

# Saunakallion omakotitontit

Asemakaavan selostus

JARDno-2020-1664

Kaavatunnus 030027



Vireilletulosta ilmoittaminen  
Asemakaavaluonnos nähtävänä MRL 62§, MRA 30§  
Kaupunkikehityslautakunta  
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä MRL 65§ ja MRA 27§  
Kaupunkikehityslautakunta hyväksynyt

kuulutus 16.9.2020  
23.9. - 9.10.2020  
9.12.2020 § 54  
27.1. – 9.2.2021  
pvm §

## Sisällysluettelo

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 .....	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2 Asemakaava .....	6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen .....	6
3 LÄHTÖKOHDAT .....	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
3.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	8
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	10
4.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset .....	10
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	11
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	12
5.1 Asemakaavan tavoitteet.....	12
5.2 Kaavan rakenne .....	13
5.3 Mitoitus .....	13
5.4 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	13
5.5 Aluevaraukset .....	14
5.6 Kaavan vaikutukset.....	16
5.7 Ympäristön häiriötekijät .....	16
5.8 Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	16
5.9 Nimistö.....	16
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....	16
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	16
6.2 Toteuttamisen ajoitus .....	16
6.3 Toteutuksen seuranta .....	16

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Saunakallion AO-tonttien tiivistäminen

Asemakaavan muutos

JARDno-2020-1664

Kaavatunnus 030027

Asemakaavan muutos koskee:

3. kaupunginosan eli Saunakallio kortteleita 301-303, 305-309, 311, 313-315, 317-319, 322-327, 330-338, osaa kortteleista 314 ja 322 sekä katu- ja puistoalueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

3. kaupunginosan eli Saunakallio erillisten enintään kaksiasuntoisten pientalojen korttelialuetta, suojaviheraluetta ja katualuetta.

Laatija: Järvenpään kaupunki, Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

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

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee 1,5 ... 2 kilometrin päässä Järvenpään keskustasta, pääradan länsipuolella. Alue rajautuu etelässä Siltakatuun, idässä rautatiealueeseen, ja pohjoisessa ja lännessä asemakaavoittamattomiin alueisiin.



*Suunnittelualueen likimääräinen sijainti.*

### 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Saunakallion omakotitontit

Asemakaavan muutoksessa osoitetaan osalle erillispientalojen tonteista lisää rakennusoikeutta ja osalle kiinteistöistä mahdollisuus tontin jakamiseen. Asemakaavan muutos käsitellään vaikutuksiltaan vähäisenä.

Kaavamuutoksen päätavoitteena on ollut tutkia rakennusoikeuden lisäämismahdollisuuksia niillä omakotitonteilla, joiden rakennusoikeus on alle  $e = 0,25$ , ja joiden omistajat ovat sitä pyytäneet. Lisäksi tutkitaan mahdollisuudet kulttuuriympäristön säilyttämiseen. Alustavat selvitykset ja kyselyt on kohdistettu Siltakadun pohjoispuolisille omakotitonteille. Kaavamuutos on laadittu niille tonteille, joiden omistajat ovat pyytäneet kaavamuutosta, ja joiden omistajien kanssa on laadittu puutesopimukset. Koko alueen kaavamerkintöjä ja -määräyksiä on ajantasaistettu ja alueelle on laadittu rakentamistapaohje.

Tiivistämisprojektin yleisenä tavoitteena on saada uusia rakennuspaikkoja välttäen rakennetuille vanhoille omakotialueille sekä tonttitarjonnan monipuolistaminen. Uusien rakennuspaikkojen myötä saadaan lisää asukkaita palvelujen tuntumaan, rakennetun kunnallistekniikan ääreen. Tiivistämisellä luodaan myös eri sukupolville mahdollisuus asua lähellä toisiaan. Työ vastaa eheytyvää yhdyskuntarakennetta ja elinympäristön laatua koskevia valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

### 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- A. Asemakaavakartta ja -määräykset
- B. Lausuntojen ja mielipiteiden lyhennelmät ja vastineet
- C. Asemakaavan seurantalomake
- D. Rakentamistapaohje

