

Tupalantie 7a, osa korttelista 147

Asemakaavan muutos

Selostus

JARDno-2018-4198

Kaavatunnus 010106



Vireilletulosta ilmoittaminen	26.8.2020
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	19.5.2020
Asemakaavaluonnos nähtävänä MRL 62§, MRA 30§	9.9.-8.10.2020
Kaupunkikehityslautakunta	pvm § nro
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä MRL 65§ ja MRA 27§	pvm
Kaupunkikehityslautakunta	pvm §
Kaupunginhallitus	pvm §
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	pvm §

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Tupalantie 7a, osa korttelista 147

Asemakaavan muutos

Diaarinumero JARDno-2018-4198

Kaavatunnus 010106

Asemakaavan muutos koskee:

1. kaupunginosan eli Keskus korttelin 147 liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (147-27), yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialuetta (147-1 ja 147-28), autosäilytyspaikkojen korttelialuetta (147-15) sekä katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

1. kaupunginosan eli Keskus kortteliin 147 asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (147-27) yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialuetta (147-1 ja 147-28), autopaikkojen korttelialue (147-15) sekä katualuetta.

Laatija: Arkkitehtitoimisto Olli Kumpulainen

Yhteyshenkilö Olli Kumpulainen, arkkitehti SAFA, Torpantie 7A, 04430 Järvenpää,

Puhelin 040 5474984, sähköposti [olli.kumpulainen\(at\)pp.inet.fi](mailto:olli.kumpulainen(at)pp.inet.fi).

Järvenpään kaupunki, Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

Yhteyshenkilö: Asemakaava-arkkitehti Terttu-Elina Wainio, Seutulantie 12, 04430 JÄRVENPÄÄ, puhelin 040 315 2353, sähköposti terttu-elina.wainio@jarvenpaa.fi

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Järvenpään ydinkeskustassa, kävelykeskustan ja kevytliikenne-raitin tuntumassa. Asemalle on matkaa n. 300m.



Suunnittelualueen sijainti Venny Soldaninraitin varrella.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Tupalantie 7a, osa korttelista 147. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa tontille 147-27 tehokkaampaa asuinrakentamista keskustan osayleiskaavan mukaisesti.

Kaavamuutosalueeseen sisältyvät myös kerrostalotontit Tupalantie 7 (147-28) ja Tupalantie 9 (147-1), näiden osalta kaavatilanne päivitetään, tonttien maankäyttö säilyy ennallaan ja kaavamerkinnot päivitetään, sekä pysäköintialue (147-15), jonka kaavamerkinnot päivitetään nykykäytännön mukaiseksi. Kaavamuutosalueeseen sisältyy lisäksi osa Tupalantien katualuetta, jonka kaavatilanne päivitetään nykykäytännön mukaiseksi.

Suunnittelualueen pinta-ala on 6335 m². Tontille 147-27 suunnitellaan kahdeksankerroksista asuinkeuhkaloa, jonka kerrosala on n. 2500 m². Viitesuunnitelmien mukaan tontille tulee noin 30 asuntoa, maantasokerrokseen on mahdollisuus sijoittaa myös toimisto- ja liiketiloja ja asukkaiden yhteistiloja. Tontille sijoitettuna sekä voimassa olevien sopimusten mukaisille paikoille ja Järvenpään kaupungin kanssa voimassa olevien autopaikoitussopimusten mukaisille viereiselle pysäköintialueelle sijoitettuja autopaikkoja on yhteensä 27 kpl.

Tavoitteena on tarjota hyvää asumisympäristöä tulevaisuudessa tiivistyvän kaupunkikeskustan alueella.

Kaupungin ja maanomistajan välillä laaditaan maankäyttösopimus.

Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Tunnistetiedot.....	2
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus.....	3
Tausta-aineistot	5
2. TIIVISTELMÄ	6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	6
2.2 Asemakaava	6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	6
3. LÄHTÖKOHDAT.....	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2 Luonnonympäristö.....	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	7
3.1.4 Maanomistus.....	7
3.2 Suunnittelutilanne	8
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	8
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	16

4.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset	16
4.1.1 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	16
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	16
4.2.1 Osalliset	16
4.2.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	17
4.2.3 Viranomaisyhteistyö.....	18
4.3 Asemakaavan tavoitteet.....	18
4.3.1 Lähtökohta-aineiston tavoitteet.....	18
4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	18
4.4.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	18
4.4.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu.....	18
4.4.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	18
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	19
5.1 Kaavan rakenne	19
5.1.1 Mitoitus	19
5.1.2 Palvelut	19
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	19
5.3 Aluevaraukset	19
5.3.1 Korttelialueet	19
5.3.2 Muut alueet	21
5.4 Kaavan vaikutukset.....	21
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	21
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	21
5.4.3 Vaikutukset liikenteeseen	22
5.5 Ympäristön häiriötekijät	22
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	22
5.7 Nimistö.....	22
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	23
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	23
6.2 Toteuttamisen ajoitus	23
6.3 Toteutuksen seuranta	23

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Asemakaavakartta ja -määräykset
3. Havainnekuvat
4. Lyhennelmät lausunnoista, mielipiteistä ja muistutuksista sekä kaavoituksen vastineet
5. Asemakaavan seurantalomake
6. Rakentamistapaohje (lopulliseen versioon)

Tausta-aineistot

- Voimassa oleva asemakaava, osat kaavoista: 1-27, 1-42 ja 1-50
- Helsingin seudun vaihemaakuntakaava (Uudenmaan maakuntahallitus 7.12.2020)
- Keskustan osayleiskaava 2030 (kv 21.9.2015 § 50)
- Keskustan alueen kaupunkikuvallinen selvitys (Arkkitehtiryhmä A6 Oy 9.2.2012)
- Resurssiviisas Järvenpää-tiekartta (Kv. 11.11.2019 § 83)
- Asemakaavojen pysäköintinormituksen suunnitteluohjeet (Kaupunkikehitys 15.9.2020)

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulosta ilmoittaminen / kuulutus	26.8.2020
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	19.5.2020
Asemakaavaluonnos nähtävänä MRL 62§, MRA 30§	9.9.-8.10.2020
Kaupunkikehityslautakunta	pvm § nro
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä MRL 65§ ja MRA 27§	pvm
Kaupunkikehityslautakunta	pvm §
Kaupunginhallitus	pvm §
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	pvm §

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutos mahdollistaa kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon rakentamisen tontille 147-27. Tontin oleskelu- ja leikkihiha rakennetaan maatasoon, tämän ohella kattoterassi lisää olennaisesti mahdollisuuksia viihtyisään ja rauhalliseen oleskeluun. Kaikki autopaikat sijoitetaan tontille ja voimassa olevien sopimusten mukaisille pysäköintipaikoille. Nykyinen rakennus puretaan.

Kerrostalotonteilla Tupalantie 7 (147-28) ja Tupalantie 9 (147-1) asemakaava on pääosin toteava ja näiden tonttien maankäyttö säilyy ennallaan ja kaavamerkinnot päivitetään. Pysäköintialueen (147-15) kaavamerkinnot päivitetään nykykäytännön mukaisesti LPA-korttelialueeksi. Kaavamuutosalueeseen sisältyy osa Tupalantien katualuetta kaavateknisistä syistä

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava on tarkoitus toteuttaa välittömästi asemakaavamuutoksen hyväksymispäätöksen tultua lainvoimaiseksi ja kun asemakaavamuutos on kuulutettu voimaan tulleeeksi.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala sijaitsee Järvenpään keskusta-alueella. Uudessa Keskustan osayleiskaavassa 2030 kortteli ja tontit on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C3); alueen pääkäyttötarkoitus on asuminen ja tonttitehokkuudeksi suositellaan vähintään $e=1,0$.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnitteluala ja sen lähialueet ovat kaupunkikeskustan rakennettua ympäristöä, eikä alueella ole luonnonalaista ympäristöä, merkittävää kasvillisuutta tai eläimistöä. Tonttia 147-27 sivuavan Venny Soldaninraitin varrella ja länsipuolisella tonttialueella on puuistutuksia .

Suunnitteluala on tasaista. Alueen maaperä on savea.

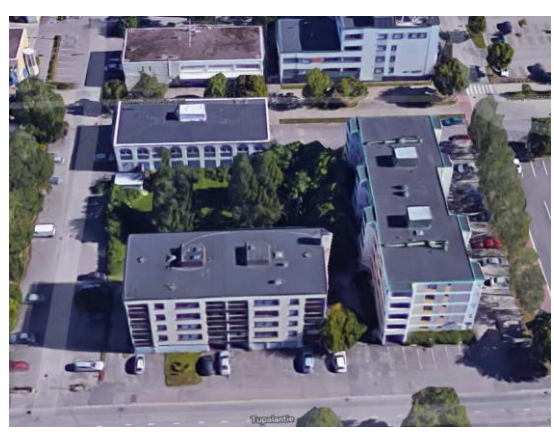
3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on kaksikerroksinen liike- ja toimistorakennus, johon voidaan sijoittaa myös kiinteistön hoitohenkilökunnalle tarvittavan määrän asuntoja. Rakennus on tarkoitus purkaa ja korvata asuinkäyttöön rakennettavalla kerrostalolla.

Kuva. Tupalantie 7 itäsuuntaan.



Kuva. Tupalantie 7 länsisuuntaan.



Naapuritonteilla on IV- V kerroksisia asuinkerrostaloja. Tontin lähialueelle, Tupalantien itäpäähän on valmistunut 18-kerroksinen asuinkerrostalo. Osa alueen rakennuksista tultaneen lähivuosina korvaamaan uusilla, mahdollisesti korkeimmilla rakennuksilla.

Pääosa alueen kerrostaloista on rakennettu 1960- ja 1970-luvuilla, joten asukkaiden ikärakenne vastanee Järvenpäässä keskimääräistä ikärakennetta.

Keskustan palvelut ovat hyvin saavutettavissa. Rautatieasemalle on matkaa noin 300 metriä. Tuusulanjärven rantapuistoon on matkaa vain noin 300 metriä.

Alueella on valmis kunnallistekniikka ja kaukolämpöverkosto sekä hulevesiviemäriverkosto, johon tontin hulevedet johdetaan erillisen suunnitelman mukaisesti.

3.1.4 Maanomistus

Tontin omistaa Kiinteistö Oy Tupajumi. Viereiset kerrostalotontit ovat yksityisomistuksessa. Katualueet omistaa Järvenpään kaupunki.



Ote maanomistustilanteesta, violetit alueet kaupungin maanomistusta.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Helsingin seudun vaihemaakuntakaava

Uudenmaan maakuntahallitus päätti kokouksessaan 7.12.2020 (§ 128, § 129, § 130) määrätä maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla Uudenmaan maakuntavaltuuston 25.8.2020 (§ 20, § 21, § 22) hyväksymien Uusimaa-kaava 2050 -kokonaisuuteen kuuluvien Helsingin seudun vaihemaakuntakaavan, Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavan ja Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan ennen kuin ne ovat saaneet lainvoiman. Uusimaa-kaava 2050 on laitettu toistaiseksi toimeenpanokieltoon 25.1.2021.

Asemakaavamuutoksen alue on vaihemaakuntakaavassa taajamatoimintojen aluetta.

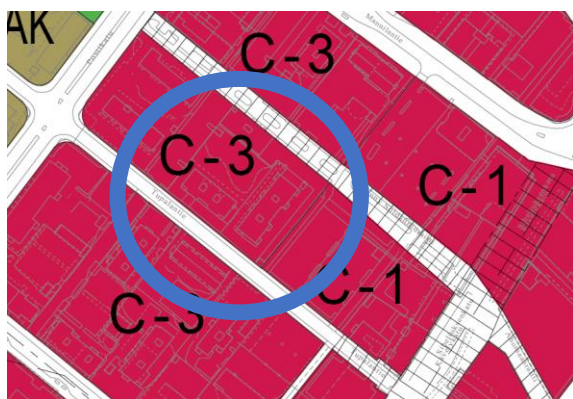


Ote vaihemaakuntakaavan kartasta. Kaava-alue sijaitsee punaisen keskustaympyrän sisäpuolella.

Keskustan osayleiskaava 2030

Alue on merkitty Järvenpään keskustan osayleiskaavassa 2030 (kv 21.9.2015 § 50) keskustatoimintojen alueeksi (C 3), jonka pääkäyttötarkoitus on asuminen.

