

# Asemakaavan muutos, Myllytie 24-26

## Lyhennelmät palautteesta ja kaavoituksen vastineet

### *Osallistumis- ja arviointisuunnitelma*

#### Asunto Osakeyhtiö Järvenpään Laaksokatu 9 (5.7.2021)

Viitesuunnitelman mukaan B-talon kulma on suunniteltu lähes kiinni tontin 639-2 viheralueen rajaan. Läheisyydessä on runsaasti puustoa ja muuta kasvillisuutta, joka on vaarassa tuhoutua. 6...7-kerroksiset rakennukset aiheuttavat huomattavaa varjostushaittaa Laaksokatu 7-9 asukkaille, varsinkin alimmissa kerroksissa. Korttelin kaikki muut rakennukset ovat 4...5-kerroksisia, joten korkeammat rakennukset sopeutuvat huonosti kaupunkikuvaan. Muutosalue on suunniteltu liian ahtaaksi, kun otetaan huomioon korttelin 639 väljyys ja luonnonarvot. Muutosalueen puusto ja kasvillisuus tuhoutuvat kokonaan. Rakennusten pohjapinta-ala on liian suuri. Rakennusten etäisyydessä naapuritontin rajaan tulee ottaa huomioon rakennusjärjestyksen määräykset. Pyydetään tiedottamaan asian eri kuulemisvaiheista asian edetessä.

Vastine: Rakennusten sijainti tarkentuu jatkosuunnittelussa ja suunnitelmasta laaditaan varjostus selvitys, joka liitetään asemakaavan suunnitteluaineistoon. Suunnitellut rakennukset liitetään myös 3d-kaupunkimalliin, josta voi tarkastella rakennusten suhdetta muuhun kaupunkiympäristöön. Havainneaineistot on tarkoitus laittaa nähtäville asemakaavaluonnoksen nähtävilläolon yhteydessä.

Korttelista laaditun varjostus selvityksen mukaan uudet rakennukset eivät kesäaikaan varjosta naapurirakennuksia, eivätkä keväällä ja syksylläkään merkittävästi. Varjostus on suurimmillaan pimeänä vuodenaikana, kun aurinko paistaa matalalta ja koko korttelin piha-alueet joutuvat varjoon päiväsaikaankin useiksi tunneiksi.

Suunnittelualueen pihakasvillisuus tulee häviämään rakennusten, pysäköintipaikkojen ja rakennetun piha-alueen kohdalta, mutta tontin itäreunan kasvillisuutta säilytetään ja täydennetään istutuksilla.

#### Mielipide 1 (29.6.2021)

Laaksokatu 9 edessä on pieni vihreä alue, johon ei sovi monikerroksinen kerrostalo. Kaikki viheralueet katoaisivat ja tilalle tulisi kerrostalon seiniä ja ikkunoita. Asukkaat tarvitsevat ympärilleen vihreää myös keskusta-alueella. Ei kiviseiniä ainoalle viheralueelle.

Vastine: Kortteli 639 on voimassa olevassa asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialuetta, jolla muut tontit on jo toteutettu. Yksityisomistuksessa olevan kerrostalotontin muuttamista viheralueeksi ei valitettavasti voida pitää kaavallisesti eikä taloudellisesti mahdollisena. Myllytien kulmatontin tehokas rakentaminen noudattaa voimassa olevan yleiskaavan tavoitteita keskustan aseman ympäristön tiivistämisestä. Tontilla oleva kallio pyritään säilyttämään mahdollisuuksien mukaan osana kerrostalopihaa. Suunniteltavan tontin reunat

tullaan sovittamaan viereisten tonttien viheralueisiin ja suunnitellut rakennukset pyritään sovittamaan tontille asumisviihtyisyyden kannalta mahdollisimman edullisesti mm. varjostustilanne huomioonottaen.