### 1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Järvenpään yleiskaava 2040, ehdotus (nähtävillä 11.3.-22.4.2020)
- Voimassa olevat asemakaavat 3/15 (9.10.1980), 3/16 (15.5.1987), 3/17 (19.6.1991), 3/18 (22.6.1994), 3/19 (12.8.1994), 3/20 (21.1.2001), 030024 (1.4.2020), 030025 (8.3.2017)
- Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelma 2017 (kv 23.4.2018 § 37)
- Järvenpään hulevesisuunnitelma (1.11.2013)
- Resurssiviisas Järvenpää -tiekartta (kv 11.11.2019 § 83)
- Pasila-Riihimäki välityskyvyn nostaminen. Melumittaukset Järvenpään kohdalla. Kalliotekniikka Consulting Engineers Oy 2016.
- Sauna kalliolla. Tarinaa Järvenpään Saunakalliosta. Saunakallion asukasyhdistys & Aikamatka-työryhmä 2016. Toim. Kirsi Heininen-Blomstedt

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulosta ilmoittaminen	kuulutus 16.9.2020
Asemakaavaluonnos nähtävänä MRL 62§, MRA 30§	23.9. - 9.10.2020
Kaupunkikehityslautakunta	9.12.2020 § 54
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä MRL 65§ ja MRA 27§	27.1. – 9.2.2021
Kaupunkikehityslautakunta hyväksynyt	pvm §

## 2.2 Asemakaava

Asemakaavassa osoitetaan lisärakennusoikeutta niille tonteille, joiden omistajat ovat pyytäneet kaavamuutosta, ja joiden omistajien kanssa on tehty puite- ja maankäytösopimukset. Joitakin tontteja osoitetaan jaettavaksi. Vanhan yhtenäisen omakotialueen arvokkaiden piirteiden säilyminen ja hulevesien hallinta varmistetaan koko aluetta koskevalla yleisellä määräyksellä.

Asemakaavan muutos käsitellään vähäisenä, koska vaikutukset ovat alueellisesti ja kaupunkikuvalisesti vähäisiä ja vaikuttavat pääasiassa vain yksittäiseen tonttiin ja sen lähiympäristöön.

Asemakaava-alueelle tulee laatia erillinen tonttijako asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

## 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan voi toteuttaa heti kun se on saanut lainvoiman ja tarpeelliset kiinteistötekniiset toimenpiteet on suoritettu.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### Alueen yleiskuvaus

Saunakallion omakotialue sijaitsee alle kahden kilometrin etäisyydellä Järvenpään keskustasta, rautatien länsipuolella. Alue rajautuu lännessä avoimeen peltomaisemaan. Julkisen liikenteen palvelut ovat hyvin saavutettavissa Saunakallion seisakkeella. Alueella on koulu ja kaksi päiväkotia.

#### Luonnonympäristö

Alueen yleisilme on vehreä ja metsäinen rehevien pihastutusten, täysikasvuisen puuston ja keskeisten puistoalueiden ansiosta. Osa tonteista sijaitsee rinnemaastossa. Maaston korkeus vaihtelee likimäärin välillä +46 ... +73 mpy, korkein kohta on puistoalueella Metsätien varressa. Alueella on myös muutamia avokallioita.

#### Rakennettu ympäristö

Saunakallion asutus on 1900-luvun alkuun saakka muodostunut muutamasta torpasta ja mökistä, sittemmin myös pientiloista ja huviloista. Saunakallion asuinalueen rakentaminen on käynnistynyt voimallisemmin sodan jälkeen 1940-luvulla. Metsätien varteen muodostettiin tontteja rintamamiestaloille ja karjalaiselle siirtoväelle. Suuri osa Saunakallion nykyisistäkin rakennuksista on rintamamiestaloja, joista useimpiin on tehty muutoksia vuosien varrella. Rakennuksia on myös purettu ja korvattu uusilla. Alkuperäisiä väljiä tontteja on jaettu, ja aluetta on täydennetty 1980-luvulta lähtien omakoti-, rivi- ja paritaloilla. Alueelle on rakennettu koulu ja päiväkotia.

#### Tekninen huolto

Alueella on rakennettu vesihuoltoverkosto. Alueella on neljä puistomuuntamoaa.

#### Hulevedet

Vehkatiellä, Loutinkadulla, Alankotiellä, Ristikadulla ja Siltakadulla on rakennettu sadevesiviemäri.