Asemakaavoituksella tulee vahvistaa erityisesti alueen urbaania luonnetta sekä rakenteellisesti että toiminnallisesti luomalla viihtyisiä ja laadukkaita kaupunkitiloja, kehittämällä alueen nykyistä kaupunkikuvallista ilmettä ja parantamalla ympäristön laatua. Alueen pääasiallisina liikumismuotoina tulee suosia kävelyä, pyöräilyä ja julkista liikennettä. Autojen paikoituksessa tulee soveltaa keskitettyjä pysäköintiratkaisuja ja yhden pysäköinnin periaatetta. Alueen tonttitehokkuudeksi suositellaan vähintään $e=1,0$.



Ote Järvenpään keskustan osayleiskaavasta 2030 (kv 21.9.2015 § 50). Kaava-alueen likimääräinen sijainti ympyröity.

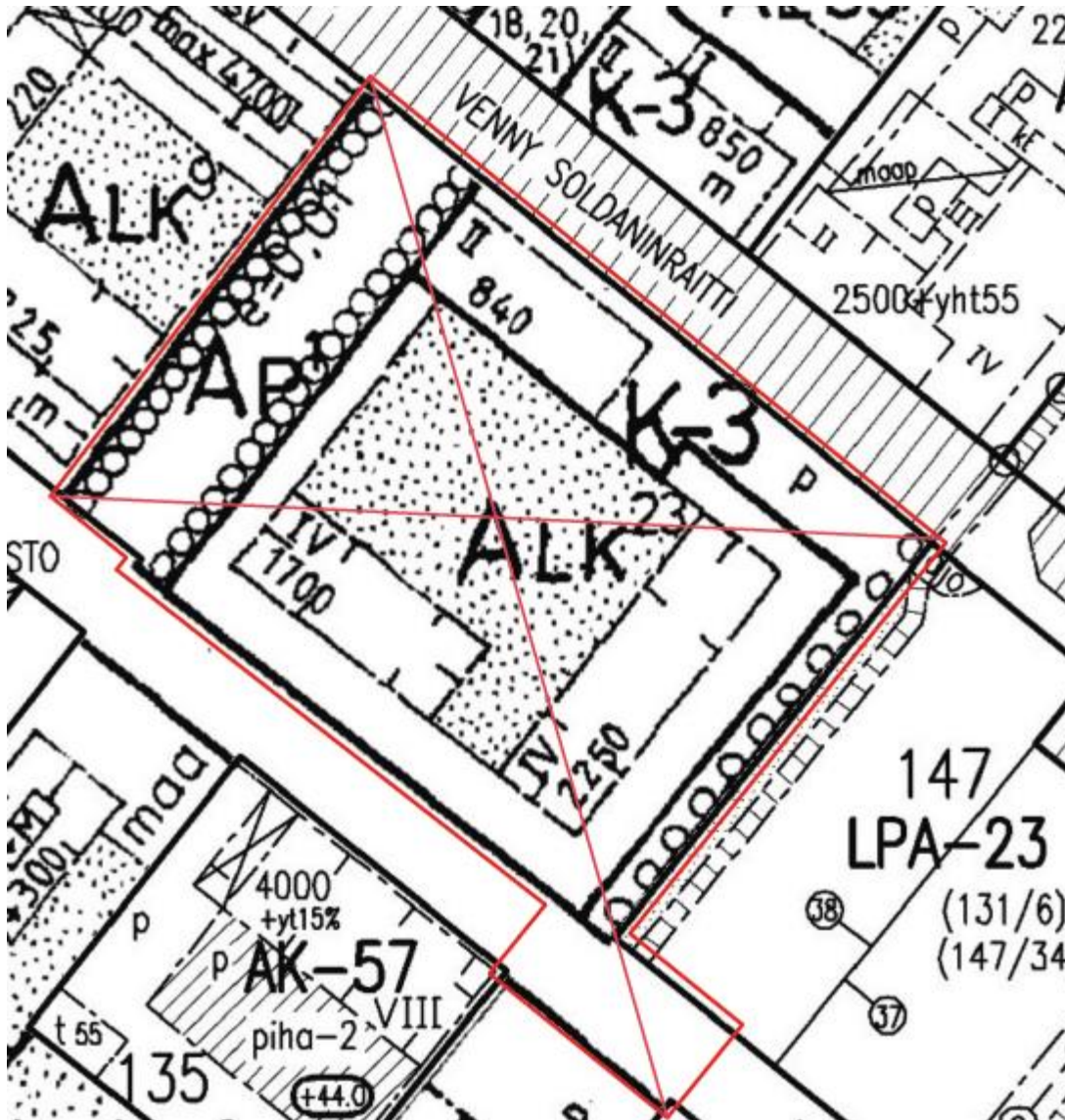
Voimassa oleva asemakaava

Kaavamuutoksen alueella on voimassa osat kaavoista:

Asemakaava 1-27 / hyväks. 27.8.1971 / Pysäköintitontti.

Asemakaava 1-42 / hyväks. 19.4.1977 / Kerrostalotontit Tupalantie 7 (147-28) ja Tupalantie 9 (147-1)


Asemakaavaa 1-50 / hyväks. 17.5.1983 / Tontti on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, lisäksi osa Tupalantien katualueesta.



Ote ajantasakaavasta. Kaava-alue punaisella rajattuna.

Tupalantie 7a (147-27), Tupalantie 7 (147-28) ja Tupalantie 9 (147-1) sekä pysäköintialueen (147-1) asemakaavan muutos, voimassa oleva asemakaava ja asemakaavamääräykset

KAAVAMUUTOSALUEEN ASEMAKAAVAN 1-50 POISTUVAT MÄÄRÄYKSET

K-3	<p>LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE.</p> <p>RAKENNUKSEEN SAA SIJOITTAA LIIKE- JA TOIMISTOTILOJA SEKÄ TARVITTAVAN MÄÄRÄN ASUNTOJA KIINTEISTÖN HOITOHENKILÖKUNTAA VARTEN.</p> <p>TONTILLE ON JÄRJESTETTÄVÄ VÄHINTÄÄN 1 AUTOPAIKKA KUTAKIN LIIKEHUONEISTOALAN 50 M² KOHTI JA 1 AUTOPAIKKA TOIMISTO- JA ASUINHUONEISTOALAN 85 M² KOHTI.</p>
147	KORTTELIN NUMERO.
4	TONTIN NUMERO.
TUPALANTIE	KADUN TAI PUISTON NIMI.
1000	RAKENNUSOIKEUS KERROSALANELIÖMETREINÄ
II	ROOMALAINEN NUMERO OSOITTA AAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.
IV 1/2	MURTOLUKU ROOMALAISEN NUMERON JÄLJESSÄ OSOITTA AAKENNUKSEN SUURIMMAN KERROKSEN ALASTA SAA KAAVASSA LUKUMÄÄRÄLTÄÄN MAINITTUJEN KERROSTEN YLÄPUOLELLA OLEVASTA TILASTA KERROSLUVUN ESTÄMÄTTÄ KÄYTTÄÄ KERROSALAAN LASKEETTAVAKSI TILAKSI.
147/23	MERKINTÄ, JOKA OSOITTA A, ETTÄ TONTTIA VARTEN ON ASEMAKAAVASSA VARATTU AUTON SÄILYTYS- JA PYSÄKÖINTIPAIKKOJA MERKINNÄN OSOITTAHALTA AP-TONTILTA.
	RAKENNUSALA

KAAVAMUUTOSALUEEN ASEMAKAAVAN 1-27 POISTUVAT MÄÄRÄYKSET

Ap¹	<p>AUTOSÄILYTYS- JA PYSÄKÖINTIPAIKKOJEN KORTTELIALUE, JONKA KAUTTA SALLITTAAN HUOLTO- JA PAIKOITUSAJD SILLE RAJOITTUVILLE TONTEILLE.</p> <p>RAKENNUSALALLE SAA RAKENTAA KORTTELIALUEEN TOIMINTAAN LIITTYVIÄ HUOLTO- JA NIIHIN VERRATTAVIA TILOJA.</p>
-----------------------	---

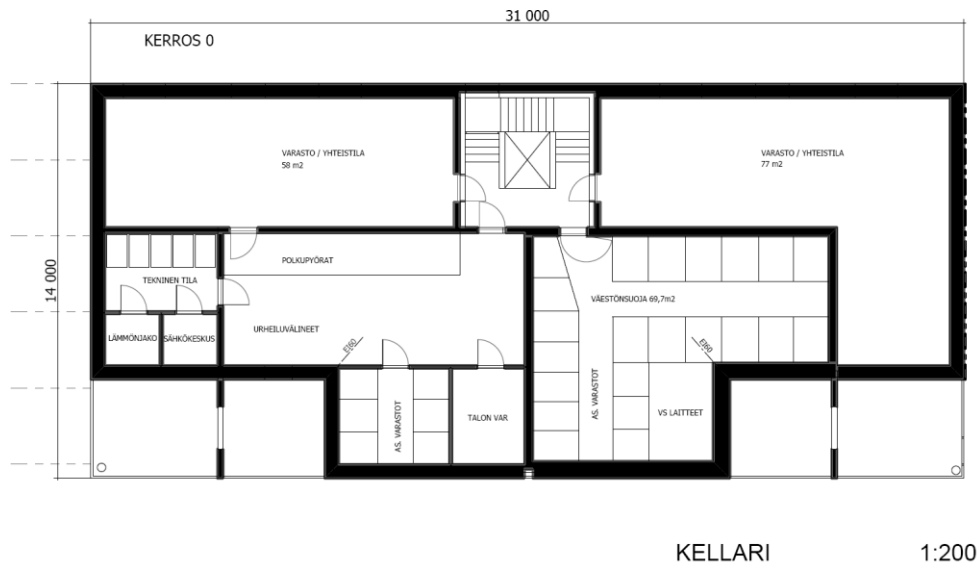
KAAVAMUUTOSALUEEN ASEMAKAAVAN 1-42 POISTUVAT MÄÄRÄYKSET

	ISTUTETTAVA TONTIN OSA.
	RAKENNUSALA.

ALK²³	<p>YHDISETTYJEN LIIKE- JA ASUNTOKERROSTALOJEN KORTTELIALUE.</p> <p>TONTTEJA EI SAA AIDATA.</p> <p>ASUNTOA KOHTI ON VARATTAVA VÄHINTÄÄN 10 M² YHTENÄISTÄ JÄRJESTETTYÄ VAPAA-ALUETTA.</p> <p>TONTILLA TULEE OLLA VÄHINTÄÄN YKSI PUU JA PENSAS KUTAKIN TONTIN RAKENTAMATONTA 100 M² KOHTI.</p> <p>ASUINRAKENNUSTEN PÖRRASHUONEESTA TULEE OLLA VÄLITÖN YHTEYS ASUNTOPIHALLE AJOKATAA YLITTÄMÄTTÄ.</p> <p>II-KERROKSEISEN RAKENNUKSEN NAAPURIN (TONTIN 1) PUOLEISELLA RAJALLA OLEVAAN SEINÄÄN SAADAAN TEHDÄ IKKUNA-AUKKOJA.</p> <p>TONTILLE ON JÄRJESTETTÄVÄ VÄHINTÄÄN YKSI AUTOPAIKKA KUTAKIN LIIKEKERROSALAN 50 M² KOHTI JA TOIMISTO- JA ASUINKERROSALAN 80 M² KOHTI.</p>
-------------------------	--