### Mielipide 2 (1.7.2021)

Mielipiteen esittäjä vastustaa asemakaavan muutosta ja ehdottaa, että Myllytie 24:n tontille rakennetaan 3...4-kerroksinen kerrostalo ja Myllytie 26 jätetään ennalleen luonnontilaiseksi. Perusteluna esitetään, että alueen asukkaat ovat joutuneet elämään rakennustyömaiden häiriöiden keskellä pitkään. Kapealle Laaksokadulle ei toivota lisää liikennettä. Alueella ei ole viheralueita. Laaksokatu 9 rakennus sijaitsee alhaalla, ja alimmissa asunnoissa on ikkunat vain Myllytien suuntaan. Ne menettäisivät suoran auringonvalon, jos eteen rakennetaan 5...8-kerroksisia taloja. Myllytie 24 tonttia ei ole pakko rakentaa tehokkaasti. Laaksokadun varrella on myös rivi- ja omakotitaloja.

Vastine: Kortteli 639 on voimassa olevassa asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialuetta. Suunniteltavan tontin reunat tullaan sovittamaan viereisten tonttien viheralueisiin. Myllytien kulmatontin tehokas rakentaminen noudattaa voimassa olevan yleiskaavan tavoitteita keskustan aseman ympäristön tiivistämisestä. Kortteli 639 on viimeisenä toteutettavan kulmatontin myötä valmis. Laaksokadun liikennemäärien ei voida katsoa lisääntyvän merkittävästi, koska asuintontin liikenne jakautuu tasaisesti päivän mittaan, ja osa tonttiliikenteestä kulkee Myllytien kautta.

Suunnitellut rakennukset pyritään sovittamaan tontille mahdollisimman edullisesti mm. varjostustilanne huomioonottaen. Aurinko pääsee paistamaan piha-alueille rakennusten väleistä ja rakennusten varjot kääntyvät päivän mittaan, jolloin kaikki pihat saavat valoa suuren osan vuodesta. Korttelista laaditun varjostus selvityksen mukaan uudet rakennukset eivät kesäaikaan varjosta naapurirakennuksia eivätkä keväällä ja syksylläkään merkittävästi. Talvisaikaan varjot ovat laajimmillaan ja auringonvalo vähäistä korttelin kaikilla pihilla.

### Mielipide 3 (8.7.2021)

Alueella ei ole viheralueita, joten Myllytien kulmatontti tulisi rakentaa luonnonläheiseksi viheralueeksi, jossa myös terveyskeskuksen asiakkaat voisivat ulkoilla. Kerrostalojen rakentaminen aiheuttaisi häiriöitä alueella, jonka rakentaminen on jo vähän rauhoittunut. Laaksokadun tontilla on kaunis kallio, jota voisi hyödyntää viheralueella. Voisiko tämän nurkan jättää vähän väljemmäksi, kun kerrostaloja rakennetaan koko kaupungin alueelle? Toivottavasti kaupunki ei muutu vanhuksille pelottavaksi paikaksi.

Vastine: Yksityisomistuksessa olevan kerrostalotontin muuttamista viheralueeksi ei valitettavasti voida pitää kaavallisesti eikä taloudellisesti mahdollisena. Tontilla oleva kallio pyritään säilyttämään mahdollisuuksien mukaan osana kerrostalopihaa. Myllytien kulmatontin tehokas rakentaminen noudattaa voimassa olevan yleiskaavan tavoitteita asemien ympäristön tiivistämisestä.

## *Asemakaavan muutosluonnos, nähtävillä 23.2.-25.3.2022*

### Uudenmaan ELY-keskus (25.3.2022)

Ei huomautettavaa.

### Caruna Oy (22.3.2022)

Alueen sähkönkulutus kasvaa uusien kerrostalojen myötä, mikä voi aiheuttaa tarvetta uusille pienjännitekaapeloinneille. Kaava-alueella on Caruna Oy:n sähkönjakeluverkkoa liitekartassa esitetyissä kohdissa. Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Komponenttien siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti. Caruna toivoo mahdollisuutta antaa lausunto asemakaavan ehdotusvaiheessa.

Vastine: Lausunto otetaan huomioon hankkeen ja asemakaavan jatkosuunnittelussa.

### Telia Finland Oy (23.2.2022)

Teliällä ei ole verkostoa suunnittelualueella.

