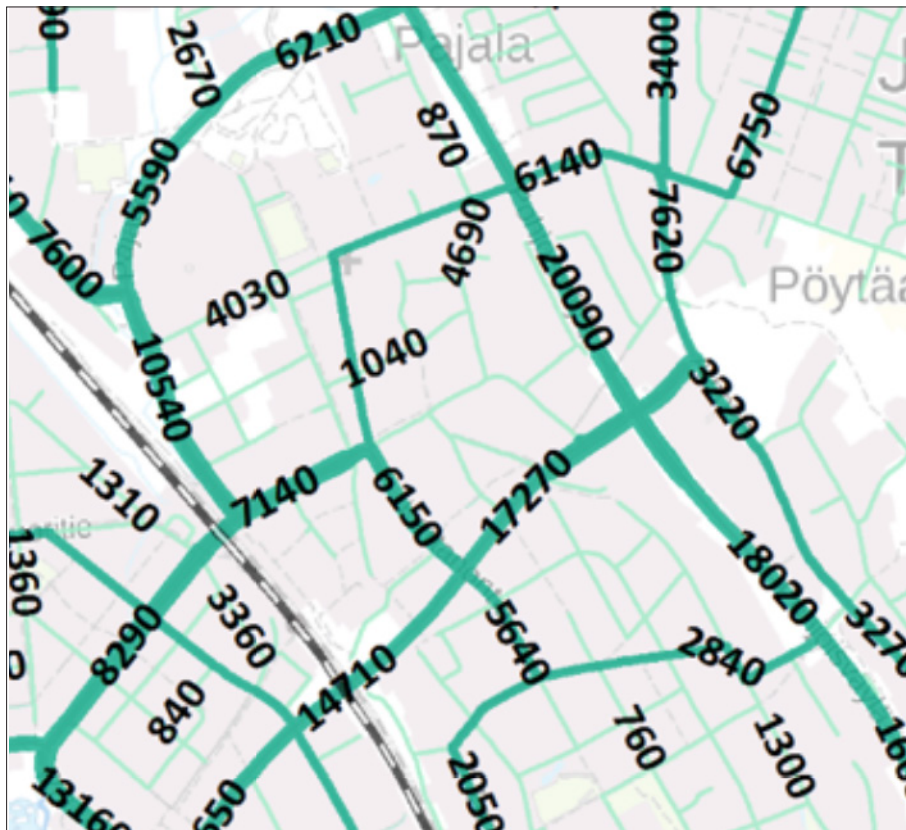
Vasemmalla Kauppalanlääkärin talo ja oikealla Westermarckin konttorirakennus. Näkymä Hyvinvointikam-
puksen suunnasta.



Villa Cooper kuvattuna Myllytien suunnasta.



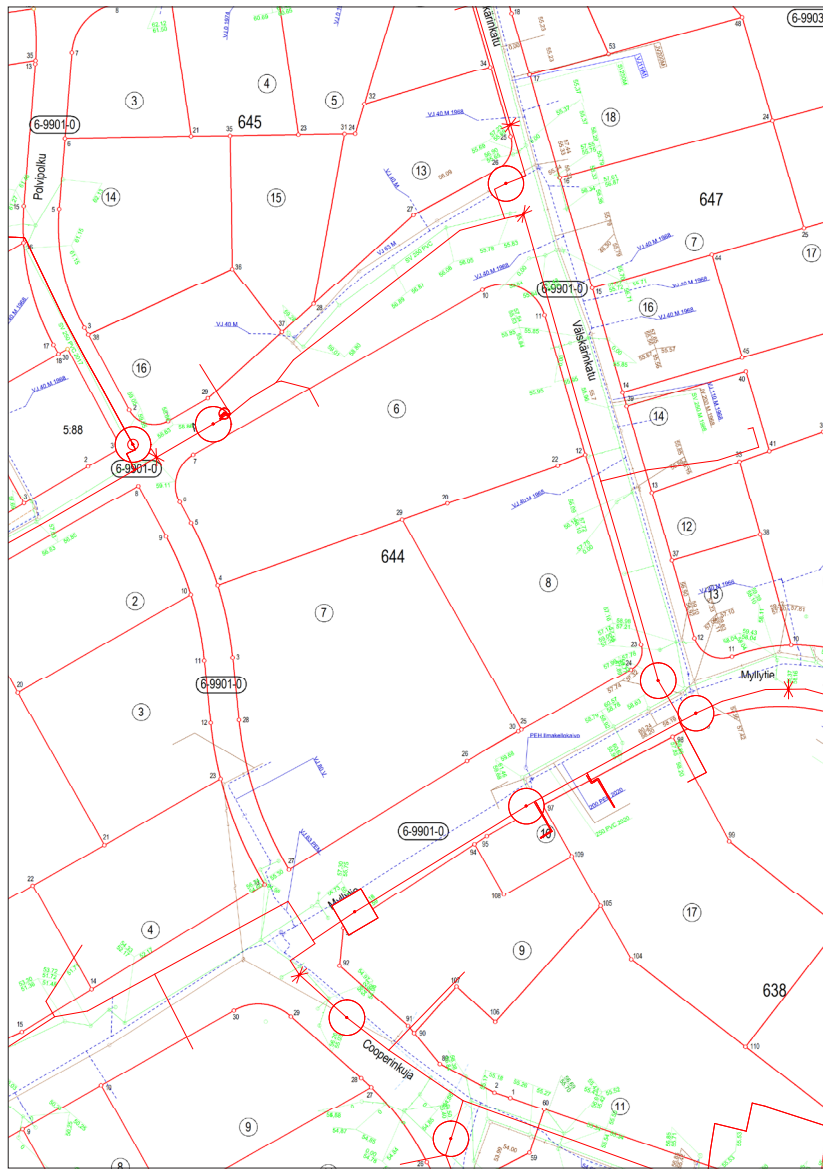
Näkymä tontille 644-8 Myllytien suunnasta. Oikealla Välskärinkatu.



Vuoden 2040 ennustetut liikennemäärät suunnittelualueen läheisellä liikenneverkolla (Sitowise 2020)



Liikennemäärien ennustettu kasvu nykytilasta vuoteen 2040 (Sitowise 2020)

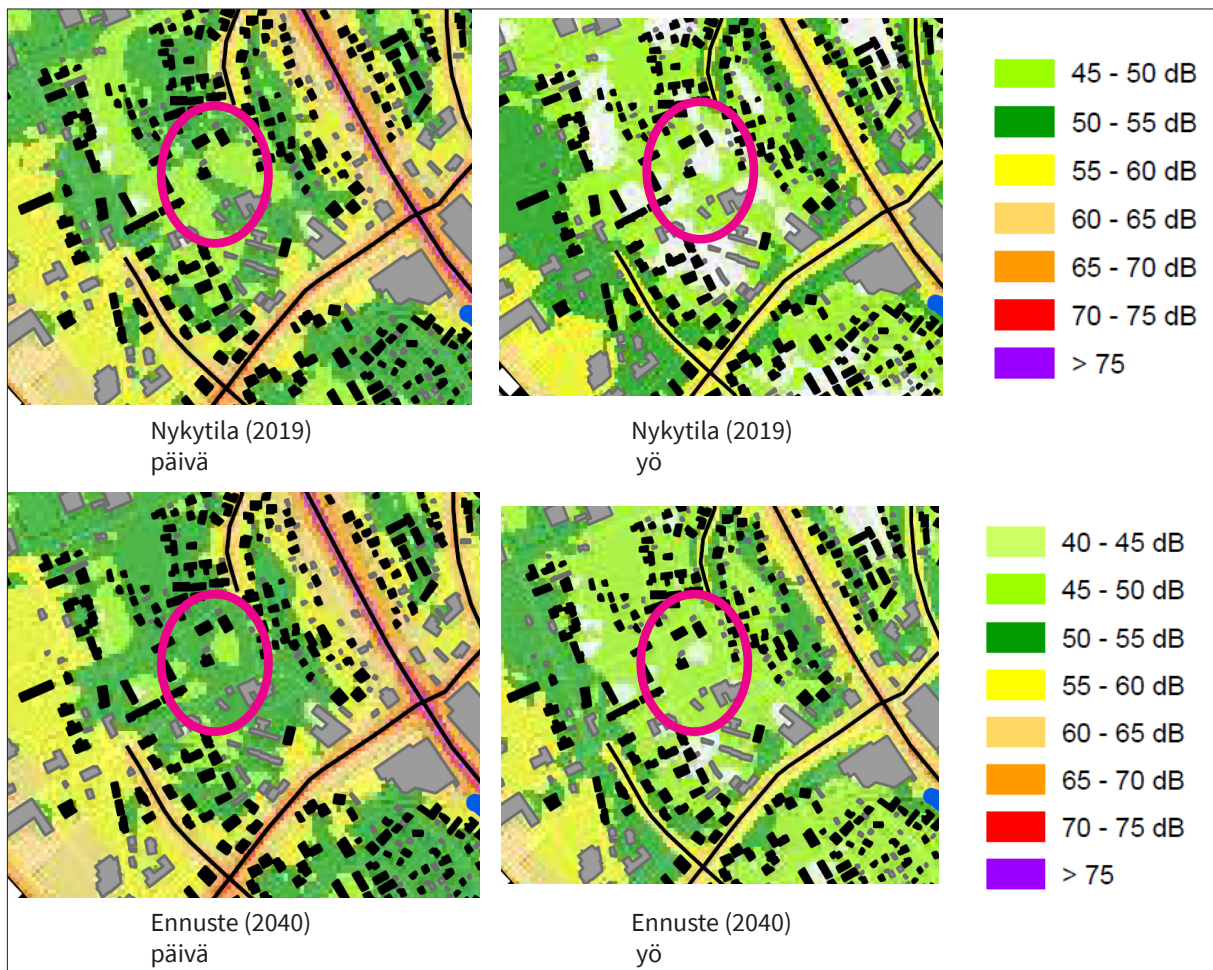


Kunnallistekninen verkosto. Sinisellä vesijohdot, ruskealla jätevesijohdot ja vihreällä hulevesiverkosto.

Ympäristöhäiriöt

Yleiskaava 2040:n yhteydessä laadittuun liikennejärjestelmäsuunnitelmaan liittyvässä meluselvityksessä suunnittelualue sijoittuu kokonaisuudessaan sekä nykytilassa että vuoden 2040 ennusteen mukaan alueelle, jolla keskiäänitasot jäävät alle Valtioneuvoston päätöksen mukaisten ohjearvojen (VNp 993/92) eli päivisin enintään 55 desibeliä ja öisin enintään 50.

Yleiskaavassa on yleismääräyksellä määrätty, että tehtäessä suunnitelmia alle 500 metriä rautatiestä ja alle 100 muusta liikenneväylästä, on arvioitava tarve tarkempiin selvityksiin ja haittojen ehkäisyyn koskien tärinää ja runkomelua. Suunnittelualue sijaitsee yli 500 metriä junaradasta ja lisäksi suurempiin teihin on yli 200 metrin etäisyys, jolloin tärinästä ja runkomelusta aiheutuvat haitat jäävät pieniksi. Suunnittelualue sijaitsee lisäksi kovalla kalliomaalla, joka vähentää tärinää johtuvia mahdollisia haittoja.



Suunnittelualueen melutilanne vuoden 2019 osalta ja ennusteen mukaan (2040).
Suunnittelualue sijoittuu punaisen ympyrän sisälle.

Maanomistus

Suunnittelualue on Järvenpään kaupungin omistuksessa muutoin kuin tontin 644-6 osalta, joka on yksityisen kiinteistösaakeyhtiön omistama.

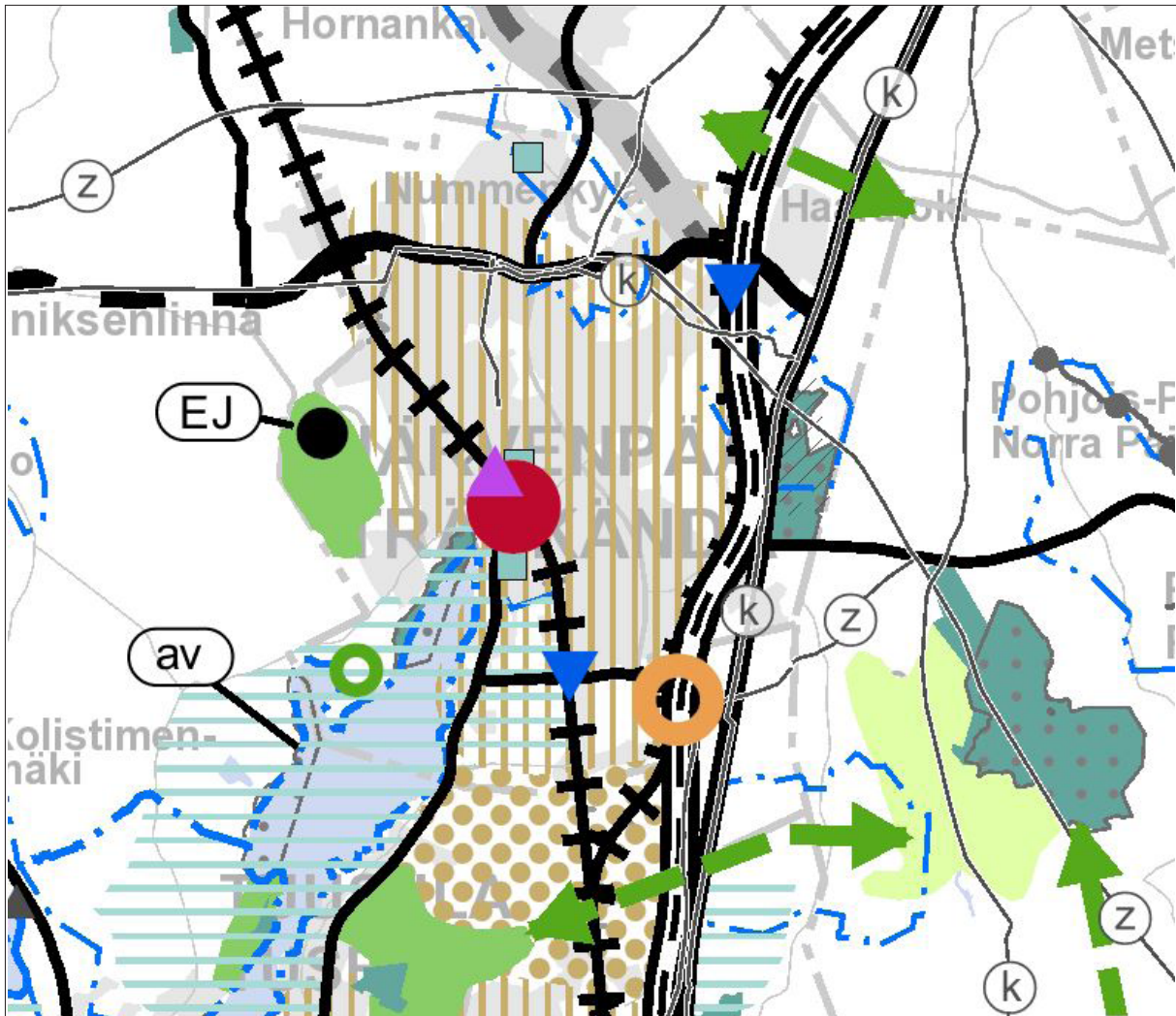


Kartalla kuvattuna violetilla värillä kaupungin maanomistus

3.2. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Uudessa Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa (hyväksytty maakuntavaltuusto 25.8.2020 § 20) lähes koko Järvenpää on merkitty taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi (vaaleanruskea viivoitus). Määräysten mukaisesti tämän alueen yhdyskuntarakennetta tulee tehostaa nykyiseen rakenteeseen, erityisesti keskuksiin ja asemanseutuihin tukeutuen.

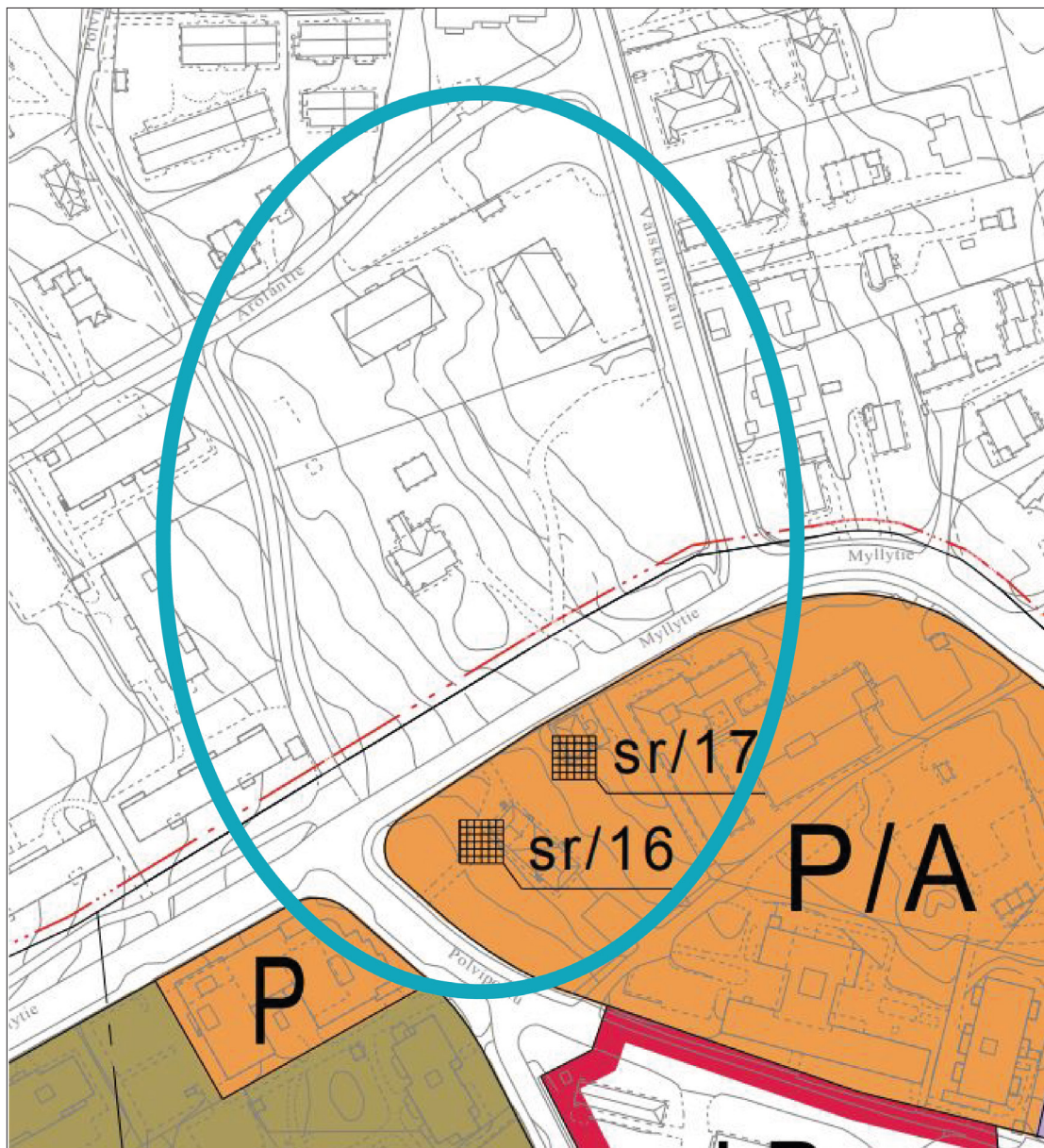


Ote Helsingin seudun vaihemaakuntakaavasta

Yleiskaava

Myllytien eteläpuolella on voimassa keskustan osayleiskaava 2030 (Kaupunginvaltuusto 21.9.2015 § 50). Tontit 638-9 ja 638-10 on osoitettu P/A-aluevarausmerkinnällä, joka mahdollistaa palvelut ja asumisen. Lisäksi Kauppalanlääkärin talo ja Westermarckin konttorirakennus on osoitettu paikallisiksi kulttuuriympäristökohteiksi, jotka säilytetään kaavoituksella tai muilla keinoin.

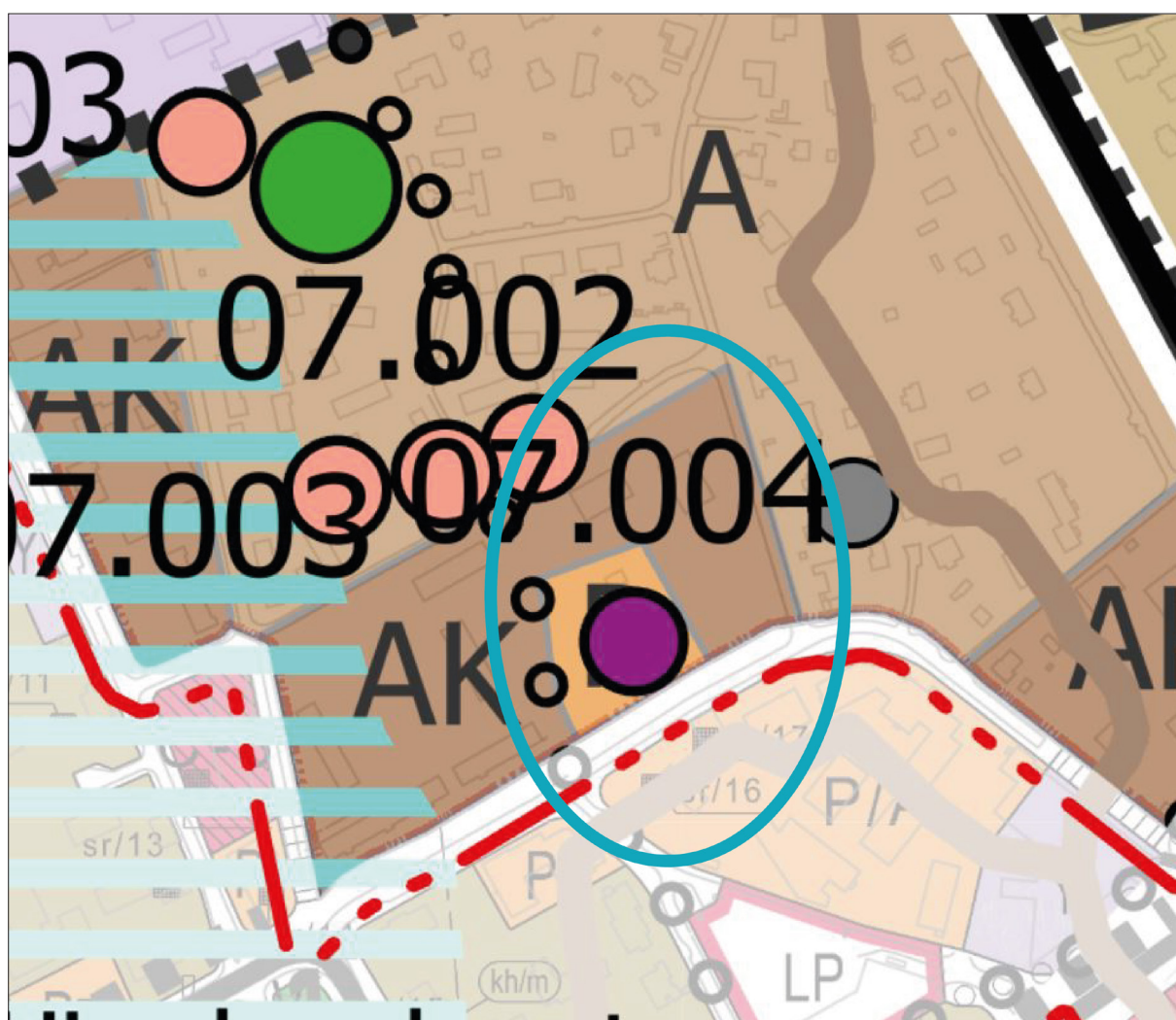
Keskustan osayleiskaavassa 2030 annetaan lisäksi muun muassa kulttuuriympäristöä, luonnon-suojelua, meluntorjuntaa, liikenteen aiheuttaman värähtelyn ja runkomelun vaimentamista, hulevesien hallintaa, rakennusten suurinta sallittua kerroslukua ja korkeutta, sekä autopaikkoja koskevat yleiset määräykset. Kulttuuriympäristön rakennus- ja aluekohteiden säilyttämiseksi on laadittava tarpeelliset rakentamishojeet ja ympäristöhoitosuunnitelmat. Virkistysalueella taa-jamassa, sekä liikenneväylän tai muun melulähteen tuntumaan sijoitettavan asuinrakennuksen piha-alueella melutaso ei saa ylittää päiväohjearvoa 55 desibeliä eikä yöohjearvoa 50.



Ote keskustan osayleiskaava 2030:stä. Kaava-alue sijoittuu sinisen rajauksen sisälle.

Loput kaava-alueesta kuuluu Järvenpään yleiskaava 2040:n alueeseen (Kaupunginvaltuusto 14.12.2020 § 80, lainvoima 22.6.2021). Tontit 644-6 ja 644-8 on merkitty kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AK) ja Cooperin huvilan tontti palveluiden alueeksi (P). AK-alue on varattu ensisijaisesti tiiviille kerrostalovaltaiselle asumiselle, asumista palveleville lähipalveluille ja alueen luonteeseen soveltuvalla elinkeinotoiminnalla. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota viihtyisyyteen, turvallisuuteen ja kulttuuriympäristön arvoihin. P-alue on varattu monipuolisille kaupallisille palveluille, kulttuuri- ja vapaa-ajan toiminnoille sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille elinkeinotoiminnoille. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kulttuuriympäristön arvoihin. Selostuksessa on lisäksi mainittu suosituksena, että P-alueille sijoittuvan asumisen tulee liittyä pääkäyttötarkoitukseen.

Alue sijaitsee lisäksi tiivistyvä asemanseutu -vyöhykemerkin sisällä, jonka sisällä kerrostalovaltaisen alueen suositeltu tonttitehokkuus on yli 1. Lisäksi Cooperin huvila ympäristöineen on merkitty paikallisesti merkittäväksi suojelluksi kulttuuriympäristöksi, joka merkitsee, että kohde on suojeltu (tässä tapauksessa asemakaavalla). Asemakaavaa muutettaessa tulee neuvotella mu-seoviranomaisen kanssa.



Ote yleiskaava 2040:stä. Suunnittelualue sijoittuu sinisen rajauksen sisälle.

Yleiskaavassa on yleismääräyksiin määrätty muun muassa meluntorjunnasta, tärinän ja runkomelun torjunnasta, pilaantuneesta maaperästä ja hulevesien hallinnasta.

Rakennettaessa asuntoja tai muita melulle herkkiä toimintoja melualueelle on luvissa edellytettävä sellaisten meluntorjuntatoimenpiteiden toteuttamista, että valtioneuvoston (VNp 993/1992) antamat ohjeavrot eivät ylity. Laadittaessa tarkempia suunnitelmia alle 500 metrin päähän rautatiestä tai 100 metrin päähän muusta liikenneväylästä tulee arvioida tärinän ja runkomelun aiheuttamat haitat ja tarvittaessa osoittaa niitä ehkäiseviä toimenpiteitä.

Hulevesiratkaisut tulee toteuttaa seuraavaa prioriteettijärjestystä noudattaen:

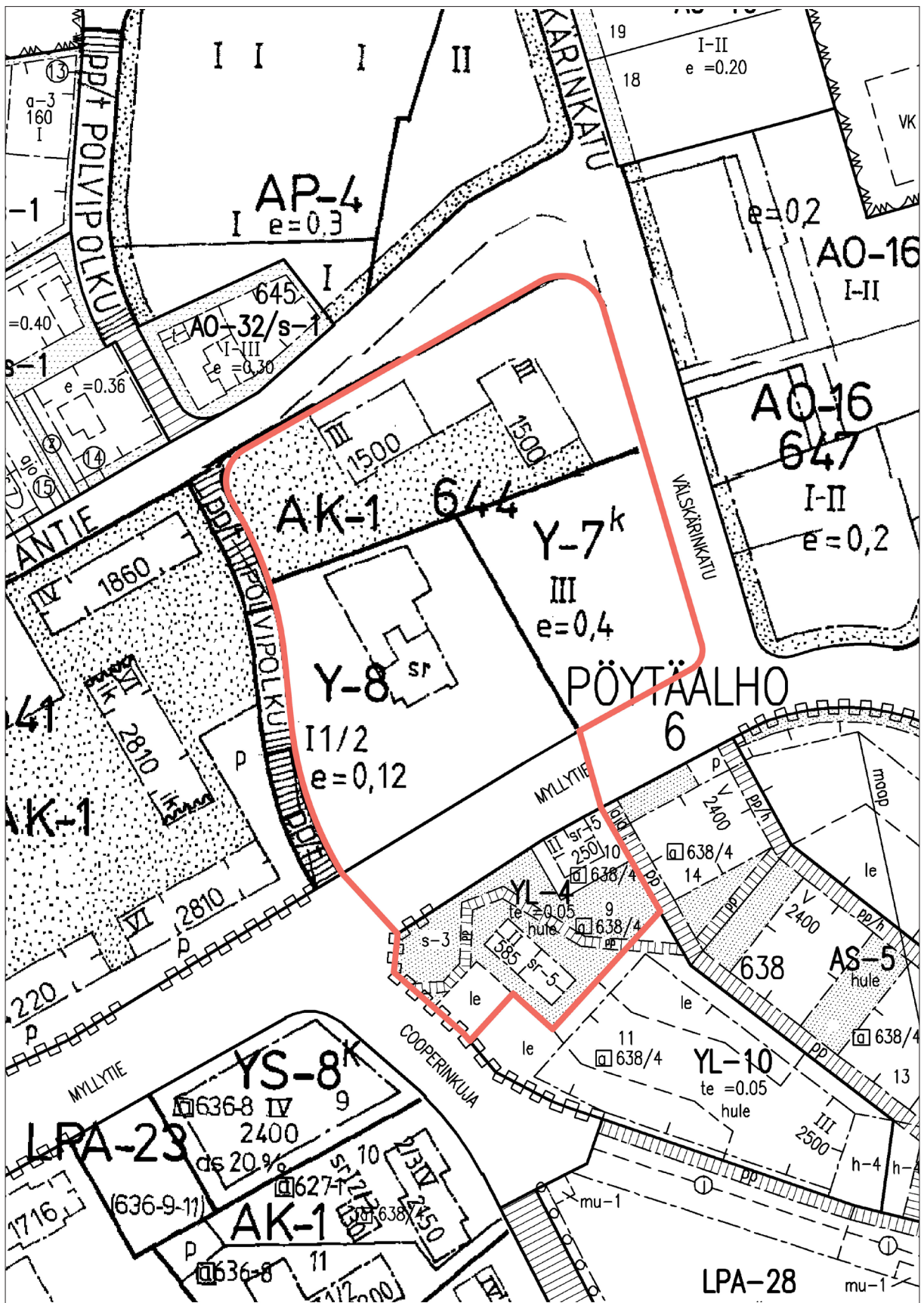
1. Ehkäistään hulevesien muodostumista ja niihin kohdistuvaa laatuhaittaa,
2. Hulevedet käsitellään ja hyödynnetään syntypaikallaan,
3. Hulevedet johdetaan pois syntypaikaltaan suodattavalla ja viivyttävällä järjestelmällä,
4. Hulevedet johdetaan pois syntypaikaltaan yleisille alueille viivytettäväksi ja puhdistettavaksi ennen vesistöön johtamista,
5. Haitalliset hulevesivaikutukset kompensoidaan toisaalla tehtävillä toimenpiteillä ensisijaisesti samalla valuma-alueella ja toissijaisesti toisella valuma-alueella,
6. Hulevedet johdetaan viemärissä suoraan vastaanottavaan vesistöön.

Asemakaavoituksen ja muiden hankkeiden yhteydessä on selvittävä hulevesien kannalta merkittävät alueelliset ominaispiirteet ja vaikutukset valuma-alueella ja sen alapuolisella valuma-alueella sekä varattava tarvittavat tilat hulevesien laadulliselle ja määrälliselle käsittelylle.

Asemakaava

Kaava-alueella on voimassa kaksi asemakaavaa. Myllytien pohjoispuolista aluetta koskee vuonna 1984 hyväksytty asemakaava (kaavatunnus 6/28). Tontti 644-6 on osoitettu asuntokerrostalojen korttelialueeksi (AK-1). Rakennusoikeutta on kahdella rakennusalalla, 1500 kerrosneliömetriä kummallakin. Tontti 644-8 on yleisten rakennusten korttelialuetta (Y-7), joka on indeksillä (k) varattu kunnan tarpeisiin. AK-1- ja Y-7-alueilla kerrosluku on kolme ja Y-7-alueella tehokkuusluku 0,4. Myös Cooperin huvilan tontti on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y-8) ja itse huvila merkitty suojelluksi (sr).

Myllytien eteläpuolista osaa kaava-alueesta koskee vuonna 2016 hyväksytty kaava (kaavatunnus 060060). Kaava käsittää myös suunnittelualueeseen kuuluvan katualueen. Kauppalanlääkärin talon ja Westermarckin konttorirakennuksen tontit on osoitettu julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (YL-4). Korttelialueelle on lisäksi asetettu hulevesimääräys (hule) ja arvokennukset sekä niiden ympäristö on merkitty suojelumerkinnöin (sr-5 ja s-3). Alueelle on lisäksi merkitty ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa sekä jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa.



Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualue on rajattu punaisella.

AK-1

ASUNTOKERROSTALOJEN KORTTELIALUE.

ASEMAKAAVAAN MERKITYSTÄ RAKENNUSOIKEUDESTA SAA RAKENTAA ENINTÄÄN 10% LIIKE-, TYÖ-, YMS-PALVELUTILOIKSI, JOISSA HARJOITETTU TOIMINTA EI AIHEUTA YMPÄRISTÖLLE KOHTUUTONTA HÄIRIÖTÄ, EI KUITENKAAN ELINTARVIKEMYMÄLÖIKSI.

AUINRAKENNUSTEN PORRASHUONEESTA TULEE OLLA VÄLITÖN YHTEYS ASUNTOPIHALLE AJORATAA YLITTÄMÄTTÄ.