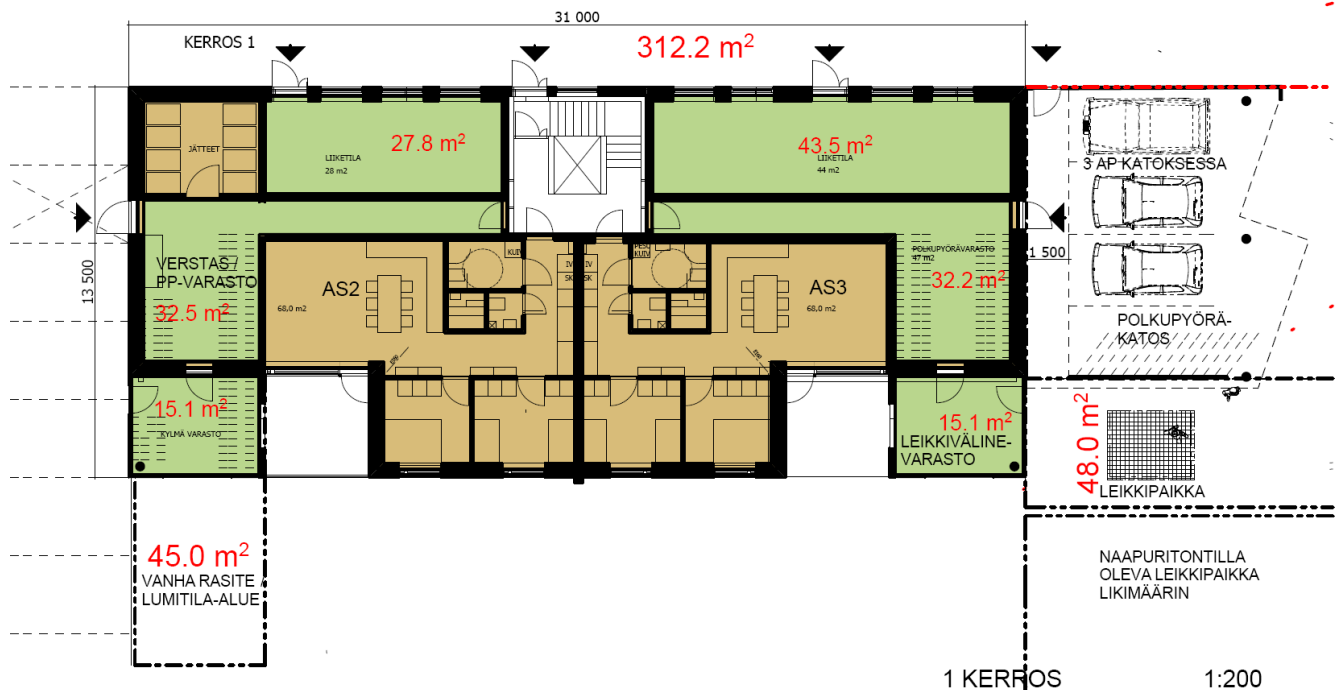
Alueelle laaditut asemakaava-alueennokset

Arkkitehtitoimisto Olli Kumpulainen on laatinut tontinkäyttösuunnitelmat asemakaavan muutoksen pohjaksi. Tontinkäyttösuunnitelmaan sisältyy rakennettavaksi kaavaillun kerrostalon kaaviomaiset kerrospohjapiirustukset sekä rakennuksen ja pysäköinnin ja piha-alueiden sijoitusjärjestelyt tontilla.



ASUNNOT (7 X 4) +2 = 30kpl
 ALAKERROS LIIKETILAT 2kpl
 VÄESTÖNSUOJA 58m²+5,5m²=63,5m²
 AUTOPAIKAT 27 kpl

KERROSALA 8 x 312 = 2500 m² + MAANALAINEN KELLARI 312
 KERROSALA LASKETTU 250mm ULKOSEINÄLLÄ
 TONTIN PINTA-ALA 1179,1m² e= 2,1



312.2 m²

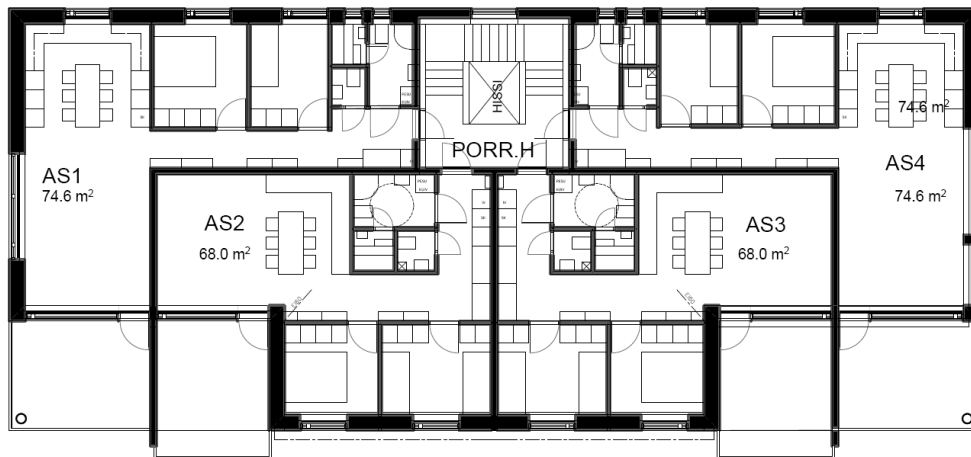
312.2 m²

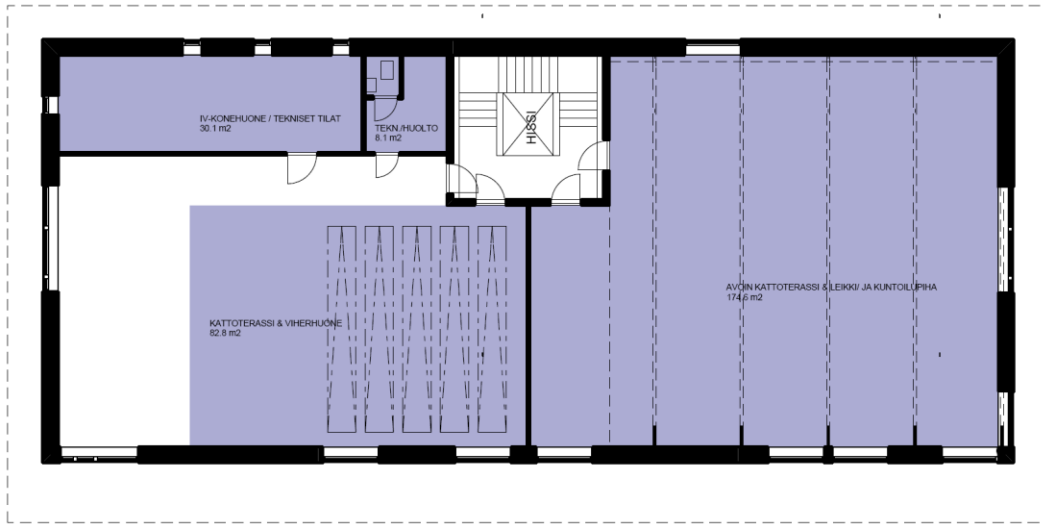
J111

Jku11



312.2 m²



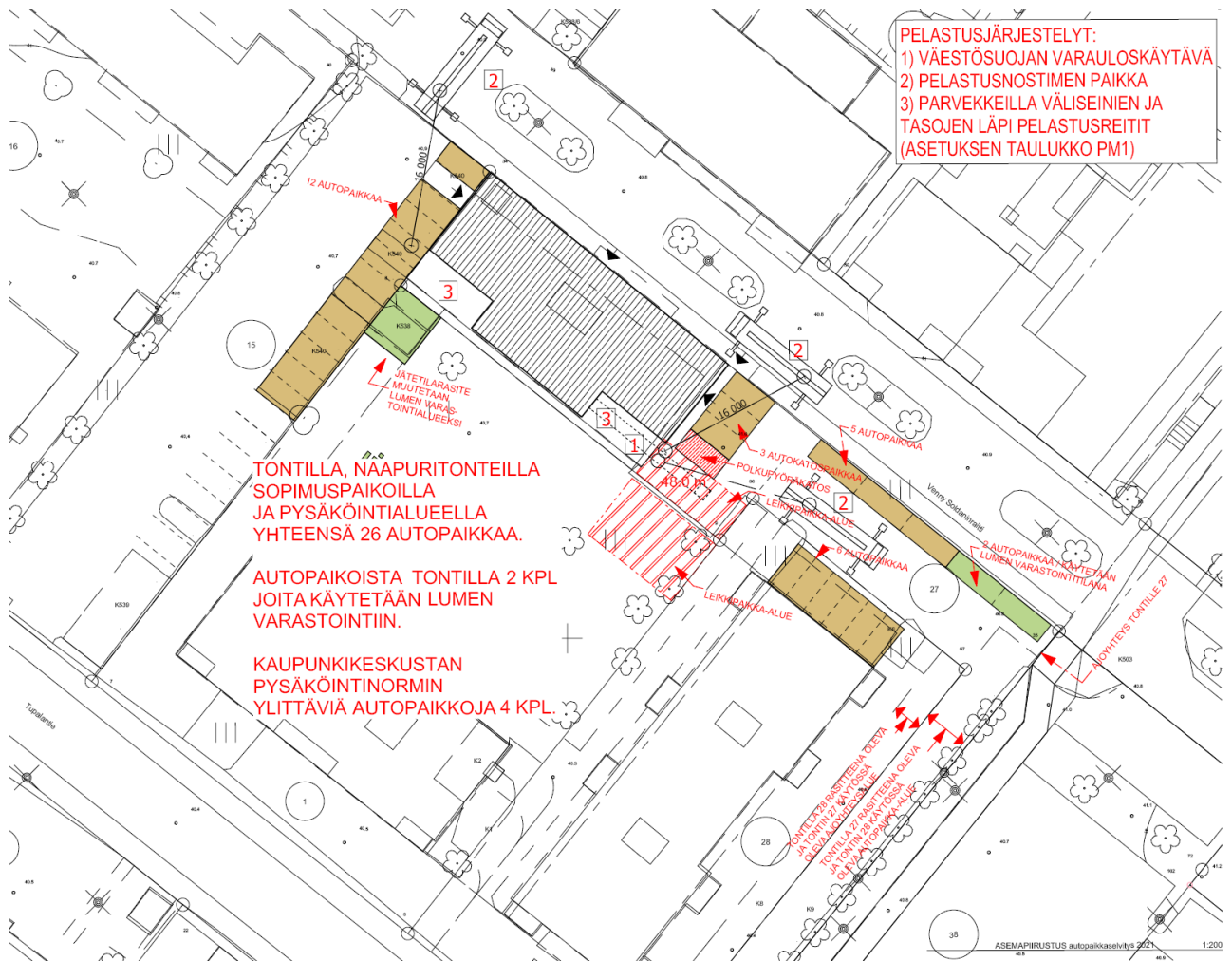


ULLAKKOKERROS / KATTOTERASSI 1:200





Kerrostalon viitesuunnitelmat



Autopaikkaselvitys / asemapiirustus

Rakennusjärjestys

Järvenpään uusi rakennusjärjestys on voimassa 20.1.2019 alkaen, kaupunginvaltuuston päätös 22.10.2018 § 86.

Tonttijako & -rekisteri

Alueen tontit on merkitty tonttirekisteriin.

Pohjakartta

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

Rakennuskiellot, suojelupäätökset

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoja tai suojelupäätöksiä.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset

Asemakaavan laatimiseen on ryhdytty yksityisen maanomistajan esityksestä ja Järvenpään kaupungin toimesta. Kiinteistö OY Tupajumi on 3.12.2018 kirjelmällään Järvenpään kaupunginhallitukselle pyytänyt asemakaavan muutosta. Asemakaavan muutos sisältyy Järvenpään vuoden 2020 kaavoitussuunnitelmaan (kh 20.1.2020 § 9). Puitesopimus Kiinteistö OY Tupajumin ja Järvenpään kaupungin välillä on solmittu 3.6.2019. Kaavamuutoksen laatiminen aloitettiin välittömästi puitesopimuksen solmimisen jälkeen.

Kaavamuutostyön tavoitteena oli ottaa se vuoden 2019 kaavoitusohjelmaan, kaavoitustöiden ruuhkautumisen vuoksi hanke on siirtynyt vuodelle 2020. Laatimistyön edistämiseksi on Arkkitehtitoimisto Olli Kumpulainen laatinut kaavamuutoshankkeeseen viitesuunnitelmat asuinkerrostalohankkeesta sekä luonnokset asemakaavan muuttamisesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään kaavamuutoshankkeen etenemisen mukaan ja siihen voi tutustua Järvenpään kaupungin palvelupisteessä ja kaupungin www-sivuilla. Kaupungin yhteistyötahoille sekä verkonrakentajille ilmoitettiin sähköpostitse.