### Järvenpään kaupunki, rakennusvalvonta (21.3.2022)

Rakennustapaohjeen kuvissa on esitetty autopaikoitusta ja jätteiden keräystä Laaksokadun puoleiseen tontin rajaan kiinni. Ohjeellistenkin sijoitusten mukaiset ratkaisut tulee esittää siten, että rakenteet kokonaisuudessaankin pysyvät tontin omalla puolella, myös maanalaisilta osiltaan. Myös istutettavat puut tulee sijoittaa siten, että ne myös täysikasvuisinakin mahtuvat kiinteistön puolelle.

Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa siten, etteivät oleskelu- ja leikkialueet rajaudu suoraan pysäköintialueisiin (ilmanlaatu!) tai ilmanlaatu oleskelualueilla tulee turvata rakenteellisin ratkaisuin.

Rakennustapaohjeen mukaisesti kiinteistöllä edistetään puurakentamista. Tällöin tulee arkkitehtonisissa ratkaisuissa myös kiinnittää erityistä huomiota rakenteiden kuivana pitämiseen. Puurakennuksissa tulisi olla kunnolliset räystäät ja riittävän jyrkkä kattokaltevuus. Lyhyet tai olemattomat räystäät ja loiva kattokaltevuus eivät noudata hyvää rakennustapaa puurakennuksissa. Parvekkeet on esitetty tasakattoisina ja lasittamattomina, joka ei ole kosteusteknisesti toimiva ratkaisu puurakenteisessa rakennuksissa. Parvekkeiden vedenpoistoratkaisua tai reittiä ei ole esitetty kuvissa.

Hulevesien käsittelyyn kiinteistöllä tulee kiinnittää erityistä huomiota tontin läpäisemättömien pintojen suuren suhteellisen osuuden vuoksi. Lumitilaa tulee olla riittävästi lumen varastointiin kiinteistöllä, vaikka suunnitelma perustuisikin lumen poiskuljettamiseen. Kuljetus ei koskaan toteudu välittömästi.

Viherkattoiset autokatokset helpottaisivat leikki- ja oleskelualueen ilmanlaadun varmistamista, parantaisivat pienilmastoa sekä mahdollistaisivat luonnonmukaista hulevesien viivytystä. Viherkattojen pinta-alasta voidaan 1/3 huomioida hulevesiä viivyttäväksi.

Rakennustapaohjeen havainnekuville ja hulevesisuunnitelmaluonnoksessa on ristiriitaisuuksia; kattovesien poisto on eripuolella rakennuksia kuin havainnekuville kattojen kaatosuunta, parvekevedenpoistoja ei ole

huomioitu. Alueen hulevesiviemärin koko ja vastaanottokapasiteetti huomioiden, tulee hulevesimitoituskalkulaatio tarkistaa kaupungin ohjeiden mukaisille valumakertoimille ja viivytykskapasiteettia tulisi nostaa vähintään noin 20% perusvaatimuksesta rankkasadetilanteessa. Eli kohteessa ei ole mahdollista tehdä minimitasoista ratkaisua. Tämä ei käy rakennustapaohjeesta (tai kaavamääräyksestä) ilmi.

Havainnekuviissa autohallin alatasen lattian alin korko on +59.20 ja hulevesiviemärin liitoskorko on +59.14; hulevesisuunnitelmassa ei ole esitetty hulevesipumppaamaa. Korot eivät näytä mahdollistavan viettoratkaisua. Tulee huomioida kohteen tarkemmissa suunnitelmissa, ettei tulvavesi kadulla ajaudu sisään autohallin alatasolle. Hulevesiviemärin padotuskorkeus on ajoyhteyden korkoa ylempänä.

Vastine: Rakentamistapaohjeen hulevesien käsittelyä koskevaa tekstiä täydennetään ja tarkistetaan. Asemakaava mahdollistaa autokatoksen rakentamisen, mutta viitesuunnitelmissa katosta ei ole esitetty. Autopaikat on mahdollista erottaa leikkialueesta istutuksilla ja rakennetulla aidalla. Pihajärjestelyt, istutukset, kattomuoto ja rakentamisen muut yksityiskohdat suunnitellaan tarkemmin ja ratkaistaan rakennusluvassa. Lausunto otetaan huomioon hankkeen jatkosuunnittelussa. Lausunto ei anna aihetta tarkistaa asemakaavakarttaa.