AUTOPAIKKOJA EI SAA SISOITTA 10 M LÄHEMÄKSI PIHATASOSSA SIAJITSEVIEN ASUNTOJEN IKKUNASEINIÄ.

TONTILLE ON JÄRJESTETTÄVÄ ASUNTOA KOHTI VÄHINTÄÄN 10 M² YHTENÄISTÄ JÄRJESTETTYÄ VAPAA-ALUETTA.

TONTINOSAT, JOITA EI KÄYTETÄ PAIKOITUSALUEIKSI, EIKÄ KULKUVÄYLIKSI ON ISTUTETTAVA.

PIHALLA ON SÄILYTETTÄVÄ TAI SINNE ON ISTUTETTAVA VÄHINTÄÄN YKSI PUU KUTAKIN 100 PIHANELIÖMETRIÄ KOHTI.

AUTOPAIKAT ON ISTUTUKSIN EROTETTAVA MUUSTA PIHA-ALUEESTA.

TONTILLE ON JÄRJESTETTÄVÄ VÄHINTÄÄN YKSI AUTOPAIKKA KUTAKIN 85 KERROSNELIÖMETRIÄ KOHTI.

Y-7

YLEISTEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

RAKENNUKSEEN SAADAAN SISOITTA SEN KÄYTTÖTARKOITUKSEN LISÄKSI SEN TOIMINTAAN OLEELLISESTI LIITTYVIÄ TYÖ- JA ASUINTILOJA, EI KUITENKAAN ENEMPÄÄ KUIN KOLME ASUNTOA.

1 AUTOPAIKKA KERROSPAN 85 K-M² KOHTI.

Y-8

YLEISTEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

TONTILLE SAA SISOITTA YHDEN ASUNNON KIINTEISTÖNHOIDON KANNALTA VÄLTÄMÄTÖNTÄ JA TOIMINTAAN KUULUVAA HENKILÖKUNTAA VARTEN.

TONTILLA OLEVIA PUITA JA ISTUTUKSIA TULEE HOITAA JA TÄYDENTÄÄ ERITYISEN HYVIN.

YKSI AUTOPAIKKA KERROSPAN 85 K-M² KOHTI.

sr

SUOJELTAVA RAKENNUS

RAKENNUSALA, JOLLA OLEVAA RAKENNUSTA TAI SEN OSAA EI SAA PURKAA ILMAN PAKOTTAVAA SYYTÄ. RAKENNUKSESSA EI SAA SUORITTA SELLAISIA MUUTOS- TAI KORJAUSTOITA, JOTKA MUUTTAVAT RAKENNUKSEN ALKUPERÄISTÄ ULKONÄKÖÄ.

k

INDEKSI OSOITTA, ETTÄ ALUE ON VARATTU KUNNAN TARPEISIIN.

YL-4

0202004

JULKISTEN LÄHIPALVELURAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

Asuintiloja saa tontille sijoittaa kiinteistön hoitohenkilökuntaa varten. Jokaista alkavaa 100 k-m² kohti tulee tontilla olla vähintään yksi autopaikka.

hule

1271400

Korttelialueen hulevedet tulee käsitellä tonteilla hulevesiä viivyttämällä ennen niiden johtamista hulevesiverkkoon.

sr-5

1275005

Rakennusala, jolla olevaa rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa.

Rakennuksessa tehtävien korjaus-, muutos- tai laajennustöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.

s-3

1272006

Suojeltava alueen osa, jota on rakennettava ja hoidettava niin, että maiseman luonne ei oleellisesti muutu.

Ote voimassa olevien asemakaavojen keskeisimmistä määräyksistä.

Asemakaavojen pysäköintinormituksen suunnitteluohje

Koko kaupunkia koskevat uudet ohjeistukset liittyen pysäköintinormitukseen asemakaavojen laadinnan yhteydessä tulivat voimaan 2020 (kaupunkikehityslautakunta 19.9.2020 § 39). Ohjeistus korvaa sekä Kaavoitus- ja kiinteistötoimikunnan autopaikkojen rakentamista koskevan suosituksen (1995) että keskustan osayleiskaava 2030:n yleismääräyksen uusia asemakaavoja laadittaessa.

Suunnittelualue sijoittuu ohjeistuksessa keskustan alueelle, jonka osalta määrätään seuraavaa:

- 1 autopaikka / 110 k-m² asuintilaa, kuitenkin vähintään 0,6 ap/as
- 1 autopaikka / 50 k-m² toimisto- ja työtilaa
- 1 autopaikka / 50 k-m² myymälä- ja liiketilaa

Rakennusjärjestys

Järvenpään uusi rakennusjärjestys on voimassa 20.1.2019 alkaen (kaupunginvaltuusto 22.10.2018 § 86).

Tonttijako ja -rekisteri

Alueen tontit on merkitty tonttirekisteriin.

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset. Pohjakarttaa pitää yllä Järvenpään kaupungin maankäyttö- ja karttapalvelut.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1. Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset

Asemakaavan laatimiseen on ryhdytty Järvenpään kaupungin toimesta yhteistyössä Y-Säätiön kanssa koskien nykyisellään kaupungin omistuksessa olevan tontin 644-8 kehittämistä. Kiinteistö Oy Järvenpään Kaksoset on lisäksi tehnyt 15.12.2020 kaupunginhallitukselle omaa tonttiaan (644-6) koskevan hakemuksen asemakaavan muuttamiseksi, jonka perusteella suunnittelualue on laajennettu kattamaan myös kyseinen tontti. Kaupunki on tehnyt puitesopimuksen Järvenpään Kaksosten kanssa (24.3.2021 § 3). Y-Säätiön kanssa on laaditaan tontin 644-8 myyntiä koskeva esisopimus.

Hyvinvointilautakunta on kokouksessaan (5.11.2020 § 46) päättänyt Villa Cooperin ja Kauppalanlääkäriin talon osalta, että kaavallisesti on tarkoitus mahdollistaa asumiskäyttö. On myös todettu, ettei Westermarckin konttorirakennukselle ole käyttöä hyvinvoinnin palvelualueen ydintoiminnassa. Täten kaavaluonnoksessa on päätetty tutkia myös sen aiempaa monipuolisemmat käyttö-tarkoitukset, mukaan lukien asuminen.

Hanke on vuoden 2021 (kaupunginhallitus 11.2.2021 § 3) ja vuoden 2022 (kaupunginhallitus 17.1.2022 § 15) kaavoitussuunnitelmissa.

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

- Kaupunkikehityslautakunta 16.12.2021 § 111, palautettu valmisteluun
- Kaupunkikehityslautakunta pvm §

(täydentyy)

4.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

- Kaava-alueen maanomistajat
- Naapuritonttien omistajat, haltijat ja asukkaat
- Lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät sekä asukasyhdistykset
- Järvenpään kaupungin asiantuntijaviranomaiset
 - kaupunkitekniikka / suunnittelupalvelut
 - rakennusvalvonta
 - kulttuuri- ja tapahtumapalvelut
 - Järvenpään Vesi
- Muut viranomaistahot
 - Uudenmaan liitto
 - Uudenmaan ELY-keskus
 - Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
 - Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
 - Helsingin kaupungin museo / Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo
- Teleoperaattoriyritykset
- Teknisten verkostojen toimittajayritykset
- Alueen toimijat, seurat ja yhdistykset ym.
 - Järvenpää-Seura ry
 - Järvenpään käsintekijät ry
 - Taikka Oy
 - Järvenpään Taideseura ry
 - Bjarne Westermarckin perinneyhdistys ry
- Muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Osallisia voivat olla myös kaikki kuntalaiset, joita alueen kehittäminen kiinnostaa

Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella 24.2.2021 kaupungin internet-sivuilla, Keski-Uusimaa Viikko -lehdessä, lähettämällä kirje naapurikiinteistöjen omistajille ja sähköpostitse alueen kulttuurihistoriallisissa arvorakennuksissa nykyisin toimiville tahoille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (Liite 1) asetettiin nähtäville ja katsotaan tulleen tiedoksi osallisille 3.3.2021 alkaen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä koko kaavasunnittelun ajan teknisessä palvelupisteessä sekä Järvenpään kaupungin internet-sivuilla ja 1.4.2021 mennessä sitä koskien saatiin 12 mielipidettä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty 6.4.2021 ja 1.2.2022.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, kaavaluonnoksesta ja kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen ja mielipiteiden lyhennelmät ja vastineet ovat liitteessä 3.

Luonnosvaihe

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 25.8.-23.9.2021 Seutulantalon palvelupisteessä ja Järvenpään kaupungin internet-sivuilla. Nähtäville tulosta ilmoitettiin kuulutuksella 18.8.2021 kaupungin internet-sivuilla, Keski-Uusimaa Viikko -lehdessä ja lähettämällä kirje naapurikiinteistöjen omistajille. Nähtävilläoloaikana osallisilla oli mahdollisuus jättää mielipide kaavaluonnoksesta. Luonnosvaiheessa lähetettiin lausuntopyyntö seuraaville tahoille:

- Järvenpään vesi
- Uudenmaan liitto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Helsingin kaupunginmuseo / Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Elisa Oyj
- Dna Finland Oy
- Telia Finland Oyj
- FNE-Finland Oy
- Caruna Oy
- Cinia Oy
- Vantaan Energia Keski-Uusimaa
- Järvenpää-Seura ry
- Järvenpään Taideseura ry
- Järvenpään Käsintekijät ry
- Taikka Oy
- Bjarne Westermarckin perinneyhdistys ry

Luonnosta esiteltiin kaikille avoimessa virtuaalisessa tilaisuudessa 8.9.2021, josta jäi tallenne myöhempää katselua varten. Tilaisuutta seurasi reilu kymmenen henkilöä.

Kaavaluonnoksesta saatiin seitsemän lausuntoa (Caruna Oy, Cinia Oy, Telia Finland Oy, Uudenmaan liitto, Uudenmaan ELY-keskus, Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo ja Järvenpään kaupungin rakennusvalvonta) ja 12 mielipidettä taloyhtiöiltä, yhdistyksiltä ja yksityishenkilöiltä.

Palaute koski erityisesti tontin 644-6 massoittelua ja rakennusten korkeuksia. Palautetta tuli myös liikenteen lisääntymiseen liittyen. Palautteen perusteella järjestettiin luonnosvaiheen jälkeen liikennemittauksia alueella ja erityisesti tonttia 644-6 koskien mielipiteen jättäneille järjestettiin erillinen keskustelutilaisuus kaupungin ja tontin omistajan sekä tontin tarkemmasta suunnittelusta vastaavien tahojen kesken.

Kirjallisen ja muuta kautta saadun palautteen perusteella kaavaratkaisuun tehtiin teknisten tarkennusten lisäksi seuraavat muutokset:

- Muutettu tontin 644-7 aluevaraus PA-1:ksi
- Tarkistettu rakennusalojen sijoittelua tontilla 6
- Muokattu tonttien 638-9 ja 638-10 välistä rajaa
- Laajennettu tontilla 644-8 istutettava alue kattamaan myös le-alue
- Poistettu tontilta 638-9 le-aluevaraus ja yhdistetty se istutettavaan tontin osaan
- Lisätty tontille 638-10 s-3-määräys
- Lisätty AK-65-määräykseen meluntorjuntaan liittyvä määräys
- /S-14 määräykseen lisätty sana ”näkösuoja-aidoilla”
- Tarkennettu AK-65 määräystä kerrosalan ylitysten ja parvekkeiden osalta

- Poistettu +yhty10%-merkintä
- Poistettu tonteilta 638-9 ja 638-10 oikeus pysäköintipaikkojen sijoittamiseen LPA-alueelle
- Tarkistettu ALY-14-määräystä pysäköinnin osalta
- Tarkistettu Cooperin huvilan sr-14-alueen rajausta
- ALY-14-määräykseen lisätty määräys talousrakennusten sijoitteluun liittyen

Lisäksi kaavaselistusta päivitettiin erityisesti vaikutusten arvioinnin osalta ja kaava-aineistoon liitettiin rakentamistapaohjeet (liite 5).

Kaupunkikehityslautakunta käsitteli kaavaehdotukseksi esitettyä aineistoa kokouksessaan 16.12.2021 (§ 111), mutta palautti asian valmisteluun. Lautakunnan käsittelyn jälkeen kaavaratkaisuun on tehty seuraavat muutokset:

- Tontin 644-6 kahden reunimmaisen rakennusalan kerroskorkeutta alennettu seitsemästä kuuteen
- Tontin 644-8 rakennusalan kerroskorkeutta alennettu kahdeksasta kuuteen
- Tonttien 644-6 ja 644-8 rakennusoikeuksia vähennetty kerrosten poistumien mukaisesti
- Tonttien 644-6 ja 644-8 pysäköintialuevarauksia pienennetty vastaamaan muutettuja rakennusoikeuksia
- Tontin 644-6 pysäköintialueen merkintä muutettu merkinnästä p merkinnäksi a-2

Ehdotusvaihe

(täydentyy)

Hyväksymisvaihe

(täydentyy)

Viranomaisyhteistyö

Asemakaavoituksen yhteydessä ei ole katsottu tarpeelliseksi pitää MRL:n mukaista viranomaisneuvottelua. Kaavoituksesta on neuvoteltu kaupungin sisäisesti ja tehty valmistelutyötä kaupungin asiantuntijaviranomaisten kesken. Kaavamuutoshanke on ollut esillä Järvenpään kulttuuriympäristöaiheisissa viranomaistapaamisissa ja keskusteluja museoviranomaisen kanssa on käyty jo valmisteluvaiheessa. Kaavahankkeen viranomaisyhteistyö käydään pääasiallisesti vuorovaikutusvaiheiden lausuntomenettelyn, tarpeellisten täydentävien lisäneuvotteluiden ja sähköpostiviestinnän kautta. Kaavoituksen luonnos- ja ehdotusvaiheissa pyydetään lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritellyn mukaisesti ja kuten edellä esitetty.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1. Asemakaavan tavoitteet

Suunnittelun aloitusvaiheen tavoitteet

Suunnittelu vastaa yleiskaava 2040:n ja kaupungin resurssiviisauteen liittyviin tavoitteisiin asemansaetujen tiivistämisestä. Tämä toteutuu sekä mahdollistamalla asuinrakentaminen tyhjälle tontille 644-8 että päivittämällä tontin 644-6 osalta asemakaavaa siten, että nykyistä tehokkaampi rakentaminen mahdollistuu.

Lisäksi kaupungin tavoitteena on tutkia omistamiensa kiinteistöjen (Villa Cooper, Kauppalanlääkärin talo ja Westermarckin konttorirakennus) osalta käyttötarkoituksmerkintöjen laajentamista siten, että rakennuksissa mahdollistuisi nykyistä monipuolisempi käyttö, mukaan lukien asuminen. Villa Cooperin sijoittuminen kaava-alueelle asettaa myös erityisiä kaupunkikuvallisia ja kulttuuriympäristön suojeluun liittyviä tavoitteita asuntorakentamiseen osoitettavien tonttien toteutukselle.

Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Tontin 644-6 toiseen purettavaan rakennukseen sijoittuneelle Caruna Oy:n muuntamolle on osoitettu uusi ohjeellinen sijoittumispaikka puistomuuntamona tontille 644-7.

Suunnittelualueen tonttien rajoja muokataan siten, että tonteille mahdollistuu riittävät oleskelu- ja piha-alueet. Tonttien 644-6 ja 644-7 välistä rajaa muokataan siten, että tonttiin 6 liitetään pieni osa tontista 7. Tonttien 638-9 ja 638-10 välinen raja on osoitettu ohjeellisena siten, että tonttien koot ovat suotuisia myös asumiskäytön näkökulmasta.

(täydentyä tarvittaessa)

5.2. Kaavan rakenne

Asemakaava koostuu kolmesta korttelialueesta:

- Asuinkerrostalojen korttelialue AK-65
- Asuin-, liike- ja julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue ALY-4
- Palvelu- ja asuinrakennusten korttelialue PA-1

Asemakaavan muutos mahdollistaa asuinkerrostalojen korttelialueella tontille 644-6 aiempaa tehokkaamman asuinkerrostalorakentamisen ja tontille on osoitettu aiemman kahden sijaan kolme rakennusala. Tontille 644-8 mahdollistuu asuinkerrostalorakentaminen Myllytien varteen. Sallitut kerrosluvut vaihtelevat kuudesta seitsemään. Ajoneuvojen tonttiliittymät ovat tontille 644-6 Arolantielta ja Välskärinkadulta ja tontille 644-8 Välskärinkadulta. Pysäköinti järjestetään pintapysäköintinä tonteilla.

Palvelu- ja asuinrakennusten korttelialueeksi on osoitettu Villa Cooperin tontti. Tontille ei ole osoitettu lisärakentamisoikeutta. Nykyinen talousrakennus on merkitty omalla rakennusallalla. Huvila on osoitettu sr-14-suojelumerkinnällä.

Asuin-, liike- ja julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue kattaa Myllytien eteläpuolen tontit 638-9 ja 638-10. Tonteilla sijaitsee Westermarckin konttorirakennus ja Kauppalanlääkäriin talo, jotka on merkitty sr-14-suojelumerkinnällä. Tonteille on mahdollista lisärakentaa vain talousrakennuksia tehokkuudella 0,05.

5.3. Mitoitus

Suunnittelualan kokonaispinta-ala on 17 208 m². Asuinkerrostalojen korttelialuetta on 8396 m², asuin-, liike- ja julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta 2551 m², palvelu- ja asuinrakennusten korttelialuetta 4734 m² ja katualuetta 1527 m².

Asuinkerrostalotonteilla rakennusoikeutta on tontilla 644-6 5500 k-m², joka vastaa tonttitehokkuutta 1. Tontilla 644-8 rakennusoikeutta on 2750 k-m², joka vastaa tonttitehokkuutta 0,9.

Autopaikkoja on varattava autopaikkainormin mukaisesti 1 paikka/100 k-m², kuitenkin vähintään 0,6 paikkaa asuntoa kohti. Lopullinen autopaikkamäärä tarkentuu asuntojakauman mukaan. Ehdotusvaiheen viitesuunnitelmien perusteella rakennuksiin arvioidaan valmistuvan yhteensä 175 asuntoa, joista noin kolmannes on suunniteltu toteutuvan perheasuntoina (3 huonetta tai enemmän).

5.4. Aluevaraukset

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK-65)

Merkinnällä on osoitettu tontit 644-6 ja 8

Korttelialueelle saa rakentaa asuinkerrostaloja.

Kaikki rakenteet on tehtävä korkeatasoisesti kiinnittämällä erityisesti huomiota kaupunkikuvan ja viihtyvyyden vaatimuksiin. Maantasokerroksen julkisivu kadun varrella ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Ylimpiin kerroksiin saa toteuttaa parviratkaisuja. Porrashuoneiden tulee saada luonnonvaloa jokaisen kerroksen kohdalta.

Korttelialueelle saa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa -ikkunallisten luonnonvaloisten porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa

- asukkaiden varastoja kerroksiin, kuitenkin enintään 10 % varsinaisesta kerrosalasta,
- asuntojen ulkopuolisia, asukkaita palvelevia apu- ja yhteistiloja kerroksiin,
- hissikulut ja hormit sekä teknisiä tiloja kerroksiin,
- kiinteistömuuntamon
- väestönsuojatiloja.

Rakennusten katoille ja julkisivuihin saadaan sijoittaa energiatalouden edellyttämiä teknisiä laitteita. Kaavassa annetun kerrosluvun estämättä saa rakentaa kaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi ilmanvaihtokonehuoneita ja muita teknisiä tiloja, joiden julkisivut on sovittava muun rakennuksen ulkoasuun.

Parvekkeita saa ulottaa katualueelle ja rakennusalojen ulkopuolelle enintään 1,5 metriä. Niiden kantavia rakenteita ei saa sijoittaa katualueelle. Alikulkukorkeuden tulee olla vähintään 3,2 metriä.

Tontille on rakennettava asumisen luonne huomioon ottaen riittävästi yhtenäisesti suunniteltuja leikki- ja oleskelualueita. Tontin osat, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueeksi, kulkuväyläksi tai huoltoalueeksi, on istutettava tai muutoin rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan. Tontilla on säilytettävä tai sinne on istutettava vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 100 m² kohti. Piha-, leikkija oleskelualueet tulee sijoittaa siten, että päiväajan keskiäänitaso (LAeq) 55 dB eikä yöajan keskiäänitaso (LAeq) 50 dB ylity.

Tontille on varattava polkupyörien säilytyspaikkoja vähintään 1 paikka/30 k-m². Paikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa sisätiloissa tai katetuissa tiloissa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.

Tontille on varattava autopaikkoja 1 ap/110 k-m² asuintilaa, kuitenkin vähintään 0,6 ap/asunto.

Varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi rakennettavien tilojen sekä ulkoseinien yli 250 mm paksuuden ylittävän osan tuottamaa kerrosalaa ei lasketa autopaikkojen mitoittamiseen.

Asuin-, liike- ja julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (ALY-4)

Merkinnällä on osoitettu tontti 644-7

Asuin-, liike-, toimisto-, palvelu- ja yleisten rakennusten korttelialue, jossa rakennetun ympäristön ominaispiirteet tulee säilyttää. Rakentamatta jäävät tontinosat tulee pitää istutuksin huolitellussa kunnossa. Tontilla on säilytettävä tai sinne on istutettava vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 100 m² kohti.

Talousrakennusten sijoittelu tulee toteuttaa ympäristöön soveltuvalla tavalla.

Tontille on varattava autopaikkoja vähintään 1 ap/asunto tai 1 ap/2 työntekijää kohti sekä tarpeellinen määrä pyöräpaikkoja.

Palvelu- ja asuinrakennusten korttelialue (PA-1)

Merkinnällä on osoitettu tontit 638-9 ja 10

Alueelle saa sijoittaa yksityisiä ja julkisia palveluita, harrastus- ja kokoontumistiloja sekä asuntoja.

Tontille on varattava autopaikkoja vähintään 1 ap/asunto tai 1 ap/2 työntekijää kohti sekä tarpeellinen määrä pyöräpaikkoja.

5.5. Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät- ja määräykset on esitetty kaavakartalla.

5.6. Nimistö

Asemakaavan muutoksella ei muodostu uutta nimistöä.

6. Kaavan vaikutukset

6.1. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavamuutos täydentää nykyistä kaupunkirakennetta hyvällä sijainnilla Järvenpään keskustan tuntumassa ja tuo lisää asukkaita keskustan palveluiden piiriin. Suunnittelualue sijaitsee keskustamaisen kerrostalovaltaisen rakenteen ja tiiviin pientaloalueen vaihtumisvyöhykkeellä, jolloin verrattain korkea rakentaminen muodostaa maisemassa kontrastin suhteessa pientaloasutukseen. Muutos edelliseen kaavalliseen tilanteeseen ei kuitenkaan ole niin suuri, sillä tontti 644-6 on osoitettu kerrostalorakentamiseen jo aiemmassa asemakaavassa. Maankäyttö ei siis sen osalta muutu vaan ainoastaan tehostuu aiemmasta. Tontille 644-8 on edellisessä kaavassa sallittu kolmikerroksinen rakennus, joten myös sen osalta kaavamuutos on luonteeltaan tehostava, vaikka tontti on nykyisellään tyhjiällä ja aluevarausmerkintä muuttuu. Kaavamuutos täydentää kaupunkikuvaa esimerkiksi Hyvinvointikampukseen ja Myllytien varren muihin korkeampiin rakennuksiin nähden. Maaston korkeuserot vaikuttavat kuitenkin siten, että suunnitellut uudet rakennukset näyttäytyvät erityisesti tontilla 644-6 jonkin verran ympäristöään korkeampina.

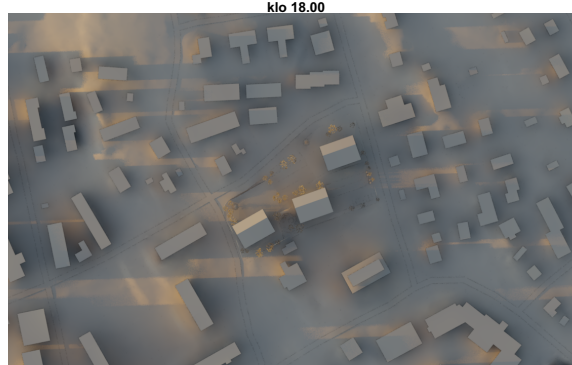
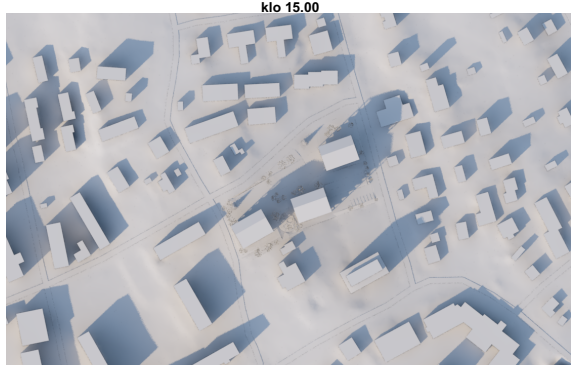
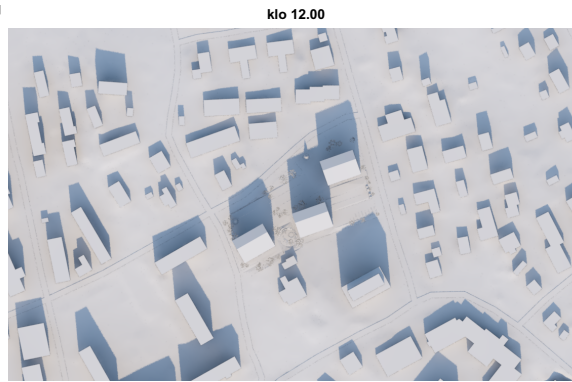
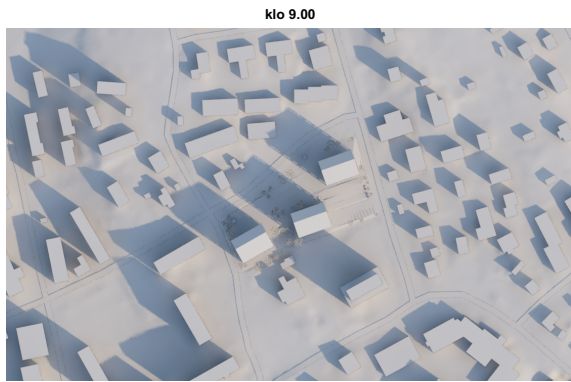
Vaikutuksia maisemaan on vähennetty sijoittelemalla tontin 644-6 rakennusalat siten, että muurimaisia rakennusmassoja ei muodostu, vaan rakennusten väliin jää näkymälinjoja alueen läpi. Tyhjiällä olevan tontin ottaminen laadukkaaseen asuinrakentamiskäyttöön siistii osaltaan ympäristöä.

Rakennusmassojen sijoittelussa on pyritty saavuttamaan paras ratkaisu tarkoituksenmukaisen tontinkäytön ja naapureille syntyvien varjostusvaikutusten suhteen. Tontin 644-6 rakentamisesta vaikutuksia syntyy syksyisin ja keväisin aamulla Arolantien toisella puolella oleville tonteille sekä iltapäivällä Välskärinkadun varren tonteille. Kesällä rakennukset hieman varjostavat Välskärinkadun tontteja alkuillasta. Muutoin uusien rakennusten varjostusvaikutukset koskettavat lähinnä niiden omaa tonttia.

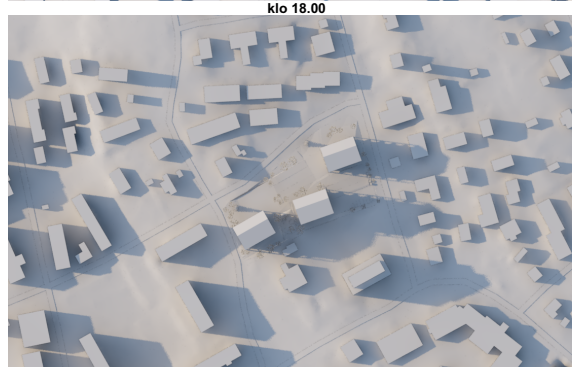
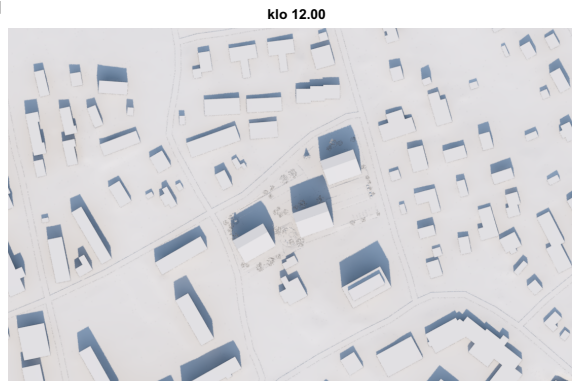
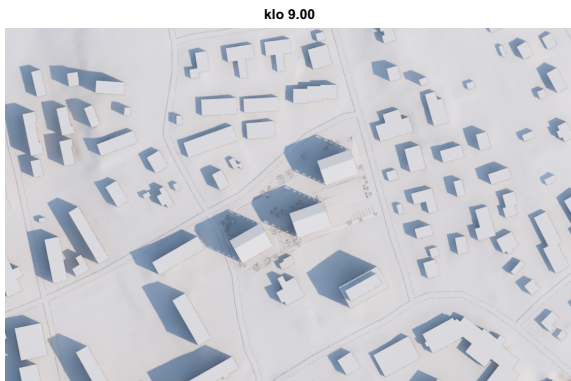
Tontille 644-8 sijoittuva uudisrakennus varjostaa osin Villa Cooperia ja sen pihaa kevätaamuisin, ja alkuillaksi varjo siirtyy Välskärinkadun puolelle varjostaen hetkellisesti sen pientaloja. Muina vuodenaikoina varjostusvaikutukset koskettavat lähes yksinomaan rakennuksen omaa tonttia ja jäväät näin ollen kokonaisuudessaan vähäisiksi. Heinäkuussa rakennuksen pihaa varjostava vaikutus lisää viihtyisyyttä tarjoten viileyttä keskipäivällä.

Kulttuurihistoriallisten rakennusten suojelu turvataan kaavallisesti edelleen. Lisäksi kaavamääräyksellä turvataan näkyvyys julkisilta alueilta Cooperin huvilan piha-alueelle. Negatiivisen vaikutuksen tuo ohjeellisen puistomuuntamovaruksen sijoittaminen Cooperin huvilan tontille. Sijoittelu on pyritty kuitenkin tekemään huvilan takapihalle niin, että maisemalliset vaikutukset jäävät mahdollisimman pieniksi ja itse muuntamon maisemointiin pyritään kiinnittämään huomiota. Muuntamon huolto on järjestettävissä Polvipolulta.

Kulttuuriympäristö ja näkyvä paikka osin mäen päällä asettavat vaatimuksia rakentamisen laadulle. Suunnittelualueelle laaditaan osana kaavaprosessia rakentamistapaohjeet, joilla laatutekijöitä voidaan ohjata itse asemakaavaa tarkemmin. Rakentamistapaohje (liite 5) liitetään asemakaavaselostukseen ja hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

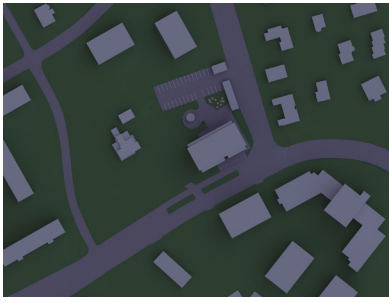


Kevätpäiväntaus 20.3. ja syyspäiväntaus 22.9.

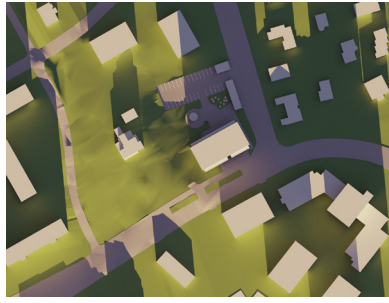


Kesäpäiväntaus 21.6.