4.1.1 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaupunkikehityslautakunta pvm §

Kaupunginhallitus pvm §

Kaupunginvaltuusto pvm §

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Asemakaavan laatimisvaiheet, osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

4.2.1 Osalliset

- Kaava-alueen maanomistajat
- Naapuritonttien/-tilojen omistajat, haltijat ja asukkaat
- Lähialueiden asukkaat, yritykset ja työntekijät, sekä asukasyhdistykset
- Viranomaiset:
 - Uudenmaan ELY-keskus
 - Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
 - Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset
 - Järvenpää, rakennusvalvonta
 - Järvenpää, kaupunkitekniikan suunnittelu
 - Järvenpään Vesi

- Vantaan Energia Keski-Uusimaa Oy /Kaukolämpö
- Caruna Oy
- Elisa Oyj
- TeliaFinland Oyj
- Muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Osallisia voivat olla myös kaikki kuntalaiset, joita alueen kehittäminen kiinnostaa

4.2.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja vuorovaikutustavat on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä koko kaavasuunnittelun ajan teknisessä palvelupisteessä sekä Järvenpään kaupungin internet-sivuilla.

Aloitus- ja valmisteluvaihe

Kaavamuutoksen laatiminen on aloitettu 3.6.2019. Asemakaava on merkitty vuoden 2020 kaavoitusohjelmaan (kh 20.1.2020 § 9). Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 26.8.2020.

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävänä 9.9.-8.10.2020 välisen ajan teknisessä palvelupisteessä sekä Järvenpään kaupungin internet-sivuilla. Nähtävilläoloaikana osallisilla oli mahdollisuus jättää mielipide kaavaluonnoksesta. Luonnosvaiheessa lähetettiin ennakkolausuntopyyntö hankkeesta seuraaville tahoille:

- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Vantaan Energia Keski-Uusimaa Oy /Kaukolämpö
- Caruna Oy
- Telia Oyj
- Järvenpää-Seura ry.
- Elisa Oyj, maakaapelit ja tukiasemat

Lausunto saatiin nähtävilläoloaikana Telia Finland Oyj:tä. Telia Finland Oyj ilmoitti lausunnossaan kiinnostuksen rakentaa valmiusputkitusta Tupalantielle, kun kaavahanke ja sen toteutuminen etenee. Vantaan Energia Keski-Uusimaa Oy toimitti myös lausunnon, jossa todetaan, että alueella kulkee Vantaan Energia Keski-Uusimaa Oy:n kaukolämpöjohtoja ja alueen suunnittelussa tulee ottaa huomioon kaukolämpöjohtojen sijainti.

Kirjallisia mielipiteitä kaavamuutosluonnoksesta saatiin 5 kappaletta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta saatujen lausuntojen ja mielipiteiden lyhennelmät ja vastineet ovat liitteessä 4.

Ehdotusvaihe

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävänä pvm teknisessä palvelupisteessä, Järvenpään kaupungin internet-sivuilla. Kaavaehdotuksesta saatiin x lausuntoa ja X kirjallista mielipidettä. Lausunnonantajilla huomautettavaa/kommentoitavaa. Muistutuksia?

Hyväksymisvaihe

4.2.3 Viranomaisyhteistyö

MRL:n mukaista viranomaisyhteistyö ei ole tarpeellinen, koska hankkeeseen ei sisälly maakunnallisesti merkittäviä asioita.

Asemakaavahankkeesta on neuvoteltu kaupungin viranomaisten kesken.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

4.3.1 Lähtökohta-aineiston tavoitteet

Suunnittelun tavoitteena on tiivistää ja eheyttää ydinkeskustan kaupunkirakennetta rakentamalla laadukas kahdeksankerroksinen asuinkerrostalo vanhan kaksikerroksisen toimisto- ja liiketalon tilalle. Keskustan yleiskaavan 2030 mukaan tontti on keskustatoimintojen aluetta (C 3), jonka pääkäyttötarkoitus on asuminen ja tonttitehokkuus vähintään $e = 1,0$. Kaupunginhallitus on iltakoulussaan 19.6.2017 linjannut, että rakentamisessa alueen kerrosluku tulisi olla pääsääntöisesti alle yhdeksän.

Tontille suunniteltuun kerrostaloon on tarkoitettu sijoittaa asuntoja ja pohjakerrokseen myös liike- ja toimistotiloja sekä niihin liittyviä tiloja. Kaikki autopaikat sijoitetaan maatasoon tontille ja voimassa olevien sopimusten mukaisille paikoille sekä viereisen autopaikoituskorttelin alueelle. Tontille laaditaan rakentamistapaohjeet, jotka liitetään asemakaavaselostukseen.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.4.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Valmisteluvaiheessa laadittiin luonnos myös korkeamman asuinkerrostalon rakentamisesta. Osayleiskaavan perusteella päädyttiin esittämään kahdeksankerroksista asuinkerrostaloa.

4.4.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Asemakaava-alue kuuluu kaupungin ydinkeskustaan ja asemakaavan liikenteellisiä, sosiaaliasia, ympäristöllisiä ja yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia on arvioitu Järvenpään keskustan kaupunkikuvallisessa selvityksessä. Asemakaavan muutos uudistaa keskustaa.

Lähialueelle ei ole tiedossa erillistä pysäköintirakennusta lähivuosina, joten tämän kaavan muutoksessa pysäköintimitoitukseen on varattu tontille sijoittuvat ja voimassa olevien sopimusten mukaiset paikat.

4.4.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Osayleiskaavan 2030 linjauksen mukaisesti asemakaavamuutos on laadittu niin, että se mahdollistaa kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon rakentamisen Tupalantie 7a tontille.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Tupalantie 7a kaavan muutos muodostaa asuinkerrostalojen korttelialueen osana olevan tontin 186-1-147--27. Tontin muoto ja rakenne noudattaa ympäröivien tonttien asuinkerrostalo-periaatetta. Tontit rajautuvat katuihin ja osin pysäköintialueisiin.

Kaavamuutosalueeseen sisältyvät myös kerrostalotontit Tupalantie 7 (147-28) ja Tupalantie 9 (147-1), näiden osalta kaavatilanne päivitetään, tonttien maankäyttö ja kaavamerkintöjen periaatteet säilyvät ennallaan ja pysäköintialue (147-15), jonka kaavamerkinnät päivitetään nykykäytännön mukaiseksi. Kaavamuutosalueeseen sisältyy kaavateknisistä syistä osa Tupalantien katualueesta.

5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualan pinta-ala on 6335 m². Tontille 147-27 suunnitellaan kahdeksankerroksista asuinkerrostaloa, jonka kerrosala on n. 2500 m². Viitesuunnitelmien mukaan tontille tulee noin 30 asuntoa, maantasokerrokseen on mahdollisuus sijoittaa myös toimisto- ja liiketiloja. Tontille sijoitettuna sekä voimassa olevien sopimusten mukaisille paikoille ja Järvenpään kaupungin kanssa voimassa olevien autopaikoitus sopimusten mukaisille viereiselle pysäköintialueelle sijoitettuja autopaikkoja on yhteensä 26 kpl. Järvenpään kaupungin asemakaavojen pysäköintinormituksen suunnitteluohjeen mukainen autopaikkatarve tontille on 22 autopaikkaa.

5.1.2 Palvelut

Lähialueella ovat kaikki keskustan kaupalliset ja julkiset palvelut. Sekä ylä- että alakoulu ovat alle kilometrin etäisyydellä. Järvenpään rautatieasemalle on matkaa noin 300 metriä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavaratkaisu noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita, nojautuen nykyiseen kaupunkirakenteeseen. Uuden laadukkaan asuinkerrostalon rakentaminen eheyttää kaupunkikuvaa ja parantaa ympäristön laatua kaupungin ydinkeskustassa.

Tontin hulevedet johdetaan kaupungin hulevesiverkostoon ja tontin korkeusasema määritellään Tupalantien ja Venny Soldaninraitin korkeustason mukaan.

Tontille laaditaan rakentamistapaohje varmistamaan rakentamisen laatua. Ohjeessa on määräyksiä rakennuksen julkisivumateriaalille, pihajärjestelyille ja hulevesien käsittelylle. Rakentamistapaohje liitetään asemakaavaselostukseen ja hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL-56)

Nykyiselle tontille 147-27 sijoittuu kerrostalo asuinkäyttöön. Kaavamerkintä mahdollistaa kaupallisten palvelujen sijoittumisen lähinnä maantasokerrokseen. Tontille voidaan rakentaa

laaditun tontinkäyttösuunnitelman mukaisesti asuin- ja liiketalo. Tontille on merkitty tonttikohtaisesti rakennusoikeus kerrosneliömetreinä. Tontilla muodostuvat hulevedet pyritään ensisijaisesti imeyttämään maaperään. Asfaltoiduilta piha-alueilta hulevedet johdetaan sadevesiviemäriin. Vettä läpäisevien materiaalien käyttö piha-alueilla on suositeltavaa. Tontin kaikki autopaikat sijoitetaan maatasolle tonttialueelle ja voimassa olevien sopimusten mukaisesti viereiselle pysäköintialueelle. Autopaikkojen sijoittamisesta LPA-alueelle ja viereisen kerrostalotontin 147-28 rasitealueelle on lisätty kaavakarttaan merkinnät.

Piha-alueelle ja tämän ohella rakennuksen kattoterassille sijoittuu tarpeen mukainen leikki- ja oleskelu-alue. Rakennuksen kattoterassi tarjoaa viihtyisän ja pinta-alaltaan merkittävän lisätilan erilaisille vapaa-ajan toimille.

Kaavamerkinnät käyvät ilmi asemakaavakartasta.

Kaavamääräys:

Asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialue.

Korttelialueelle saa sijoittaa asuin-, liike-, toimisto-, palvelu- ja työtiloja sekä julkisten lähipalvelujen tiloja. Asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta tulee kaduntasokerroksessa rakentaa 80 m² myymälä-, liike- tai toimistotiloja tai julkisten lähipalveluiden ja asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitettuja näyteikkunallisia tiloja.

Tontille saa sille merkityn varsinaisen kerrosalan lisäksi rakentaa porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan, hissikuilut sekä teknisiä tiloja ja varastoja kerrokseen, kuitenkin enintään 10% varsinaisesta kerrosalasta. Korttelialueelle saa rakentaa yhden kellarikerroksen.

Kaavassa annetun kerrosluvun ja rakennusoikeuden estämättä saa rakentaa kaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi ilmanvaihtohuoneita ja asukkaiden yhteiskäyttöön tarkoitettua kattoterassin, joka voidaan kattaa. Näiden tilojen julkisivut on sovittava muun rakennuksen ulkoasuun.

Rakennuksen tontin rajaa vasten oleville seinille voidaan sijoittaa ikkunoita ja kulkuaukkoja.

Tontille on rakennettava asumisen luonne huomioon ottaen riittävästi yhtenäisesti suunniteltuja leikki- ja oleskelualueita, vähintään 1 m² / 50 m² asuin- ja liiketaloa kohti. Leikki- ja oleskelualueita voidaan sijoittaa piha-alueen ohella korttelin kattoterassille siten, että porrashuoneesta on sinne esteetön yhteys. Porrashuoneiden tulee saada luonnonvaloa jokaisen kerroksen kohdalla.

Ensimmäisen kerroksen julkisivuratkaisujen tulee olla sellaisia, että sinne on voidaan sijoittaa näyteikkunallisia liike-, toimisto- ja palvelutiloja. Kaikki rakenteet on tehtävä korkeatasoisesti kiinnittämällä erityisesti huomiota ympäristön, keskustan kaupunkikuvan ja viihtyvyyden vaatimuksiin. Rakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien sekä kattomuodon suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Rakennusten julkisivumateriaalina tulee käyttää vaaleaa tiiltä tai vaaleaa rappausta. Energiantuotantoon liittyvät tekniset laitteet tulee sisällyttää luontevasti talon arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan.

Tontilla tulee olla yksi puu tontin vapaata 100m² kohden. Autopaikat on rajattava matalin aidoin tai istutusten avulla katu- ja muusta piha-alueesta. Autopaikkoja ei saa sijoittaa 4 metriä lähemmäksi pihatasossa sijaitsevien asuinhuoneiden pääikkunoita.