#### Järvenpään kaupunki, Kaupunkitekniikan suunnittelupalvelut (21.3.2022)

Allekirjoittaa rakennusvalvonnan lausunnossaan esittämät asiat.

#### Järvenpään kaupunki, LVI-tarkastaja (22.3.2022)

Ei lisättävää rakennusvalvonnan ja kaupunkitekniikan suunnittelupalveluiden lausuntoon.

#### Järvenpään Vesi (22.3.2022)

Alueella on vesihuoltoverkosto valmiiksi rakennettuna. Lisärakentamiselle ei ole tarvetta. Myllytiellä kulkevan hulevesiviemärin kapasiteetti on rajallinen, joten tonteilla tulee varautua merkittävään hulevesien viivytykseen. Viivytystilavuutta tulee kasvattaa vähintään 20 % perusvaatimuksesta rankkasadetilanteessa. Havainnekuviissa autohallin alatasen lattian alin korko on +59,20 ja hulevesiviemärin liitoskorko on +59,14. Hulevesisuunnitelma on esitetty viettoratkaisulla. Esitettyjen korkojen perusteella hulevesien johtaminen näyttäisi vaativan kiinteistökohtaista pumppausta.

Vastine: Hulevesiratkaisu suunnitellaan yksityiskohtaisesti, esitetään tarkemmin rakennuslupahakemuksessa ja ratkaistaan rakennusluvassa. Lausunto otetaan huomioon hankkeen jatkosuunnittelussa. Lausunto ei anna aihetta tarkistaa asemakaavakarttaa.

#### Asunto Oy Järvenpään Laaksokatu 9, isännöitsijä (25.3.2022)

Naapurikiinteistön omistaja kiinnittää huomiota hulevesien ohjaukseen, pihakasvillisuuden säilymiseen, rakennusten varjostukseen, liikenteen lisääntymiseen ja pysäköintiin Laaksokadulla. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota elinympäristön viihtyisyyteen, turvallisuuteen ja kulttuuriympäristön arvoihin. Hulevesien viivyttäminen ei onnistu tontilla vähäisen viheralueen vuoksi. Hulevesiä voisi viivyttää laajemmilla kasvipeitteisillä imeytyspainanteilla asfaltoinnin reunoilla. Rakentaminen vaikuttaa erityisesti

Asunto Oy Laaksokatu 9 ympäristöön, mikä heikentää asumismukavuutta ja alentaa asuntojen arvoa. Kaupunkivihreän määrä pienenee ja kasvillisuus muuttuu varjostusvaikutuksesta. Kasvavassa kaupungissa olisi tärkeää sijoittaa täydennysrakentaminen jo valmiiksi rakennetuille alueille. Autopaikkamitoitus tuo pysäköintiä kapealle Laaksokadulle, ja lisäksi liikenne Myllytiellä lisääntyy. Tämä aiheuttaa huomattavan turvallisuusriskin Laaksokatu 9 ja 7 asukkaille.

Vastine: Hulevesiratkaisu suunnitellaan tarkemmin ja ratkaistaan rakennusluvassa. Rakennettavan tontin liittymäkohdat viereisiin tontteihin suunnitellaan mahdollisimman luontevaksi olevaa kasvillisuutta säästäen, ja tarvittaessa puita suojataan vahingoittumiselta rakennustyön aikana. Asuinkiinteistöjen ja asuntojen arvoon voidaan vaikuttaa parhaiten hyvällä hoidolla, joka on kiinteistönomistajan tehtävä. Naapurikiinteistöjen arvo saattaa myös nousta, kun pitkään rakentamattomana ollut tontti toteutetaan asemakaavan mukaisesti. Varjostus selvityksen mukaan uudet rakennukset eivät muotonsa takia varjosta kesäpäivänseisauksen aikaan naapurirakennuksia lainkaan eivätkä keväällä ja syksylläkään merkittävästi, kun aurinko pääsee paistamaan rakennusten välistä. Varjostus on suurimmillaan pimeänä vuodenaikana, kun aurinko paistaa matalalta ja koko korttelin piha-alueet joutuvat varjoon päiväsaikaankin useiksi tunneiksi. Asemakaavassa noudatetaan kaupunkikehitys lautakunnan hyväksymää autopaikkojen mitoitusohjetta, joka tukeutuu keskeisillä alueilla joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn. Myllytie ja Laaksokatu on rakennettu hiljattain valmiiksi. Autopaikat on sijoitettava lähtökohtaisesti omalle tontille, ja kadunvarsipysäköintiä voidaan säädellä ja ohjata liikennemerkeillä. Uusi asuinrakentaminen lisää liikennettä Myllytiellä nykytilanteeseen ja voimassa olevan asemakaavan mukaiseen toteutukseen verrattuna, mutta lisäystä ei voida kuitenkaan pitää ympäristön kannalta merkittävänä. Mielenpide ei anna aiheutta tarkistaa asemakaavakarttaa.