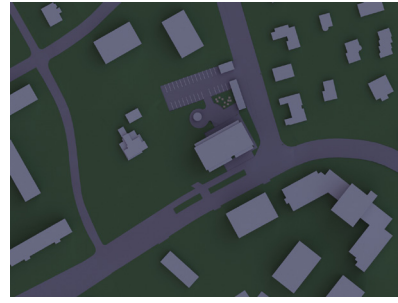
Tontin 644-6 varjotutkiemat (Arkkitehdit Soini & Horto Oy)



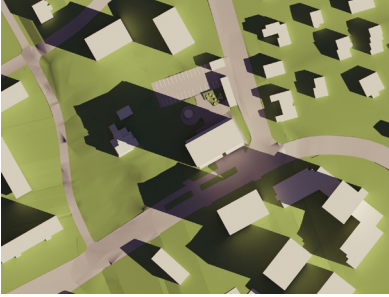
01. tammikuuta klo 9.00
Auringonnous: klo 09.25, -lasku: klo 15.21



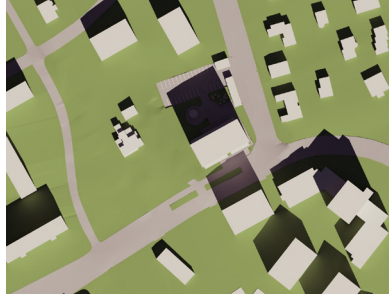
01. tammikuuta klo 12.00
Auringonnous: klo 09.25, -lasku: klo 15.21



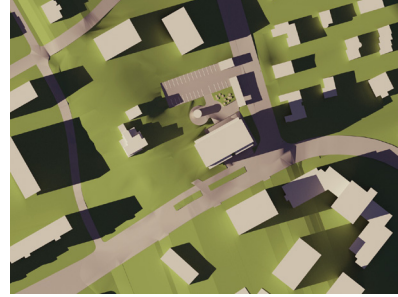
01. tammikuuta klo 18.00
Auringonnous: klo 09.25, -lasku: klo 15.21



01. huhtikuuta klo 9.00
Auringonnous: klo 06.44, -lasku: klo 20.04



01. huhtikuuta klo 12.00
Auringonnous: klo 06.44, -lasku: klo 20.04



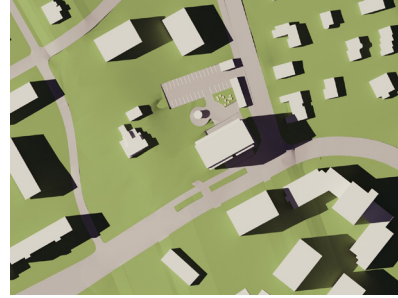
01. huhtikuuta klo 18.00
Auringonnous: klo 06.44, -lasku: klo 20.04



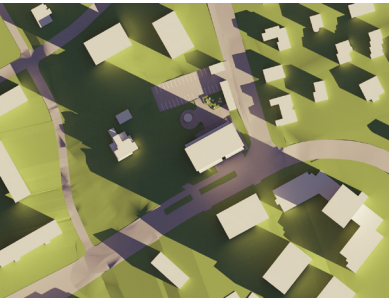
01. heinäkuuta klo 9.00
Auringonnous: klo 03.55, -lasku: klo 22.50



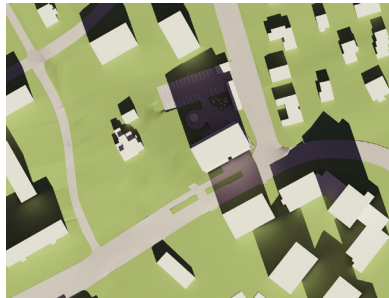
01. heinäkuuta klo 12.00
Auringonnous: klo 03.55, -lasku: klo 22.50



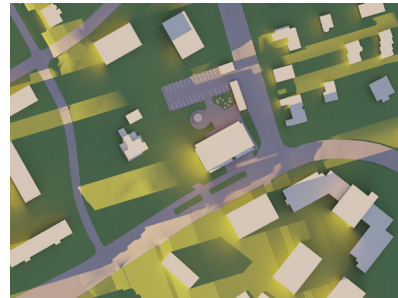
01. heinäkuuta klo 18.00
Auringonnous: klo 03.55, -lasku: klo 22.50



01. lokakuuta klo 9.00
Auringonnous: klo 07.25, -lasku: klo 18.52



01. lokakuuta klo 12.00
Auringonnous: klo 07.25, -lasku: klo 18.53



01. lokakuuta klo 18.00
Auringonnous: klo 07.25, -lasku: klo 18.53

Tontin 644-8 varjotutkiemat (Arkitehdit Q4 Oy)

6.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alueella ei ole erityisiä suojeltavia kasvi- ja eläinlajeja tai elinympäristöjä, joihin kaavalla olisi suoria vaikutuksia.

Alueella olevaa puustoa on kerrostalorakentamisen yhteydessä haastavaa säilyttää, koska tonttien käyttöä ohjaavat monet reunaehdot, kuten riittävien pysäköintialueiden sijoittelu. Luonnosvaiheen jälkeen suoritettussa puustokatselmuksessa ei alueelta ilmennyt erityisen arvokasta puustoa ja monin paikoin nykyiset puut eivät tule kestävänsä rakentamista, joten puuston uusiminen on osin myös tarkoituksenmukaista. Kerrostalokortteleiden viitesuunnitelmissa on osoitettu istutettavaksi varsin runsaasti puita, joten kokonaisuudessaan alueen puustoisuuteen ei tule suurta muutosta. Kaava myös velvoittaa joko säilyttämään tai istuttamaan vähintään yhden puun kunkin tontin rakentamattoman osan 100 m² kohti. Olemassa olevaa kasvillisuutta ja maastonmuotoja pyritään kuitenkin hyödyntämään erityisesti oleskelualueilla. Muilla korttelialueilla on erilliset määräykset pihojen säilyttämiseen kulttuuriympäristön vaatimalla tavalla.

Uusien puiden istuttaminen muuttaa alueen ilmettä aluksi vähemmän puustoiseksi, kunnes puut ovat saavuttaneet suuremman koon. Villa Cooperin tontille jää kuitenkin runsaasti vanhempaa puustoa tasapainottamaan syntyvää vaikutusta.

Täydennysrakentaminen lisää haasteita suunnittelualueen ja sen lähiympäristön hulevesien käsittelyssä. Kaavan määräykset velvoittavat esittämään hulevesisuunnitelman rakennusluvan yhteydessä ja alustavat suunnitelmat on esitetty jo asemakaavavaiheessa rakentamistapaohjeiden yhteydessä (liite 5). Alueelta ei saa syntyä lisää hulevesiverkostoon johdettavia vesiä, jotta katualueiden tulviminen voidaan ehkäistä. Hulevesien hallinnan tulee perustua pääasiallisesti imeytykseen ja viivytykseen.

6.3. Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavan liikenteelliset vaikutukset ympäristöön ovat usein verrannollisia sen aiheuttamaan moottoriajoneuvomäärän lisääntymiseen. Asemakaavan osoittama 8250 kerrosneliömetrin asuinrakentaminen aiheuttaa arviolta noin 180-210 ajoneuvon päivittäisen liikennemäärän. Alueen nykyinen, uudisrakennusten myötä poistuva asuinkerrosala on noin 3000 kerrosneliometriä, joka on aiheuttanut arviolta 70 ajoneuvon vuorokausiliikenteen, jonka ohella tontilla 644-8 sijaitseva pysäköintialue on aiheuttanut joidenkin kymmenien ajoneuvojen vuorokautisen liikennemäärän. Suunnitellun asuinrakentamisen aiheuttama liikenne ei arvion mukaan tule aiheuttamaan liikenneverkon liiallista kuormittumista tai muita vastaavia ongelmia suhteessa mallinnuksien tai mitausten osoittamiin liikennemääriin.

Tonttien 644-6 ja 644-8 liittymät on mahdollista järjestää liikenneturvallisuuden vaarantumatta. Uusi asuinrakentaminen lisää joukkoliikenteen potentiaalia alueella eikä kaavamuutoksella ole vaikutuksia nykyisiin kävelyn ja pyöräilyn olosuhteisiin suunnittelualueita ympäröivillä kaduilla.

6.4. Vaikutukset talouteen

Alue on maaperältään rakentamiseen hyvin soveltuva eikä kaavan toteuttaminen vaadi merkittäviä investointeja suunnittelualueen sijaitessa olemassa olevan infrastruktuurin piirissä. Viime vuosina tehdyt infran investoinnit on huomioitu kaavasuunnittelussa ja viitesuunnitelmissa. Lisäksi suunnittelun tukena on voitu hyödyntää varsin laajasti jo aiemmin tehtyjä selvityksiä.

Kaupunki saa kaavamuutokseen liittyen tuloja tontinmyynnistä, rakennuslupamaksuista, maankäyttösopimuksista ja tulevien verotulojen muodossa. Tontin 644-6 omistaja hyötyy taloudellisesti rakennusoikeuden nostosta.

6.5. Vaikutukset ihmisiin ja elinympäristöön

Kaavamuutos lisää käyttäjiä keskusta-alueen ja sen lähialueiden palveluille, joka tukee niiden säilymistä ja myös uusien palveluiden mahdollista sijoittumista. Kävelyetäisyydellä suunnittelualueelta sijaitsee myös useampi pieni viheralue tai puisto ja esimerkiksi Rantapuistoon on matkaa noin 1,5 kilometriä. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset suojellaan uudessakin kaavassa, mikä turvaa niiden säilymisen.

Liikennemäärän kasvu alueella tulee lisäämään maltillisesti sen aiheuttamia haittavaikutuksia. Ympäristössä esiintyviä häiriötekijöitä ovat liikenteen aiheuttama melu sekä hiukkas- ja muut päästöt. Näistä haitoista melua pyritään torjumaan asianmukaisin kaavamääräyksin. Aiemmin laadittujen meluselvitysten mukaan liikenteen melu ei nykyisellään eikä ennusteiden mukaan ole ohjearvoja ylittävää eivätkä erityiset toimenpiteet sen torjumiseen ole tarpeen. Alue on myös riittävällä etäisyydellä isoista teistä ja rautatiestä, joten häiriötä tärinästä tai runkomelusta ei muodostu, etenkin maaperän ollessa kalliomaata.

Uudisrakentaminen voidaan kokea maisemaa negatiivisesti muuttavana elementtinä. Pitkällä aikavälillä uudisrakentaminen kuitenkin siistii alueen kaupunkikuvaa ja lisää siten viihtyisyyttä. Pysäköintikenttien aiheuttamaa negatiivista maisemavaikutusta voidaan vähentää rytmittämällä ja maisemoimalla pysäköintialueita katoksilla ja kasvillisuudella. Myös väliaikaisen pysäköintikäytön loppumisen tontilla 644-8 voidaan nähdä parantavan ympäristön laatua.

Uudet korkeammat rakennukset varjostavat nykyistä asutusta, mutta vaikutukset jäävät verrattain vähäisiksi. Varjostushaittoja on pyritty vähentämään rakennusten sijoittelun ja tonttien järkevän käytön avulla. Esimerkiksi Arolantien ja Polvipolun kulmaan sijoittuva rakennusmassa saadaan vedettyä kauemmas nykyisistä pientaloista, kun tonttiin 644-6 liitetään pieni osa tontista 644-7. Samalla myös laadukkaammat piha-alueet mahdollistuvat tontille 644-6.

Itse rakentamisesta syntyy väliaikaista haittaa alueen nykyisille asukkaille. Lisäksi purettavissa rakennuksissa nyt asuvat asukkaat joutuvat muuttamaan.

6.6. Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja siihen varautumiseen

Suunnittelualue sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien varrella: lähellä juna-asemaa ja ympäröivät katualueet mahdollistavat turvallisen ja sujuvan kävelyn ja pyöräilyn keskustaan ja joukkoliikenteen yhteyksille. Monipuoliset kaupalliset ja julkiset palvelut sekä virkistysalueet ovat saavutettavissa kestäväillä kulkumuodoilla.

Tarvittavan asuinrakentamisen toteuttaminen täydennysrakentamalla olemassa olevan kaupunkirakenteen sisään vähentää painetta sijoittaa rakentamista uusille rakentamattomille alueille ja siten mahdollisuudet säästää viherympäristöjä lisääntyvät. Myös tarvittava infrastruktuuri on alueella olemassa.

Nykyisten rakennusten purkaminen ja uusien rakentaminen aiheuttaa hiilipiikin eli runsaasti kasvihuonekaasupäästöjä kerralla. Tontin 644-6 tapauksessa rakennuksien korottaminen ei kuitenkaan painumisen ja sen aiheuttamien rakenteellisten vaurioiden takia ole mahdollista. Nykyiseen kahteen rakennusmassaan ei myöskään saataisi tehtyä riittävää määrää lisäkerroksia, jotta hanke olisi kustannustehokas ja toteuttamiskelpoinen. Vaihtoehtoja purkavalle saneeraukselle pohditaan hankekohtaisesti. Tässä kohteessa sen on keskustelujen kautta todettu olevan paras ratkaisu.

Uudisrakennuksilla päästään nykyisiä 60-luvun lopulla rakennettuja rakennuksia huomattavasti parempaan energiatehokkuuteen. Maapohjansa ansiosta suunnittelualueella on mahdollisuuksia lisäksi maalämmön hyödyntämiseen, vaikka myös kaukolämpö on Järvenpäässä verrattain vähäpäästöisesti tuotettua.

Alue ei sijaitse tunnistetulla vesistötulvien riskialueella. Hulevesien hallinnassa on alueella laajemmin haasteita ja hulevesitulviin varautumiseksi on kaavassa osoitettu kattavat hulevesimääräykset. AK-65-korttelia koskevat hulevesisuunnitelmat on esitetty rakentamistapaohjeen osana (liite 5). Tarkemmat suunnitelmat laaditaan rakennuslupavaiheessa.

7. Asemakaavan toteutus

7.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Mahdollista toteutusta on kuvattu viitesuunnitelmin, jotka on esitetty myös 3D-kaupunkimallissa. Toteutuksessa tulee noudattaa alueelle laadittuja rakentamistapaohjeita (liite 5).

7.2. Toteuttamisen ajoitus

Toteutuksen voi aloittaa, kun asemakaava on saanut lainvoiman ja tarvittavat kiinteistötekniset toimet on suoritettu.

7.3. Toteutuksen seuranta

Seurattavia asioita ovat kaupunkikuvallinen laadukkuus, pysäköintipaikkojen riittävyys, asuinkerrostalojen asuntojakauma ja hulevesien hallinta.

Järvenpäässä xxxxxx

Sampo Perttula
kaavoitusjohtaja

Martta Pirttioja
kaavoituksen erikoissuunnittelija



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63 §)

Myllytien taidekortteli

Asemakaavan muutos

Dnro: JARDno-2020-2985

Kaavatunnus: 060054



Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tehtävänä on kertoa osallisille:

- Mitä kaavoitus koskee
- Mihin sillä pyritään
- Ketkä ovat osallisia
- Miten ja milloin voi osallistua
- Miten kaavoituksen kulusta tiedotetaan
- Miten vaikutuksia arvioidaan
- Kuka kaavaa valmistelee ja mistä saa lisää tietoa

Sisällysluettelo

1. Mitä tapahtuu ja missä?	3
2. Mitä on suunnitteilla	4
3. Suunnittelun lähtötiedot	4
4. Osalliset	9
5. Miten ja milloin voi osallistua?	9
6. Kaavan vaikutusten arviointi	12
7. Aikatauluarvio	12
8. Mielenpitoet aloitusvaiheessa	12
9. Yhteystiedot	12

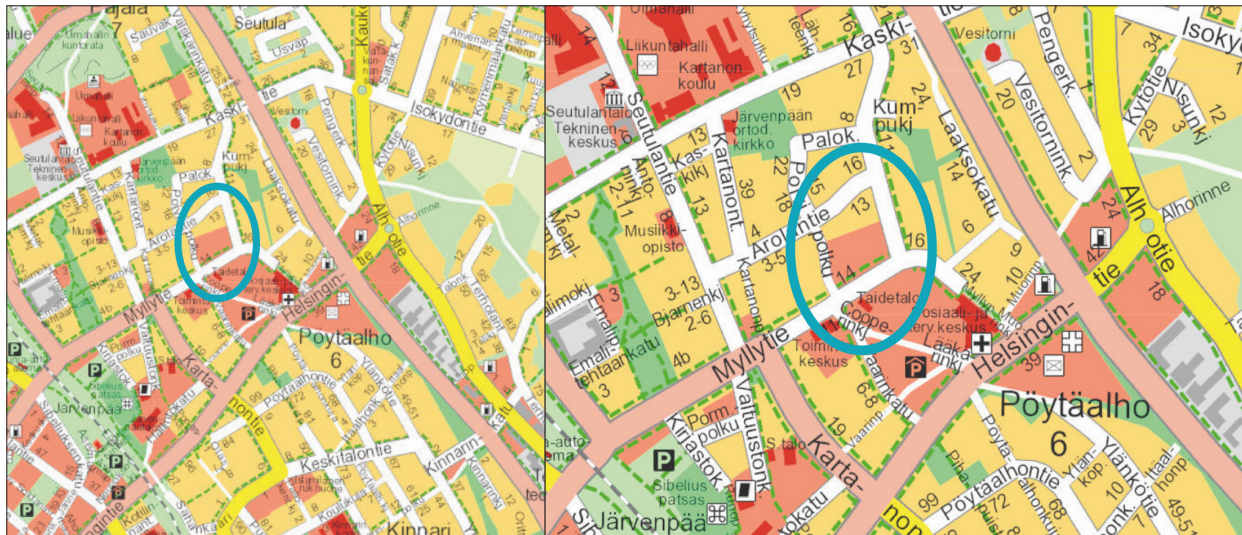
1. Mitä tapahtuu ja missä?

Pöytäalhon kaupunginosassa (kaupunginosa nro 6) on alkamassa Myllytien taidekortteli -asemakaavahanke. Hankkeen tavoitteena on tutkia alueen maankäytön tiivistämismahdollisuuksia sekä uudisrakentamisen että purkavan saneerauksen kautta. Kaava-alueelle sijoittuu kolme kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennusta, joiden osalta tutkitaan mahdollisuuksia nykyisessä kaavassa osoitettujen käyttötarkoitusten laajentamiseen.

Hanke on ollut vuoden 2021 kaavoitussuunnitelmassa julkisten rakennusten ja Y-tonttien muutosten korissa ja vuoden 2022 suunnitelmassa kustanhankkeiden ja kerrostalorakentamisen korissa. Asemakaavan muutos laaditaan virkamiestyönä Järvenpään kaupungin asemakaavoituksessa yhteistyössä Y-Säätiön ja Kiinteistö Oy Järvenpään Kaksosten sekä näitä tahoja edustavien suunnitteluamattomien kanssa.

Tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (MRL 63 §) saa tietoa, missä vaiheessa ja millä tavoin osalliset voivat vaikuttaa kaavan suunnitteluun. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan tarkistaa kaavan valmisteluvaiheen aikana tarpeen mukaan.

1.1. Suunnittelualue



Suunnittelualue sijaitsee Järvenpään keskustan tuntumassa, Pöytäalhon kaupunginosassa noin 700 metrin päässä Järvenpään rautatieasemasta. Suunnittelualue kattaa kiinteistöt 644-6, 644-8, 644-7, 608-9 ja 608-10 sekä osia katualueesta (9901-0). Aluetta rajaavat pohjoisessa Arolantie, idässä Välskärinkatu, lännessä Polvipolku ja Cooperinkuja sekä etelässä osin Myllytie ja osin kiinteistön 608-9 raja. Suunnittelualue sijaitsee hyvinvointikampuksen ja Järvenpään uuden sosiaali- ja terveyskeskuksen (JUST) välittömässä läheisyydessä.

Suunnittelualueen pohjoisosan tontilla on nykyisellään kaksi nelikerroksista asuinkerrostaloa. Tontti rajautuu tyhjiin, niin sanottuun nukkakutomon tonttiin, joka on tällä hetkellä pysäköintikäytössä. Molemmat tontit rajautuvat Villa Cooperin (Villa Enckell) tonttiin. Kaava-alueella on lisäksi Myllytien toisella puolella Westermarckin konttorirakennus (metsästysmaja) ja Kauppalanlääkärin talo. Kolme viimeksi mainittua on suojeltu voimassa olevissa asemakaavoissa. Villa Cooperissa toimii nykyisellään Järvenpään Käsintekijät ry:n myyntinäyttelytila, Westermarckin konttorirakennuksessa Taikka Oy:n taidelainaamo ja Kauppalanlääkärin talo on Järvenpään Taideseura ry:n käytössä Taidetalona.

Suunnittelualueen pinta-ala on suunnittelun alkaessa noin 17208 m². Alueen rajaaminen voi tarkentua suunnittelun edetessä.

1.2. Aloite ja hakija

Asemakaavan laatimiseen on ryhdytty Järvenpään kaupungin toimesta yhteistyössä Y-Säätiön kanssa. Kiinteistö Oy Järvenpään Kaksoset on lisäksi tehnyt 15.12.2020 kaupunginhallitukselle omaa tonttiaan koskevan hakemuksen asemakaavan muuttamiseksi, jonka perusteella suunnittelualueetta on laajennettu kattamaan myös kyseinen tontti. Järvenpään kaupunki tutkii samassa hankkeessa läheisillä tonteilla olevien omistamiensa rakennusten käyttötarkoitusten laajentamista.

2. Mitä on suunnitteilla?

Tontille 644-8 on tarkoitus mahdollistaa asuinkerrostalon rakentaminen, jonka rakennuttaja toimii Y-Säätiö. Taloon tulee vuokra-asuntoja, joista osa osoitetaan taiteilijoille. Rakennukseen tulee myös taiteilijoiden työskentelyyn soveltuvaa tilaa. Tontin 644-6 nykyiset nelikerroksiset asuintalot on tarkoitus tulevaisuudessa purkaa ja kaavamuutoksella pyritään mahdollistamaan aiempaa tehokkaampi rakentaminen. Tontin omistajan ja kaupungin välillä laaditaan maankäyttösopimus. Hanke toteuttaa kaupungin tavoitteita tehostaa asemanseutujen maankäyttöä.

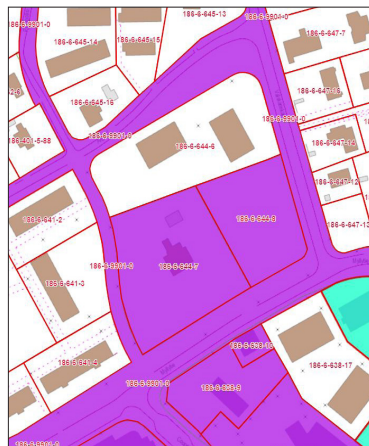
Kaupungin omistama, Lars Sonckin suunnittelema Villa Enckell (Cooperin huvila) on valtakunnallisesti arvokas suojeltu rakennus. Rakennus ympäristöineen säilytetään. Myös Myllytien toisella puolella olevat Westermarckin konttorirakennus ja Kauppalanlääkärin talon ovat nykyisellä asemakaavalla suojeltuja ja tarkoitus säilyttää. Kaikkien kolmen rakennuksen osalta kaavamuutoksessa tutkitaan niiden käyttötarkoitusten laajentamista siten, että myös asumiskäyttö olisi mahdollista.

Alueelle laaditaan erillinen tonttijako asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

3. Suunnittelun lähtötiedot

3.1. Maanomistus

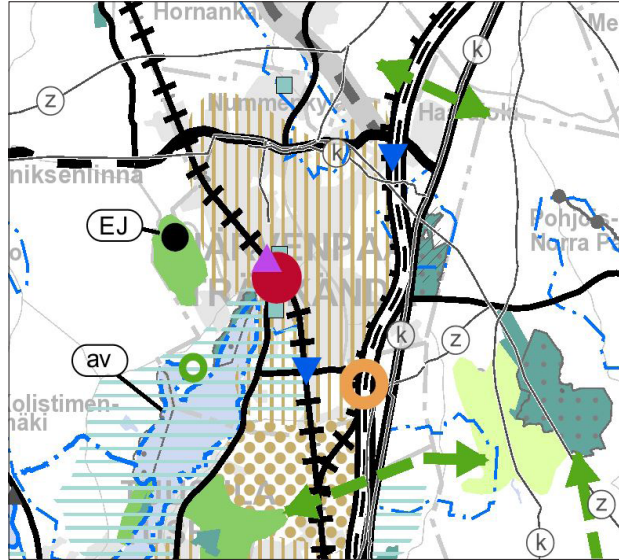
Kaava-alue on Järvenpään kaupungin omistuksessa muiden kuin tontin 644-6 osalta.



Kartalla kuvattuna kaupungin maanomistus violetilla värillä.

3.2. Maakuntakaava

Uudessa Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa (hyväksytty maakuntavaltuusto 25.8.2020 § 20) lähes koko Järvenpää on merkitty taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi (vaaleanruskea viivoitus). Määräysten mukaisesti tämän alueen yhdyskuntarakennetta tulee tehostaa nykyiseen rakenteeseen, erityisesti keskuksiin ja asemaseutuihin tukeutuen.

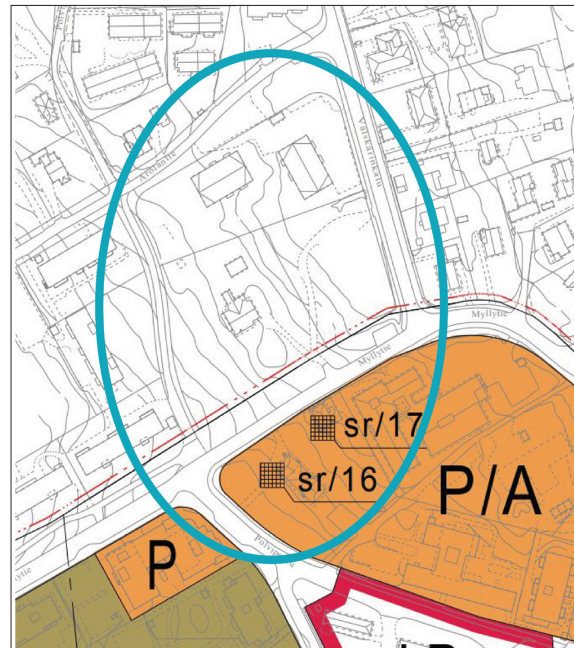


Ote Helsingin seudun vaihemaakuntakaavasta

3.3. Yleiskaava

Myllytien eteläpuolella on voimassa keskustan osayleiskaava 2030 (Kaupunginvaltuusto 21.9.2015 § 50). Tontit 638-9 ja 638-10 on osoitettu P/A-aluevarausmerkinnällä, joka mahdollistaa palvelut ja asumisen. Lisäksi Kauppalanlääkärin talo ja Westermarckin konttorirakennus on osoitettu paikallisiksi kulttuuriympäristökohteiksi, jotka säilytetään kaavoituksella tai muilla keinoin.

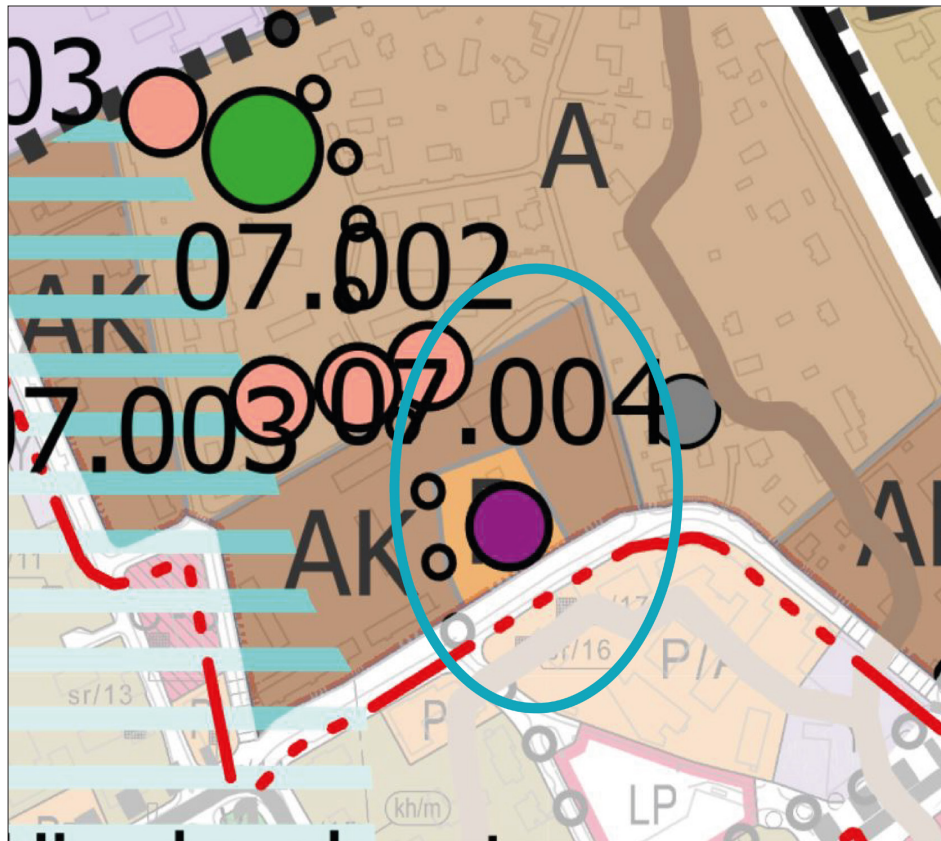
Keskustan osayleiskaavassa 2030 annetaan lisäksi muun muassa kulttuuriympäristöä, luonnonsuojelua, meluntorjuntaa, liikenteen aiheuttaman värähtelyn ja runkomelun vaimentamista, hulevesien hallintaa, rakennusten suurinta sallittua kerroslukua ja korkeutta, sekä autopaikkoja koskevat yleiset määräykset. Kulttuuriympäristön rakennus- ja aluekohteiden säilyttämiseksi on laadittava tarpeelliset rakentamissuhteet ja ympäristöhoitosuunnitelmat. Virkistysalueella taajamassa, sekä liikenneväylän tai muun melulähteen tuntumaan sijoitettavan asuinrakennuksen piha-alueella melutaso ei saa ylittää päiväohjearvoa 55 desibeliä eikä yöohjearvoa 50.



Ote keskustan osayleiskaava 2030:stä. Kaava-alueen sijoittuminen on osoitettu sinisellä rajauksella.

Loput kaava-alueesta kuuluu Järvenpään yleiskaava 2040:n alueeseen (Kaupunginvaltuusto 14.12.2020 § 80, lainvoima 22.6.2021). Tontit 644-6 ja 644-8 on merkitty kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AK) ja Cooperin huvilan tontti palveluiden alueeksi (P). AK-alue on varattu ensisijaisesti tiiville kerrostalovaltaiselle asumiselle, asumista palveleville lähipalveluille ja alueen luonteeseen soveltuvalle elinkeinotoiminnalle. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota viihtyisyyteen, turvallisuuteen ja kulttuuriympäristön arvoihin. P-alue on varattu monipuolisille kaupallisille palveluille, kulttuuri- ja vapaa-ajan toiminnoille sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille elinkeinotoiminnoille. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kulttuuriympäristön arvoihin. Selostuksessa on lisäksi mainittu suositukseksi, että P-alueille sijoittuvan asumisen tulee liittyä pääkäyttötarkoitukseen.

Alue sijaitsee lisäksi tiivistävä asemanseutu -vyöhykemerkin sisällä, jonka sisällä kerrostalovaltaisen alueen suositeltu tonttitehokkuus on yli 1. Lisäksi Cooperin huvila ympäristöineen on merkitty paikallisesti merkittäväksi suojelluksi kulttuuriympäristöksi, joka merkitsee, että kohde on suojeltu (tässä tapauksessa asemakaavalla). Asemakaavaa muutettaessa tulee neuvotella museoviranomaisen kanssa.

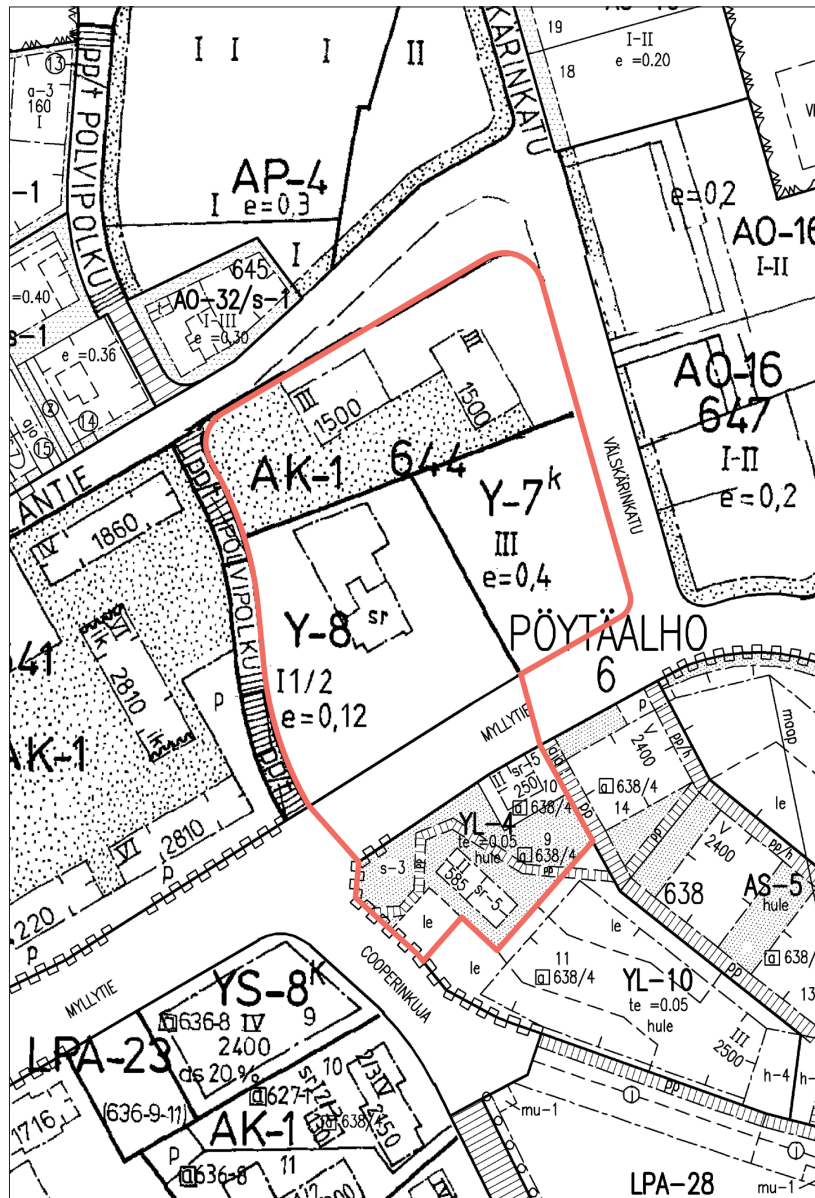


Ote yleiskaava 2040:stä. Kaava-alueen sijoittuminen on osoitettu sinisellä rajauksella.

3.4. Asemakaava

Kaava-alueella on voimassa kaksi asemakaavaa. Myllytien pohjoispuolista aluetta koskee vuonna 1984 hyväksytty asemakaava (kaavatunnus 6/28). Tontti 644-6 on osoitettu asutokerrostalojen korttelialueeksi (AK-1). Rakennus-oikeutta on kahdelle talolle kummallekin 1500 kerrosneliometriä. Tontti 644-8 on yleisten rakennusten korttelialuetta (Y-7), joka on indeksillä (k) varattu kunnan tarpeisiin. Myös Cooperin huvilan tontti on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y-8) ja itse huvila merkitty suojelluksi (sr).

Myllytien eteläpuolista osaa kaava-alueesta koskee vuonna 2016 hyväksytty kaava (kaavatunnus 060060). Kaava käsittää myös suunnittelualueeseen kuuluvan katualueen. Kauppalanlääkärin talon ja Westermarckin konttorirakennuksen tontit on osoitettu julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (YL-4). Korttelialueelle on lisäksi asetettu hulevesimääräys (hule) ja arvorakennukset sekä niiden ympäristö on merkitty suojelumerkinnöin (sr-5 ja s-3).