Tontille, sopimuspaikoille tai asemakaavassa osoitetulle autopaikkojen korttelialueelle on rakennettava vähintään:

- 1 autopaikka / 120 k-m² asuintilaa, mutta aina kuitenkin vähintään 0,5 autopaikkaa 1 asuntoa kohti
- 1 autopaikka / 70 k-m² myymälä-, liike- työ- tai toimistotilaa
- 1 polkupyöräpaikka rakennuksen sisätiloihin sijoitettuna / 30 k-m² asuintilaa

Varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi rakennettavia väestönsuojia, asukkaiden yhteis- ja varastotiloja sekä ulkoseinien yli 250 mm paksuuden ylittävän osan tuottamaa kerrosalaa ei lasketa autopaikkojen mitoittamiseen.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia sadevesiä tulee viivyttaa tontilla tai korttelissa siten, että viivytykseen tarkoitettujen alueiden ja rakenteiden mittatilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Alueiden ja rakenteiden tulee tyhjäntä 12 tunnin

kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tonttikohmainen hulevesien ja pohjaveden hallintasuunnitelma.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL-57)

Tonteilla 147-1 ja 147-28 on asuinkerrostalot, joiden käyttötarkoituksmerkintöjen ja kaavamääräystekstien sisältö säilyvät ennallaan, kaavamerkinnot päivitetään nykykäytännön mukaisiksi. Molempien tonttien autopaikkojen sijoittumisesta LPA-tontille sekä tontin 147-28 autopaikoituksesta viereisen tontin 147-27 rasitealueelle on lisätty kaavakarttaan merkinnät.

Kaavamääräys:

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Tontteja ei saa aidata. Asuntoa kohti on varattava vähintään 10 m² yhtenäistä järjestettyä vapaa-alueita. Tontilla tulee olla vähintään yksi puu ja pensas kutakin tontin rakentamatonta 100 m² kohti. Asuinrakennusten porrashuoneesta tulee olla välitön yhteys asuntopihalle ajorataa ylittämättä.

Viereisen naapuritontilla 147/27 sijaitsevan rakennuksen rajalla olevaan seinään saadaan tehdä ikkuna- ja kulkuaukkoja.

Tontille on järjestettävä vähintään yksi autopaikka kutakin liikekerrosalan 70 m² kohti ja toimisto- ja asuinkerrosalan 120 m² kohti.

Kortteleita koskeva yleismääräys:

Rakentamista suunniteltaessa on selvitettävä ja otettava huomioon rakentamisen haitalliset vaikutukset pohja- ja orsiveteen ja lähialueen kiinteistöjen rakenteisiin.

5.3.2 Muut alueet

Venny Soldaninraitin kevytliikenneväylä sivuaa tonttia. Raitin puustoistutukset voidaan säilyttää. Tonttialueelle pysäköinnistä vapaille alueilla pyritään säilyttämään oleva puusto, piha-alueelle voidaan sijoittaa pensasistutuksia.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Tupalantien varren asuinkorttelin tehokkaampi rakentaminen tiivistää kaupunkirakennetta ydinkeskustassa ja tuo keskustaan lisää asukkaita ja liiketilaa keskustapalveluiden ääreen. Asemakaavan tueksi laaditaan rakentamisohjeet, joiden avulla edistetään korkealaatuista, ympäristöön soveltuvaa uudisrakentamista.

Kaavaillun uuden kerrostalon luoteispuolella on pysäköintialue ja koillispuolella leveä Venny Soldaninraitin katualue. Talon varjostava vaikutus rajoittuu pääosin näille yleiskäyttöisille alueille, merkittävää varjostushaittaa ei aiheudu läheisille asuinrakennuksille.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Rakentamisella on vaikutuksia maisemakuvaan. Keskustan alueella korkeimpia on Tupalantien päähän rakennettu 18. kerroksinen asuin- ja liikerakennus sekä Prismakeskuksen 7–8 -kerroksiset

asuinkerrostalot ja kävelykadun eteläpuolen 7-kerroksiset tornit. Rakennukset näkyvät kauas Tuusulanjärvelle ja korostavat keskustan merkitystä kaupunkikuvassa.

Alue tulee täydentymään, kun keskustan muut uudistamishankkeet etenevät. Tiiviisti rakennetun ydinkeskustan täydennysrakentamisella ei ole vaikutuksia alueen luonnonympäristöön. Perhelän korttelin suunnittelun yhteydessä on tehty tuulisuusselvitys (Ilmatieteen laitos 2012), jonka tuloksia voidaan hyödyntää keskustan kehittämisessä. Tontille laaditaan rakennuslupavaiheessa hulevesisuunnitelma ja pohjavesisuunnitelma, joissa osoitetaan hulevesien kerääminen ja poisjohtaminen. Hulevedet johdetaan kaupungin hulevesiverkkoon.

Kerrostalon piha-alueelle tai eteläsivun katoksen päälle voidaan sijoittaa oleskelu- ja leikkialue. Myös kerrostalon kattoterassille voidaan sijoittaa yhteisiä oleskelutiloja ja istutuksia.

5.4.3 Vaikutukset liikenteeseen

Tontin 147-27 käyttötarkoituksen muuttuessa asuinkäyttöön, vähenee liikenne liike- ja toimistotilojen vähentymistä vastaavasti. Tontille tulevat uudet asunnot eivät merkittävästi lisää liikennettä Tupalantielle, tontille on ajoyhteys suoraan kadulta ja myös lounaispuolisten LPA-alueiden kautta kulkevalta ajoväylältä. Lisäksi tontin käytössä on autopaikkoja LPA-43 korttelialueella, johon on suora yhteys Tupalantieltä. Alueen katuverkko toimii nykyisellään lähialueen liikenteelle. Tupalantielle on tehty katusuunnitelma. Pyöräilyä edistetään varaamalla pyörien pysäköintipaikkoja ja säilytystiloja tontille ja varastoon. Hyvät bussi- ja erityisesti junayhteydet ja juna-aseman läheisyys mahdollistavat autopaikkanormin 1 ap/ 120 k-m² asuintilaa. Kannustamalla kestävään liikkumiseen pyöräillen jalan ja julkisia kulkuneuvoja käyttämällä, voidaan vähentää autoliikenteen aiheuttamia haittoja.

Rakennuksen ympärille voidaan helposti toteuttaa tarvittavat pelastustiet julkisille katu- ja pysäköintialueille. Kaavamuuotosalue on rakennetun kunnallistekniikan piirissä, tarvittavat sähkö-, kaukolämpö-, vesijohto- ja viemäriverkostot ovat olemassa.

Kaavamuutoksesta ei aiheudu kaupungille lisäkustannuksia.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaupungin keskustassa kantautuu liikennemelua ympäröiviltä katualueilta katualueen läheisille tonteille. Kaavamuutoksen kohteena oleva tontti sijaitsee näihin väyliin nähden etäällä, joten merkittävää häiriötä ei arvioida tulevan liikenteen melusta.

Ilmatieteen laitos on vuonna 2012 tutkinut Järvenpään tuuliolosuhteita ja tuulen vaikutusta korkeaan rakentamiseen keskustan Perhelän korttelissa. Korkean ja tiiviin rakentamisen vaikutusta korttelin tuuliolosuhteisiin on kiinnitettävä huomiota ja selvitettävä rakennussuunnittelussa. Alueella ei ole erityisiä häiriötekijöitä.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty asemakaavakartassa [liitteessä X](#).

5.7 Nimistö

Katunimistöön ei tule muutoksia ja nimistö säilyy ennallaan.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan pohjaksi on laadittu rakennuksen viitesuunnitelmat. Ratkaisujen tueksi on laadittu havainnekuvia massoittelusta ja näkymäkuvia lähiympäristöstä. Rakennustapaohjeet laaditaan tontin toteutuksen tueksi. Rakennustapaohjeet hyväksytään ohjeellisina asemakaavan yhteydessä.

6.2 Toteuttamisen ajoitus

Tontille rakentaminen on tarkoitus aloittaa vuoden 2022-2023 aikana.

6.3 Toteutuksen seuranta

Seurattavia asioita ovat toteutuksen aikataulun ohella asukasmäärän kehittyminen, palvelujen ja työpaikkojen toteutuminen, parkkipaikkojen riittävyys ja asukkaiden palaute.

Järvenpäässä 8.1.2021

Olli Kumpulainen, arkkitehti SAFA

Juhana Hiironen

Vs. kaavoitusjohtaja



Tupalantie 7a, osa korttelista 147

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63 §)

Asemakaavan muutos

Dnro: JARDno-2018-4198

Kaavatunnus: 010106

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	8
5.	Miten ja milloin voi osallistua?	8
6.	Kaavan vaikutusten arviointi	10
7.	Aikatauluarvio	10
8.	Mielipiteet aloitusvaiheessa	11
9.	Yhteystiedot	11

1. Mitä tapahtuu ja missä?

Keskus, 1. kaupunginosan alueella on käynnissä asemakaavahanke nimeltään Tupalantie 7a, tontti 1-147-27. Asemakaavan muutos laaditaan Järvenpään kaupungin asemakaavoituksessa virkamiestyönä yhteistyössä kaavoitushankkeen aloitteentekijän konsulttina toimivan Arkkitehtitoimisto Olli Kumpulaisen 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

Asemakaavan muutos koskee 1. kaupunginosan eli Keskus korttelin 147 liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (147-27), yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialuetta (147-1 ja 147-28), autosäilytyspaikkojen korttelialuetta (147-15) sekä katualuetta.

Suunnittelualueen pinta-ala on 6335 m². Suunnittelualue voi tarkentua kaavasuunnitteluprosessin edetessä.



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti sinisellä ympyröitynä.

1.2 Aloite tai hakija

Asemakaavan laatimiseen on ryhdytty yksityisen maanomistajan esityksestä ja Järvenpään kaupungin toimesta. Kiinteistö OY Tupajumi on 3.12.2018 kirjelmällään Järvenpään kaupunginhallitukselle pyytänyt asemakaavan muutosta. Kaava-aloite on esitelty vuoden 2020 kaavoituskatsauksessa ja kaavoitussuunnitelmassa (Kh. 20.1.2020 § 9).

2. Mitä on suunnitteilla?

Kaavasuunnittelun tavoitteena on tutkia mahdollisuudet osoittaa Tupalantie 7a, tontille 186-1-147-27, tehokkaampaa asuinrakentamista Keskustan osayleiskaavan 2030 reunaehtojen mukaisesti.

Kaavamuutosalueeseen sisältyvät myös kerrostalotontit Tupalantie 7 (147-28) ja Tupalantie 9 (147-1), näiden osalta kaavatilanne päivitetään, tonttien maankäyttö ja kaavamerkinnot säilyvät periaatteiltaan ennallaan, kaavamerkinnot päivitetään ja pysäköintialue (147-15), jonka kaavamerkinnot päivitetään nykykäytännön mukaiseksi. Kaavamuutosalueeseen sisältyy lisäksi osa Tupalantien katualuetta, jonka kaavatilanne päivitetään nykykäytännön mukaiseksi

Tavoitteena on tarjota hyvää asumisympäristöä tulevaisuudessa tiivistyvän kaupunkikeskustan alueella. Kaupungin ja maanomistajan välillä laaditaan maankäyttösopimus.

3. Suunnittelun lähtötiedot

3.1 Maanomistus

Tontin 147-27 omistaa Kiinteistö Oy Tupajumi. Viereiset kerrostalotontit ovat yksityisomistuksessa. Katualueet omistaa Järvenpään kaupunki.



Ote maanomistuskartasta, Järvenpään kaupungin maanomistus violetilla..

3.2 Maakuntakaava

Alue on Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (vahvistettu 30.10.2014) taajamatoimintojen aluetta.