#### Asunto Oy Järvenpään Laaksokatu 9, asukkaat (24.3.2022)

B-talon kulma on suunniteltu lähes kiinni viereisen tontin rajaan. Rajan läheisyydessä on puustoa ja muuta kasvillisuutta, joka on vaarassa tuhoutua. 6...7-kerroksiset rakennukset aiheuttavat keväällä ja syksyllä varjostushaittaa varsinkin Laaksokatu 7 ja 9 alimpien kerrosten asukkaille osin jo klo 12 lähtien, mitä voidaan pitää merkittävänä haittana. Varjostushaitta korostuu maaston korkeussuhteiden takia. Varjostus selvitys tulisi tehdä vertailun vuoksi niin, että kummassakin rakennuksessa on yksi kerros vähemmän. Kummassakaan rakennuksessa ei ole 40...50 m<sup>2</sup> asuntoja, jotka soveltuisivat parhaiten kahdelle hengelle. Joka kerroksessa on yksiöitä, joista suuri osa todennäköisesti päättyy sijoitusasunnoiksi, jolloin vuokralaisten vaihtuvuus toisi levottomuutta rauhalliseen asuinympäristöön. Yksiöitä tulisi yhdistää isommiksi asunnoiksi. Kummankin rakennuksen korkeutta tulisi alentaa kerroksella, jolloin tonttitehokkuus olisi lähempänä korttelin muiden tonttien tehokkuutta, pysäköintipaikkojen tarve vähenisi ja voitaisiin ehkä luopua arveluttavasta kaksikerroksisesta pysäköinnistä. Korkeammat rakennukset eivät sovi korttelin sopuuhaiseen kaupunkikuvaan. Kaavamuutosalue on suunniteltu liian ahtaaksi. Perusongelma on rakennusten liian suuri pohjapinta-ala. Pyydetään tiedottamaan asian eri kuulemisvaiheista asian edetessä.

Vastine: Rakennettavan tontin liittymäkohdat viereisiin tontteihin suunnitellaan mahdollisimman luonteviksi olevaa kasvillisuutta säästäen, ja tarvittaessa puita suojataan vahingoittumiselta rakennustyön aikana. Uusien rakennusten varjostusta on tutkittu yksityiskohtaisesti 3d-mallin avulla. Tämän mukaan uudet rakennukset eivät muotonsa takia varjosta kesäpäivänseisauksen aikaan naapurirakennuksia lainkaan eivätkä keväällä ja syksylläkään merkittävästi, kun aurinko pääsee paistamaan rakennusten välistä. Varjostus on

suurimmillaan pimeänä vuodenaikana, kun aurinko paistaa matalalta ja koko korttelin piha-alueet joutuvat varjoon päiväsaikaankin useiksi tunneiksi. Yhtä kerrosta matalampien rakennusten varjostusvaikutusta ei voida pitää ratkaisevasti pienempänä, koska aurinko pääsee paistamaan rakennusten välistä. Asemakaavalla ei voida säädellä asuntojen kokoa eikä hallintasuhteita. Viitesuunnitelmien asuntojakauma noudattaa kaupungin ohjeistusta ja vastaa kaupungin luovuttamilla tonteilla sovellettavaa asuntojakaumaa. Autopaikkamitoitus noudattaa kaupunkikehityslautakunnan hyväksymää mitoitusohjetta. Mieli-pide ei anna aihetta tarkistaa asemakaavakarttaa.