Ote ajantasa-asetuksesta, johon kaava-alue on merkitty punaisella.

AK-1

ASUNTOKERROSTALOJEN KORTTELIALUE.

ASEMAKAAVAAN MERKITYSTÄ RAKENNUSOIKEUDESTA SAA RAKENTAA ENINTÄÄN 10% LIIKE-, TYÖ-, YMS-PALVELUTILOIKSI, JOISSA HARJOITETTU TOIMINTA EI AIHEUTA YMPÄRISTÖLLE KOHTUUTONTA HÄIRIÖTÄ, EI KUITENKAAN ELINTARVIKEMYMÄLÖIKSI.

AUINRAKENNUSTEN PORRASHUONEESTA TULEE OLLA VÄLITÖN YHTEYS ASUNTOPIHALLE AJORATAA YLITTÄMÄTTÄ.

AUTOPAIKKOJA EI SAA SISOITTA 10 M LÄHEMÄKSI PIHATASOSSA SIIJAITSEVIEN ASUNTOJEN IKKUNASEINIÄ.

TONTILLE ON JÄRJESTETTÄVÄ ASUNTOA KOHTI VÄHINTÄÄN 10 M² YHTENÄISTÄ JÄRJESTETTYÄ VAPAA-ALUETTA.

TONTINOSAT, JOITA EI KÄYTETÄ PAIKOITUSALUEIKSI, EIKÄ KULKUVÄYLIKSI ON ISTUTETTAVA.

PIHALLA ON SÄILYTETTÄVÄ TAI SINNE ON ISTUTETTAVA VÄHINTÄÄN YKSI PUU KUTAKIN 100 PIHANELIOMETRIÄ KOHTI.

AUTOPAIKAT ON ISTUTUKSIN EROTETTAVA MUUSTA PIHA-ALUEESTA.

TONTILLE ON JÄRJESTETTÄVÄ VÄHINTÄÄN YKSI AUTOPAIKKA KUTAKIN 85 KERROSNELIOMETRIÄ KOHTI.

Y-7

YLEISTEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

RAKENNUKSEEN SAADAAN SISOITTA SEN KÄYTTÖTARKOITUKSEN LISÄKSI SEN TOIMINTAAN OLEELLISESTI LIITTYVIÄ TYÖ- JA ASUINTILOJA, EI KUITENKAAN ENEMPÄÄ KUIN KOLME ASUNTOA.

1 AUTOPAIKKA KERROSALAN 85 K-M² KOHTI.

Y-8

YLEISTEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

TONTILLE SAA SISOITTA YHDEN ASUNNON KIIHTEISTÖNHOIDON KANNALTA VÄLTÄMÄTÖNTÄ JA TOIMINTAAN KUULUVAA HENKILÖKUNTA VARTEN.

TONTILLA OLEVIA PUITA JA ISTUTUKSIA TULEE HOITAA JA TÄYDENTÄÄ ERITYISEN HYVIN.

YKSI AUTOPAIKKA KERROSALAN 85 K-M² KOHTI.

sr

SUOJELTAVA RAKENNUS

RAKENNUSALA, JOLLA OLEVAA RAKENNUSTA TAI SEN OSAA EI SAA PURKAA ILMAN PAKOTTAVAA SYYTÄ. RAKENNUKSESSA EI SAA SUORITTA SELLAISIA MUUTOS- TAI KORJAUSTOITA, JOTKA MUUTTAVAT RAKENNUKSEN ALKUPERÄISTÄ ULKONÄKÖÄ.

k

INDEKSI OSOITTA, ETTÄ ALUE ON VARATTU KUNNAN TARPEISIIN.

YL-4

0202004

JULKISTEN LÄHIPALVELURAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

Asuintiloja saa tontille sijoittaa kiinteistön hoitohenkilökunta varten. Jokaista alkavaa 100 k-m² kohti tulee tontilla olla vähintään yksi autopaikka.

hule

1271400

Korttelialueen hulevedet tulee käsitellä tonteilla hulevesiä viivytämällä ennen niiden johtamista hulevesiverkkoon.

sr-5

1275005

Rakennusala, jolla olevaa rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa.

Rakennuksessa tehtävien korjaus-, muutos- tai laajennustöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.

s-3

1272006

Suojeltava alueen osa, jota on rakennettava ja hoidettava niin, että maiseman luonne ei oleellisesti muutu.

Ote voimassa olevien asemakaavojen määräyksistä.

4. Osalliset

Osallisia ovat suunnittelualueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62 §):

- Kaava-alueen maanomistajat
- Naapuritonttien ja -tilojen omistajat, haltijat ja asukkaat
- Lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät
- Järvenpään kaupungin asiantuntijaviranomaiset
- Muut viranomaistahot
- Teleoperaattoriyritykset
- Teknisten verkostojen toimittajayritykset
- Seurat ja yhdistykset
- Muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Osallisia voivat olla myös kaikki kuntalaiset, joita alueen kehittäminen kiinnostaa

5. Miten ja milloin voin osallistua?

5.1. Asemakaavan laatimisvaiheet ja osallistuminen

Kaavoitusprosessin vaiheet (asemakaavan laatiminen tai muutos)

1. Määritellään kaavatyön tavoitteet ja lähtökohdat sekä aikataulu, laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS).

2. Laaditaan kaavaluonnos, joka asetetaan nähtäville. Luonnoksesta voi esittää mielipiteensä.

3. Laaditaan kaavaehdotus, joka asetetaan julkisesti nähtäville kaupunkikehityslautakunnan päätöksellä. Ehdotuksesta voi esittää muistutuksen.

4. Asemakaavan hyväksymiskäsittely kaupunginvaltuustossa ja mahdollinen muutoksenhaku.

5.2. Tiedottaminen

Kaikista osallisten kuulemisvaiheista tiedotetaan kuuluttamalla kaupungin internet-sivuilla, Keski-Uusimaa Viikko-lehdessä sekä lähettämällä kirje kaava-alueen ja kaava-alueeseen rajoittuvien alueiden maanomistajille ja haltijoille sekä muille osallisille, jotka ovat sitä aiemmissa vaiheissa kirjallisesti pyytäneet ja antaneet yhteystietonsa.

Osallistumisen järjestäminen (mm. yleisötilaisuudet) arvioidaan prosessin aikana erikseen, ottaen huomioon keväällä 2020 alkaneesta koronapandemiasta johtuvat poikkeusolot sekä niihin liittyvät valtion ja kaupungin ohjeistukset. Mahdollisista yleisötilaisuuksista tiedotetaan erikseen kaupungin tiedotuskanavissa ja kuulutuksissa.

5.3. Aloitusvaihe

Kaavoitustyön käynnistymisestä ja siihen liittyvästä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) valmistumisesta tiedotetaan siten kuin edellä on kerrottu. OAS on nähtävillä suunnittelutyön ajan Seutulantalon palvelupisteessä (Seutulantie 12, 1. kerros) sekä Järvenpään kaupungin internetsivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan valmisteluvaiheen aikana tehdä tarkennuksia ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville.

5.4. Valmisteluvaihe

Asemakaavojen muutosluonnos ja muu suunnitteluaineisto asetetaan nähtäväksi mielipiteiden antamista varten (MRL 62 §, MRA 30 §) Seutulantalon palvelupisteeseen. Kaava-aineistoa laitetaan myös Järvenpään kaupungin internet-sivuille.

Asemakaavan muutoksesta pyydetään luonnoksen valmistuttua ennakkolausunnot seuraavilta tahoilta:

Järvenpään kaupungin asiantuntijaviranomaiset

- kaupunkitekniikka / suunnittelupalvelut
- rakennusvalvonta
- Järvenpään Vesi
- kulttuuri- ja tapahtumapalvelut

Muut viranomaistahot

- Uudenmaan liitto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Helsingin kaupungin museo / Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo

Teleoperaattoriyritykset

- Elisa Oyj
- Dna Finland Oy
- Telia Finland Oyj
- FNE-Finland Oy

Teknisten verkostojen toimittajayritykset

- Caruna Oy
- Cinia Oy
- Vantaan Energia Keski-Uusimaa

Asemakaavan muutoksen luonnoksesta lähetetään tieto seuraaville tahoille:

- Kaava-alueen maanomistajat
- Naapuritonttien ja -tilojen omistajat
- Alueen toimijat, seurat ja yhdistykset ym.
 - o Järvenpää-Seura ry
 - o Järvenpään käsintekijät ry
 - o Taikka Oy
 - o Järvenpään Taideseura ry
 - o Bjarne Westermarckin perinneyhdistys ry

Jos jokin taho katsoo, ettei heitä tarvitse pitää osallisina tässä hankkeessa, asiasta voi ilmoittaa kaavasunnittelijalle kirjallisesti.

5.5. Ehdotusvaihe

Luonnoksesta saatujen mielipiteiden ja ennakkolausuntojen pohjalta laaditaan asemakaavan muutosehdotus, jonka kaupunkikehityslautakunta hyväksyy ja asettaa julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (MRL 65 §, MRA 27 §) sekä pyytää tarvittavat lausunnot.

Asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäväksi Seutulantalon palvelupisteen ilmoitustaululle ja Järvenpään kaupungin internet-sivuille. Asiasta tiedotetaan osallisille, kuten edellä on kerrottu.

Ehdotusta koskevat muistutukset tulee jättää kirjallisena kuulutuksessa ilmoitettuun määräaikaan mennessä. Kaupunkikehityslautakunta käsittelee ja hyväksyy asemakaavoituksen laatimat vastineet kaavaehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin.

Mikäli asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ehdotusta joudutaan muuttamaan olennaisesti lausuntojen ja muistutusten johdosta, asettaa kaupunkikehityslautakunta sen uudelleen nähtäville ja mahdollisesti myös pyytää uusia lausuntoja. Muussa tapauksessa kaupunkikehityslautakunta esittää ehdotuksen edelleen kaupunginhallituksen ja valtuuston hyväksyttäväksi. Kaupunkikehityslautakunnan päätös, josta ilmenee kaupungin perusteltu kannanotto (vastine), lähetetään niille osallisille, jotka ovat jättäneet muistutuksen tai ovat sitä aiemmissa vaiheissa kirjallisesti pyytäneet ja jättäneet yhteystietonsa.

5.6. Hyväksymisvaihe

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutoksen. Päätöksestä ilmoitetaan kuulutuksella tiedottamisesta sovitulla tavalla. Kaupunginvaltuuston päätöksestä on mahdollisuus valittaa 30 päivän kuluessa Helsingin hallinto-oikeuteen ja Helsingin hallinto-oikeuden päätöksestä valitusluvalla edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Ote valtuuston päätöksestä valitusta varten on pyydettävä erikseen Järvenpään kaupungin hallintopalveluista.

Asemakaavamuutos tulee voimaan kuulutuksella. Lainvoiman saaneesta päätöksestä kuulutetaan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla, internetsivuilla sekä kirjeitse niille osallisille, jotka ovat sitä aiemmissa vaiheissa kirjallisesti pyytäneet ja antaneet yhteystietonsa.

6. Kaavan vaikutusten arviointi

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, luontoon ja maisemaan, liikenteeseen, tekniseen huoltoon, yhdyskuntatalouteen, terveyteen, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin arvioidaan kaupungin omana työnä ja tulokset esitetään kaavaselostuksen yhteydessä. Vaikutusten arviointi perustuu alueella käytössä oleviin perustietoihin, suoritettaviin maastokäynteihin, aluetta koskeviin selvityksiin, osallisilta saataviin lähtötietoihin sekä lausuntoihin ja muuhun palautteeseen.

Myllytien taidekorttelin tapauksessa on kiinnitettävä erityisesti huomiota kaavan maisemallisiin vaikutuksiin suhteessa kulttuuriympäristön kohteisiin ja olemassa olevaan asutukseen. Alueella ei tiettävästi ole arvokkaiksi tunnistettuja luontoarvoja.

7. Aikatauluarvio

- Asemakaavatyö käynnistyy helmikuussa 2021.
- Asemakaavaluonnos on nähtävänä arviolta touko-kesäkuussa 2021 (MRL 62 §)
- Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäväksi arviolta helmi-maaliskuussa 2022 (MRL 65 §, MRA 27§)
- Tavoitteena on, että kaava siirtyy hyväksymiskäsittelyyn loppukeväästä 2022.

8. Mielenpitoet aloitusvaiheessa

Onko alueella tärkeitä paikkoja, kehittämiskohteita tai ongelmia, joita ei ole lähtötiedoissa huomioitu? Jos haluat tuoda esiin omia näkemyksiäsi suunnittelualueeseen liittyen, ota yhteyttä suoraan kaavan valmistelijaan (ks. yhteystiedot alla).

9. Yhteystiedot

Seutulantalon palvelupiste
Puh. (09) 2719 2880, tekninen.palvelu(at)jarvenpaa.fi
Seutulantie 12, PL 41, 04401 Järvenpää

Kaavoitus
Kaavoituksen erikoissuunnittelija Martta Pirttioja, 040 315 3939
Kaavoitusjohtaja Sampo Perttula, 040 315 2005
Kaupunkikuva-arkkitehti Maria Suutari-Jääskö, 040 315 2445

Sähköpostiosoitteet: etunimi.sukunimi(at)jarvenpaa.fi

Liite 2: Kulttuurihistoriallisia kohteita koskevat kohdekortit Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmasta (Ramboll 2017)

Liitteet

07.001

Sisältö päivitetty: 14.08.2017

Cooperin huvila, Villa Enckell

Myllytie 14

Toimenpideluokka: 1: Suojeltu



Arvotuskriteerit

- x Harvinaisuus
- Tyypillisuus
- Edustavuus
- x Alkuperäisyys
- x Historiallinen todistusvoimaisuus
- Historiallinen kerroksisuus
- x Rakennustaiteelliset arvot
- Ympäristöarvot

Hoitosuunnitelman alue: -

Valtakunnallinen arvo: -

Maakunnallinen arvo: -

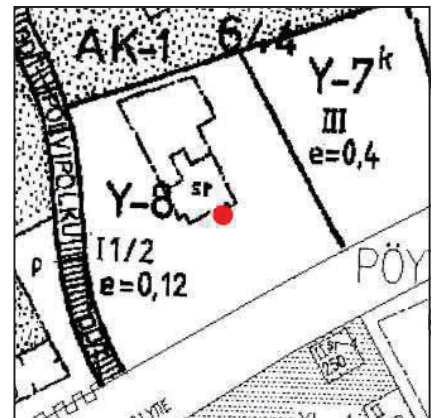
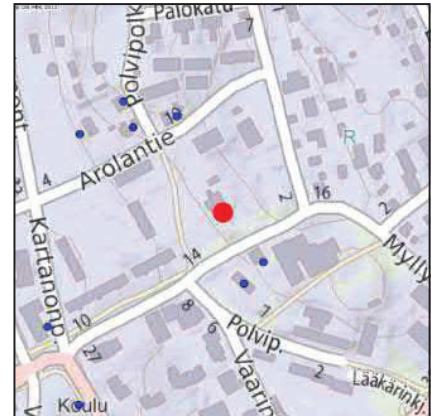
Erityislailla suojeltu kohde: -

Edistääkö asemakaava säilymistä: Kyllä

Cooperin huvila rakennettiin alunperin vuonna 1904 Tuusulanjärven rantaan lääketieteen tohtori ja taidemaalari Gösta Enckellille. Pyöröhirsinen kansallisromanttinen huvila on arkkitehti Lars Sonckin suunnittelema. 1910-luvulla rakennus siirrettiin nykyiselle paikalleen lähelle Bjarne Westermarckin koeviljelmiä. Englantilainen insinööri Cooper osti talon itselleen vuonna 1932. Edustava puutarha uima-altaineen on Cooperin suunnittelema. Alunperin puutarha oli paljon nykyistä suurempi. Tontilla on myös uudempi piharakennus.

Asemakaavassa huvilarakennus on merkitty suojeltavaksi (sr).

Rakennus on helposti todettavissa Lars Sonckin huvilaksi ja keskeiset rakenteet ovat pääsääntöisesti säilyneet siitä huolimatta, että rakennus on kertaalleen siirretty. Vaikka rakennus yksityiskohdissaan eroaa jonkin verran Sonckin suunnittelema kokonaisuudesta, voidaan todeta rakennuksen säilyneen sangen hyvin ja se on todistusvoimainen esimerkki Lars Sonckin 1900-luvun huvila-arkkitehtuurista.



04.005

Sisältö päivitetty: 14.08.2017

Westermarckin konttorirakennus

Myllytie 13

Toimenpideluokka: 1: Suojeltu



Arvotuskriteerit

- x Harvinaisuus
- Tyypillisuus
- x Edustavuus
- Alkuperäisyys
- Historiallinen todistusvoimaisuus
- Historiallinen kerroksisuus
- x Rakennustaiteelliset arvot
- x Ympäristöarvot

Hoitosuunnitelman alue: -

Valtakunnallinen arvo: -

Maakunnallinen arvo: -

Erityislailla suojeltu kohde: -

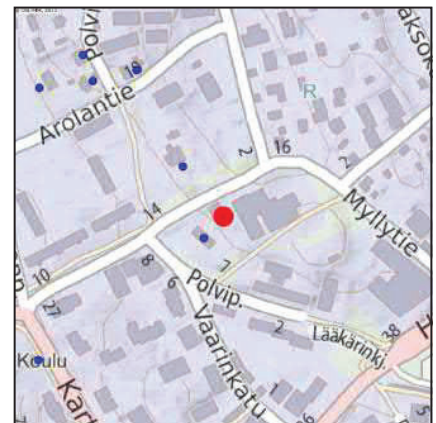
Edistääkö asemakaava säilymistä: Kyllä

Vuonna 1919 valmistunut rakennus on arkkitehti Gösta Cajanuksen suunnittelema. Se toimi alunperin Westermarckin konttorirakennuksena ja on sittemmin toiminut terveystalona.

Muiden Cajanuksen suunnittelemien Westermarckin rakennusten tavoin se edustaa tyyllisesti varhaista klassismia. Rakennusta on laajennettu 1950-luvulla sisäänkäynnin puoleisella matalalla osalla. Nykyisin rakennus on toimistokäytössä ja se sijaitsee samalla tontilla terveyskeskuksen kanssa.

Asemakaavassa rakennus on suojeltu merkinnällä sr-5 ja pääkäyttötarkoituksena koskee suojelumerkintä s-3.

Rakennus on edustava esimerkki rakennusaikansa tyylistä ja se on arkkitehtonisesti erityinen. Rakennuksella on kaupunkikuvallista merkitystä Cooperinkujan ja Myllytien kulmauksessa.



07.096

Sisältö päivitetty: 03.01.2018

Kauppalanlääkärin talo

Myllytie 13, Polvipolku 7

Toimenpideluokka: 1: Suojeltu



Arvotuskriteerit

- Harvinaisuus
- Tyypillisuus
- x Edustavuus
- x Alkuperäisyys
- Historiallinen todistusvoimaisuus
- Historiallinen kerroksisuus
- x Rakennustaiteelliset arvot
- x Ympäristöarvot

Hoitosuunnitelman alue: -

Valtakunnallinen arvo: -

Maakunnallinen arvo: -

Erityislailla suojeltu kohde: -

Edistääkö asemakaava säilymistä: Kyllä

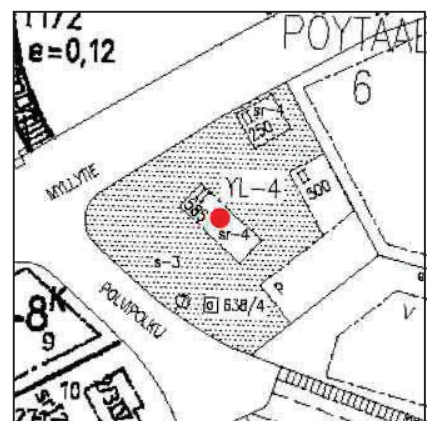
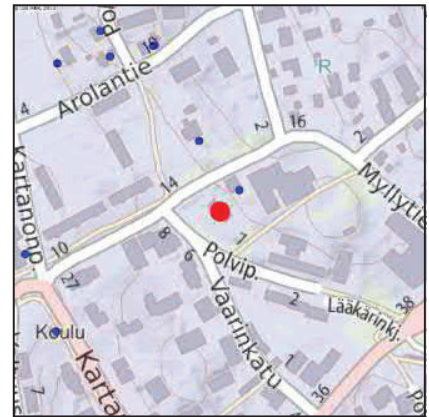
Rakennus on tehty virkataloksi kauppalanlääkärille vuonna 1947. Sen ovat suunnitelleet arkkitehdit Arvo Aalto ja Niilo Kokko.

Kookas kaksikerroksinen rakennus on komea. Siinä on aumattu tiilikatto ja keskellä rakennusmassaa on iso poikkipääty. Julkisivut ovat rapatut ja harmaat. Kulman terassille johtaa kaariovi. Terassin kaide on toteutettu siroin teräksisin kaide-elementein valkoisesta tiilestä muurattujen pilastereiden väliin. Ikkunoiden sivuille on julkisivuihin tehty poimutetut valeluukut, jotka on maalattu puuterin sävyyn.

Rakennuksen ulkoasuun ei ole tehty merkittäviä muutoksia, ja se on hyväkuntoinen. Tontilla kasvaa suuria kuusia ja mäntyjä. Pihapiirissä on vanhoja alppirusuja ja omenapuita.

Asemakaavassa rakennus on merkitty suojelumerkinnällä sr-5. Pääkäyttötarkoituksena koskee /s-3 -merkintä.

Rakennus on paikallishistoriallisesti, arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä. Se on hyvin säilynyt esimerkki 1940-luvun rakentamisesta.



Luonnoksesta saatu palaute

Caruna Oy	Vastine
<p>Uusien asuinkerrostalojen myötä alueen sähkönkulutus todennäköisesti kasvaa. Purettavassa kiinteistössä olevalle muuntamolle on kaavasuunnittelun yhteydessä osoitettu uusi rakennuspaikka mu-1. Sähkönjakelun kannalta Välskärinkadun puoli korttelia olisi muuntamolle parempi. Uusi nykyisen muuntamon korvaava puistomuuntamo tulee olla käytössä ennen kiinteistön purkutöiden aloittamista.</p> <p>Toivomme mahdollisuutta antaa lausunto vielä ehdotusvaiheessa.</p>	<p>Muuntamolle osoitetun ohjeellisen mu-1-merkinnän tarkoituksenmukaisinta sijoittumista tarkastellaan vielä ehdotusvaiheessa. Korvaavan muuntamon perustamiseen liittyvistä yksityiskohdista sovitaan kaupungin ja tontinomistajan välisen maankäyttösopimuksen yhteydessä.</p> <p>Lausuntopyyntö toimitetaan ehdotusvaiheessa.</p>
Cinia Oy	Vastine
<p>Ciniällä ei ole johtoverkkoa Myllytien taidekorttelin alueella.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>
Telia Finland Oy	Vastine
<p>Teliällä on tietoliikennekaapeleita suunnittelualueella. Kaapeleiden siirto ja suojaus on huomioitava mahdollisten maanrakennustöiden yhteydessä, siirto ja suojaustarpeista on oltava yhteydessä Teliaan hyvissä ajoin ennen mahdollisten maanrakennustöiden alkua.</p> <p>Kaapelien katkaisua pitäisi pyrkiä välttämään ja suunnitelmat on myös pyrittävä laatimaan niin, että siirtoja ei tule kuin pakottavista syistä. Korvaava siirtoreitti pitää olla valmiina ennen siirtojen suorittamista.</p> <p>Siirto ja suojauskustannukset kuuluvat lähtökohtaisesti tilaajan maksettaviksi, ellei toisin ole sovittu (MRL).</p>	<p>Telian kaapelit sijoittuvat suunnittelualueelle siten, että niihin ei todennäköisesti kaavna toteutuksen yhteydessä kohdistu siirtotarpeita.</p>

Järvenpään kaupunki, rakennusvalvonta	Vastine
<p>Rakennusalojen rajat tulee sijoittaa riittävän etäälle (väh. n. 2 m) kiinteistöjen rajoista, jolloin varmistetaan, että kaikki rakenteet ja tekniset ratkaisut saadaan toteutettua ilman kiinteistörajojen ylittämistä. Leikki- ja ulko-oleskelualueita ei tule osoittaa pysäköintialueiden välittömään läheisyyteen ja ne tulisi esittää kaavassa myös istutettaviksi alueiksi.</p> <p>Sallittu rakennusoikeus ei ole määritelty yksiselitteisesti. AK-X määräykseen sisältyy MRL:n 115 § määriteltyjen varsinaisen kerrosalan lisäksi rakennettavaksi sallitun alan enimmäismäärä 15 %. Miten tähän suhtautuu lisämääräys +yhty 10 %? Jo nykyisellään asemakaavan lisäys rajoittaa MRL 115§ mukaan sallittua kerrosalaa. Tämä tulee varmistaa ja tarvittaessa muuttaa.</p> <p>Onko rakennusten kerrosluvun määrittelyssä huomioitu Välskärinkadun itäpuoleisille pientalotonteille aiheutuva varjostusvaikutus?</p> <p>Autopaikkamitoitus on liian väljä. Alueen kadut ovat kapeita, eikä niillä ole tilaa vieras- tai pitkäaikaispysäköintiin katutilassa. Autopaikkavaatimukseen tulee lisätä vähintään edellytys vieraspysäköinnin toteuttamisesta kiinteistöllä.</p> <p>Korttelin 638 tonttia 10 tulee laajentaa, jotta tontille voidaan tosiasiallisesti mahdollistaa uuden kaavamääräyksen mukaisesti eri käyttötarkoituvaihtoehdot.</p> <p>Miksi kaavaan on tehty kaksi toisistaan eroavaa hulevesiä koskevaa määräystä? Hule-5-määräyksen mukaiset vaatimukset tulevat nykyisen käytännön mukaisesti jo nyt koskemaan kiinteistöjä, kun kiinteistölle kohdistuu läpäisemättömän pinta-alan määrää lisäviä luvanvaraisia toimenpiteitä. Jos kaavoitus katsoo, että hule-5:ttä ei voida laajentaa koskemaan koko kaavamuutosaluetta, on pelkkä hule-määräys kuitenkin hyvä minimitaso.</p>	<p>Rakennusalojen rajausta tarkistetaan kaavaehdotukseen ja varmistetaan, että tilaa on riittävästi tarpeellisten rakenteiden toteuttamiseksi. Pääosin pyritään vähintään 2 metrin etäisyyteen. Tontinkäyttöä jäsenellään siten, että leikki- ja oleskelualueet pyritään saamaan erilleen pysäköintialueista ja ne osoitetaan kauttaaltaan istutettavaksi tontin osaksi.</p> <p>+yhty 10 % -määräyksen sisältöä suhteessa AK-määräykseen taskastellaan ja määräyskokonaisuutta selkeytetään ehdotusvaiheeseen.</p> <p>Varjostustutkielmia on hyödynnetty luonnosvaiheen suunnittelussa ja ne esitetään kaavaehdotuksen selostuksen vaikutusten arvioinnissa.</p> <p>Autopaikkavaraukset osoitetaan siten, että ne riittävät toteuttamaan vähintään voimassa olevan Asemakaavojen pysäköintinormituksen suunnitteluohjeen (17.9.2020 § 39) mukaisen määrän pysäköintipaikkoja suhteessa viitesuunnitelmiin. Ohjeistuksen linja on, ettei vieraspaikkoja osoiteta asemakaavallisena vaatimuksena AK-alueilla.</p> <p>Korttelin 638 tontin 10 rajausta tarkistetaan kaavaehdotukseen.</p> <p>Hule-merkintä koskee kulttuuriympäristöjä sisältäviä korttelialueita, joille ei ole kaavassa osoitettu lisärakentamisoikeutta eikä piha-alueillekaan kohdistu merkittäviä rakentamisen muutoksia. Näin ollen hule-merkinnän on katsottu olevan niille riittävä ja kulttuuriympäristön asettamat vaatimukset huomioiva. Tarkempia määrittelyksiä sisältävä hule-5 on vaatimuksena uutta kerrostalorakentamista sallivalla korttelialueella.</p>

Liitteet

Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo	Vastine
<p>Kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta kaavaprosessissa tulee huomioida Villa Cooperin edustava puutarha, jonka kaavamääräyksessä tulee tuoda esille, että kulttuurihistoriallisesti merkittävän ympäristön ominaispiirteet tulee säilyttää. Myös tontille 644-8 kaavailtua asuinkerrostaloa ja tontinkäyttöä tulee tarkastella Villa Cooperin ja sen puutarhan näkökulmasta.</p> <p>Historiallisen Westermarckin konttorirakennuksen muuttaminen asunnoiksi vaatii suunnittelijalta rakennuksen muutoshistorian ymmärtämistä, joten suppea RHS tulee laatia rakennuslupavaiheessa suunnittelun tueksi, ja tämä tulee kirjata rakennuksen suojelumääräyksiin.</p> <p>Tämän lisäksi kaavaselostuksessa tulee avata tontin 644-6 kaavahistoria, rakennusten rakentamisajakohta sekä suunnittelijat.</p>	<p>Villa Cooperin aluevarausmerkintään liittyy lisämääräys /S-14), joka velvoittaa puutarhan suojeluun. Tontin 644-8 rakennusala sijoittuu Myllytien varteen, jolloin etäisyyttä Villa Cooperiin jää runsaasti. Tontin rajalle jäävä alue on myös osoitettu istutettavaksi tontin osaksi.</p> <p>Kaikkia kaava-alueen kulttuurihistoriallisia rakennuksia koskee sama suojelumääräys (sr-14), joka velvoittaa rakennushistoriallisen selvityksen laatimiseen seuraavasti: [...] <i>Ennen rakennusten korjaus- tai muutostöitä koskevan päätöksen antamista on laadittava tarvittavat rakennushistorialliset selvitykset ja varattava museoviranomaiselle mahdollisuus lausunnon antamiseen.</i></p> <p>Kaavaselostusta täydennetään lausunnossa esitetyllä tavalla.</p>
Uudenmaan ELY-keskus	Vastine
<p>Kaavan valmistelussa on käytetty yleiskaavatyön yhteydessä laadittua liikennemeluselvitystä, jossa ei ole otettu huomioon pienempien katujen liikennettä. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kaavoihin liittyvissä liikennemeluselvityksissä tulisi ottaa huomioon kaikki kadut, jotka sijaitsevat kaava-alueen läheisyydessä. Kaavamääräyksissä AK-X, ALY-X ja YY-X ei ole melua koskevia määräyksiä. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kaavaan tulee antaa melusta yleismääräys: ”Piha-, leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa siten, että päiväajan keskiäänitaso (LAeq) 55 dB eikä yöajan keskiäänitaso (LAeq) 50 dB ylity.”</p> <p>Alueen arvokas rakennuskanta on tunnistettu ja niiden suojelutavoitteet on huomioitu asianmukaisin suojelumääräyksin. On hyvä, että uudisrakentamisen laatuvaatimuksiin on kiinnitetty huomiota asemakaavamääräyksissä, ja että tonttien istuttamisesta on määrätty. Laadittavat rakentamispohjeet edistävät tätä tavoitetta.</p>	<p>Erillistä liikennemeluselvitystä ei ole laadittu, koska yleiskaavatyön yhteydessä laadittuun meluselvitykseen perustuen aihetta asemakaavavaiheessa tehtävään tarkempaan selvitykseen ei nähty. Alue on myös matalien nopeusrajoitusten aluetta, jolloin liikenteen meluhaitta jää pieneksi.</p> <p>Luonnosvaiheen jälkeen alueella tehtiin liikennemäärän mittauksia, jotka tukevat osaltaan aiemman melumallituksen tuloksia. Asemakaavan mukaisen rakentamisen toteutuessa rakentajat teettävät tarvittavat meluselvitykset rakennuslupavaiheessa. AK-määräykseen lisätään lausunnon mukainen kirjaus.</p>
Uudenmaan liitto	Vastine
<p>Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa Myllytien taidekorttelin asemakaavan valmisteluaineistoon liittyen.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>
Kolme yksityishenkilöä (M1)	Vastine
<p>Alueemme on suunniteltu ja rakennettu pientalojen tarpeiden mukaan eikä suuria kerrostaloja varten. Kaavaluonnoksen mukaan asuntojen määrä moninkertaistuisi. Olemme huolestuneita lisääntyvästä liikenteestä ja näin aiheutuvista vaaratilanteista. Mielestämme alueelle tulisi sallia korkeintaan 5-kerroksisten talojen rakentaminen.</p> <p>Hyvinvointikampuksella on jo nyt liian vähän autopaikkoja ja autot pysäköidään toistaiseksi vapaalle Myllytien ja Välskärinkadun kulman parkkipaikalle sekä kadun varteen. Tämä parkkipaikka poistuisi tontin 644-8 rakentamisen myötä ja taas lisää autoja tarvitsisi pysäköintipaikan.</p>	<p>Kaavaluonnosvaiheen jälkeen alueella on tehty liikennemittauksia (15.-25.10.2021) tukemaan aiempaa kerrosneliömetreihin perustuvaa arviota liikenteen lisäyksestä. Niidenkään valossa liikenne alueella ei ole sellaisella tasolla, ettei katuverkko pystyisi vastaanottamaan uudesta rakentamisesta tulevaa lisäystä. Kerroskorkeuksia tarkastellaan vielä ehdotusvaiheeseen. Sallimalla vain viisikerroksisia taloja, ei tällä sijainnilla hankkeita saataisi todennäköisesti kustannustehokkaiksi ja kaupungin tiivistämistavoitteet tukevat myös tehokkaamman rakentamisen sallimista.</p> <p>Kaavassa osoitetaan voimassa olevan pysäköintiohjeistuksen mukaiset tilavaraukset tonteille. Tontin 644-8 pysäköintikäyttö on ollut väliaikaista.</p>