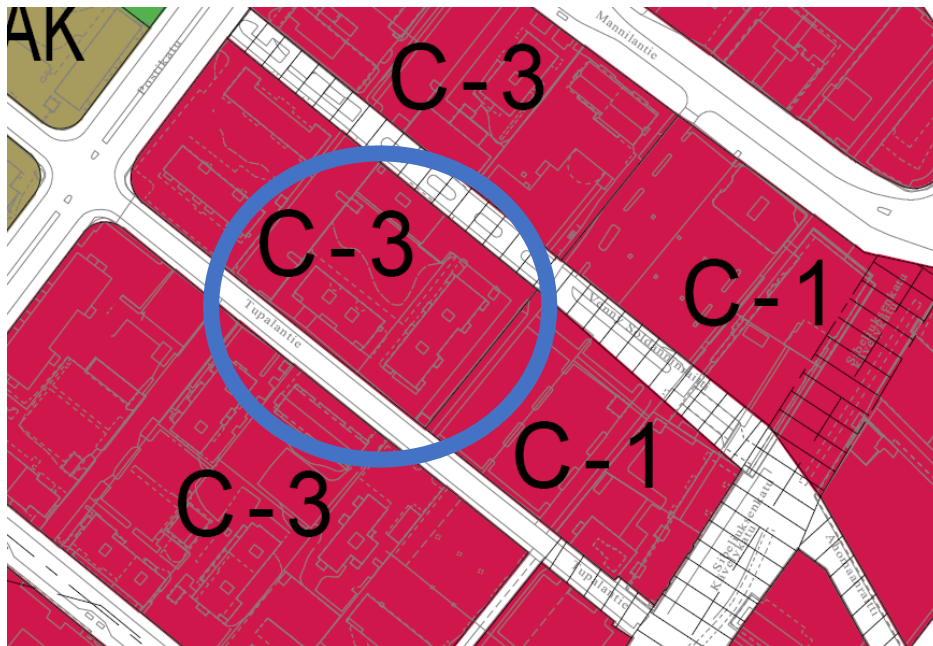


Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä 2019 (Uudenmaan liiton karttapalvelu). Suunnittelualue sijaitsee punaisen keskusneliön sisällä.

3.3 Yleiskaava

Keskustan Osayleiskaavassa 2030 (Kv. 21.9.2015 § 50; voimaan 11.11.2015) alue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C 3), jonka pääkäyttötarkoitus on asuminen.

Asemakaavoituksella tulee vahvistaa erityisesti alueen urbaania luonnetta sekä rakenteellisesti että toiminnallisesti luomalla viihtyisiä ja laadukkaita kaupunkitiloja, kehittämällä alueen nykyistä kaupunkikuvallista ilmettä ja parantamalla ympäristön laatua. Alueen pääasiallisina liikumismuotoina tulee suosia kävelyä, pyöräilyä ja julkista liikennettä. Autojen paikoituksessa tulee soveltaa keskitettyjä pysäköintiratkaisuja ja yhden pysäköinnin periaatetta. Alueen tonttitehokkuudeksi suositellaan vähintään $e=1,0$.



Ote Järvenpään Keskustan osayleiskaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti ympyröitynä.

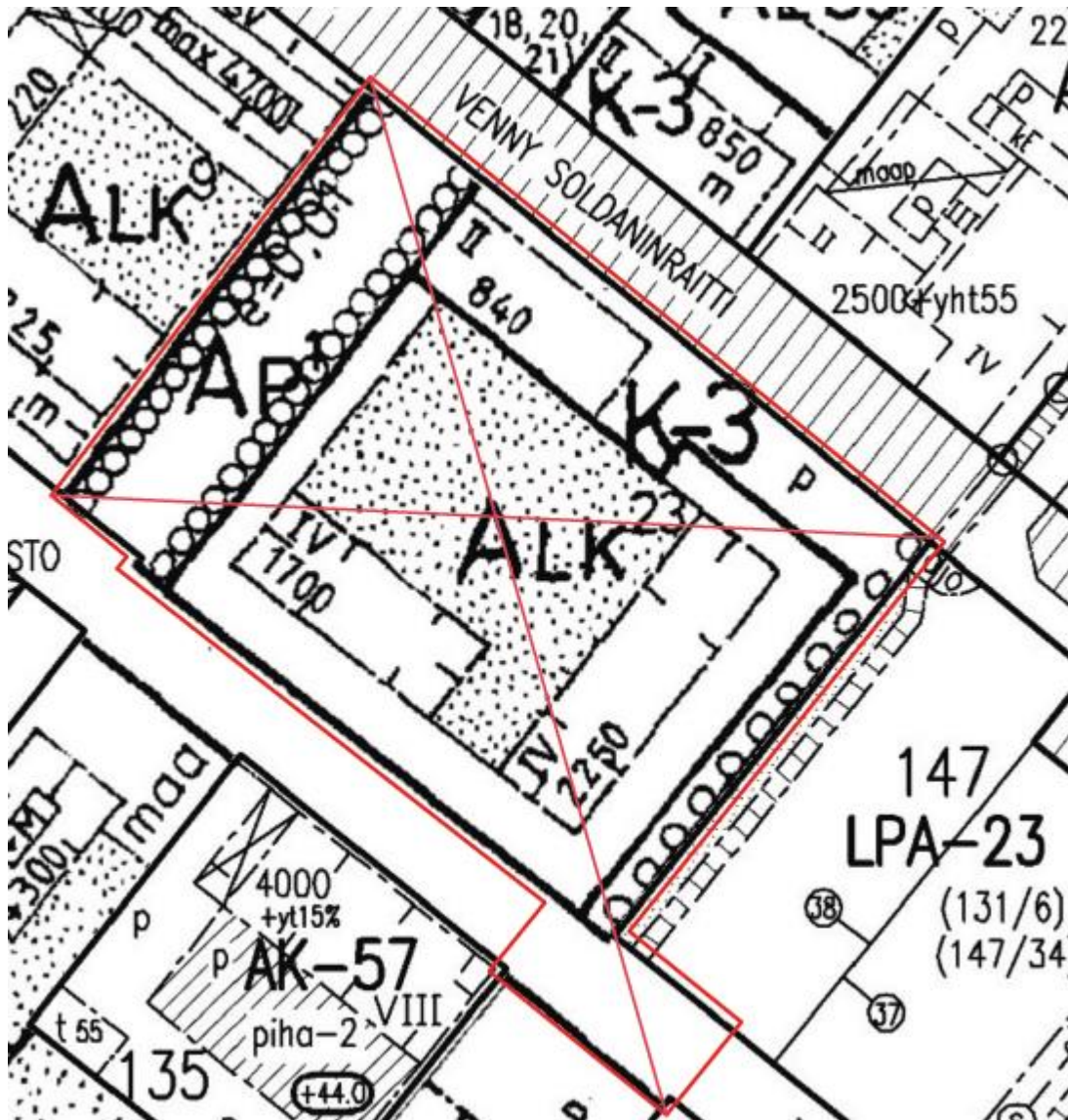
3.4 Asemakaava

Kaavamuutoksen alueella on voimassa osat kaavoista:

Asemakaava 1-27 / hyväks. 27.8.1971 / Pysäköintitontti, AP¹-alue.

Asemakaava 1-42 / hyväks. 19.4.1977 / Kerrostalotontit Tupalantie 7 (147-28) ja Tupalantie 9 (147-1), ALK²³ -alue.


Asemakaava 1-50 / hyväks. 17.5.1983 / Tontti on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, K-3-alue ja lisäksi osa Tupalantien katualueesta.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Kaava-alue on rajattu punaisella.

Tupalantie 7a (147-27), Tupalantie 7 (147-28) ja Tupalantie 9 (147-1) sekä pysäköintialueen (147-1) asemakaavan muutos, voimassa oleva asemakaava ja asemakaavamääräykset



KAAVAMUUTOSALUEEN ASEMAKAAVAN 1-50 POISTUVAT MÄÄRÄYKSET

K-3	LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
	RAKENNUKSEEN SAA SIIJOITTAA LIIKE- JA TOIMISTOTILOJA SEKÄ TARVITTAVAN MÄÄRÄN ASUNTOJA KIINTEISTÖN HOITOHENKILÖKUNTAA VARTEN.
	TONTILLE ON JÄRJESTETTÄVÄ VÄHINTÄÄN 1 AUTOPAIKKA KUTAKIN LIIKEHUONEISTOALAN 50 K-M ² KOHTI JA 1 AUTOPAIKKA TOIMISTO- JA ASUINHUONEISTOALAN 85 K-M ² KOHTI.
147	KORTTELIN NUMERO.
4	TONTIN NUMERO.
TUPALANTIE	KADUN TAI PUUSTON NIMI.
1000	RAKENNUSOIKEUS KERROSALANELIÖMETREINÄ
II	ROOMALAINEN NUMERO OSOITTAA RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.
IV/2	MURTOLUKU ROOMALAISEN NUMERON JÄLJESSÄ OSOITTAA OSOITTAA, KUINKA SUUREN OSAN RAKENNUKSEN SUURIMMAN KERROKSEN ALASTA SAA KAAVASSA LUKUMÄÄRÄLTÄÄN MAINITTUJEN KERROSTEN YLÄPUOLELLA OLEVASTA TILASTA KERROSLUVUN ESTÄMÄTTÄ KÄYTTÄÄ KERROSALAAN LASKETTAVAKSI TILAKSI.
147/23	MERKINTÄ, JOKA OSOITTAA, ETTÄ TONTTIA VARTEN ON ASEMAKAAVASSA VARATTU AUTON SÄILYTYKSI- JA PYSÄKÖINTIPAIKKOJA MERKINNÄN OSOITTAHALTA AP-TONTILTA.
	RAKENNUSALA

KAAVAMUUTOSALUEEN ASEMAKAAVAN 1-27 POISTUVAT MÄÄRÄYKSET

Ap¹	AUTOSÄILYTYSPAIKKOJEN KORTTELIALUE, JONKA KAUPPI SALLITTAAN HUOLTO- JA PAIKOITUSAJO SILLE RAJOITTUVILLE TONTEILLE.
	RAKENNUSALALLE SAA RAKENTAA KORTTELIALUEEN TOIMINTAAN LIITTYVIÄ HUOLTO- JA NIIHIN VERRATTAVIA TILOJA.

KAAVAMUUTOSALUEEN ASEMAKAAVAN 1-42 POISTUVAT MÄÄRÄYKSET

	ISTUTETTAVA TONTIN OSA.
	RAKENNUSALA.
ALK²³	YHDISTETTYJEN LIIKE- JA ASUNTOKERROSTALOJEN KORTTELIALUE.
	TONTTEJA EI SAA AIDATA.
	ASUNTOA KOHTI ON VARATTAVA VÄHINTÄÄN 10 M ² YHTENÄISTÄ JÄRJESTETTYÄ VAPAA-ALUETTA.
	TONTILLA TULEE OLLA VÄHINTÄÄN YKSI PUU JA PENSAS KUTAKIN TONTIN RAKENTAMATONTA 100 M ² KOHTI.
	ASUINRAKENNUSTEN PORRASHUONEESTA TULEE OLLA YLITÖN YHTEYS ASUNTOPIHALLE AJOHATAA YLITTÄMÄTTÄ.
	II-KERROKSEISEN RAKENNUKSEN NAAPURIN (TONTIN 1) PUOLEISELLA RAJALLA OLEVAAN SEINÄÄN SAADAAN TEHOÄ IKKUNA-AUKKOJA.
	TONTILLE ON JÄRJESTETTÄVÄ VÄHINTÄÄN YKSI AUTOPAIKKA KUTAKIN LIIKEKERROSALAN 50 M ² KOHTI JA TOIMISTO- JA ASUINKERROSALAN 80 M ² KOHTI.