#### Mieli-pide (28.3.2022)

Auringonvalo katoaa, kun eteen tulee korkeampia taloja. Toivottavasti asemakaavamuutosta ei hyväksytä.

Vastine: Ks. edellinen.

### *Asemakaavan muutosehdotus, nähtävillä 25.5.-23.6.2022*

#### Caruna Oy (2.6.2022)

Alueen sähkönkulutus kasvaa uusien kerrostalojen myötä, mikä voi aiheuttaa tarvetta uusille pienjännitekaapeloinneille. Kaava-alueella on Caruna Oy:n sähkönjakeluverkkoa liitekartassa esitetyissä kohdissa. Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Komponenttien siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti. Caruna toivoo saada tiedon asemakaavan hyväksymisestä.

Vastine: Ks. luonnosvaiheessa annettu lausunto.

#### As.Oy Järvenpään Laaksokatu 9 (23.6.2022)

Muistuttaja esittää huolensa hulevesien ohjauksen onnistumisesta, pihakasvillisuuden säilyttämisestä, autopaikoista ja suunniteltujen rakennusten kerrosluvusta. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota elinympäristön viihtyisyyteen, turvallisuuteen ja kulttuuriympäristön arvoihin.

Talot rakennetaan mäelle, jonka rinne laskee Asunto Oy Laaksokatu 9:n pihaan. Asfalttoitu parkkialue rajautuu suoraan tontin rajaan, myös B-talon kulma on kiinni tontinrajassa. Hulevesien viivyttäminen ei onnistu nykyisen suunnitelman mukaisesti tontin vähäisen viheralueen vuoksi. Lisäksi hulevesien viivyttäminen on erityisen tärkeää alueella, koska suunnittelualue sijaitsee Loutinojan valuma-alueella.

Alue on tällä hetkellä vanhaa pihakasvillisuutta sekä puustoa. Suunnittelualueen pihakasvillisuus tulee häviämään suurelta osin. Suunnitelman mukaan kasvillisuutta ”pyritään säilyttämään”, mutta mielestämme lause on riittämätön. Asemakaavan mukaan autopaikat on erotettava istutusten tai muiden rakenteiden avulla katu- ja piha-alueesta.

Suunnitellut kuusi- ja seitsemänkerroksiset talot, jotka ovat mäen päällä, eivät sopeudu ympäristöön. Talojen korkeus pitäisi rajoittaa viiteen kerrokseen.

Suunniteltu autopaikkamitoitus aiheuttaa pysäköintiä Laaksokadulle, joka on nyt jo kapea väylä. Lisäksi liikenne tulee lisääntymään huomattavasti Myllytiellä. Tämä aiheuttaa huomattavan turvallisuusrisikin Laaksokatu 9 ja 7 asukkaille.

Asemakaava-alueella rakennusta ei saa rakentaa neljää metriä lähemmäksi toisen omistamaa tonttia. Suunnitelman mukaisesti B-talon kulma on noin yhden metrin etäisyydellä Laaksokatu 9 tontista. Laaksokatu 9 ei ole antanut tähän lupaa.

Vastine: Hulevesien ohjausperiaate on esitetty rakentamistapaohjeessa, joka hyväksytään asemakaavan yhteydessä. Pysäköintialueen alle suunnitellaan maanalainen viivytysjärjestelmä, joka mitoitetaan kokonaisviivytystarpeen mukaan. Nykyinen kasvillisuus ja puusto poistuu rakennusten, pysäköintipaikkojen ja rakennettavan piha-alueen kohdalta, mutta pihalle ja pysäköintilaitoksen reunoille istutetaan suureksi kasvavia lehtipuita. Osa tontin koillisosan kallioalueesta säilyy piha-alueella. Hulevesijärjestelmä, istutukset ja muut tonttijärjestelyt suunnitellaan tarkemmin ja ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä.