<p>As Oy Järvenpään Cooperinkulma</p> <p>Jos ajattelemme rakentamista kortteliä suurempana kokonaisuutena, tulee alue olemaan hyvin erikoinen, kun korkeiden (7-8 kerrosta) talojen vieressä on paljon matalampaa rakentamista eli omakotitaloja, Hyvinvointikampus ja Taidetalot. Missään luonnosvaiheen viitesuunnitelmakuvissa ei ole esitetty kuvaa, jossa näkyisi Myllytien tai Arolantien molemmat laidat. Tällainen kuva kertoisi paljon minkälaiseksi tuleva rakentaminen muokkaa maisemaa.</p> <p>Ymmärrämme ydinkeskustan tiiviin rakentamisen, mutta taidekortteli ympäristöineen ei kuulu ydinkeskustaan. Mielistämme Myllytien ja Arolantien mäki-alue on yksi Järvenpään upeimpia alueita luonnon ja rakennusten suhteen. Siksi aluetta tulisi kehittää vielä enemmän puistomaiseksi säilyttäen matalat rakennukset.</p> <p>Liikenne Myllytiellä, Välskärinkadulla ja Arolantiella tulee lisääntymään rajusti nykyisestä. Jos Välskärinkatua ja Arolantietä ei levennetä, tulee varmasti ongelmia liikenteessä. Vaikein paikka tulee olemaan Välskärinkadun osuus Arolantielta Kaskitielle, koska molemmille puolille tietä on rakennettu omakotitaloja. Luonnoksessa oli kerrottu liikennemäärät ja niiden arvioitu kehitys aluetta ympäröivillä isoilla kaduilla, mutta ei Myllytien, Välskärinkadun eikä Arolantien osalta. Liikennemäärät näillä pienkaduilla tulisi arvioida ennen kaavan lopullista hyväksymistä.</p> <p>Onko esitetyissä rakennuskohteissa otettu huomioon pelastajoneuvojen pääsy riittävän lähelle kohteita?</p>	<p>Vastine</p> <p>Alue sijaitsee tiiviimmän kerrostalovaltaisen keskustaluonnon ja pientalovaltaisen alueen vaihtumisvyöhykkeellä, jolloin kontrasteilta maisemassa ei voida kokonaan välttyä. Kaavallisesti tilanne on alueella ollut samanlainen jo pitkään. Ehdotusvaiheessa kaavan liitemateriaaliksi lisätään linkki, jonka kautta pääsee tutustumaan suunnitelmiin 3D-kaupunkimallin avulla.</p> <p>Alue sijoittuu keskustan ja juna-aseman tuntumaan nykyisen kaupunkirakenteen sisälle, jolloin sen kehittäminen tiiviimpään suuntaan on kaupungin tavoitteiden ja asema-kaavoitusta ohjaavien ylempien suunnitelmien mukaista. Paikka on myös maapohjaltaan rakentamiseen hyvin soveltuva. Nykyisten rakennusten säilyttäminen ei ole tontinomistajan tavoitteiden mukaista.</p> <p>Luonnosvaiheessa liikenteen lisäystä arvioitiin ympäristöministeriön ohjeistuksen mukaisesti perustuen kerrosneliömetrimäärän muutokseen. Näiden laskelmien perusteella liikenteen lisäys ei olisi liian suuri katuverkkoon nähden. Luonnosvaiheen jälkeen alueella toteutettiin liikennemittaus 15.-25.10.2021, jonka tuloksia verrataan yleiskaavan valmistelun yhteydessä teetettyihin liikenne-ennusteisiin. Liikennevaikutusten osalta tullaan siis kaavaselostusta vielä tarkentamaan ehdotusvaiheessa.</p> <p>Pelastuslaitos on yksi lausunnonantajista kaikissa kaavavaiheissa. Pelastautumista voidaan järjestää myös niin sanotusti omatoimisena, jolloin tikasautojen nostopaikoille ei tarvitse järjestää niin paljon tilaa. Tarkat pelastautumissuunnitelmat hyväksytään rakennuslupien yhteydessä.</p>
<p>Kaksi yksityishenkilöä (M2)</p> <p>Välskärinkatu on tehty pientaloja palvelevaksi kaduksi eikä kestä voimakkaasti lisääntyvää liikennettä siinä määrin kuin nyt ehdotuksessa oleva asuntojen lukumäärä väistämättä aiheuttaa. Katua käytetään nyt oikotienä välttämään Pohjoisväylän liikennevaloja eikä nopeusrajoitusta 40 km/h noudateta. Raskaan liikenteen läpiajokieltoa ei myöskään noudateta.</p> <p>Huolenamme on myös jo nyt autojen pysäköintitilan riittämättömyys. Väliaikaisella paikoitusalueella [tontilla 644-8] on nyt säännöllisesti 15-25 autoa paikoitettuna. Muutosluonnoksen mukaan Myllytien ja Välskärinkadun kulmaukseen suunnitellun kerrostalon parkkipaikkamitoitus on riittämätön, 0,6 autopaikkaa/asunto. Välskärinkadun kapeuden vuoksi kadunvarsipaikotus on kestävä ratkaisu.</p>	<p>Vastine</p> <p>Luonnosvaiheessa liikenteen lisäystä arvioitiin ympäristöministeriön ohjeistuksen mukaisesti perustuen kerrosneliömetrimäärän muutokseen. Näiden laskelmien perusteella liikenteen lisäys ei olisi liian suuri katuverkkoon nähden. Luonnosvaiheen jälkeen alueella toteutettiin liikennemittaus 15.-25.10.2021, jonka tuloksia verrataan yleiskaavan valmistelun yhteydessä teetettyihin liikenne-ennusteisiin. Liikennevaikutusten osalta tullaan siis kaavaselostusta vielä tarkentamaan ehdotusvaiheessa. Nopeusrajoituksiin ja raskaaseen liikenteeseen liittyvä palaute on toimitettu liikenteestä vastaavalle yksikölle.</p> <p>Kaavassa osoitetaan voimassa olevan pysäköintiohjeistuksen mukaiset tilavaraukset tonteille. Tontin 644-8 pysäköintikäyttö on ollut väliaikaista.</p>

Liitteet

Yksityishenkilö (M3)	Vastine
<p>Muutosluonnos tulisi muuttamaan huomattavasti pientalovaltaisen lähiympäristön luonnetta ja asumisviihtyisyyttä. Varsin rauhallinen alue muuttuisi kerrostalojen ja liikennemäärän ja -melun voimakkaan kasvun johdosta. Rakennusten rakennusoikeuksia ja korkeuksia tulisi pienentää.</p>	<p>Alue sijaitsee tiiviimmän kerrostalovaltaisen keskusta-alueen ja pientalovaltaisen alueen vaihettumisvyöhykkeellä, jolloin kontrasteilta maisemassa ei voida kokonaan välttyä. Kaavallisesti tilanne on alueella ollut samanlainen jo pitkään. Ehdotusvaiheessa kaavan liitemateriaaliksi lisätään linkki, jonka kautta pääsee tutustumaan suunnitelmiin 3D-kaupunkimallin avulla. Varjostusvaikutuksia olemassa olevaan asutukseen on arvioitu ja kaavaselistusta täydennetään niiden osalta.</p> <p>Luonnosvaiheessa liikenteen lisäystä arvioitiin ympäristöministeriön ohjeistuksen mukaisesti perustuen kerrosneliömetrimäärän muutokseen. Näiden laskelmien perusteella liikenteen lisäys ei olisi liian suuri katuverkkoon nähden. Luonnosvaiheen jälkeen alueella toteutettiin liikennemittausta 15.-25.10.2021, jonka tuloksia verrataan yleiskaavan valmistelun yhteydessä teetettyihin liikenne-ennusteisiin. Liikennevaikutusten osalta tullaan siis kaavaselistusta vielä tarkentamaan ehdotusvaiheessa. Alueella nopeusrajoitukset ovat alhaisia, joten ajoneuvoista aiheutuva melu on maltillista, vaikka ajoneuvojen määrä jonkin verran nousisikin.</p> <p>Rakennusoikeudet pitää kaavassa sovittaa sellaisiksi, että kaavalla on myös toteuttamisedellytyksiä ja erityisesti purkavan saneerauksen hankkeissa se vaatii riittävää tehokkuutta. Rakennusoikeuksia ja kerroskorkeuksia vielä tarkistetaan ehdotusvaiheeseen.</p>
As Oy Järvenpään Välskärinkatu 7	Vastine
<p>Muutosluonnoksen mukainen rakentaminen Välskärinkadulle lisäisi huomattavasti moottoriajoneuvoliikennettä Välskärinkadulla ja Myllytiellä, joka aiheuttaa vaaraa alueella sijaitsevan palvelutalon asiakkaille ja päiväkodin lapsille. Liikenteen lisäys vähentää myös alueen viihtyisyyttä. Näin ollen kaavamuutos ei mielestämme toteuta maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ää.</p> <p>Alueen maisemakuva kärsii korkeasta rakentamisesta. Varsinkin Arolantien ja Välskärinkadun kulmassa sijaitseva talo toteutuessaan 7-kerroksisena pimentää lännestä saapuvaa auringonvaloa tehokkaasti. Talon korkeus ei saisi ylittää kolmea kerrosta. Muut samalle tontille ehdotetut talot ovat ympäristön kannalta parempia toteutuessaan enintään 4-5-kerroksisina.</p> <p>Mielestämme muutosluonnos ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain 50 §:än vaatimuksia hyvästä rakennustavasta, sillä Välskärinkadun alue on aikaisemman rakentamisen perusteella tarkoitettu pientalotalueeksi.</p> <p>Kaavaratkaisun on kohtuuton Välskärinkadun maanomistajille, sillä se tulee todennäköisesti vähentämään omaisuuden arvoa ja yleistä asumisviihtyisyyttä.</p>	<p>Luonnosvaiheessa liikenteen lisäystä arvioitiin ympäristöministeriön ohjeistuksen mukaisesti perustuen kerrosneliömetrimäärän muutokseen. Näiden laskelmien perusteella liikenteen lisäys ei olisi liian suuri katuverkkoon nähden. Luonnosvaiheen jälkeen alueella toteutettiin liikennemittausta 15.-25.10.2021, jonka tuloksia verrataan yleiskaavan valmistelun yhteydessä teetettyihin liikenne-ennusteisiin. Liikennevaikutusten osalta tullaan siis kaavaselistusta vielä tarkentamaan ehdotusvaiheessa. Liikenneturvallisuuteen liittyvät huomiot on toimitettu liikenteestä vastaavalle yksikölle.</p> <p>Alue sijaitsee tiiviimmän kerrostalovaltaisen keskusta-alueen ja pientalovaltaisen alueen vaihettumisvyöhykkeellä, jolloin kontrasteilta maisemassa ei voida kokonaan välttyä. Kaavallisesti tilanne on alueella ollut samanlainen jo pitkään. Ehdotusvaiheessa kaavan liitemateriaaliksi lisätään linkki, jonka kautta pääsee tutustumaan suunnitelmiin 3D-kaupunkimallin avulla. Varjostusvaikutuksia olemassa olevaan asutukseen on arvioitu ja kaavaselistusta täydennetään niiden osalta. Arolantien ja Välskärinkadun kulma on tontin 644-6 matalin kohta, joten siellä varjostusvaikutuksen jäisivät todennäköisesti vähäisimmiksi.</p>

As Oy Välskärinhovi	Vastine
<p>Tontin 644-6 rakentaminen: Tuntuu maisemallisesti aivan ylimitoitetulta rakentaa 7-kerroksisia kerrostaloja Arolantien toisella puolella olevien 2-kerroksisten pientalojen eteen vain parinkymmenen metrin etäisyydelle. Rakennettavat talot estäisivät suoran etelästä tulevan auringonvalon pääsyn Arolantien toisen puolen rakennuksiin. 7-kerroksiset lähes jonoon rakennettavat rakennukset vaikuttaisivat merkittävästi myös tuulen liikkeisiin. Ehdotamme, että Arolantien 2-kerroksisten pientalojen eteen ei sallittaisi yli 5-kerroksisia kerrostaloja.</p> <p>Tontin 644-8 rakentaminen: Tuntuu aivan ylimitoitetulta suunnitella tontille 8-kerroksista kerrostaloa, kun Välskärinkadun toisella puolella parinkymmenen metrin päässä on 1-2-kerroksisia pientaloja. Ehdotamme, että Välskärinkadun 1-2-kerroksisten pientalojen eteen ei sallittaisi yli 5-kerroksista kerrostaloa, joka maisemallisesti katkaisee pientaloilta koko näkymän länteen auringonlaskun suuntaan.</p> <p>Suunnittelun kohteena olevien korttelien katuverkosto on rakennettu pientaloalueeksi eikä kerrostaloalueeksi. Jos alueen väestömäärä moninkertaistuu, niin katuverkostoa on vastaavasti korjattava. Alueen koululaiset joutuvat ylittämään vilkkaan Kaskitien, mikä aiheuttaa päivittäisiä vaaratilanteita. Ehdotamme, että kaupunki suorittaa tarkat liikennemäärämittaukset Välskärinkadulla, Arolantiellä, Myllytiellä ja Kaskitiellä, jotta alueelle voidaan suunnitella sopivat liikennejärjestelyt, kuten on tehty Kaskitien pohjoispuolen Välskärinkadun osuudella.</p>	<p>Alue sijaitsee tiiviimmän kerrostalovaltaisen keskusta-alueen ja pientalovaltaisen alueen vaihtumisvyöhykkeellä, jolloin kontrasteilta maisemassa ei voida kokonaan välttyä. Kaavallisesti tilanne on alueella ollut samanlainen jo pitkään. Ehdotusvaiheessa kaavan liitemateriaaliksi lisätään linkki, jonka kautta pääsee tutustumaan suunnitelmiin 3D-kaupunkimallin avulla. Varjostusvaikutuksia olemassa olevaan asutukseen on arvioitu ja kaavaselostusta täydennetään niiden osalta.</p> <p>Rakennusoikeudet pitää kaavassa sovittaa sellaisiksi, että kaavalla on myös toteuttamisedellytyksiä ja erityisesti purkavan saneerauksen hankkeissa se vaatii riittävää tehokkuutta. Kerroskorkeuksia ja rakennusoikeuksia vielä tarkistetaan ehdotusvaiheeseen.</p> <p>Luonnosvaiheessa liikenteen lisäystä arvioitiin ympäristöministeriön ohjeistuksen mukaisesti perustuen kerrosneliömetrimäärän muutokseen. Näiden laskelmien perusteella liikenteen lisäys ei olisi liian suuri katuverkkoon nähden. Luonnosvaiheen jälkeen alueella toteutettiin liikennemittausta 15.-25.10.2021, jonka tuloksia verrataan yleiskaavan valmistelun yhteydessä teetettyihin liikenne-ennusteisiin. Liikennevaikutusten osalta tullaan siis kaavaselostusta vielä tarkentamaan ehdotusvaiheessa.</p> <p>Liikenneturvallisuuteen liittyvät huomiot on toimitettu liikenteestä vastaavalle yksikölle.</p>

Liitteet

Bjarne Westermarckin perinneyhdistys ry	Vastine
<p>Kaavaselostuksessa viitataan eri kohdissa maakuntakaavaan ja keskustan osayleiskaavaan, joissa asetetaan tavoitteeksi asemanseudun tiivistäminen. Kaavamuutoksen tavoitteena on myös tutkia taidekorttelin kulttuurihistoriallisten arvorakennusten käyttötarkoituksen laajentamista erityisesti mainiten asuinkäytön.</p> <p>Mainittujen kaavojen periaatteita toteutettaessa kaikkia osa-alueita ja tontteja ei voi käsitellä samalla tavoin. Esim. kulttuurihistorialliset alueet ovat eri asemassa kuin tavanomaiset asuin- tai työpaikka-alueet. Kaavaselostuksesta ei ilmene, millaisia tutkimuksia rakennusten käyttötarkoituksen muuttamisesta on tehty. Kaavaehdotukseen sisältyvät asemakaavamerkinnot ja -määräykset antavat liian väljät mahdollisuudet kulttuurihistoriallisten rakennusten käyttötarkoitusten muuttamiseen sekä niiden tonttien lisärakentamiseen.</p> <p>Bjarne Westermarckin perinneyhdistys ry. esittää, että sekä Villa Cooperin että taidetalon ja Westermarckin konttorin tontit määritellään yleisten rakennusten alueeksi. Käyttötarkoituksen tulee liittyä kulttuuritoimintoihin. Mahdollisen asuinkäytön tulee tukea varsinaista käyttötarkoitusta ilman, että se edellyttää lisärakentamista.</p> <p>Villa Cooperin ympärille rakennettavien kerrostalojen korkeutta, sijoittelua ja tyyliä kannattaa harkita, jotta ne sopivat yhteen vanhan kulttuuriympäristön kanssa.</p>	<p>Villa Cooperin, Westermarckin konttorirakennuksen ja Kauppalanlääkäriin talon tontit on kaavassa merkitty eri aluevarauksilla kuin asuinkerrostalorakentamiseen osoitettu korttelialue, jolloin niitä koskevat niille soveltuvat määräykset. Lisäksi kaavassa itse rakennukset on merkitty suojelumääräyksillä ja piha-alueita koskevilla erillismääräyksillä kulttuuriympäristön arvojen vaalimiseksi.</p> <p>Hyvinvointilautakunnan kokouksessa 5.11.2020 on päätetty Villa Cooperin ja Kauppalanlääkäriin talon osalta, että kaavallisesti on tarkoitus mahdollistaa asumiskäyttö. On myös todettu, ettei Westermarckin konttorirakennukselle ole käyttöä hyvinvoinnin palvelualueen ydintoiminnassa. Täten kaavaluonnoksessa on päätetty mahdollistaa myös sen aiempaa monipuolisemmat käyttötarkoitukset, mukaan lukien asuminen. Kaavassa määritellyt suojelumääräykset velvoittavat mahdollisiin muutoksiin lupia haettaessa teettämään tarvittavat rakennushistorialliset selvitykset ja museoviranomaisella täytyy olla mahdollisuus lausua asiasta.</p> <p>Lisärakentaminen ei Cooperin huvilan tontilla ole lainkaan mahdollista, Westermarckin konttorirakennuksen ja Kauppalanlääkäriin talon tonteilla ainostaan talousrakennusten rakentaminen on sallittua ja sekin hyvin pienissä määrin.</p> <p>Rakentamisen laatua ja tyyliä ohjaavat rakentamistapaohjeet laaditaan ehdotusvaiheeseen.</p>
Järvenpään Käsintekijät ry	Vastine
<p>Järvenpään Käsintekijät ry. on vuodesta 2008 asti pitänyt myyntinäyttelyään Villa Cooperissa ja samalla esitellyt huvilaa järvenpääläisille sekä matkailijoille. Käsintekijät on sillä tavoin toteuttanut huvilan lahjoittajan Agneta Cooperin tahtoa, että kaupungin tulee pitää taloa avoimena kaupunkilaisille.</p> <p>Villa Cooper on vuosien varrella kiinnostanut sekä kaupunkilaisia että matkailijoita. Järvenpään tuoreessa imago-tutkimuksessakin kaikkein eniten tunnettuuttaan lisäsi Villa Cooper.</p> <p>Vuonna 2008 niin sanottuun Westermarckin metsästysmaajaan perustettiin taidelainaamo Taikka. Siitä lähtien Järvenpään Käsintekijät ry. ja Taikka Oy ovat tehneet yhteistyötä alueen kulttuurihistorian ja arvokkaiden rakennusten tunnetuksi tekemiseksi. Ja kun vielä kesällä 2018 Järvenpään Taideseura sai tilat toiminnalleen vanhasta kunnanlääkäriin talosta, nämä kolme toimijaa muodostivat Myllytielle uuden kulttuurikohteen ”Järvenpään taidemaän”.</p> <p>Parhaiten kaupunkilaisia ja matkailijoita sekä korttelin naapurustoa palvelee nykyisen kaltainen ”taidekortteli”. Sen sijaan, jos rakennukset myydään yksityisasunnoiksi, ei enää voida puhua taidekorttelista eikä piha-alueita voida käyttää puistona.</p>	<p>Kaupunginlakimies on käynyt Agneta Cooperin Villa Cooperia koskevan lahjakirjan läpi vuonna 2019, jolloin on arvioitu mahdollisuuksia luovuttaa rakennus edelleen. Lahjakirjaan ei ole kirjattu ehtoa, jonka mukaan kaupungilla ei olisi oikeutta luovuttaa huvilaa edelleen. Asemakaavalla ei kuitenkaan oteta kantaa kiinteistöjen omistukseen.</p> <p>Hyvinvointilautakunnan kokouksessa 5.11.2020 on päätetty Villa Cooperin ja Kauppalanlääkäriin talon osalta, että kaavallisesti on tarkoitus mahdollistaa asumiskäyttö. On myös todettu, ettei Westermarckin konttorirakennukselle ole käyttöä hyvinvoinnin palvelualueen ydintoiminnassa. Täten kaavaluonnoksessa on päätetty mahdollistaa myös sen aiempaa monipuolisemmat käyttötarkoitukset, mukaan lukien asuminen. Kaavaluonnoksessa olevat määräykset ovat kuitenkin sellaisia, että ne mahdollistavat kaikissa rakennuksissa myös niiden nykyiset käytöt.</p>

Kaksi yksityishenkilöä (M4)	Vastine
<p>Selvitimme asuntoa Hyvinvointikampuksen alueelta varasessamme viereisen tontin rakentamista. Kerrostalosta siis olimme tietoisia, mutta missään vaiheessa ei tullut selville, että kerrostaloja tulee 4 ja asuntoja nykyisten 40 sijaan lähemmäs 200. Päinvastoin suunnitelma kuulemma oli ettei mitään kovin korkeaa taloa suojellun Cooperin huvilan naapuriin voida rakentaa ja mäen ympäristön kasvusto säilyy, maisemanäkymä ei siis oleellisesti muutu.</p> <p>Mihin mahtuu tuleva liikenne näillä kapeilla kaduilla? Liikenne on jo muutenkin lisääntynyt Laaksokadun uusien ja tulevien kerrostalojen myötä. Häiriökäyttäytyminen liikenteessä lisääntyy entisestään ja vaarat kevytliikenteessä kasvavat kun liikenteen määrä kasvaa. Mihin pysäköidään kaikki ne autot jotka nyt päivästä toiseen seisovat tyhjällä tontilla, mukana myös As. Oy Cooperinkulman vieraat ja Cooperin huvilan asiakkaat puhumattakaan tulevien kerrostalojen pysäköintitarpeista?</p> <p>Mihin unohtui hyvinvointikampuksen asumisviihtyvyyttä, rauhallisuutta ja turvallisuutta? 8-kerroksinen talo peittää taakseen 5-kerroksisen asuntoyhtiömme pohjoispuolen asunnoista loputkin auringonsäteet. Kokonaisuudessaan Järvenpään kaupungin tiheä rakentaminen vaikuttaa vähintäänkin oudolta, erityisesti kun tällaisen matalan rakentamisen omakotialueelle ja suojellun kiinteistön välittömään läheisyyteen ehdetaan monta 7-8 kerroksista kerrostaloa.</p>	<p>Viereisellä tontilla tarkoitettaneen tonttia 644-8, jolle on kaavassa osoitettu yksi asuinkerrostalon mahdollistava rakennusala. Tämä tontti on kaupungin omistuksessa, joten sen kehittämisestä on Hyvinvointikampuksen rakentamisen aikaan ollut tarkempaa tietoa. Arolantien varressa oleva tontti 644-6 on yksityisomisteinen. Tontin kehittäminen tehokkaampaan kerrostalorakentamiseen on kesäkuussa 2021 voimaan tulleen yleiskaavan mukaista. Cooperin huvilan tontti tulee edelleen säilymään hyvin puustoisena ja myös kerrostalotonteille on kaavassa veloitettu istuttamaan puita, jos nykyisten säästäminen ei ole mahdollista.</p> <p>Kaavamuutoksella ei osoiteta muutoksia Myllytien katualueeseen ja sen liikenneturvallisuutta jo parantaneen katusaneerauksen suunnitteluratkaisuihin. Kaavamuutoksen täydennysrakentaminen suunnitellaan huomioiden saneeratut katualueet.</p> <p>Luonnosvaiheessa liikenteen lisäystä arvioitiin ympäristöministeriön ohjeistuksen mukaisesti perustuen kerrosneliömetrimäärän muutokseen. Näiden laskelmien perusteella liikenteen lisäys ei olisi liian suuri katuverkkoon nähden. Luonnosvaiheen jälkeen alueella toteutettiin liikennemittaus 15.-25.10.2021, jonka tuloksia verrataan yleiskaavan valmistelun yhteydessä teetettyihin liikenne-ennusteisiin. Liikennevaikutusten osalta tullaan siis kaavaselostusta vielä tarkentamaan ehdotusvaiheessa. Kaavassa osoitetaan voimassa olevan pysäköintiohjeistuksen mukaiset tilavaraukset tonteille. Tontin 644-8 pysäköintikäyttö on ollut väliaikaista.</p> <p>Alue sijaitsee tiiviimmän kerrostalovaltaisen keskustaluonnon ja pientalovaltaisen alueen vaihettumisvyöhykkeellä, jolloin kontrasteilta maisemassa ei voida kokonaan välttyä. Kaavallisesti tilanne on alueella ollut samanlainen jo pitkään. Ehdotusvaiheessa kaavan liitemateriaaliksi lisätään linkki, jonka kautta pääsee tutustumaan suunnitelmiin 3D-kaupunkimallin avulla. Varjostusvaikutuksia olemassa olevaan asutukseen on arvioitu ja kaavaselostusta täydennetään niiden osalta. Kerroskorkeuksia ja rakennusoikeuksia tarkistetaan vielä ehdotusvaiheeseen.</p>

Liitteet

Taidelainaamo ja Galleria Taikka Oy	Vastine
<p>Muutosluonnoksen käsittämä kaava-alue on keskeisellä paikalla lähellä keskustaa ja rautatieasemaa. Nykyisessä käytössään suojellut rakennukset ovat kulttuurikohteita, jotka ovat puistoalueineen avoinna yleisölle. Erityisesti Villa Cooperin ympärillä on vielä jäljellä hienoa puustoa ja puiston istutuksia. Tällaisen kulttuurihistoriallisen kohteen ympäristö on sen olennainen osa, eikä sen välittömään läheisyyteen sovi korkeat kerrostalot. Nykyiset kerrostalot jäävät onnistuneesti puiden taakse, mutta uuden suunnitelman mukaan kaksi kertaa korkeammat kerrostalot tulisivat hallitsemaan maisemaa. Suunnitelmaa pitäisi tarkastella uudestaan pienemmässä mittakaavassa.</p> <p>Nykyisen Taidetalon kaupunki kunnosti neljä vuotta sitten Järvenpään Taideseuralle näyttely- ja työtiloiksi. Taidetalo yhdessä Galleria ja Taidelainaamo Taikka Oy:n käytössä olevan entisen ”Metsästysmajan” kanssa muodostavat hienon kokonaisuuden sekä kaupunkihistorian että nykyisen kulttuuritoiminnan kannalta. Näiden jäljellä olevien rakennusten säilyttäminen kaupunkilaisille avoimina käyntikohteina on nuoren kaupungin historian elävöittämistä.</p> <p>kaupungin tulisi edistää nykyiselle ”Taidemäelle” syntyneen kulttuurikeskittymän toimintaa, eikä harkita rakennusten sulkemista suurelta yleisöltä yksityisomistukseen.</p>	<p>Suunnittelualueen keskeinen sijainti aseman läheisyydessä tukee sen kehittämistä aiempaa tehokkaampaan rakentamiseen. Alue sijaitsee tiiviimmän kerrostalovaltaisen keskustaluonnon ja pientalovaltaisen alueen vaihtumisvyöhykkeellä, jolloin kontrasteilta maisemassa ei voida kokonaan välttyä. Kaavallisesti tilanne on alueella ollut samanlainen jo pitkään. Ehdotusvaiheessa kaavan liitemateriaaliksi lisätään linkki, jonka kautta pääsee tutustumaan suunnitelmiin 3D-kaupunkimallin avulla. Rakennusoikeudet pitää kaavassa sovittaa sellaisiksi, että kaavalla on myös toteuttamisedellytyksiä ja erityisesti purkavan saneerauksen hankkeissa se vaatii riittävää tehokkuutta. Ehdotusvaiheeseen rakennusalojen sijoittelua, kerroskorkeuksia ja rakennusoikeuksia vielä tarkistetaan.</p> <p>Cooperin huvilan tonttia koskevat suojelumääräykset, jotka velvoittavat vaalimaan kulttuuriympäristön arvoja.</p> <p>Hyvinvointilautakunnan kokouksessa 5.11.2020 on päätetty Villa Cooperin ja Kauppalanlääkärin talon osalta, että kaavallisesti on tarkoitus mahdollistaa asumiskäyttöä. On myös todettu, ettei Westermarckin konttorirakennukselle ole käyttöä hyvinvoinnin palvelualueen ydintoiminnassa. Täten kaavaluonnoksessa on päätetty mahdollistaa myös sen aiempaa monipuolisemmat käyttötarkoitukset, mukaan lukien asuminen. Kaavaluonnoksessa olevat määräykset ovat kuitenkin sellaisia, että ne mahdollistavat kaikissa rakennuksissa myös niiden nykyiset käytöt.</p> <p>Varsinaiset päätökset kunkin kiinteistön luovuttamisesta tekee myöhemmin kaupunginhallitus, eikä niistä päätetä osana asemakaavaprosessia.</p>

Kaksi yksityishenkilöä (M5)	Vastine
<p>Korttelin suunnittelualueen laidalla, Arolantien toisella puolella, on neljä yksityisesti omistettua kaavassa suojeltua rakennusta. Ne alkavat olla viimeinen jäännös tämän alueen ”huvila-alue”-historiasta. Suojeltujen rakennustemme S-1-kaavamerkinän selityksessä sanotaan siis näin: ”Uudisrakennusten tulee sopeutua koon, korkeuden, muodon, julkisivujen mittasuhteiden, materiaalien, värityksen ja yksityiskohtien puolesta alueen yleisilmeeseen ja ympäröiviin rakennuksiin. Uudisrakennusten tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus.” Vaikka tämä merkintä varsinaisesti koskeekin vain kyseisiä kiinteistöjä, olisi asiallista soveltaa sitä myös näiden suojeltujen talojen ja nyt kaavasunnittelussa olevien Myllytien suojeltujen talojen väliin ja viereen tuleviin mahdollisiin uusiin rakennuksiin.</p> <p>Suurta kerros- ja k-m²-määrää perustellaan uuden yleiskaavan yhdellä lauseella, joka selittää AK-kaavamerkintää ”tiivistyvillä asemanseuduilla”. Sen mukaan ”Suositeltu tonttitehokkuus on yli 1.” Meidän näkemyksemme mukaan tämä ei ole kerrostalovaltainen alue, vaan yksittäiset kaksi kerrostalokaavoitettua tonttia Järvenpään pientaloalueen reunalla. Meillä ei ole ollut poliittisia mahdollisuuksia vaikuttaa tuohon tehokkuusluku-suositukseen 1,0. Joka tapauksessa tässäkin se on vain suositus, ja se on lähiökerrostalorakentamiseen liian korkea. Olisi otettava huomioon myös saman kohdan muut lauseet: ”Asemakaavaa muutettaessa ja erityisesti täydennysrakentamishankkeissa on varmistettava suunnitelmien sopiminen kaupunkikuvaan”. On kiinnitettävä huomiota ”viihtyisyyteen”, ”kulttuuriympäristön arvoihin” ja ”viheryhteyksien jatkumiseen”. Suunnitelmassa tulisi kunnioittaa paitsi kaava-alueen suojeltuja pientaloja, myös suojeltuja pientaloja Arolantien toisella puolella: näköyhteys Cooperin huvilaan ja polvipolun kevyenliikenteen väylän vehreys tulee säilyttää, ja kerros määrää rajoittaa korkeintaan viiteen. Tontille 644-8 voi mielestämme rakentaa kerrostalon, mutta kerros määrän on sovittava kulttuuriympäristöön. Talolta tulee vaatia laadukkaampaa arkkitehtonista tyyliä, kuin mitä toimitetuissa luonnoksissa on esitetty.</p> <p>Onko perusteltua kaavalla mahdollistaa Kaksosten talojen purkamisen? Kaksoset edustavat omaa ajallista kerrostumaansa. Käyttökelpoisten rakennusten purkamisen on paitsi äärimmäisen epäekologista myös kulttuurihistoriallisesti kestäväntöntä. Järvenpäässä vedotaan resurssiviisauteen ja pyritään hiilineutraaliksi. Tutkimusten mukaan betonin valmistus aiheuttaa rakentamisen suurimman hiilikuorman. Selvästi pienempi hiilijalanjälki on puurakentamisella, mutta kaikkein pienin vanhojen rakennusten ylläpidolla ja korjaamisella, varsinkin jos samalla on tahtoa säilyttää tontin nykyistä maastoa ja luontoa. Kaavaesityksessä voisi tutkia mahdollisuuksia kunnostaa, tyylillisesti muokata ja korottaa vanhoja taloja 1-2 kerroksella. Rakennuspaikka on kallion päällä, joten mitään talojen painumisongelmaa ei ole. Kolmella lisäkerroksella päästäisiin tavoitteena olevaan 6000 k-m²:iin.</p>	<p>Suunnittelualueen keskeinen sijainti aseman läheisyydessä tukee sen kehittämistä aiempaa tehokkaampaan rakentamiseen. Tämä on tunnustettu tavoitteeksi myös yleiskaavassa, joka on käynyt läpi lainmukaiset osallistamisprosessit. Alue sijaitsee tiiviimmän kerrostalovaltaisen keskusta-alueen ja pientalovaltaisen alueen vaihtumisvyöhykkeellä, jolloin kontrasteilta maisemassa ei voida kokonaan välttyä. Kaavallisesti tilanne on alueella ollut samanlainen jo pitkään. Ympäröivissä kortteleissa on jo nykyisellään 6-7-kerroksisia rakennuksia.</p> <p>Rakennusoikeudet pitää kaavassa sovittaa sellaisiksi, että kaavalla on myös toteuttamisedellytyksiä ja erityisesti purkavan saneerauksen hankkeissa se vaatii riittävää tehokkuutta. Ehdotusvaiheeseen rakennusten sijoittelua suhteessa Arolantien toisella puolella oleviin pientaloihin vielä tarkistetaan, kuten myös kerroskorkeuksia ja rakennusoikeutta. Kaavan liitemateriaaliksi lisätään linkki, jonka kautta pääsee tutustumaan suunnitelmiin 3D-kaupunkimallin avulla.</p> <p>Kaavassa polvipolkua reunustava alue on merkitty istutettavaksi tontinosaksi vehreyden takaamiseksi. Lisäksi Cooperin huvilan tonttia koskevassa /S-14-määräyksessä on kirjattu, että huvilan tonttia ei saa aidata siten, että näkyvyys sille Polvipolulta ja Myllytieltä estyy.</p> <p>Ehdotusvaiheeseen tullaan laatimaan rakentamistapaohjeet, joissa tyylillisiä seikkoja ohjataan ja kuvataan tarkemmin.</p> <p>Rakennukset eivät ole suojeltaviksi tunnustettuja Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa tai kansallisissa inventoinneissa. Kaavaselostusta täydennetään ilmastovaikutusten osalta.</p> <p>Tontin 644-6 (ns. Kaksosten tontti) omistajan kanssa on käyty keskustelua purkamisen vaihtoehdoista, kuten rakennusten korottamisesta. Vaikka rakennukset sijaitsevat kallio- maalla, on toisen alla osin myös pehmeämpää maa-ainesta, jonka seurauksena painumista on tapahtunut. Muun muassa tästä syystä korottamista ja rakennusten kunnostamista ei ole nähty realistisena vaihtoehtona.</p>