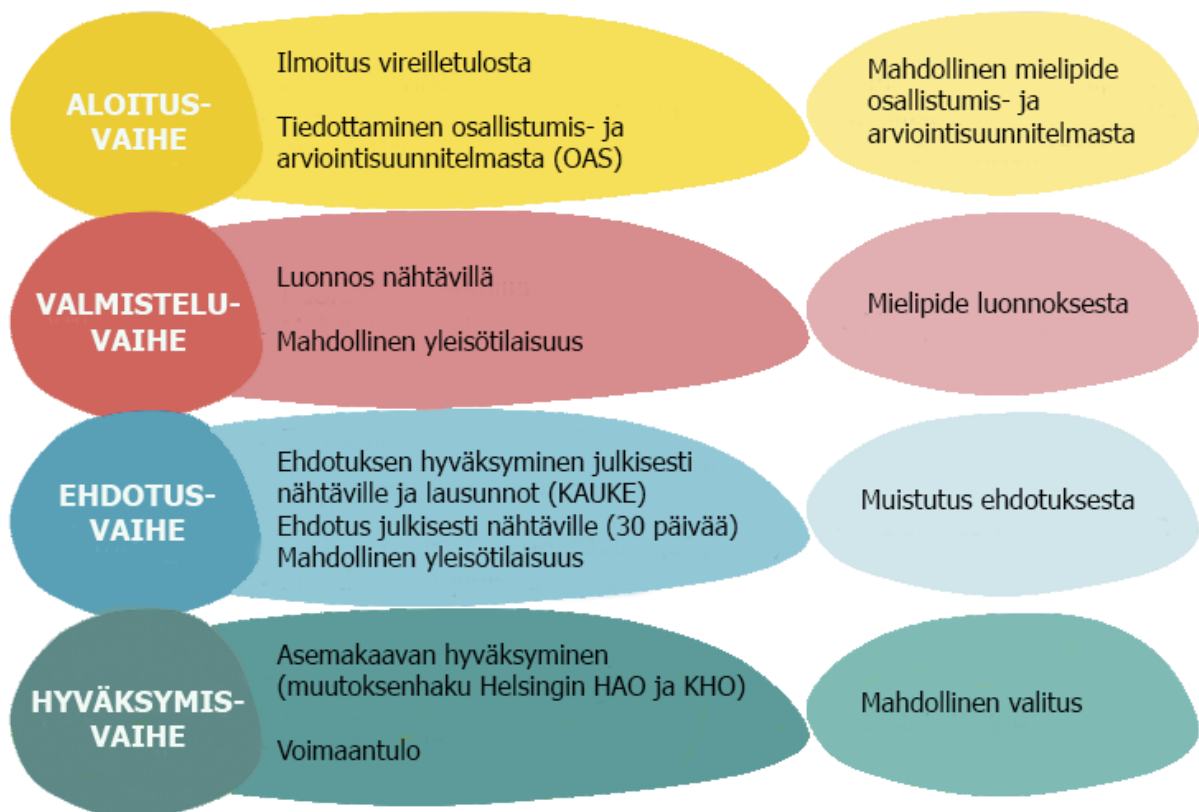
4. Osalliset

- Kaava-alueen maanomistajat
- Naapuritonttien omistajat, haltijat ja asukkaat
- Lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät sekä asukasyhdistykset
- Järvenpään kaupungin viranomaiset
- Järvenpään Vesi
- Uudenmaan liitto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Teleoperaattoriyritykset tms.
- Teknisten verkostojen toimittajayritykset tms.
- Järvenpää-Seura ry
- Muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Osallisia voivat olla myös kaikki kuntalaiset, joita alueen kehittäminen kiinnostaa

5. Miten ja milloin voi osallistua?

5.1 Asemakaavan laatimisvaiheet ja osallistuminen

Asemakaavaprosessi



5.2 Tiedottaminen

Kaikista osallisten kuulemisvaiheista tiedotetaan kuuluttamalla kaupungin internet-sivuilla, Keski-Uudenmaan viikkouutisissa 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.

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 internet-sivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan valmisteluvaiheen aikana tehdä tarkennuksia ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville.

5.4 Valmisteluvaihe

Kaavamuutoksen laatiminen on aloitettu 3.6.2019. Asemakaava oli merkitty vuoden 2020 kaavoitusohjelmaan (kh 20.1.2020 § 9). Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 26.8.2020.

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävänä 9.9.-8.10.2020 välisen ajan (MRL 62, MRA 30) teknisessä palvelupisteessä sekä Järvenpään kaupungin internet-sivuilla. Nähtävilläoloaikana osallisilla oli mahdollisuus jättää mielipide kaavaluonnoksesta.

- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Vantaan Energia Keski-Uusimaa Oy /Kaukolämpö
- Caruna Oy
- Telia Oyj
- Järvenpää-Seura ry.
- Elisa Oyj, maakaapelit ja tukiasemat

Lausunto saatiin nähtävilläoloaikana Telia Finland Oyj:tä. Telia Finland Oyj ilmoitti lausunnossaan kiinnostuksen rakentaa valmiusputkitusta Tupalantielle, kun kaavahanke ja sen toteutuminen etenee. Vantaan Energia Keski-Uusimaa Oy toimitti myös lausunnon, jossa todetaan, että alueella kulkee Vantaan Energia Keski-Uusimaa Oy:n kaukolämpöjohtoja ja alueen suunnittelussa tulee ottaa huomioon kaukolämpöjohtojen sijainti.

5.5 Ehdotusvaihe

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

Asemakaavan muutosehdotus laitetaan nähtäväksi Seutulantaloon 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 kaavamuutosehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Mikäli asemakaavamuutosehdotusta 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. Valitusote valtuuston päätöksestä on pyydettävä erikseen Järvenpään kaupungin kirjaamosta.

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

6. Kaavan vaikutusten arviointi

Asemakaavan 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 alueelta käytössä oleviin perustietoihin, suoritettaviin maastokäynteihin, aluetta koskeviin selvityksiin, osallisilta saataviin lähtötietoihin sekä lausuntoihin ja muuhun palautteeseen.

7. Aikatauluarvio

- Asemakaavatyö on käynnistynyt elokuussa 2020
- Asemakaavaluonnos oli nähtävänä 9.9.-8.10. 2020 (MRL 62 §) 30 päivää
- Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäväksi arviolta alkuvuodesta 2021 (MRL 65 §, MRA 27§) 30 päivää
- Tavoitteena on, että kaavamuutos siirtyy hyväksymiskäsittelyyn (Kauke ltk, KH ja KV) keväällä 2021

8. Mielipiteet 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

Sähköposti: [tekninen.palvelu\(at\)jarvenpaa.fi](mailto:tekninen.palvelu@jarvenpaa.fi)

Seutulantie 12, PL 41, 04401 Järvenpää

Sähköpostiosoitteet ovat muotoa: etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi, ellei toisin mainita.

Kaavoitus

Terttu-Elina Wainio

Asemakaava-arkkitehti, puh. 040 315 2353

Juho Mattila

Projektipäällikkö, puh. 040 315 2224

TUPALANTIE 7a

ASEMAKAAVAN MUUTOS 8.1.2021

EHDOTUS

AL-56

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

Asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialue.

Korttelialueelle saa sijoittaa asuin-, liike-, toimisto-, palvelu- ja työtiloja sekä julkisten lähipalvelujen tiloja. Asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta tulee kaduntasokerroksessa rakentaa 80 m² myymälä-, liike- tai toimistotiloja tai julkisten lähipalveluiden ja asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitettuja näyteikkunallisia tiloja.

Tontille saa sille merkityn varsinaisen kerrosalan lisäksi rakentaa porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan, hissikuilut sekä teknisiä tiloja ja varastoja kerroksiin, kuitenkin enintään 10% varsinaisesta kerrosalasta. Korttelialueelle saa rakentaa yhden kellarikerroksen.

Kaavassa annetun kerrosluvun ja rakennusoikeuden estämättä saa rakentaa kaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi ilmanvaihtohuoneita ja asukkaiden yhteiskäyttöön tarkoitettua kattoterassin, joka voidaan kattaa. Näiden tilojen julkisivut on sovittava muun rakennuksen ulkoasuun.

Rakennuksen tontin rajaa vasten oleville seinille voidaan sijoittaa ikkunoita ja kulkuaukkoja.

Tontille on rakennettava asumisen luonne huomioon ottaen riittävästi yhtenäisesti suunniteltuja leikki- ja oleskelualueita, vähintään 1 m² / 50 m² asuinkerrosalaa kohti. Leikki- ja oleskelualueita voidaan sijoittaa piha-alueen ohella korttelin kattoterassille siten, että porrashuoneesta on sinne esteetön yhteys. Porrashuoneiden tulee saada luonnonvalo jokaisen kerroksen kohdalla.

Ensimmäisen kerroksen julkisivuratkaisujen tulee olla sellaisia, että sinne on voidaan sijoittaa näyteikkunallisia liike-, toimisto- ja palvelutiloja. Kaikki rakenteet on tehtävä korkeatasoisesti kiinnittämällä erityisesti huomiota ympäristön, keskustan kaupunkikuvan ja viihtyvyyden vaatimuksiin. Rakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien sekä kattomuodon suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Rakennusten julkisivumateriaalina tulee käyttää vaaleaa tiiltä tai vaaleaa rappausta. Energiantuotantoon liittyvät tekniset laitteet tulee sisällyttää luontevasti talon arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan.

Tontilla tulee olla yksi puu tontin vapaata 100m² kohden. Autopaikat on rajattava matalin aidoin tai istutusten avulla katu- ja muusta piha-alueesta. Autopaikkoja ei saa sijoittaa 4 metriä lähemmäksi pihatasossa sijaitsevien asuinhuoneiden pääikkunoita.

Tontille, sopimuspaikoille tai asemakaavassa osoitetulle autopaikkojen korttelialueelle on rakennettava vähintään:

- 1 autopaikka / 120 k-m² asuintilaa, mutta aina kuitenkin vähintään 0,5 autopaikkaa 1 asuntoa kohti
- 1 autopaikka / 70 k-m² myymälä-, liike- työ- tai toimistotilaa
- 1 polkupyöräpaikka rakennuksen sisätiloihin sijoitettuna / 30 k-m² asuintilaa

Varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi rakennettavia väestönsuojia, asukkaiden yhteis- ja varastotiloja sekä ulkoseinien yli 250 mm paksuuden ylittävän osan tuottamaa kerrosalaa ei lasketa autopaikkojen mitoitukseen.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia sadevesiä tulee viivyttaa tontilla tai korttelissa siten, että viivytykseen tarkoitettujen alueiden ja rakenteiden mittatilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemättömältä pintaneliometriä kohden. Alueiden ja rakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Rakennusluvun yhteydessä tulee esittää tonttikohtainen hulevesien ja pohjaveden hallintasuunnitelma.

AL-57

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Tontteja ei saa aidata. Asuntoa kohti on varattava vähintään 10 m² yhtenäistä järjestettyä vapaa-aluetta. Tontilla tulee olla vähintään yksi puu ja pensas kutakin tontin rakentamatonta 100 m² kohti. Asuinrakennusten porrashuoneesta tulee olla välitön yhteys asuntopihalle ajorataa ylittämättä.

Viereisen naapuritontilla 147/27 sijaitsevan rakennuksen rajalla olevaan seinään saadaan tehdä ikkuna- ja kulkuaukkoja.

Tontille on järjestettävä vähintään yksi autopaikka kutakin liikekerrosalan 70 m² kohti ja toimisto- ja asuinkerrosalan 120 m² kohti.

Kaava-aluetta koskeva yleismääräys.

Rakentamista suunniteltaessa on selvitettävä ja otettava huomioon rakentamisen haitalliset vaikutukset pohja- ja orsiveteen ja lähialueen kiinteistöjen rakenteisiin.

LPA-43

Autopaikkojen korttelialue, jonka kautta sallitaan huolto ja paikoitusajo siihen rajoituville tonteille. Rakennusosalalle saa rakentaa korttelialueen toimintaan liittyviä huolto- ja niihin verrattavia tiloja.

(147/27)

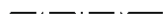
Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit/tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.



3 m kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen välinen raja.



Ohjeellinen tontin raja.

1

Kaupunginosan numero.

KES

Kaupunginosan nimi.

147

Korttelin numero.

27

Tontin numero.

TUPALAN

Kadun tai puiston nimi.

2500

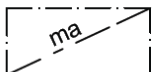
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

VIII

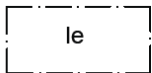
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen osan tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



Rakennusala.



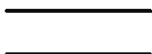
Rakennusala, jolle voidaan rakentaa maanalainen tila.



Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



Istutettava alueen osa.



Katu.

a147/27

Merkintä, joka osoittaa, että tonttia varten on asemakaavassa varattu autojen säilytys- ja pysäköintipaikkoja merkinnän osoittamalta LPA-alueelta / tontilta.

JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

Tupalantie 7a, osa korttelista 147
ASEMAKAAVAN MUUTOS

1:1000

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:

1. kaupunginosan eli Keskus korttelin 147 liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (147-27), yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialuetta (147-1 ja 147-28), autosäilytyspaikkojen korttelialuetta (147-15) sekä katualuetta.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:

1. kaupunginosan eli Keskus kortteliin 147 asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (147-27) yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialue (147-1 ja 147-28), autopaikkojen korttelialue (147-15) sekä katualuetta.

Tämän asemakaavan korttelialueille on laadittava erillinen tonttijako.

Kaava-alueella on noudatettava selostuksen liitteenä olevaa rakentamistapaohjetta.