Voimassa olevassa asemakaavassa suurin sallittu kerrosluku on  $V\frac{1}{2}$ . Rakennusten korkeus on sovitettu niin, että korkein rakennus sijoittuu Myllytien ja Laaksokadun kulmaan, joka liittyy kaupunkikuvassa vastapäiseen uuteen terveyskeskukseen. Suunnitelmasta laaditun varjostus selvityksen mukaan rakennusten ei voida katsoa kesäaikaan varjostavan merkittävästi naapuritonttien oleskelupihoja, ja rakennukset sijaitsevat rakentamismääräysten edellyttämällä riittävällä etäisyydellä naapurirakennuksista. Sijainti toistaa korttelissa vapaasti sijoiteltujen rakennusten ryhmittelyä, ja rakennukset sovitetaan materiaaleiltaan ja massaltaan alueen vaihtelevaan rakennuskantaan. Rakennukset on mahdollista toteuttaa niin, että kaikki maanalaiset rakenteet ovat oman tontin puolella, mutta asiasta tulee tehdä tarvittavat sopimukset. Suunnittelualueella tai lähiympäristössä ei ole Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmaan sisältyviä kohteita.

Autopaikkamitoitus noudattaa kaupunkikehityslautakunnan hyväksymää mitoitusohjetta, joka tukeutuu keskeisillä alueilla joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn. Myllytie ja Laaksokatu on rakennettu hiljattain valmiiksi. Autopaikat on sijoitettava lähtökohtaisesti omalle tontille, mutta kadunvarsipysäköintiä voidaan säädellä ja ohjata liikennemerkkeillä. Uusi asuinrakentaminen lisää liikennettä Myllytiellä nykytilanteeseen ja voimassa olevan asemakaavan mukaiseen toteutukseen verrattuna, mutta lisäystä ei voida kuitenkaan pitää ympäristön tai turvallisuuden kannalta merkittävänä. Muistutus ei anna aihetta tarkistaa asemakaavaa eikä rakentamistapaohjetta.

#### As.Oy Järvenpään Kytöpolku 8 (23.6.2022)

Nykyinen Muorinpolku 8:n piha on korttelisisäpiha, joka uhkaa jäädä suunnitelmissa pussiin mm. lasten leikkialueen ja oleskelupihan osalta. Jos suunnitelmissa 2-kerroksinen parkkitalo olisi Laaksotien puolella, vanhempien talojen leikkipaikat ja pihat saisivat valoa ja ilmaa. Olisi parempi jos Laaksotien puoleinen parkkialue ja leikkipaikka olisivat Muorinpolku 8 ja 10 vastaisella sivulla.

Vastine: Ks. edellinen vastine. Rakennusten sijainti on suunniteltu kaupunkikuvan, varjostusolosuhteiden ja tonttijärjestelyjen toimivuuden kannalta mahdollisimman edulliseksi ja toteutuskelpoiseksi. Suunnitelmasta laaditun varjostustarkastelun perusteella voidaan todeta, että rakennukset eivät varjosta kesäaikaan merkittävästi naapuritontin pihaa, koska uudet rakennukset sijaitsevat korttelin luoteisosassa, jonka suunnalta aurinko

paistaa vain illalla. Tilannetta on havainnollistettu 3d-kaupunkimallissa kaupungin verkkosivuilla.

Pysäköintilaitoksen alataso sijoittuu rakentamistapaohjeen mukaan maanpinnan alapuolelle tasoon +59,20...+62,20, jolloin kokonaiskorkeus on mahdollisimman pieni. Ylätason korkein kohta on tasolla +63,20 ja viereisen tontin maanpinta on tasolla +60...+62 mpy. Ylätaso toteutetaan avopaikkoina, joiden reunaan rakennetaan umpinainen aita, ja rakennuksen ja naapuritontin rajan väliin suunnitellaan istutuksia. Rakennusten sijaintia voidaan pitää korttelikokonaisuuden kannalta parhaiten toimivana ja varjostuksen kannalta naapurustolle edullisimpana. Muistutus ei anna aihetta tarkistaa asemakaavaa eikä rakentamistapaohjetta.