Liitteet

<p>Jos asemakaavalla on aivan pakko mahdollistaa Kaksosten purkaminen, niin tontinkäytön ja biodiversiteetin kannalta paras ratkaisu olisi rakentaa myös uudet talot suunnilleen samoille sijoille ja mitoiltaan suunnilleen samankokoisina kuin entiset. On hienoa, että kaavan valmisteluissa nyt aletaan ottaa huomioon tontilla jo oleva puusto. Jos 1920- ja 1960-luvulla osattiin rakentaa paras puusto säästäten, miksi nykyään ei osattaisi? Tämä on kiinni vain tahdosta ja todennäköisesti vaatii sitä, että rakennusvalvonta sitä vaatii ja rakennusvalvonnan vaatimuksen on hyvä perustua asemakaavaan. Käytännössä Kaksosten tontin hienoin puusto ja kasvillisuus on tontin läntisellä reunalla, kallion päällä, Cooperin huvilan ja meidän talomme välissä. Tällä reunalta olisi valmiina tontin viheralue, jota tietenkin voi kehittää esimerkiksi istutuksilla ja lasten leikkivälineillä. Tämä ratkaisu säilyttäisi historiallisten suojeltujen talojen välisen yhteyden ja viherkäytävän. Jotta taas nämä luonnoksen kolme taloa saataisiin mahtumaan tontille, on kaavaluonnoksessa esitetty useita vastustettavia vippaskonsteja: 1) Otetaan lisää maata Cooperin tontista. 2) Rakennukset ovat aivan tontin rajassa ja Polvipolussa kiinni, eivät 4 metrin päässä rajasta. 3) Parvekkeiden sallitaan ulottua katualueelle.</p> <p>Koko kaava-alueen taloille tulisi asettaa ympäröivien suojeltujen rakennusten ja miljööön takia korkeat tyylilliset laatuvaatimukset. Uusien rakennusten tulee sopia yhteen vanhojen historiallisten rakennusten kanssa.</p> <p>Tontin 644-6 autopaikkamäärää on vähennettävä runsaasti, koska suunnitellut eivät tontille näytä mahtuvan.</p> <p>Meitä henkilökohtaisesti koskevana asiana vastustamme erityisesti 7-kerroksisen talon tuomista lähelle taloamme. Oletteko ajatelleet, että meidän puulämmitteisten pientalojemme ja saunojemme savu nousee suoraan talon parvekkeille ja ikkunoille tuulen ollessa pohjoisen suunnalla? Jos te kaavoitatte kerrostalon rakennuspaikan Kaksosten tontin luoteis- tai länsireunalle, rakentamisesta seuraa massiivinen kallion räjäytystyö. Tuossa kohdassa kallio on aivan pinnassa. Tässä kohtaa kaupungin on otettava huomioon myös kaavalla suojelemiensa rakennusten turvaaminen. Keväällä, syksyllä ja talvella aurinko jää suunnitellun talon taakse aamusta iltopäivään, ja tonttimme idänpuoleinen reuna on massiivisen 7-kerroksisen talon varjossa. Paitsi viihtyisyyttä ja talon arvoa, tämä heikentää mahdollisuuksiamme tulevaisuudessa esimerkiksi asentaa aurinkopaneeleita.</p>	<p>Jotta hanke saadaan kannattavaksi kaikille osapuolille, on kaavamuutoksessa taattava riittävä kerrosalan lisäys. Vaadittavaa lisäystä ei olisi kohtuullisten kerroslukujen valossa mahdollista sijoittaa kahteen rakennusmassaan. Puustoa on katselmoitu kaupungin suunnitteluhortonomin toimesta ja tunnistettu arvokkaimpia puita, jotka sijoittuvat pääosin Cooperin huvilan tontille. Puustokatselmuksen tuloksia avataan ehdotusvaiheen kaavaselostukseen. Rakennusten sijoittelussa on otettava huomioon puuston lisäksi kuitenkin esimerkiksi myös varjostusvaikutukset olemassa oleviin ja tuleviin rakennuksiin, joten puuston säilyttäminen ei kaikilta osin ole mahdollista.</p> <p>Pienen tontin osan liittäminen Villa Cooperin tontista tonttiin 644-6 mahdollistaa laadukkaammat piha-alueet. Rakennusten sijoittelua suhteessa tontin rajoihin tullaan tarkistamaan kaavaehdotukseen.</p> <p>Uudet rakennukset voivat hakea tyylillisiä vaikutteita ympäristön muistakin rakennuksista kuin vain kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi katsotuista. Rakennusten ulkonäköön liittyviä seikkoja kuvataan ehdotusvaiheessa laadittavassa rakentamistapaohjeessa.</p> <p>Autopaikkavaraukset määrittyvät voimassa olevan ohjeistuksen mukaisesti (kaupunkikehityslautakunta 19.9.2020 § 39) ja samat vaatimukset koskevat kaikkia hankkeita.</p> <p>Rakennusalojen sijoittelua suhteessa kyseessäkin olevaan rakennukseen tarkastellaan vielä uudestaan ehdotusvaiheessa. Tällä tavoin myös puunpoltosta mahdollisesti aiheutuvia haittoja voidaan ehkäistä. Rakennusten ilmanotto voidaan kuitenkin toteuttaa yläkautta ja suunnitelmat sen osalta tarkentuvat aina rakennuslupavaiheeseen mennessä. Räjähdykset tehdään voimassa olevien säädösten ja luvituksen mukaisesti. Kaavaselostukseen liitetään aineistoa ja vaikutusten arviointia koskien varjostusvaikutuksia eri vuodenaikoina.</p>
--	---

Jotta Järvenpään ja näihin mahdollisiin tuleviin asuntoihin saadaan hyviä veronmaksajia, tarvitaan myös isoja asuntoja. Kyllä kaavassa pitää vaatia enemmän isoja asuntoja. Tiedotustilaisuudessa [8.9.2021] arkkitehdin puheenvuorosta tuli esille, jos oikein ymmärsin, että suunniteltuihin Kaksosten taloihin tulisi täyspitkä keskikäytävä, jonka molemmin puolin ovat asunnot. Eikö siis tulisi lainkaan läpitalon huoneistoja? Tämähän tarkoittaa väistämättä hyvin pieniä asuntoja. Kerrottiin, että taiteilijatalon asuntojen keskipinta-ala on 48 m². Jotta Järvenpään ja näihin mahdollisiin tuleviin asuntoihin saadaan hyviä veronmaksajia, tarvitaan myös isoja asuntoja.

Hanketta kutsutaan nimellä ”Taiteilijakortteli”. Ajatus on sinänsä hyvä, koska suojelluissa rakennuksissa toimii jo kolme taideyhteisöä. On todella vaikea ymmärtää, että kaavoituksessa alustetaan mahdollisuutta näiden taideyhteisöjen poistamiseksi taidekorttelista ja rakennusten myymistä yksityisille asuinkäyttöön. Cooperin huvilan puutarhaa ja puustoa ei saa tuhota. Ei ole mitään hyväksyttäviä perusteita antaa osia tontista Järvenpään Kaksosten tonttiin. Elsa Agneta Cooper on lahjoittanut huvilan kaupungille ilmaiseksi ja myyminen yksityiskodiksi on varsin kyseenalaista, vaikkei lahjakirja mitään kovin tarkkoja ehtoja asetetakaan.

Nukkakutomon ja Kaksosten tonttien vanhemmasta puustosta tulee kyetä tonttien suunnittelussa suojaamaan edes osa. Nukkakutomon tontin laidalla on muun muassa upeita valtavia haapoja, Kaksosten tontilla hyvinkin toistasataa vuotta vanhoja mäntyjä. Kaavamääräyksissä yleensä sanotaan, että tontilla on säilytettävä tai istutettava yksi puu rakentamatonta 100 m² kohden. Järvenpään kaupungin oma rakennusjärjestys taas sanoo näin: ”Rakennukset ja tontin käyttö on suunniteltava ja toteutettava siten, että erityiset luontoarvot säilyvät. Myös muut luonto- ja kulttuuriarvot sekä paikan kasvillisuus ja pinnanmuodot on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä.” Olisi vaadittava jo kaavassa, että tonttien suunnitelmassa tulee yksilöidä erikseen kaadettavat puut ja säilytettävät arvokkaat puut. Erikseen haluamme vielä mainita jättiläismäisen kuusen, joka sijaitsee kaupungin omistamalla katualueella Arolantien reunalta lähellä Välskärinkatua. Se tulee tarkasti suojata.

Tämä alue ei ole kaupungin ydinkeskustaa. Rakennusoikeuden määrää ei ole perusteita liikaa kasvattaa. 2006 tehdyssä kaavamuutoksessa, jolla suojeltiin Arolantien neljä omakotitaloa sekä Polvipolun ns. Kumitehtaan työläisten asunnot (jotka on sittemmin purettu), tavoitteena pidettiin nimenomaan väljyyden takaamista. Arolantien mäen ja Kaksosten tontin korkein kohta nousee yli 60 metrin korkeuteen, eikä tällaisen mäen päälle pidä rakentaa korkeita kerrostaloja. Voimassa olevien asemakaavojen kerrosmäärissä on selvästi huomioitu maaston muoto, ja niin tulee myös jatkaa

Asuntojen kokojakaamaa ohjataan kaupungin asuntotonttitiimin toimesta, joka varmistaa, että hanke toteuttaa kaupungin linjauksia. Tämän hetkiset linjaukset koskevat tietyn asuntotyypin jakauman lisäksi perheasuntojen keskikokoa. Asuntojakaama tarkistetaan vielä rakennuslupavaiheessa.

Kaupunginlakimies on käynyt Agneta Cooperin Villa Cooperia koskevan lahjakirjan läpi vuonna 2019, jolloin on arvioitu mahdollisuuksia luovuttaa rakennus edelleen. Lahjakirjaan ei ole kirjattu ehtoa, jonka mukaan kaupungilla ei olisi oikeutta luovuttaa huvilaa edelleen. Siinä ei myöskään ole mainintaa tontin lohkomiseen liittyvistä asioista. Asemakaava ei ota kantaa kiinteistöjen omistukseen.

Hyvinvointilautakunnan kokouksessa 5.11.2020 on päätetty Villa Cooperin ja Kauppalanlääkäriin talon osalta, että kaavallisesti on tarkoitus mahdollistaa asumiskäyttö. On myös todettu, ettei Westermarckin konttorirakennukselle ole käyttöä hyvinvoinnin palvelualueen ydintoiminnassa. Täten kaavaluonnoksessa on päätetty mahdollistaa myös sen aiempaa monipuolisemmat käyttötarkoitukset, mukaan lukien asuminen. Kaavaluonnoksessa olevat määräykset ovat kuitenkin sellaisia, että ne mahdollistavat kaikissa rakennuksissa myös niiden nykyiset käytöt. Varsinaiset päätökset kunkin kiinteistön luovuttamisesta tekee myöhemmin kaupunginhallitus, eikä niistä päätetä osana asemakaavaprosessia.

Myllytien taidekorttelin kaavamääräyksissä on seuraava lause: *Tontilla on säilytettävä tai sinne on istutettava vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 100 m² kohti.* Puuston säilyttämisen mahdollisuuksia tarkastellaan, erityisesti parhaassa kunnossa olevan puuston osalta. Mahdollisuuksiin puuston säilyttämiseen vaikuttavat kuitenkin muut reunaehdot, kuten varjostusvaikutusten tarkastelut. Villa Cooperin huvilan tonttia koskee määräys /S-14, joka velvoittaa sen ominaispiirteiden säilyttämiseen ja mahdollisista muutostöistä pitää keskustella museoviranomaisen kanssa. Katualueella oleva suuri kuusi on huomioitu tonttiliittymien sijoittelussa.

Alue sijaitsee Järvenpään juna-aseman ja keskustan välittömässä läheisyydessä ja on siksi perustellusti aluetta, jolta täydennysrakentamiskohtia etsitään. Paikka on myös maapohjaltaan hyvää rakennusmaata. Kerrosluokua on kaavaprosessin aikana ohjattu siten, että kaavalla olisi toteuttamisedellytyksiä, mutta maisemalliset haitat eivät muodostuisi liian suuriksi. Kerroskorkeuksia kuitenkin vielä tarkastellaan ehdotusvaiheeseen.

Liitteet

Yksityishenkilöä (M6)	Vastine
<p>Myllytien taidekorttelin kaavamuutoksessa on kaikin keinoin turvattava alueen ainutlaatuinen miljöö sekä arvoraakennusten (Villa Cooper, Westermarckin konttorirakennus (metsästysmaja), ent. Kauppalanlääkärin talo) säilyminen. On tietenkin selvää, ettei alueen kiinteistöomistusta ratkaista asemakaavoituksella, mutta aivan yhtä selvää on, että kaavoituksella on taloudellisia vaikutuksia. Siksi kokonaisuusien tarkastelu on aina kaavoituksen yhteydessä aiheellista.</p> <p>Kaavamerkinnällä YY-X merkityn Villa Cooperin tontin käyttötarkoitus tulee rajata kulttuuri-, museo- ja matkailutoimintaan. Yksityistä asuinkäyttöä esimerkiksi ateljeetointiin ei ole tarpeen sallia, koska naapuritontille on jo kaavailtu vastaavanlaista toimintaa. Myöskään ns. Westermarckin konttorirakennuksen varaamista asuinkäyttöön ei voida pitää tarkoituksenmukaisena.</p> <p>Villa Cooperin tontin käyttötarkoitus tulee rajata kulttuuri-, museo- ja matkailutoimintaan. Metsästysmajan ja kauppalanlääkärintalon korttelialue tulee muuttaa kaavamerkinnäksi, joka sallii kulttuuri-, opetus-, ja matkailutoiminnan ja kauppalanlääkärin talossa niihin liittyviä työ-, asuin- ja majoitustiloja. Autopaikat kuten kaavaluonnoksessa.</p> <p>Kaupungin tarkastuslautakunta totesi arviointikertomuksessaan 25.5.2021 Myllytien taidekorttelin kokonaisuudesta seuraavaa: ”Kaupungin kiinteistöjen realisointilistalla on hankkeita, jotka edellyttävät lähempää tarkastelua. Tämä koskee erityisesti ns. Taiteilijoiden korttelin kehittämistä ja alueella sijaitsevia suojeltuja rakennuksia. [...] Kaavailujen mukaan näistä ainoastaan entinen kauppalanlääkärin talo säilyisi kaupungin omistuksessa. Kartanon vanha metsästysmaja on kaupunkikuvallisesti arvokas suojeltu kohde. Korkeimman kulttuurihistoriallisen ja suojeluarvon omaa Lars Sonckin suunnittelema Cooperin huvila, jonka käyttö- ja omistussuhteita kaupunginlakimies on arvioinut lausunnossaan 29.10.2019. Vaikka huvilaa koskevaan lahjakirjaan ei olekaan kirjattu erityistä luovutuskieltoa, on rouva Agneta Cooperin tahto ollut, että huvila säilyy kaupungin omistuksessa käytettäväksi tarkoituksiin, joihin huvilan kulttuurihistoriallinen arvo antaa puitteet ja mahdollisuudet. Myyntivaihtoehdon menestymisestä esimerkiksi mahdollisessa oikeuskäsittelyssä ei voida esittää luotettavia arvioita, mikä vuoksi huomioon tulee ottaa mahdollisen myynnin aiheuttama mainehaitta kaupungille.”</p> <p>Tiukat kaavalliset suojelu- ym. kriteerit vaikuttavat luonnollisesti kiinteistöjen myyntihintaan ja kyseenalaistavat koko ”realisointihankkeen” mielekkyyden.</p>	<p>Hyvinvointilautakunnan kokouksessa 5.11.2020 on päätetty Villa Cooperin ja Kauppalanlääkärin talon osalta, että kaavallisesti on tarkoitus mahdollistaa asumiskäyttö. On myös todettu, ettei Westermarckin konttorirakennukselle ole käyttöä hyvinvoinnin palvelualueen ydintoiminnassa. Täten kaavaluonnoksessa on päätetty mahdollistaa myös sen aiempaa monipuolisemmat käyttötarkoitukset, mukaan lukien asuminen. Kaavaluonnoksessa olevat määräykset ovat kuitenkin sellaisia, että ne mahdollistavat kaikissa rakennuksissa myös niiden nykyiset käytöt. Kaavaluonnoksessa esitettyjen aluevarausmerkintöjen voidaan katsoa olevan hyvinvointilautakunnan päätöstä toteuttavia.</p> <p>Kuten mielipiteessä todettiin, varsinaiset päätökset kunkin kiinteistön luovuttamisesta tekee myöhemmin kaupunginhallitus, eikä niistä päätetä osana asemakaavaprosessia.</p> <p>Kaikkia kaava-alueen kulttuurihistoriallisia rakennuksia koskee samaa suojelumääräys (sr-14), joka turvaa rakennusten säilymistä ja estää sellaiset muutostyöt, joiden voidaan katsoa olevan kulttuurihistoriallisten arvojen vaalimisen vastaisia. Villa Cooperin aluevarausmerkintään liittyy lisämääräys /S-14, joka velvoittaa puutarhan suojeluun. Kauppalalääkärin talon ja Westermarckin konttorirakennuksen tontteja koskee määräys s-3, joka velvoittaa hoitamaan pihaa niin, ettei maiseman luonne oleellisesti muutu.</p>

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute

As Oy Arolantie 12	Vastine
<p>Tontit 644-6 ja 644-8 tulisi rajata yleiskaava 2020:ssä edelleen maksimissaan 4-kerroksisen kerrostalorakentamisen alueeksi eikä rakennettavien kerrostalojen pitkän julkisivun tulisi sijoittua Arolantien suuntaisesti. Rakennettavien kerrostalojen tulisi sijoittua tontin 644 eteläosaan.</p>	<p>Yleiskaava 2020:ssä ei ole määrätty AK-alueelle tiettyjä enimmäiskerroslukuja. Tonttitehokkuudeksi suositellaan vähintään 0,4:ää. Tällä hetkellä tontin 644-6 tehokkuus on noin 0,6. Uudessa yleiskaavassa (2040), joka on hyväksytty valtuustossa (14.12.2020 § 80 ja saanut lainvoiman 22.6.2021), AK-alueelle ei ole määräyksessä annettu tiettyä tehokkuuslukua, mutta alue sijaitsee tiivistyvä asemanseutu -vyöhykkeen sisällä, jolloin kerrostalovaltaisen alueen suositeltu tonttitehokkuus on kaavaselostuksen mukaan yli 1. Tontin 6 osalta tähdätään tuohon tehokkuuteen, jolloin kerros-luku tulee olemaan suurempi kuin neljä.</p> <p>Tontti 644-6 on muodoltaan pitkulainen, joka asettaa haasteita rakennusten sijoittelulle. Jatkosuunnitelmissa pyritään välttämään pitkien ja muurimaisten rakennusmassojen syntymistä Arolantien varteen. Tontin eteläosa on tällä hetkellä puustoinen ja rajautuu Villa Cooperin tonttiin. Puuston säilyttämistä ja huvilamiljöötä pyritään suunnitella huomioon, joten rakennusten sijoittaminen aivan sen eteläosiin ei välttämättä ole mahdollista.</p>
As Oy Myllynsalpa	Vastine
<p>Myllytie 12, jossa asumme, on rakennettu Villa Cooperin entiselle puutarhamaalle 1975. Ajan myötä tonttimaa on pienentynyt. Päiväkodin lapset ja kymmenet ikäihmiset, joita ympäristössä asuu (Hyvinvointikampus ja senioritalot), saavat nauttia Villa Cooperista.</p> <p>Olisiko syytä vielä harkita [Villa Cooperin, Kauppalanlääkärin talon ja Westermarckin konttorirakennuksen] laittamista asumiskäyttöön? Silloin ne ovat suljettuja kaupunkilaisilta. Järvenpäässä ei ole montaa vastaavaa kohdetta.</p> <p>Toivomme, että Villa Cooper säilytetään alkuperäisessä asussaan ja suuret puut säästettäisiin tai istutetaan tilalle samanlaiset. Aidataan niin, että kaupunkilaiset pystyvät ihaillemaan paikkaa.</p> <p>Kauppalanlääkärin talo ja Westermackin konttorirakennus tulee säilyttää.</p>	<p>Asemakaavassa ei päätetä siitä, ovatko tietyt kiinteistöt julkisessa vai yksityisessä omistuksessa, eikä siitä, ketkä kiinteistöissä tulevat tulevaisuudessa toimimaan. Sillä, onko rakennus tulevaisuudessa yksityisessä vai julkisessa omistuksessa ei ole vaikutusta suojeluarvojen toteutumiseen. Kaavan suojelumääräyksissä tullaan huomioon rakennusten ja niiden miljöiden historiallisten arvojen säilyminen. Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa asumiskäyttö rakennuksissa, jotta esimerkiksi ateljeekotityyppiset käyttömahdollisuudet olisivat vaihtoehto. Kiinteistöjen luovuttamisesta ei päätetä asemakaavoissa, joten käyttötarkoituksimerkinnän muutos ei sulje tiloja kaupunkilaisilta.</p> <p>Nykyisen puuston säilymiseen pyritään kaavahankkeessa kaikkien tonttien osalta ja puusto kartoitetaan pohjakartan tarkistuksen yhteydessä.</p>

Liitteet

As Oy Välskärinhovi	Vastine
<p>Tonttien 644-6 ja 644-8 suunnittelun yhteydessä on hyvä kiinnittää huomiota, että liikenne tonteilta sujuisi esteettömästi ilman pullonkauloja. Välskärinkadun ja Kaskitien risteys muodostaa jo nyt pullonkaulan. Liittymä Myllytieltä Kartanontielle tarvitsee liikennevalot, jos liikenne kasvaa. Kerrostalojen korkeutta on myös syytä rajoittaa viiteen kerrokseen, jotta kaupunkikuva olisi tasapainoinen suhteessa pientaloalueisiin.</p> <p>Villa Cooperin tontti tulisi säilyttää muuttumattomana. Toki rakennusta olisi kunnostettava, jotta käyttötarkoituksen muutosta voisi harkita. Puistoalueen säilyminen eheänä olisi hyvä myös Hyvinvointi-korttelin asukkaisen kannalta.</p> <p>Westermarckin konttorirakennuksen tontti tulisi säilyttää muuttumattomana. Toki käyttötarkoituksen muutosta voisi harkita uudestaan, jos rakennusta remontoidaan.</p> <p>Kauppalanlääkärin talon tontti tulisi säilyttää muuttumattomana. Toki rakennusta olisi syytä remontoida ja käyttötarkoituksen muutosta harkita uudestaan.</p> <p>Kortteliin voisi nykyisten toimijoiden (Järvenpään Taideseura ry, Järvenpään Käsintekijät ja Taikka Oy) lisäksi kuvitella muutakin taide-elämään liittyvää toimintaa. Järvenpäässä on vajetta mm. taiteilija- ja hotellimajoituksesta. Konseptiin sopisi hyvin myös näyttelytilat.</p>	<p>Tarkempi liikenteellinen vaikutusten arviointi laaditaan asemakaavan luonnos- ja ehdotusvaiheissa.</p> <p>Uudessa yleiskaava 2040:ssä, joka on hyväksytty valtuustossa (14.12.2020 § 80 ja saanut lainvoiman 22.6.2021), AK-alueelle ei ole määräyksessä annettu tiettyä tehokkuuslukua, mutta alue sijaitsee tiivistyvä asemanseutu -vyöhykkeen sisällä, jolloin kerrostalovaltaisen alueen suositeltu tonttitehokkuus on kaavaselostuksen mukaan yli 1. Alueen läheisyyteen on myös jo sijoittunut 6-7-kerroksisia taloja. Kerrostaluku tarkentuu jatkosuunnittelun yhteydessä ja esimerkiksi nykyiselle asutukselle aiheutuvia varjostusvaikutuksia pyritään minimoimaan ja löytämään kaupunkikuvalisesti tasapainoinen kokonaisuus.</p> <p>Asemakaavassa ei päätetä siitä, ovatko tietyt kiinteistöt julkisessa vai yksityisessä omistuksessa, eikä siitä, ketkä kiinteistöissä tulevat tulevaisuudessa toimimaan. Sillä, onko rakennus tulevaisuudessa yksityisessä vai julkisessa omistuksessa ei ole vaikutusta suojeluarvojen toteutumiseen. Kaavan suojelumääräyksissä tullaan huomioimaan rakennusten ja niiden miljöiden historiallisten arvojen säilyminen. Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa asumiskäyttö rakennuksissa, jotta esimerkiksi ateljeekotityyppiset käyttömahdollisuudet olisivat vaihtoehto. Kiinteistöjen luovuttamisesta ei päätetä asemakaavoissa, joten käyttötarkoituksmerkinnän muutos ei sulje tiloja kaupunkilaisilta.</p>
Yksityinen henkilö (M1)	Vastine
<p>Vastustan täydennysrakentamista ja haluan säilyttää Cooperin huvilan kaikkien järvenpääläisten iloksi sen sijaan, että se muutetaan yksityiseen asuinkäyttöön. Kerrostalon rakentaminen siihen paikkaan pilaa miljöön ja alueen viihtyisyyskärsii. Muutin tähän lähistölle omakotitaloon siinä toivossa, että alue pysyisi rauhallisena.</p>	<p>Asemakaavassa ei päätetä siitä, ovatko tietyt kiinteistöt julkisessa vai yksityisessä omistuksessa, eikä siitä, ketkä kiinteistöissä tulevat tulevaisuudessa toimimaan. Sillä, onko rakennus tulevaisuudessa yksityisessä vai julkisessa omistuksessa ei ole vaikutusta suojeluarvojen toteutumiseen. Kaavan suojelumääräyksissä tullaan huomioimaan rakennusten ja niiden miljöiden historiallisten arvojen säilyminen. Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa asumiskäyttö rakennuksissa, jotta esimerkiksi ateljeekotityyppiset käyttömahdollisuudet olisivat vaihtoehto. Kiinteistöjen luovuttamisesta ei päätetä asemakaavoissa, joten käyttötarkoituksmerkinnän muutos ei sulje tiloja kaupunkilaisilta.</p> <p>Kerrostalojen rakentaminen on mahdollistetaan kaavassa tontille 644-6, joka on nykyiselläänkin samassa käytössä. Lisäksi kerrostaloalueeksi osoitetaan tontti 644-8, joka on tällä hetkellä tyhjillään. Uuden ja tehostuvan rakentamisen vaikutukset läheiselle pientaloalueelle pyritään jatkosuunnittelussa minimoimaan.</p>

Bjarne Westermarckin perinneyhdistys ry	Vastine
<p>Taidekorttelin kolmesta kulttuurihistoriallisesta ja nykyisissä kaavoissa säilytettäviksi merkityistä rakennuksista kaksi liittyy Bjarne Westermarckiin. Villa Cooper (aikaisemmin Villa Enckell) rakennettiin 1900-luvun alussa Bjarne Westermarckin tädin Sigrid Enckellin perheen asunnoksi Järvenpään kartanon maalle. Rakennus on kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti erittäin arvokas. Bjarne Westermarckin rakennuttama konttorirakennus (Metsästysmaja) edustaa samaa rakennustyyliä kuin Seutulantien kulttuuriympäristöön kuuluvat toinen konttorirakennus ja musiikkiopiston talo. Westermarck asui Metsästysmajassa viimeiset aikansa Järvenpäässä.</p> <p>Taidekortteli rakennuksineen ja niiden piha-alueineen muodostaa Järvenpäässä merkittävän kulttuurihistoriallisen ympäristön. Yksittäisten rakennusten käyttötarkoituksen laajentamista olennaisempaa olisi tarkastella korttelia säilytettävänä ja kehitettävänä kulttuuriympäristönä. Tähän korttelin rakennukset ja toiminnot antavat hyvät lähtökohdat. Toimiva historiallinen taidekortteli tuo alueelle ajallista kerrostuneisuutta, mielenkiintoisuutta ja vetovoimaa.</p> <p>Rakennusten käyttötarkoituksen muuttaminen voi jossain vaiheessa olla perusteltua. Tätä ei kuitenkaan pitäisi yhdistää kaupungin nykyisiin suunnitelmiin luopua omistamista kiinteistöistä.</p> <p>Villa Cooper puutarhoineen on niin arvokas, että järvenpääläisten on voitava tutustua siihen myös sisältä. Alakeran Cooperien aikaista miljöötä ja sisustusta tulee säilyttää. Tämä asettaa haasteita mahdolliselle asumiskäytölle. Villa Kokkosen tyyppinen malli voisi olla harkittavissa.</p>	<p>Asemakaavassa ei päätetä siitä, ovatko tietyt kiinteistöt julkisessa vai yksityisessä omistuksessa, eikä siitä, ketkä kiinteistöissä tulevat tulevaisuudessa toimimaan. Sillä, onko rakennus tulevaisuudessa yksityisessä vai julkisessa omistuksessa ei ole vaikutusta suojeluarvojen toteutumiseen. Villa Cooperin ja myös muiden suunnittelualueen arvorakennusten kohdalla tullaan itse rakennusten ja niiden miljöiden suojeluun kiinnittämään huomiota osana kaava-suunnittelua. Villa Cooperista on tehty rakennushistoriallinen selvitys vuonna 2006. Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa asumiskäyttö rakennuksissa, jotta esimerkiksi ateljeekotityypiset käyttömahdollisuudet olisivat vaihtoehto. Kiinteistöjen luovuttamisesta ei päätetä asemakaavoissa, joten käyttötarkoituksmerkinnän muutos ei sulje tiloja kaupunkilaisilta.</p>
Yksityinen henkilö (M2)	Vastine
<p>Hienoa, että avoimia tontteja otetaan käyttöön. Toivoisin kuitenkin, että huomioidaan myös alueen viihtyisyys. Kaava-alueella oleva vanha rakennus on hieno ja sen ympärillä toivoisi myös vihreyden säilyvän. Järvenpäässä ei ole liikaa vihreitä alueita.</p>	<p>Kaava-alueella olevat arvorakennukset (Villa Cooper, kauppalanlääkäriin talo ja Westermarckin konttorirakennus) ovat suojeltuja nykyisessä kaavassa ja ne tullaan suojelemaan myös nyt vireillä olevassa kaavassa. Suojelu käsittää rakennusten lisäksi myös ympäröivät miljööt mahdollisuuksien mukaan. Nykyisen puuston säilymiseen pyritään kaava-hankkeessa kaikkien tonttien osalta ja puusto kartoitetaan pohjakartan tarkistuksen yhteydessä.</p>