Käsittelyvaiheet:

Nähtävänä MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti
9.9. - 8.10.2020

Kaupunkikehityslautakunta:

Nähtävänä MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti

Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto

KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT



JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

Päiväys 8.1.2021

Tarkistettu

Khdno JARDno-2018 - 4198

Kaavatunnus 010106

Arkistonumero

Suunnittelija

Piirtäjä

Tallennusnimi

Mittakaava 1:1000

Koordinaatisto ETRS GK 25, N 2000

Vs. kaavoitusjohtaja Juhana Hiironen

Olli Kumpulainen, arkkitehti SAFA, yks 210
Arkkitehtitoimisto Olli Kumpulainen



Liite 3

TUPALANTIE 7a		
Keskus	Talokas	Yhteiskunta
1 KESKUS	147	27
Muutos		
TUPALANTIE 7a		
TUPALANTIE 7		
04400 JÄRVENPÄÄ		
Arkkitehtitoimisto Olli Kumpulainen		ARK
Tupalaite 7a, 04400 JÄRVENPÄÄ		
Puh. 043-83398, Fax: 043-780207		
25.9.2018, 5.5.2019, 25.10.2019, 19.5.2020		6.1.2021
NÄKYMÄPIIRUSTUKSIA 8.1.2021		

Asemakaavan muutos, Tupalantie 7a

Yhteenveto saadusta palautteesta ja kaavoituksen vastineet

Asemakaavan muutosluonnos, nähtävillä 9.9.-8.10.2020

Vantaan Energia Keski-Uusimaa Oy 8.9.2020

Alueella kulkee Vantaan Energia Keski-Uusimaa Oy:n kaukolämpöjohtoja. Alueen suunnittelussa tulee ottaa huomioon niiden sijainti (Tupalantien katualue, pysäköintialue tontilla 186-1-147-15).

Vastine: Lausunto otetaan huomioon hankkeen jatkosuunnittelussa. Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaluonnosta.

Elisa Oyj 9.9.2020

Asemakaavan muutosluonnokseen ei ole huomauttamista. Alueella on Elisa Oyj:n tietoliikennekaapeleita, joiden riittävästä suojauksesta ja tukemisesta tulee huolehtia. Jos kaapeleita joudutaan siirtämään, siirto on tilattava hyvissä ajoin.

Vastine: Lausunto otetaan huomioon hankkeen jatkosuunnittelussa.

Telia Finland Oyj 10.9.2020

Teliällä ei ole kaavan alueella verkkoa. Kun hanke etenee, niin on kiinnostusta rakentaa valmiusputkitusta Tupalantielle joko Postikadun suunnalta tai Sibeliuksenkadulta.

Vastine: Uudet asuinrakennukset tarvitsevat tulevaisuudessa hyvät tietoliikenneyhteydet mm. kodeissa tehtäviä etätöitä varten. Kaavaluonnoksessa on alustavasti ennakoitu etätöiden lisääntyvän ja tilantarpeiden asunnoissa kasvavan. Telia Finland Oy:n toivotaan kehittävän kaavaluonnosalueen tietoliikenneyhteyksiä. Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaluonnosta.

Caruna Oy 28.9.2020

Kaavamuuotosalueella sijaitsee nykyistä sähkönjakeluverkkoa liitekartan mukaisesti. Alueelle tarvitaan mahdollisesti myös pienjännitekaapelointeja. Mahdolliset muuntamo- ja johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti. Caruna toivoo mahdollisuutta antaa lausunto kaavan ehdotusvaiheessa.

Vastine: Lausunto otetaan huomioon hankkeen jatkosuunnittelussa. Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaluonnosta.

As.Oy Tupalantie 7

Kaavasuunnitelma aiheuttaa merkittäviä muutoksia naapurikiinteistöjen käyttöön ja vakiintuneisiin olosuhteisiin. Suunniteltu rakennus on liian suuri tontille, koska oleskelupiha leikkipaikkoineen ja pääosa autopaikoista on sijoitettava oman tontin ulkopuolelle. Kulkuyhteydet ja ajoneuvoliikenne katuverkosta tontille ja sieltä pois ovat ongelmalliset ja kaavaluonnoksessa ratkaisematta. Kiinteistörajat tulisi selkeyttää niin että kukin kiinteistö voisi toimia itsenäisesti. Yhtenä mahdollisuutena esitetään kiinteistöjärjestelyjä niin, että katuyhteys Tupalantielle tulisi nykyisen pysäköintitontin puolelta.

Vastine: Voimassa olevassa asemakaavassa ja asemakaavan muutosluonnoksessa kerrostalojen välinen alue on osoitettu istutettavaksi tontinosaksi, joka muodostaa yhteisen sisäpihan. Piha-alueelle on mahdollista muodostaa yhteinen leikki- ja oleskelupaikka, mutta yhteisjärjestelyt edellyttävät sopimuksia kiinteistönomistajien kesken.

Ajoyhteys tontille 147-27 on voimassa olevan asemakaavassa osoitettu Venny Soldaninraitin ja viereisten pysäköintialueiden kautta Tupalantielle ja Mannilantielle. Kiinteistöjärjestelyjen toteuttaminen ei ole tässä tilanteessa mahdollista. Suunnitellun hankkeen autopaikkajärjestelyt perustuvat nykyisiin tonttien välisiin autopaikkarasitteisiin, joita ei voida muuttaa ilman uutta sopimusta. Ajoneuvoliikenne tontille ei tule lisääntymään nykytilanteesta merkittävästi, koska osa autopaikoista sijaitsee rasitesopimuksen mukaisesti autopaikkatontilla 147-15, ja tontilla olevat autopaikat ovat olleet tähän saakka liiketoiminnan käytössä. Mieliipide ei anna aihetta muuttaa asemakaavaluonnosta.

Terijoen sos.dem. työväenyhdistys ry 23.9.2020

Yhdistys omistaa huoneistoja kiinteistöyhtiössä As Oy Tupalantie 7. Suunniteltu asuinrakennus, joka sisältää liikehuoneistoja, lisää tontille suuntautuvaa liikennettä ja huoltoajoa. Kulkuyhteydet ja pysäköinnit on sovittu rasitesopimuksin tonttien kesken. Yhdistys esittää, että kulkuyhteydsrasite tontin 147-28 kapean piha-alueen läpi ja rasite tontin 147-28 autopaikkojen sijoittamiseksi tontin 147-27 tiepohjalle tulisi poistaa. Kun keskustan kaavoitusta on aikaisemmin käsitelty mm. kävelykadun ja Tupalantien paikoitustalon osalta, As.Oy Tupalantie 7 on 4.10.1999 esittänyt tontille 27 liittymää vieressä olevan paikoitusalueen läpi kulkevalle ajoväylälle ja että Tupalantie 7 olisi ostanut paikoitusalueenaan olevan tiepohjan, joka on tontilla 27 rasitteena. Kaupunki on tuolloin ilmoittanut vastineessaan, että valmisteltavana ollut kaavamuutos tekee mahdolliseksi ajon viereisen pysäköintialueen kautta, ja että tonttien järjestelyjä varten voidaan anottaessa laatia oma kaavamuutos myöhemmin. Tontin 147-27 omistajan näkemys on ollut ettei toimenpide ole aiheellinen. Yhdistys katsoo, että liittymäasiat tulee hoitaa kuntoon tätä asemakaavaa laadittaessa, mutta asiaa ei voida ratkaista kaavaluonnoksessa esitetyllä tavalla, eikä tonttia voida rakentaa nykyistä tehokkaammin.

Vastine: Korttelin 147 tontit 1, 27 ja 28 ovat lähtökohtana muodostaneet yhden tilan. Asuntoyhtiöt Tupalantie 7 ja Tupalantie 9 ovat yhteistyössä kaupungin kanssa jakaneet tilan kolmeen osaan ja laatineet kaavan sekä tonttien väliset rasitesopimukset Sato Oy:n avustamana. Tontti 1-147-27 on siirtynyt kaupungille, joka on myöhemmin myynyt tontin nykyisille omistajille. Tontin 1-147-27 ostajat ovat hyväksyneet edellä mainittujen osapuolten tonttijaot ja rasitesopimusjärjestelyt.

Maa-alueiden jako tontteihin on perinteisesti tehty niin, että jokainen tontti liittyy katualueeseen, jonka rakentamisesta ja ylläpidosta vastaa kiinteistöveron saaja. Yksityisillä maapohjilla olevien kulkuväylien yhteiskäytöstä vastaavat niiden käyttäjät.

Kaavamuutosalueen kaakkoispuolella on voimassaoleva kaava, joka sallii tontilta 1-147-27 ajon läheiselle paikoitusalueiden läpi kulkevalle huoltotielle. Tätä yhteyttä on käytetty jo tähän mennessä ja sen käyttö samalla tavoin myös tulevaisuudessa on järkevää. Tonttien pinta-alojen muuttaminen ja irrottaminen katuverkosta ei tuo tässä tapauksessa lisäarvoa.

Tontin 1-147-27 tavoitteena on muuttaa rakennuspaikka asuinkäyttöön, ilman alakerroksen liiketiloja, jotka huomautuksessa on otettu esille. Kaupungin toivomuksesta kaavaluonnokseen on merkitty mahdollisuus sijoittaa alakertaan liiketiloja. Ajoneuvoliikenne tontille ei tule lisääntymään nykytilanteesta merkittävästi, koska osa autopaikoista sijaitsee rasitesopimuksen mukaisesti autopaikkatontilla 147-15. Mieliipide ei anna aihetta muuttaa asemakaavaluonnosta.

As Oy Järnefeltinpuisto 22.9.2020

Itse rakennukseen ei ole kommentoitavaa, mutta huomiota kiinnitetään tekstiin, jossa mainitaan muutosalueen koskevan tontin 147-15 katualuetta (po. pysäköintialuetta). Yhtiö esittää, että pysäköintialue säilytetään nykyisellä tavalla vapaana, ja että Postikatu 12 puoleista aluetta ei osoiteta Tupalantie 7a autopaikoiksi vaan säilytetään nykyisellä tavalla vapaana.

Vastine: As.Oy Järnefeltinpuiston ja KOY Tupajumin välissä oleva paikoitusalue 1-147-15 säilyy nykyisten autopaikkojen osalta entisellään eli As Oy Järnefeltinpuiston puoleiseen autopaikkariviin ei olla esittämässä mitään muutoksia. Pysäköintijärjestelyt osoitetaan liikennemerkkeillä. Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaluonnosta.

Mielipide, 17.9.2020

Mielipiteen esittäjä vastustaa 8-kerroksisen talon rakentamista ja toteaa, että talo on epäsopeva maisemaan ja vie näköalat naapureilta. Rakennusten tulisi olla korkeintaan viisikerroksisia.

Vastine: Asemakaavan muutos perustuu keskustan osayleiskaavaan, jonka mukaisesti kaupungin keskustaa pyritään tiivistämään yhteistyössä kiinteistönomistajien kanssa. Keskustan alue tulee uudistumaan lähivuosina vähitellen hanke kerrallaan. Tupalantorni, pysäköintitalo ja Tupalantie 8 hankkeet on jo toteutettu. Seuraavana toteutusvaiheeseen tulee Perhelän kortteli ja kaavoitusvaiheeseen OP-kortteli. Kaavamuutoksia on suunnitteilla myös Postikadun varren Tupalantie 16 ja 13 hankkeissa. Uusien rakennusten suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota mm. rakennusten varjostukseen ja muihin ympäristövaikutuksiin, ja ratkaisuihin pyritään tekemään myös julkisivuiltaan korkealaatuisia. Mielipide ei anna aihetta tarkistaa asemakaavaluonnosta.

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	186 Järvenpää Täyttämispvm	08.02.2021
Kaavan nimi	Tupalantie 7a, osa korttelista 147	
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	26.08.2020
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	010106
Generoitu kaavatunnus		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,6335	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,6335

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	0,6335	100,0	5610	0,89	0,0000	1660
A yhteensä	0,4832	76,3	6450	1,33	0,1178	2500
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		-840		-0,1178	-840
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1503	23,7	0		0,0000	0
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				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,6335	100,0	5610	0,89	0,0000	1660
A yhteensä	0,4832	76,3	6450	1,33	0,1178	2500
AL	0,4832	100,0	6450	1,33	0,4832	6450
ALK	0,0000				-0,3654	-3950
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		-840		-0,1178	-840
KL	0,0000		-840		-0,1178	-840
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1503	23,7	0		0,0000	0
Kadut	0,0321	21,4	0		0,0000	0
LPA	0,1182	78,6	0		0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						