Liitteet

Järvenpään Käsintekijät ry	Vastine
<p>Järvenpään Käsintekijät ry. on vuodesta 2008 asti pitänyt myyntinäyttelyään Villa Cooperissa ja samalla esiteltyt huvilaa järvenpääläisille sekä matkailijoille. Matkanjärjestäjät ovat tuoneet matkailijaryhmiä tutustumaan historiallisesti kiinnostavaan Lars Sonckin suunnittelemaan huvilaan ja useat ryhmät ovat pitäneet Villa Cooperia kaupungin kiinnostavimpana kohteena. Käsintekijät on sillä tavoin toteuttanut huvilan lahjoittajan Agneta Cooperin tahtoa, että kaupungin tulee pitää taloa avoinna kaupunkilaisille. Järvenpään tuoreessa imagotutkimuksessakin kaikkein eniten tunnettuuttaan lisäsi Villa Cooper.</p> <p>Vuonna 2008 niin sanottuun Westermarckin metsästysmaajaan perustettiin taidelainaamo Taikka. Siitä lähtien Järvenpään Käsintekijät ry. ja Taikka Oy ovat tehneet yhteistyötä alueen kulttuurihistorian ja arvokkaiden rakennusten tunnetuksi tekemiseksi. Ja kun vielä kesällä 2018 Järvenpään Taideseura sai tilat toiminnalleen vanhasta kunnanlääkärin talosta, nämä kolme toimijaa muodostivat ”Järvenpään taidemäen”, ja ovat yhdessä museotoimen kanssa pitäneet yllä Järvenpään kulttuurikaupungin imagoa.</p> <p>Parhaiten yleisöä ja matkailijoita palvelee nykyisen kaltainen toiminta. Sen sijaan, jos rakennukset myydään yksityisasunnoiksi, ei enää voida puhua taidekorttelista.</p> <p>Jos nykyisistä tiloista joudutaan luopumaan, kaikki kolme tarvitsevat uudet tilat voidakseen jatkaa toimintaansa.</p>	<p>Asemakaavassa ei päätetä siitä, ovatko tietyt kiinteistöt julkisessa vai yksityisessä omistuksessa, eikä siitä, ketkä kiinteistöissä tulevat tulevaisuudessa toimimaan. Sillä, onko rakennus tulevaisuudessa yksityisessä vai julkisessa omistuksessa ei ole vaikutusta suojeluarvojen toteutumiseen. Kaavan suojelumääräyksissä tullaan huomioimaan rakennusten ja niiden miljöiden historiallisten arvojen säilyminen. Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa asumiskäyttö rakennuksissa, jotta esimerkiksi ateljeekotityyppiset käyttömahdollisuudet olisivat vaihtoehto. Kiinteistöjen luovuttamisesta ei päätetä asemakaavoissa, joten käyttötarkoituksmerkinnän muutos ei sulje tiloja kaupunkilaisilta.</p>
Järvenpään Taideseura ry	Vastine
<p>Taideseuran mielestä korttelia tulee kehittää ensisijaisesti taide- ja mahdollisesti muun kulttuuri toiminnan alueena säilyttäen alueen kulttuurihistorialliset arvot.</p> <p>Taideseura sai kolme vuotta sitten käyttöönsä entisen Kauppalanlääkärin talon, joka on yksi alueen kulttuurihistoriallisista rakennuksista. Uudet tilat ovat auttaneet taideseuraa laajentamaan ja monipuolistamaan toimintaansa. Talossa on kaksi tasokasta näyttelytilaa, jollaisista Järvenpäässä on puutetta. Talossa on myös työskentelytiloja ja tiloissa järjestetään myös taidekoulutusta.</p> <p>Taidetalo on nykyisellään tarkoituksenmukaisessa ja tehokkaassa käytössä, joka tuo merkittävää lisäarvoa kaupungin kulttuurielämälle. Asuinkäyttöön ottaminen vaatisi laajoja ja kalliita muutostöitä. Mikäli kaupunki kuitenkin ottaisi talon esim. asuinkäyttöön, taideseuralle tulee osoittaa vähintään vastaavan tasoiset toimitilat.</p> <p>Taidekorttelin alueelle tai välittömään läheisyyteen ei ole mahdollista saada sellaista asuntomäärää, jolla olisi merkitystä kaupungin asuntokantaan. Mahdollisten asuntojen tulisi ensisijaisesti tukea alueen kulttuuri toimintaa. Hyvä esimerkki tällaisesta on suunnitellut taiteilija-asunnot.</p>	<p>Asemakaavassa ei päätetä siitä, ovatko tietyt kiinteistöt julkisessa vai yksityisessä omistuksessa, eikä siitä, ketkä kiinteistöissä tulevat tulevaisuudessa toimimaan. Sillä, onko rakennus tulevaisuudessa yksityisessä vai julkisessa omistuksessa ei ole vaikutusta suojeluarvojen toteutumiseen. Kaavan suojelumääräyksissä tullaan huomioimaan rakennusten ja niiden miljöiden historiallisten arvojen säilyminen. Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa asumiskäyttö rakennuksissa, jotta esimerkiksi ateljeekotityyppiset käyttömahdollisuudet olisivat vaihtoehto. Kiinteistöjen luovuttamisesta ei päätetä asemakaavoissa, joten käyttötarkoituksmerkinnän muutos ei sulje tiloja kaupunkilaisilta.</p> <p>Suunnittelualue sijaitsee yleiskaava 2040:ssä (hyväksytty valtuustossa 14.12.2020 § 80 ja saanut lainvoiman 22.6.2021), osoitetun tiivistettävä asemanseutu -rajauksen sisällä, jolloin on yleiskaavan mukaista mahdollistaa asuinrakentaminen tällä hetkellä tyhjänä olevalla tontilla 644-8 ja asuinkerrostalorakentamisen tehostaminen tontilla 644-6.</p> <p>Järvenpään Taideseura ry on mukana keskusteluissa koskien taiteilijavuokrat alohanketta.</p>

Järvenpää-seura ry	Vastine
<p>Järvenpää-seura esittää kannanotossaan, että rakennukset [Villa Cooper, Kauppalanlääkärin talo, Westermarckin konttorirakennus] säilyisivät julkisessa käytössä nykyiseen tapaan. Kaikki edellä mainitut vanhat rakennukset ovat taidetoimijoiden tai käsityöläisten käytössä. Kyseiset toimijat ovat toimineet useita vuosia samoissa tiloissa ja tehneet yhteistyötä kulttuurin ja taiteen edistämiseksi Järvenpäässä. Rakennusten ja niiden ympäristön merkitys sekä matkailun että kaupunkilaisten virkistykseen kannalta on yhdessä paljon suurempi kuin kullakin toimijalla olisi yksinään. Vuosien myötä näistä rakennuksista pihoineen on muodostunut oma tärkeä alueensa, Taidemäki. Rakennusten ympärillä olevia piha-alueita tulisi avata kaupunkilaisten käyttöön julkisina puistoina.</p> <p>Nämä Cooperin mäellä sijaitsevat rakennukset muodostavat tärkeän kulttuurihistoriallisen kokonaisuuden. Kullakin rakennuksella on ollut oma tärkeä merkityksensä kaupungin kehityksessä ja oma rakennustaiteellinen arvonsa kaupunkikuvassa. Kaikki rakennukset ovat suojeltuja. Asuinkäyttöön muuttaminen aiheuttaisi suojelun kannalta mittavia ja kalliita toimenpiteitä, jotka voisivat olla varsinkin Cooperin huvilan kannalta vahingollisia.</p> <p>Vanhoja puistoalueita keskustassa on liian vähän. Varsinkin Cooperin huvilan puutarha on ainutlaatuinen ja merkittävä virkistysalue lähellä keskustaa. Rakennuksen ympärillä olevat vanhat puut ja historialliset puutarhaistutukset ovat korvaamattomia ja tärkeitä virkistyskäytön kannalta.</p> <p>Alueelle suunniteltu massiivinen lisärakentaminen aiheuttaisi ympäristön kannalta merkittäviä haittoja lisääntyvän liikenteen, pysäköinnin ja jätehuollon kannalta. Pienimittakaavainen ja herkkään ympäristöön soveltuva täydennysrakentaminen olisi tässä tapauksessa parempi vaihtoehto kuin korkeat kerrostalot ja suuret rakennusmassat.</p>	<p>Asemakaavassa ei päätetä siitä, ovatko tietyt kiinteistöt julkisessa vai yksityisessä omistuksessa, eikä siitä, ketkä kiinteistöissä tulevat tulevaisuudessa toimimaan. Sillä, onko rakennus tulevaisuudessa yksityisessä vai julkisessa omistuksessa ei ole vaikutusta suojeluarvojen toteutumiseen. Kaavan suojelumääräyksissä tullaan huomioimaan rakennusten ja niiden miljöiden historiallisten arvojen säilyminen. Villa Cooperista on tehty rakennushistoriallinen selvitys vuonna 2006. Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa asumiskäyttö rakennuksissa, jotta esimerkiksi ateljeekotityyppiset käyttömahdollisuudet olisivat vaihtoehto. Kiinteistöjen luovuttamisesta ei päätetä asemakaavoissa, joten käyttötarkoituksmerkinnän muutos ei sulje tiloja kaupunkilaisilta.</p> <p>Uudessa yleiskaava 2040:ssä, joka on hyväksytty valtuustossa (14.12.2020 § 80, saanut lainvoiman 22.6.2021), AK-alueelle ei ole määräyksessä annettu tiettyä tehokkuuslukua, mutta alue sijaitsee tiivistyvä asemanseutu -vyöhykkeen sisällä, jolloin kerrostalovaltaisen alueen suositeltu tonttitehokkuus on kaavaselostuksen mukaan yli 1. Alueen läheisyyteen on myös jo sijoittunut 6-7-kerroksisia taloja. Kerrostalotarkentuu jatkosuunnittelun yhteydessä ja esimerkiksi nykyiselle asutukselle aiheutuvia varjostusvaikutuksia pyritään minimoimaan ja löytämään kaupunkikuvallisesti tasapainoinen kokonaisuus.</p> <p>Nykyisen puuston säilymiseen pyritään kaavahankkeessa kaikkien tonttien osalta ja puusto kartoitetaan pohjakartan tarkistuksen yhteydessä.</p> <p>Tarkempi liikenteellinen vaikutusten arviointi laaditaan asemakaavan luonnos- ja ehdotusvaiheissa. Pysäköinti toteutetaan tonteille voimassa olevien pysäköintinormien mukaisesti.</p>
Yksityinen henkilö (M3)	Vastine
<p>Cooperin huvila, Kauppalanlääkärin talo sekä Westermarckin konttorirakennus ovat kaikki arvokkaita, vanhoja ja kauniita taloja. Rakennuksethan ovat jo suojeltuja ja niiden säilyminen on turvattu, mutta myös kaupunkilaisten pääsy sisälle rakennuksiin tulisi jollakin tavalla sallia. Myös tärkeätä olisi, että pihapiireissä tulisi saada liikkua ja käydä vaikka piknikillä.</p> <p>Taloja ympäröivillä tonteilla tulisi turvata puistomaisuus ja säilyttää vanhat puut. Esim. Villa Cooperin pihapiiri ja tontti tulisi säilyttää sellaisenaan eikä siitä saa ottaa osia muuhun käyttöön.</p> <p>Yhä tiiviimmin rakennettujen kerrostalojen, rivitalojen sekä omakotitalojen keskellä puistot ovat elintärkeitä. Lähellä asuntoja sijaitsee jo nyt tällaisia keitaita. Niiden säilyminen olisi taattava.</p>	<p>Asemakaavassa ei päätetä siitä, ovatko tietyt kiinteistöt julkisessa vai yksityisessä omistuksessa, eikä siitä, ketkä kiinteistöissä tulevat tulevaisuudessa toimimaan. Sillä, onko rakennus tulevaisuudessa yksityisessä vai julkisessa omistuksessa ei ole vaikutusta suojeluarvojen toteutumiseen. Kaavan suojelumääräyksissä tullaan huomioimaan rakennusten ja niiden miljöiden historiallisten arvojen säilyminen. Villa Cooperista on tehty rakennushistoriallinen selvitys vuonna 2006. Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa asumiskäyttö rakennuksissa, jotta esimerkiksi ateljeekotityyppiset käyttömahdollisuudet olisivat vaihtoehto. Kiinteistöjen luovuttamisesta ei päätetä asemakaavoissa, joten käyttötarkoituksmerkinnän muutos ei sulje tiloja kaupunkilaisilta.</p> <p>Nykyisen puuston säilymiseen pyritään kaavahankkeessa kaikkien tonttien osalta ja puusto kartoitetaan pohjakartan tarkistuksen yhteydessä.</p>

Liitteet

Taidelainaamo Taikka Oy	Vastine
<p>Alueella olevat vanhat rakennukset ovat harvoja säilyneitä arvoraakennuksia Järvenpään kaupungissa. Kaikki ovat arkkitehtonisesti arvokkaita ja niiden säilymiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Nykyisen kaavan mukaan nämä kaikki rakennukset ovat suojeltuja.</p> <p>Kaikki edellä mainitut vanhat rakennukset on annettu taide-toimijoiden tai käsityöläisten käyttöön. Taidelainaamo on Keski-Uudenmaan alueen ainoa ja Galleria Taikka on hieno lisä niukka näyttelytilatarjontaan. Taidetalon on kaupunki kolme vuotta sitten varta vasten kunnostanut Järvenpään Taideseura ry:n käyttöön. Villa Cooperia on Järvenpään Käsintekijät ry vapaaehtoisvoimin pitänyt avoinna matkailijoille ja kaupunkilaisille. Rakennusten ja niiden ympäristön merkitys on yhdessä paljon suurempi kuin kullakin toimijalla olisi yksinään.</p> <p>Alue sijaitsee lähellä Järvenpään keskustaa ja rautatieasemaa. Yhteydet alueelle ovat hyvät ja toimivat hyvin esimerkiksi turistilinjan pysäkkipaikkana. Puutarhat ovat kaikkien asukkaiden virkistyskäytössä: vanhoja puistoalueita keskustassa on liian vähän. Varsinkin Cooperin huvilan puutarha on ainutlaatuinen ja isoine puineen merkittävä virkistysalue lähellä keskustaa. Lisäksi alueella voisi jatkaa viime vuonna aloitettujen ympäristötäidenäyttelyiden pitämistä, jolloin se tuottaisi lisää iloa kaikille kaupunkilaisille.</p> <p>Vanhojen rakennusten vuosia kestäneen julkisen luonteen ja nykyisen käytön vuoksi myös näiden rakennusten myyminen tai ”siirtäminen” asuinkäyttöön voi olla vahingollista arvoraakennusten suojelun kannalta. Myyminen toisi mukanaan myös sen, että kaupunkilaisten pääsy puutarhoihin estyy. Toivomme rakennusten säilyvän edelleen julkisessa kulttuurikäytössä ja pysyvän avoimina käyntikohteina kaupunkilaisille ja matkailijoille. Siten alue olisi edelleen merkittävä lisä kaupungin vetovoiman kannalta ja säilyttäisi Järvenpään imagoa kulttuurikaupunkina.</p> <p>Viereisen Hyvinvointikampuksen rakennukset ovat 6-7-kerroksisia. Uuteen kaavaan suunnitellut 7-kerroksiset talot ovat liian korkeita ja niiden vaikutus pienimittakaavaisen vanhojen rakennusten ja piha-alueiden säilymiselle on haitallista. Mittava kerrosalalisäys vaatii myös ison pysäköintialueen, jonka sijoittaminen vanhaan ympäristöön on useimmiten ongelmallista.</p> <p>Jos uusiin kerrostaloihin varataan, kuten suunnitelmassa sanotaan, asuntoja ja työtiloja taiteilijoiden vuokrattaviksi, on olennaista taiteilijoiden työskentelyn kannalta, että nämä olemassa olevat näyttely- ja teosten myyntitilat säilyvät lähi-alueella. Näin toteutettuna kaavan nimi, Myllytien taidekortteli, olisi nimensä mukainen.</p>	<p>Asemakaavassa ei päätetä siitä, ovatko tietyt kiinteistöt julkisessa vai yksityisessä omistuksessa, eikä siitä, ketkä kiinteistöissä tulevat tulevaisuudessa toimimaan. Sillä, onko rakennus tulevaisuudessa yksityisessä vai julkisessa omistuksessa ei ole vaikutusta suojeluarvojen toteutumiseen. Kaavan suojelumääräyksissä tullaan huomioimaan rakennusten ja niiden miljöiden historiallisten arvojen säilyminen. Villa Cooperista on tehty rakennushistoriallinen selvitys vuonna 2006. Nykyisen puuston säilymiseen pyritään kaavahankkeessa kaikkien tonttien osalta. Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa asumiskäyttö rakennuksissa, jotta esimerkiksi ateljeekotityyppiset käyttömahdollisuudet olisivat vaihtoehto. Kiinteistöjen luovuttamisesta ei päätetä asemakaavoissa, joten käyttötarkoituksmerkinnän muutos ei sulje tiloja kaupunkilaisilta.</p> <p>Uudessa yleiskaava 2040:ssä, joka on hyväksytty valtuustossa (14.12.2020 § 80, saanut lainvoiman 22.6.2021), AK-alueelle ei ole määräyksessä annettu tiettyä tehokkuuslukua, mutta alue sijaitsee tiivistyvä asemanseutu -vyöhykkeen sisällä, jolloin kerrostalovaltaisen alueen suositeltu tonttitehokkuus on kaavaselostuksen mukaan yli 1. Alueen läheisyyteen on myös jo sijoittunut 6-7-kerroksisia taloja. Kerrosluku tarkentuu jatkosuunnittelun yhteydessä ja esimerkiksi nykyiselle asutukselle aiheutuvia varjostusvaikutuksia pyritään minimoimaan ja löytämään kaupunkikuvalisesti tasapainoinen kokonaisuus. Huomiota kiinnitetään erityisesti myös Villa Cooperiin ja sen miljööseen kohdistuviin vaikutuksiin.</p> <p>Tontille 644-8 on suunnitelmien mukaisesti tulossa vuok-rakerrostalo, jonka asunnoista osa osoitetaan taiteilijoille. Rakennukseen on myös tulossa työskentelytiloja, joiden osalta yksityiskohdat tarkentuvat suunnittelun edetessä. Tilojen käytöstä päättää myöhemmin rakennuksen omistaja.</p>

Kaksi yksityistä henkilöä (M4)	Vastine
<p>Järvenpään kaksosia ei tule purkaa. Ne edustavat omaa ajallista kerrostumaansa ja näyttävät olevan hyvässä kunnossa. Käyttökelpoisten rakennusten purkamisen on paitsi äärimmäisen epäekologista myös kulttuurihistoriallisesti kestäväntöntä.</p> <p>Hanketta kutsutaan nimellä taidekortteli. Jos tätä lähtökohdasta ajattelee, on todella vaikea ymmärtää, että kaavoituksessa suunnitellaan alueella nyt toimivien taideyhteisöjen poistamista kottelista ja rakennusten myymistä yksityisille asuinkäyttöön.</p> <p>Cooperin huvilan puutarhaa ja puustoa ei saa tuhota. Sitä alaa, mitä siitä on nyt jäljellä, ei saa pienentää. Rakennus on testamentattu kaupungille ja myyminen yksityiskodiksi on varsin kyseenalaista. Myös Nukkakutomon ja Kaksosten tonttien vanhemmasta puustosta tulee kyetä suojelemaan edes osa jo asemakaavassa. Erikseen haluamme vielä mainita kuusen, joka sijaitsee kaupungin katualueella Arolantien reunassa.</p> <p>Myös suunnittelualueen ulkopuolella, Arolantien toisella puolella, on neljä kaavassa suojeltua rakennusta. Määräyksessä sanotaan näin: <i>uudisrakennusten tulee sopeutua koon, korkeuden, muodon, julkisivujen mittasuhteiden, materiaalien, värityksen ja yksityiskohtien puolesta alueen yleisilmeseen ja ympäröiviin rakennuksiin. Uudisrakennusten tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus.</i> Vaikka niitä koskeva suojelumerkintä varsinaisesti koskeekin vain kyseisiä kiinteistöjä, olisi asiallista soveltaa sitä myös nyt kyseessä olevassa kaavahankkeessa.</p> <p>Alue ei ole ydinkeskustaa. Rakennusoikeuden määrää ei ole perusteltua kasvattaa. Kaksosten ja Nukkakutomon tontin nykyisen kaavan mukaan talojen maksimikerrosmäärä on kolme. Tässä tulee pysyä, jottei alueen luonne olennaisesti muutu. Arolantien mäen ja Kaksosten tontin korkein kohtaus nousee yli 60 metrin korkeuteen, eikä tällaiselle mäelle pidä rakentaa korkeita kerrostaloja. Mahdollisessa rakentamisessa tulee myös kunnioittaa rakennusjärjestyksen kohtaa, jonka mukaan rakennuspaikan pinnanmuodot on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä.</p> <p>Jos alueelle kaikesta huolimatta uusia taloja rakennetaan, tulisi niille asettaa korkeat tyylilliset laatuvaatimukset. Tulisi vaatia ekologista rakentamista ja vähintäänkin perinteisiä pintamateriaaleja (puu, rappaus, poltettu tiili) sekä perinnettä kunnioittavia muotoja ja harmoniaa. Viereinen Hyvinvointikampus on esimerkki ankeasta epäonnistumisesta. Kerrostalot ovat tyyliltään laatikkomaista tusinatavaraa. Westermarckin konttorirakennus suorastaan hukkuu valtavien rakennusten varjoon.</p>	<p>Uudessa yleiskaava 2040:ssä, joka on hyväksytty valtuustossa (14.12.2020 § 80, saanut lainvoiman 22.6.2021), alue sijaitsee tiivistyvä asemanseutu -vyöhykkeen sisällä, jolloin kerrostalovaltaisen alueen suositeltu tonttitehokkuus on kaavaselostuksen mukaan yli 1. Tehostamisen mahdollistava asemakaava on siten yleiskaavan mukainen ja vastaa tavoitteeseen keskittää maankäyttöä asemanseuduille. Asemakaavassa ei päätetä rakennusten purkamisesta.</p> <p>Asemakaavassa ei päätetä siitä, ovatko tietyt kiinteistöt julkisessa vai yksityisessä omistuksessa, eikä siitä, ketkä kiinteistöissä tulevat tulevaisuudessa toimimaan. Sillä, onko rakennus tulevaisuudessa yksityisessä vai julkisessa omistuksessa ei ole vaikutusta suojeluarvojen toteutumiseen. Kaavan suojelumääräyksissä tullaan huomioimaan rakennusten ja niiden miljöiden historiallisten arvojen säilyminen. Villa Cooperista on tehty rakennushistoriallinen selvitys vuonna 2006. Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa asumiskäyttö rakennuksissa, jotta esimerkiksi ateljeekotityyppiset käyttömahdollisuudet olisivat vaihtoehto. Kiinteistöjen luovuttamisesta ei päätetä asemakaavoissa.</p> <p>Nykyisen puuston säilymiseen pyritään kaavahankkeessa kaikkien tonttien osalta ja tarve erilliselle puustoselvitykselle arvioidaan.</p> <p>Alueen asemakaavoitusta ohjaavat Myllytien pohjoispuolen osalta Yleiskaava 2040 ja eteläpuolella Keskustan osayleiskaava 2030. Molempien määräykset velvoittavat kiinnittämään huomiota kulttuuriympäristön arvoihin ja tekemään yhteistyötä museoviranomaisen kanssa.</p> <p>Vaikka alueen voidaan katsoa sijoittuvan ydinkeskustan ulkopuolelle, on sen sijainti kuitenkin hyvin keskeinen: juna-asemalle on vain noin 600 metriä. Alueen läheisyyteen on myös jo sijoittunut 4-7-kerroksisia taloja. Kerrosluku tarkentuu jatkosuunnittelun yhteydessä ja esimerkiksi nykyiselle asutukselle aiheutuvia varjostusvaikutuksia pyritään minimoimaan ja löytämään kaupunkikuvallisesti tasapainoinen kokonaisuus, ottaen huomioon myös maastonmuodot.</p> <p>Rakennusten ulkonäköön liittyviä asioita ohjataan osana asemakaavaprosessia ja niihin liittyen voidaan harkinnan mukaan antaa määräyksiä. Kaavan ehdotusvaiheessa laaditaan lisäksi rakennustapaohje. Ohjaus jatkuu rakennuslupavaiheessa.</p>

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	186 Järvenpää	Täyttämispvm	02.02.2022
Kaavan nimi	Myllytien taidekortteli		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	24.02.2021
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	060054
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,7208	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,7208

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,5681	91,1	9359	0,60	1,0590	6359
A yhteensä	1,0947	69,8	9085	0,83	0,5856	6085
P yhteensä	0,4734	30,2	274	0,06	0,4734	274
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	3	1109	0	0

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,5681	91,1	9359	0,60	1,0590	6359
A yhteensä	1,0947	69,8	9085	0,83	0,5856	6085
AK-65	0,8396	76,7	8250	0,98	0,3305	5250
ALY-4	0,2551	23,3	835	0,33	0,2551	835
P yhteensä	0,4734	30,2	274	0,06	0,4734	274
PA-1	0,4734	100,0	274	0,06	0,4734	274
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

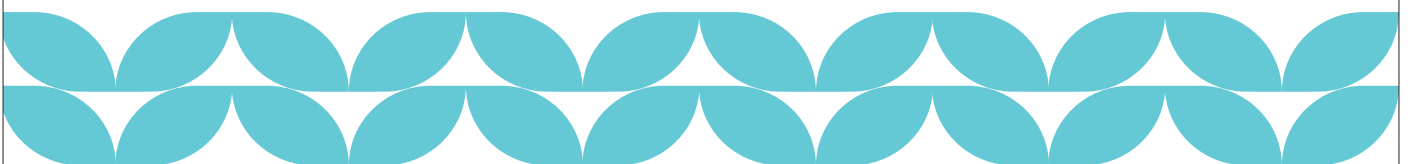
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	3	1109	0	0
Asemakaava	3	1109	0	0
Ei-asekaava				

Myllytien taidekortteli

Rakentamistapaohje



Ehdotusvaihe, päivitetään hyväksymiskäsittelyyn



Alueen erityispiirteet ja kaupunkikuva

Suunnittelualue sijaitsee kaupunkirakenteellisesti merkittävässä paikassa kivikaupunkikortteleiden ja pientalovaltaisen alueen rajapinnassa. Alueella on nykyisellään kaksi nelikerroksista vuonna 1968 valmistunutta asuinkerrostaloa Arolantien ja Välskärinkadun kulmaan sijoittuvalla tontilla (644-6) sekä kolme kulttuurihistoriallisesti arvokasta kohdetta. Välskärinkadun ja Myllytien kulmaan sijoittuva tontti (644-8) on tyhjiällä ja väliaikaisessa pysäköintikäytössä. Suunnittelualueen länsipuolella on 70-luvulla rakennettu asuinkerrostalojen avokortteli. Pohjois- ja itäpuoli on pientalovaltaista aluetta. Myllytien eteläpuolella on Hyvinvointikampus, jossa on uusia asuinkerrostaloja ja palvelurakennuksia. Alue sijoittuu rinteeseen, jossa maasto kohoaa erityisesti kohti luoteiskulmaa.

Järvenpää on kävelyn ja pyöräilyn kaupunki ja laadukkaat kevyenliikenteen reitit yhdistävät Myllytien-Taidekorttelin keskustaan. Kortteli kytkeytyy monipuolisesti ympäristöön ja yhteydet korttelin sisällä ja korttelista ulos ovat luontevia ja miellyttäviä.

Kulttuurikohteet

Suunnittelualueella on kolme kulttuurihistoriallisesti arvokasta kohdetta: Lars Sonckin suunnittelema Villa Cooper (vuodelta 1904, siirretty nykyiselle paikalleen 1910-luvulla), Kauppalanlääkäriin talo (arkkitehdit Arvo Aalto ja Niilo Kokko, 1947) ja Gösta Cajanusen suunnittelema Westermarckin konttorirakennus (1919) Kaikki kohteet on nykyisissä asemakaavoissa suojeltu eikä niiden purkaminen ole mahdollista

Tonttien aluevarauksia on osana kaavamuutosta päivitetty siten, että rakennukset on mahdollista ottaa myös asumiskäyttöön. Käyttötarkoituksen muutos voi vaatia muutoksia rakennusten sisätiloissa ja piha-alueilla. Näiden toteuttaminen on tehtävä siten, että kulttuuriympäristön arvot eivät vaarannu. Suojelumääräykset velvoittavat tekemään riittävät rakennushistorialliset selvitykset muutosten tueksi ja museoviranomaisella on mahdollisuus lausua muutoksiin liittyen. Lisärakentaminen ei tonteilla ole mahdollista muutoin kuin tonteilla 638-9 ja 10 talusrakennuksia on mahdollista toteuttaa tehokkuudella 0,05 kulttuuriympäristöön soveltuva sijoittelu huomioiden.



Villa Cooper



Kauppalanlääkäriin talo



Westermarckin
konttorirakennus



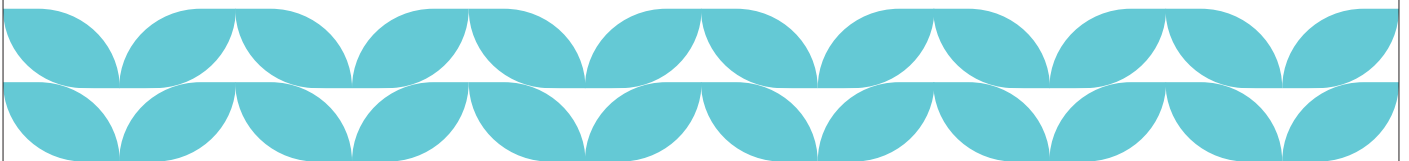
Asuinkerrostalojen korttelialue

Kaikki rakennukset tulee toteuttaa pyrkien A-energialuokkaan. Alueella on maapohjan perusteella hyvät mahdollisuudet maalämmön hyödyntämiseen. Rakentamisen toteutuksen tulee seurata viitesuunnitelmia.

Tontti 644-6 (kuvat: Arkkitehdit Soini & Horto Oy)

Massoittelu

Korttelin massoittelun tavoitteena on sovittaa yhteen korttelia ympäröiviä erilaisia rakenteita. Korttelityypiksi on valikoitunut kolmesta pistetalomaisesta massasta muodostuva avoin korttelirakenne, mikä ei sulje korttelia vaan mahdollistaa näkymät korttelin läpi.



Rakennukset

Rakennukset ovat 6- tai 7-kerroksisia ja ylimmät kaksi kerrosta ovat korkeita kerroksia, mikä mahdollistaa myös parviasuntojen suunnittelun. Julkisivu jakautuu kolmeen osaan; jalusta, välikerrokset ja yläosa. Jalusta on yksikerroksinen ja sitä on korostettu pintatekstuurilla ja värillä. Välikerrokset ovat vaaleasävyistä maalattua betonia ja yläosa valkobetonia.

Rakennusten pitkät sivut ovat parvekejulkisivuja. Kaikkiin asuntoihin on suunniteltu parvekkeet. Parvekejulkisivu on aukotettu siten, että kiviaineinen julkisivu kiertää rakennuksen ympäri. Katot ovat epäsymmetrisiä harjakattoja ja ne ulottuvat parvekevyöhykkeiden päälle luoden ehyen massakappaleen.

Asuinrakennusten runkomittoitus perustuu keskikäytävämallille, mikä mahdollistaa asuinkerroksen suunnittelun joustavasti eri asuntotyypeille. Kerrostypologia synnyttää useita kulma-asuntoja, mikä lisää asumisviihtyvyyttä. Yhteistilat sijaitsevat sisäänkäyntien yhteydessä, mikä tukee yhteisöllisyyttä. Asumisen aputilat on sijoitettu osaan maantasokerroksesta sekä ullakolle. Lisäksi pihalla on 1-kerroksinen aputilarakennus. Väestönsuojat sijoittuvat kahteen tai kolmeen rakennukseen riippuen toteutusvaiheen suunnittelusta.

Kaikkien asuntojen huonekorkeus on vähintään noin 2,85 metriä, mikä tekee asunnoista tavanomaista korkeampia. Korkeata huonekorkeutta täydentävät suuret ikkunat, joita sijoitellaan reilusti myös talon päätyihin. Korkea huonekorkeus ja isot ikkunat tuovat asuntoihin tilantuntua, avaruutta sekä tekevät asunnoista hyvin valoisia.



Julkisivumateriaalit

1. parvekelasitus/ ikkuna
2. betoni, maitokahvi, maalattu
3. betoni, uritettu, maitokahvi, maalattu
4. valkobetoni
5. kaide, sävytetty julkisivun väriin
6. kattobilumihuopa, vaalea
7. betoni, harmaa



Julkisivumateriaalit

- 1. parvekelasitus/ ikkuna
- 2. betoni, maitokahvi, maalattu
- 3. betoni, uritettu, maitokahvi, maalattu
- 4. valkobetoni
- 5. kaide, sävytetty julkisivun väriin
- 6. kattobitumihuopa, vaalea
- 7. betoni, harmaa

Materiaalit ja väritys

Rakennukset ovat 6-7-kerroksisia ja ylimmät kaksi kerrosta ovat korkeita kerroksia. Julkisivu jakautuu kolmeen osaan; jalusta, välikerrokset ja yläosa. Pääasiallinen julkisivumateriaali on betoni.

Jalustaosa on yksikerroksinen ja sitä on korostettu pintatekstuureilla/väriillä. Julkisivupinta on uritettua ja maalattua betonia, väri vaalea "maitokahvi".

Välikerrokset ovat maalattua betonia, väri sama kuin jalustaosassa.

Ylimmät kerrokset ovat sileäpintaista valkobetonia.

Kerroslaattojen reunapinnat ovat harmaata betonia.

Rakennusten pitkät sivut ovat parvekejulkisivuja. Parvekejulkisivu on aukoitettu siten, että kiviväinen julkisivu kiertää rakennuksen ympäri. Parvekkeiden sisäosien väritys on kerroksittain sama kuin julkisivun.

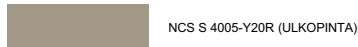
Sisäänkäyntejä korostetaan tummalla lämminsävyisellä maalipinnalla tai keraamisella laattalla sekä valaistuksella. Sisäänkäyntien kohdalla kiveys on sävytetty korosteväriin mukaan. Kaiteiden teräsovat ovat sävytetty julkisivun väriin.

Katot ovat epäsymmetrisiä harjakattoja ja ne ulottuvat parvekkyöhykkeiden päälle luoden ehyen massakappaleen. Katto on vaalea bitumikermihuopakatto tai valkoinen peltikatto.

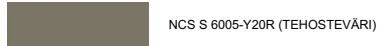
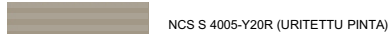
JULKISIVUVÄRIT, KERROKSET 5-6



JULKISIVUVÄRIT, KERROKSET 1-4

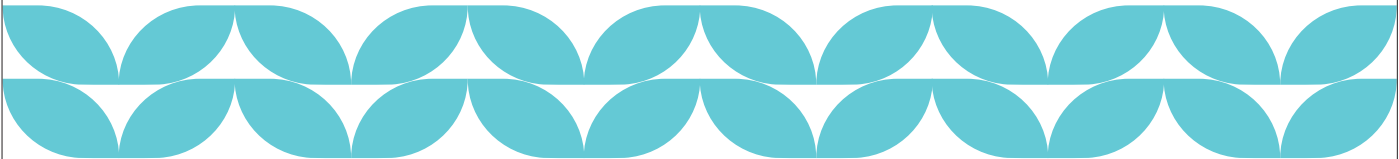
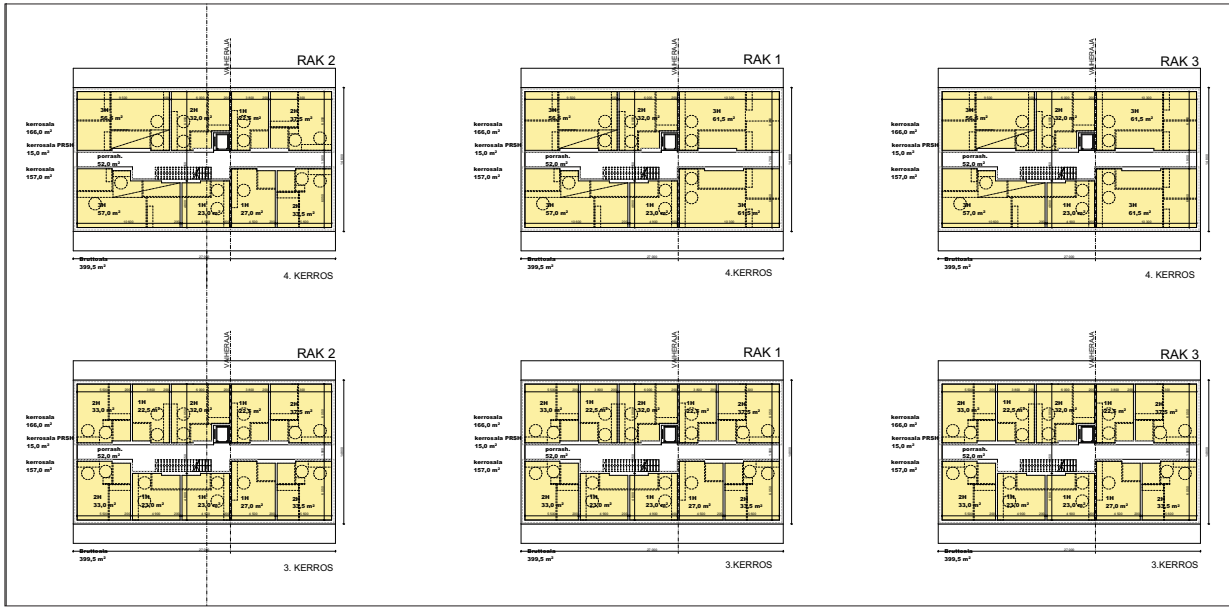
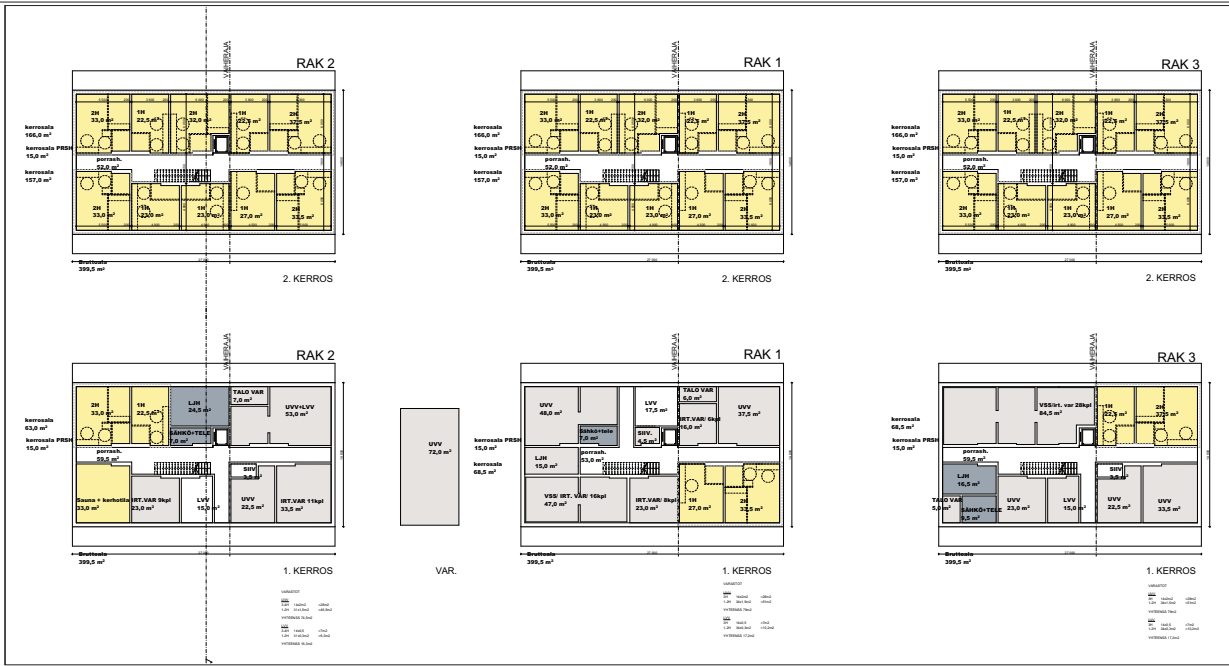


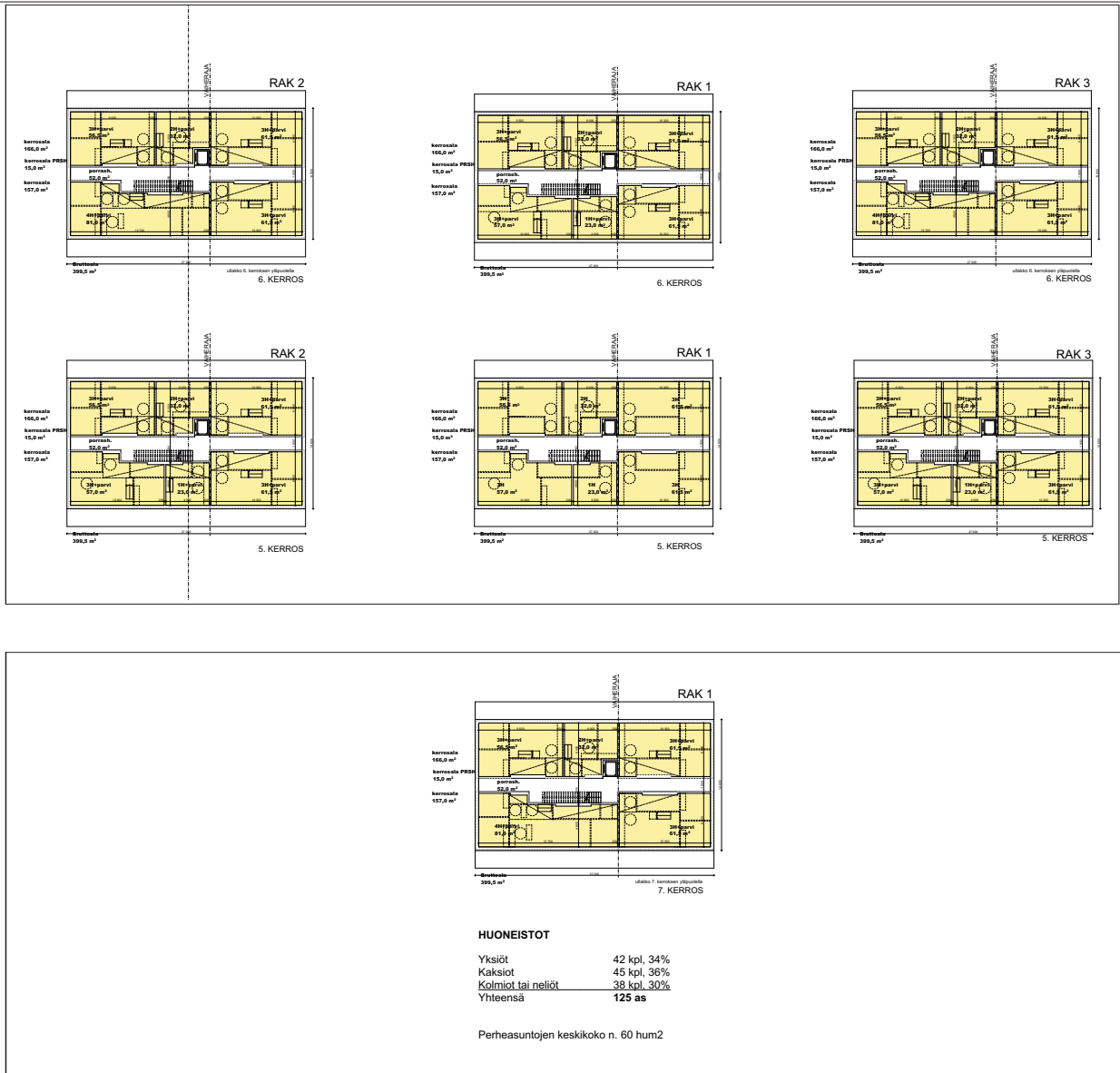
JULKISIVUVÄRIT, MAANTASOKERROS



JULKISIVUVÄRIT, KERROKSET 1-6







Pihat

Pysäköinti toteutetaan tontilla maantason pysäköintinä. Tontin luoteiskulmassa pysäköintialue on osittain katettu. Muualla pysäköintialueita on jaettu osiin istutuksilla ja autopaikkojen pintamateriaalina on nurmikivi. Ajoalueet ovat yleensä sorapintaisia. Korttelin keskellä itä-länsisuuntaisesti kulkee pihakäytäväraitti, joka yhdistää eri rakennusten sisäänkäynnit ja käynnit pysäköintialueille toisiinsa. Varsinainen oleskelupiha sijaitsee korttelin etelä-lounaiskulmauksessa avautuen Villa Cooperin tontin puistomaiselle pihalle. Pihan suunnittelussa pyritään hyödyntämään mahdollisimman paljon olevaa kalliopintaa ja maastonmuotoja.

Pyörien säilytykselle on varattu suojattuja paikkoja sekä rakennusten alakerrasta, ulkorakennuksesta että pihalta rakennusten vierustoilta.





Pelastautuminen

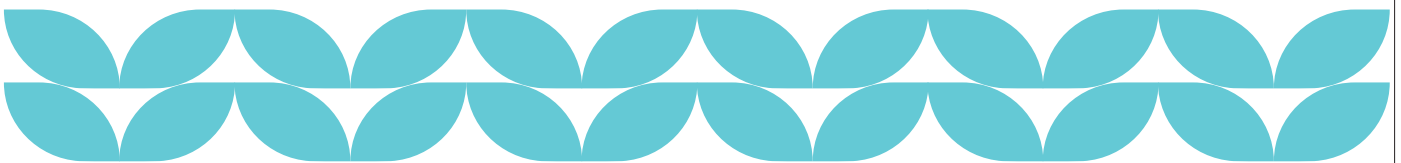
Pelastautuminen palon sattuessa on tarkoitus järjestää omatoimisen pelastautumisen periaatteella. Ratkaisun yksityiskohdat käydään erikseen läpi lupavaiheessa. Pelastus- ja sammutusajo toteutetaan pysäköinnin ajoalueelle. Sairaankuljetusajoneuvolla on pääsy lähelle sisäänkäyntejä.

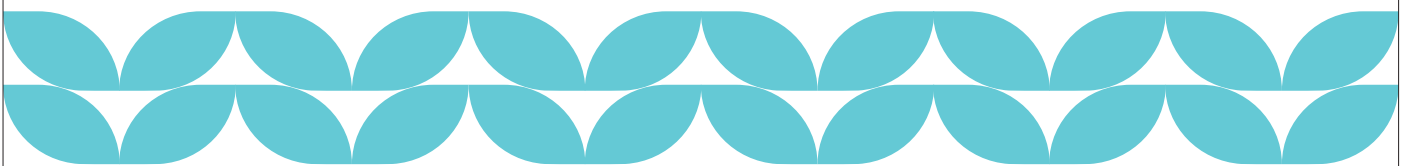
Energia, jätehuolto ja resurssiviisuus

Jätehuolto on ratkaistu syväkeräysastioilla, jotka sijoitetaan pysäköintialueen yhteyteen, josta niiden tyhjennys on mahdollisimman häiriötöntä ja turvallista.

Tulevat asunto-osakeyhtiöt liitetään lähtökohtaisesti kaukolämpöverkkoon sekä kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon. Myös maalämpöratkaisun mahdollisuutta tutkitaan hankkeen suunnittelun yhteydessä. Huoneistojen lämmitysjärjestelmänä on vesikiertoinen lattialämmitys. Asunnoissa on huoneistokohtainen vedenmittaus sekä kylmälle että lämpimälle vedelle. Yhtiöissä on keskitetty lämmöntalteenotolla varustettu koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihto. Keittiön liesikupu on kytketty talon poistoilmanvaihtoon.

Suunnittelussa otetaan aina huomioon ympäristön rakentamisen ekologisuus. Tämä näkyy ympäristöä mahdollisimman vähän kuormittavien rakennusmateriaalien sekä energiatehokkaiden rakenneratkaisujen valintana. Suunnittelun pohjana toimii rakennuksen elinkaariajattelu, joten rakennuksista suunnitellaan ja rakennetaan laadukkaita, aikaa kestäviä sekä mahdollisimman vähän huoltoa ja korjauksia tarvitsevia.

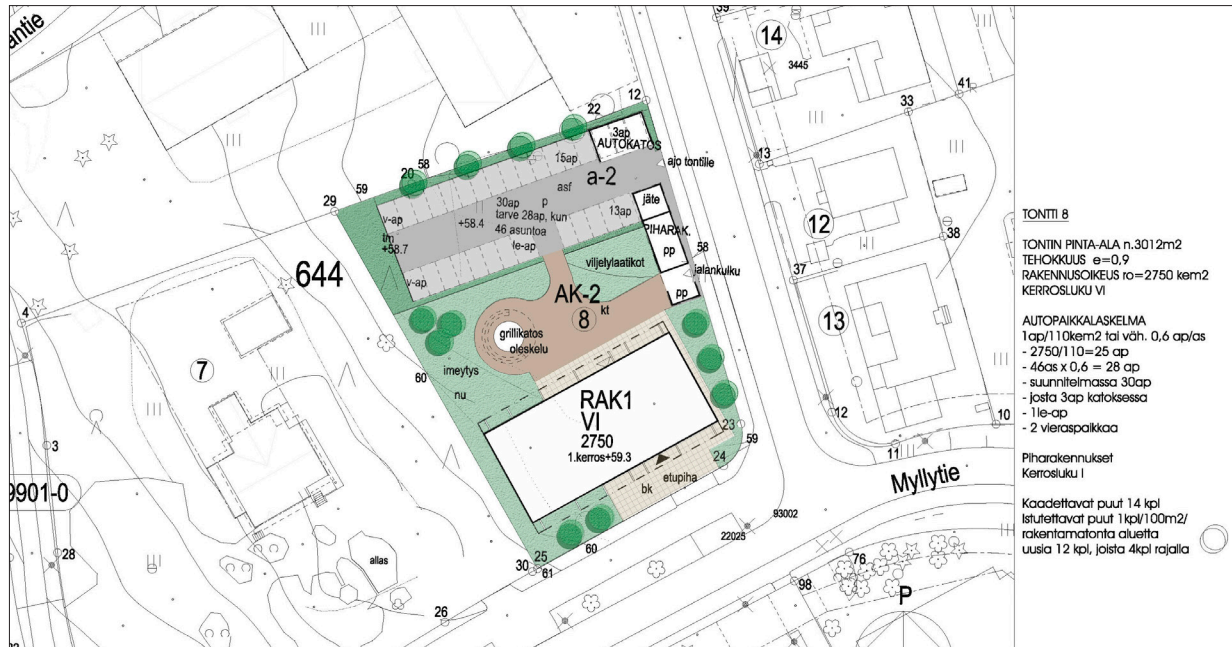




Tontti 644-8 (kuvat: Arkkitehdit Q4 Oy)

Massoittelu

Rakennus sijoittuu tontilla Myllytien varteen, tontin eteläreunaan Myllytien suuntaisesti. Rakennus on kaupunkikuvallisesti ja massoittelultaan Myllytien toisella puolella olevien asuinkerrostalojen jatke, täydentäen näin olevaa kaupunkirakennetta.



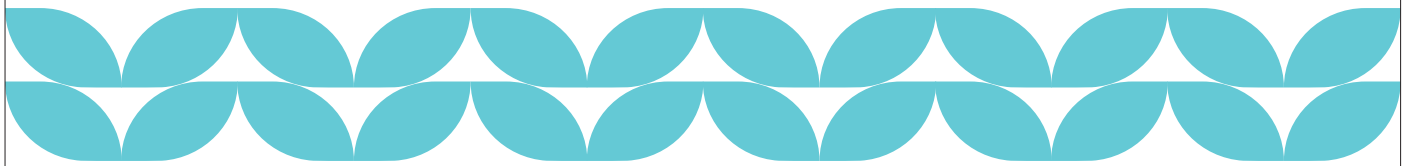
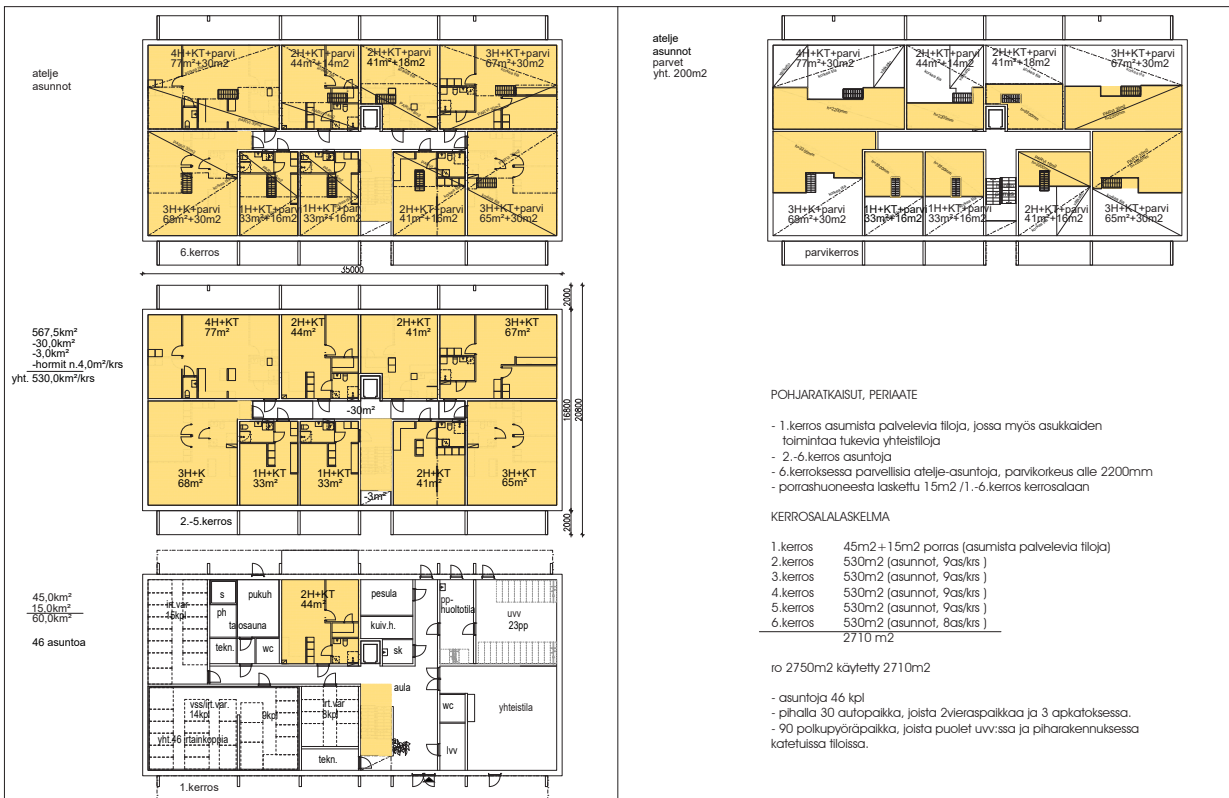
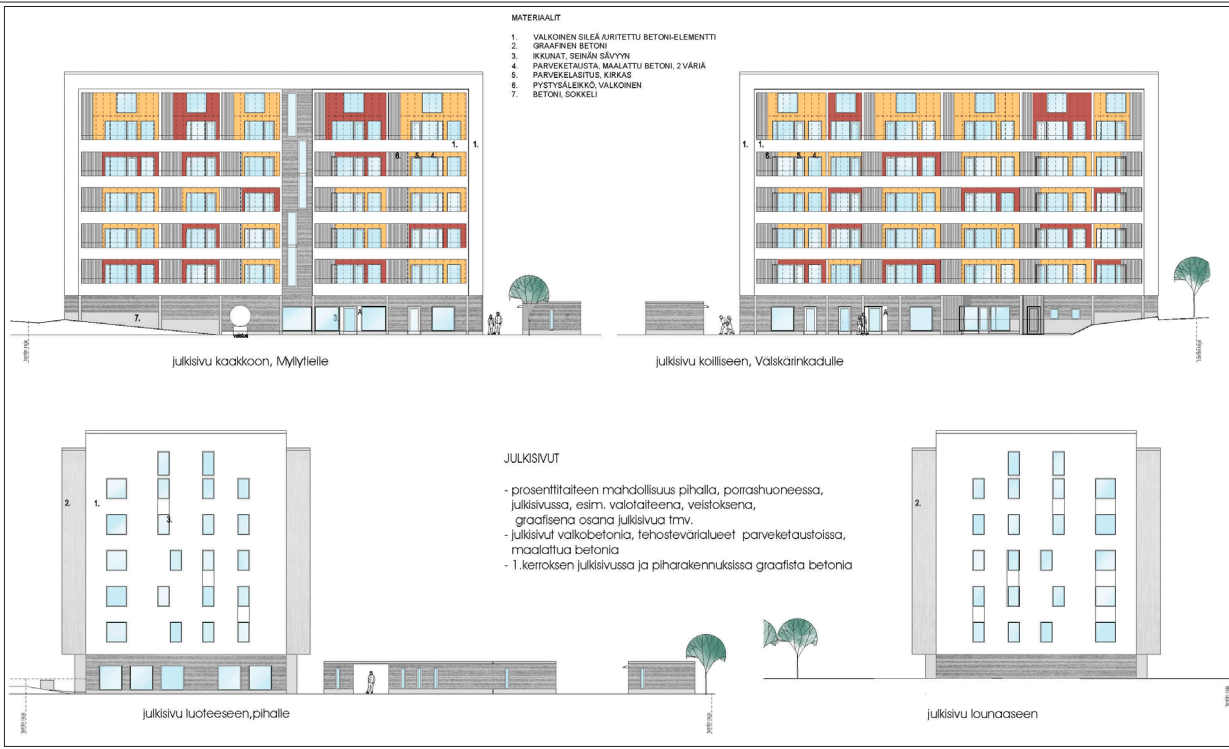
Rakennus

Rakennus on 6-kerroksinen asuinkerrostalo. Rakennusoikeutta on 2750 m². 6. kerrokseen sijoittuu parvellisia ateljeeasuntoja. Ensimmäisessä kerroksessa ovat asumista palvelevat tilat, mm. kaikille asukkailla yhteiskäyttöinen harraste- ja monitoimitila sekä talosauna ja pesula. Maantasokerroksen yhteistiloihin on Myllytien ja Välskärinkadun puolelle luotu valoisa tilaa julkisivun aukotuksella. Porrashuone saa luonnonvaloa joka kerroksessa. Asuntokoot vaihtelevat yksiöstä neliöihin. Kaikkiin asuntoihin tulee lasitetut parvekkeet.

Julkisivut muodostavat vaalean kokonaisuuden, jota täydennetään parveketaustojen väreillä. Tehostealueet parveketaustoissa ovat maalattua kivipintaa. Julkisivujen pääasiallinen materiaali on sileä valkoinen tai osin uritettu betonielementti ja graafinen betoni parvekepielissä ja 1. kerroksessa. Piharakennusten julkisivuissa on käytetty samaa graafista betonia kuin 1. kerroksen julkisivussa. Ikkunapuitteet ovat julkisivun sävyyn sopivia. Kattomuodoltaan rakennukset ovat tasakattoisia.

Tontille sallitaan prosenttitaitteen mahdollisuus. Taide-elementtien sijaintina voi olla piha, porrashuone, julkisivu ja se voidaan toteuttaa esim. veistoksena tai valotaiteena.





1680		Y-SÄÄTIÖ, MYLLYTIE 14a, 04410 JÄRVENPÄÄ		ARKKITEHDIT Q4 OY	
HUONEISTOLUETTELO				14.1.2022	
Rakennusoikeus		2 750,0 km ²			
Autopaikkoja	vähintään 0,6ap/as eli 0,6x46=28ap				
1 KERROS	asumista palvelevat tilat	hum2		juokseva nro	
	AULA (sis.hissi, prsh)	76,0			
	YHTEISTILA	75,5			
	LVV	8,0			
	UVV ja PP-HUOLTOTILA	68,0			
	PESULA	21,0			
	SAUNAOSASTO	35,0			
	TEKNINEN TILAT, 2KPL	13,0			
	IRTAIMISTOVARASTO	24,0			
	IRTAIMISTOVARASTO	43,0			
	VSS/IRTAIMISTOVARASTO	85,5			
yht.		449,0			
1 KERROS	2H+KT	44,0	2,0	1	
yht.		44,0			1
2 KERROS	asunto	hum2	irt.var.	juokseva nro	
	4H+K	77,0	3,0	5	
	3H+KT	67,0	3,0	8	
	3H+K	66,0	3,0	4	
	3H+K	65,0	2,0	9	
	2H+KT	44,0	2,0	6	
	2H+KT	41,0	2,0	7	
	2H+KT	41,0	2,0	10	
	1H+KT	33,0	2,0	3	
	1H+KT	33,0	2,0	2	
yht.		467,0			9
3 KERROS	asunto	hum2	varasto	juokseva nro	
	4H+K	77,0	3,0	14	
	3H+KT	67,0	3,0	17	
	3H+K	66,0	3,0	13	
	3H+K	65,0	2,0	18	
	2H+KT	44,0	2,0	15	
	2H+KT	41,0	2,0	16	
	2H+KT	41,0	2,0	19	
	1H+KT	33,0	2,0	12	
	1H+KT	33,0	2,0	11	
yht.		467,0			9
4 KERROS	asunto	hum2	varasto	juokseva nro	
	4H+K	77,0	3,0		
	3H+KT	67,0	3,0		
	3H+K	66,0	3,0		
	3H+K	65,0	2,0		
	2H+KT	44,0	2,0		
	2H+KT	41,0	2,0		
	2H+KT	41,0	2,0		
	1H+KT	33,0	2,0		
	1H+KT	33,0	2,0		
yht.		467,0			9

5 KERROS	asunto	hum2	varasto		juokseva nro
	4H+K	77,0	3,0		
	3H+KT	67,0	3,0		
	3H+K	66,0	3,0		
	3H+K	65,0	2,0		
	2H+KT	44,0	2,0		
	2H+KT	41,0	2,0		
	2H+KT	41,0	2,0		
	1H+KT	33,0	2,0		
	1H+KT	33,0	2,0		
yht.		467,0			9
6 KERROS	asunto	hum2	parvi	yht.	varasto
	PARVIATELJEET	77,0	30,0	107,0	3,0
	3H+KT+PARVI	67,0	30,0	97,0	3,0
	3H+K+PARVI	66,0	30,0	96,0	3,0
	3H+K+PARVI	65,0	30,0	95,0	2,0
	2H+KT+PARVI	44,0	14,0	58,0	2,0
	2H+KT+PARVI	41,0	15,0	59,0	2,0
	2H+KT+PARVI	41,0	16,0	57,0	2,0
	1H+KT+PARVI	33,0	16,0	49,0	2,0
	1H+KT+PARVI	33,0	16,0	49,0	2,0
yht.		467,0	200,0	667,0	9

keskipinta-ala	51,7	lm ²			46
huoneistoala yhteensä	2 379,0	hum2			
kaikki tilat yhteensä	2 828,0	hum2			
bruttoala ulkoseinien mukaan	3 528,0	brm ²	lisäksi parvet 200m ²		

Pihat

Rakennuksen pääsisäänkäynti on Myllytien puolelta, jonne muodostuu pieni etupiha-alue rakennuksen ja kevyenliikenteen väylän väliin. Sisäänkäyntialueita korostetaan kivetyksin ja istutuksin. Pihan puolelta, rakennuksen ja pysäköintialueen väliin sijoittuu asukkaille oleskelutilaa. Oleskelualueelle voidaan rakentaa yhteinen grillikatos sekä viljelylaitikoita omatoimista viljelyä varten. Tonttien 6 ja 8 väliselle viherkaistaleelle istutetaan puita ja maanpeitekasveja. Piha-alueelle istutetaan puita ja pensaita pihasuunnitelman mukaan. Vanhoja säilytettäväksi tunnistettuja puita ei tontilla ole. Tontinrajat saa aidata ainoastaan pensasaidalla.

Autopaikat sijoittuvat tontin pohjoisosaan tontinrajan suuntaisesti. Ajoyhteys on Välskärinkadulta. Kolme autopaikkaa voidaan sijoittaa katokseen. Autopaikat rajataan piha-alueesta pensasistutuksin.

Piharakennusten tulee muodostaa arkkitehtonisesti yhtenäinen katujulkisivu tontin rakennusten kanssa. Välskärinkadun puolella tontin varteen sijoitetut 1-kerroksiset rakennukset voidaan sijoittaa tontin rajaan kiinni. Jalankulkuyhteys pihalle toteutetaan piharakennusten välistä, jolloin rakennus voi muodostaa porttiaiheen pihaan saapuville. Polkupyörien säilytyspaikoista puolet sijoittuu rakennuksen ulkoiluvälinevarastoon ja puolet pihavarastoon tai katokseen.





Pelastautuminen

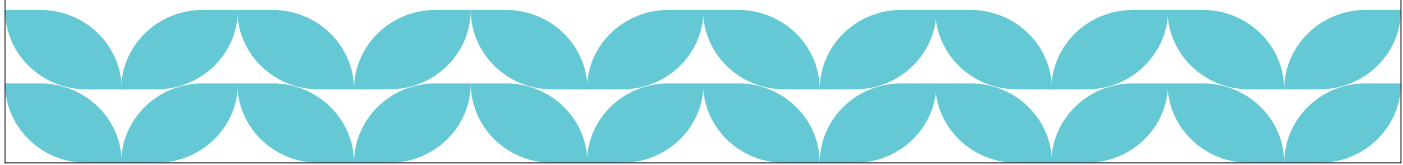
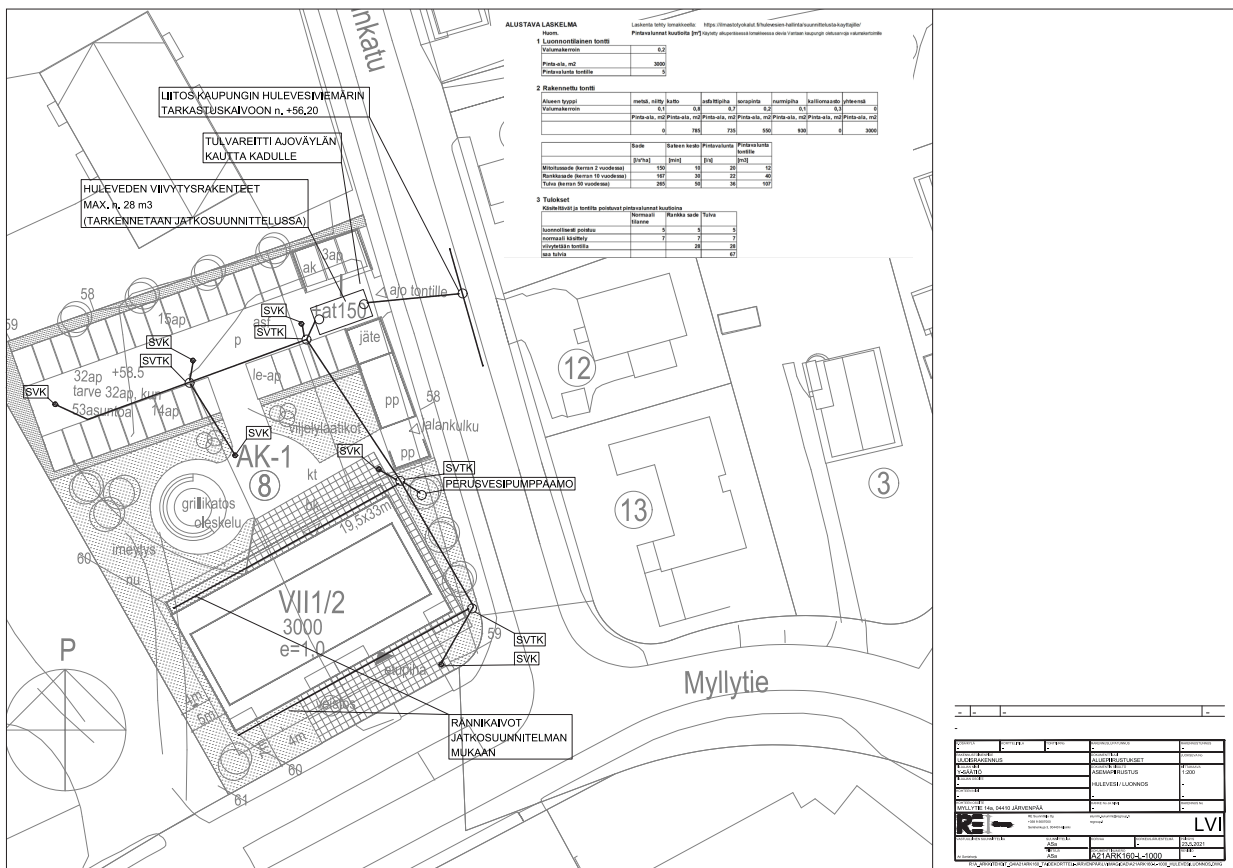
Pelastautuminen tapahtuu omatoimisella pelastautumisella parvekkeiden kautta. Ratkaisun yksityiskohdat käydään erikseen läpi rakennuslupavaiheessa. Sairaankuljetusajoneuvolla on pääsy lähelle sisäänkäyntejä.

Energia, jätahuolto ja resurssiviisuus

Aurinkopaneelien asentaminen on sallittu vesikatto- ja julkisivupinnoille. Jätteille ja lajittelulle tulee katos tonttiliittymän läheisyyteen, josta huolto onnistuu turvallisesti. Sen tulee muodostaa arkkitehtonisesti yhtenäinen katujulkisivu tontin rakennusten kanssa. Rakennuksessa on asuntokohtainen lämmöntalteenotto.

Hulevedet

Suunnittelualueelle on laadittu asemakaavavaiheessa alustava hulevesisuunnitelma (kuvarssa luonnosvaiheen suunnitelma). Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä viivytetään tontilla. Hulevedet viivytetään maanalaisessa viivytysrakenteessa, joka sijoittuu pihan pysäköintialueen alle.



 Järvenpää