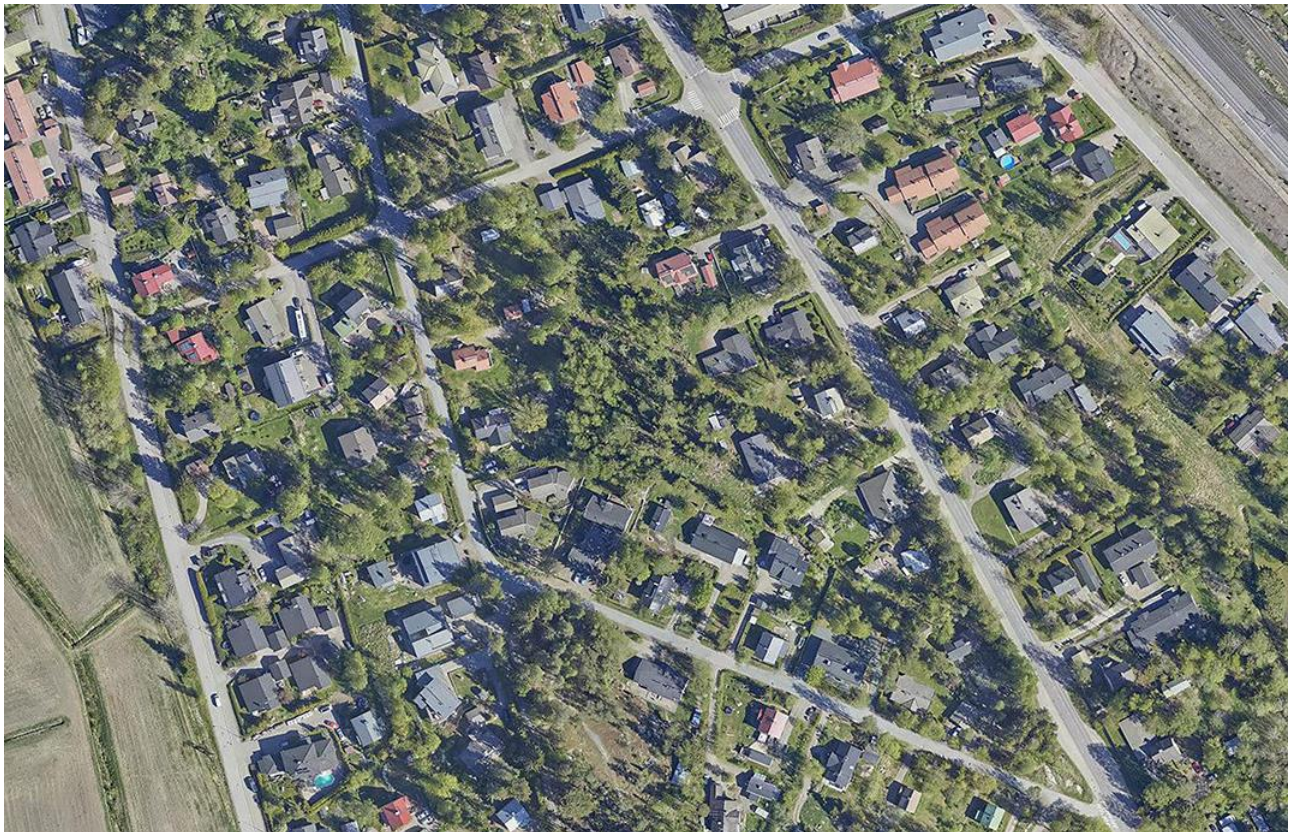
#### Ympäristönsuojelu, ympäristöhäiriöt

Rautatien liikennemelu aiheuttaa jonkin verran häiriötä alueen itäosassa. Alueella on suoritettu ympäristömelumittauksia kesällä 2016 liittyen hankkeeseen Pasila-Riihimäki välityskyvyn

nostaminen. Mittausten tavoitteena on ollut selvittää vallitsevat melutasot (päivä- ja yöaikaiset keskiäänitasot). Erilliset mittauspisteet (12 kpl) oli sijoitettu asuintalojen piha-alueille. Saunakallion alueella päiväajan mittaustulokset ovat välillä 47,3 – 76,7 LAeq 07-22 (dB) ja yöajan mittaustulokset välillä 42,4 – 51,8 LAeq 22-07 (dB).

#### Maanomistus

Suunnittelualueen tontit ovat yksityisomistuksessa. Katu- ja puistoalueet sekä koulu- ja päiväkotitontit ovat kaupungin omistuksessa.

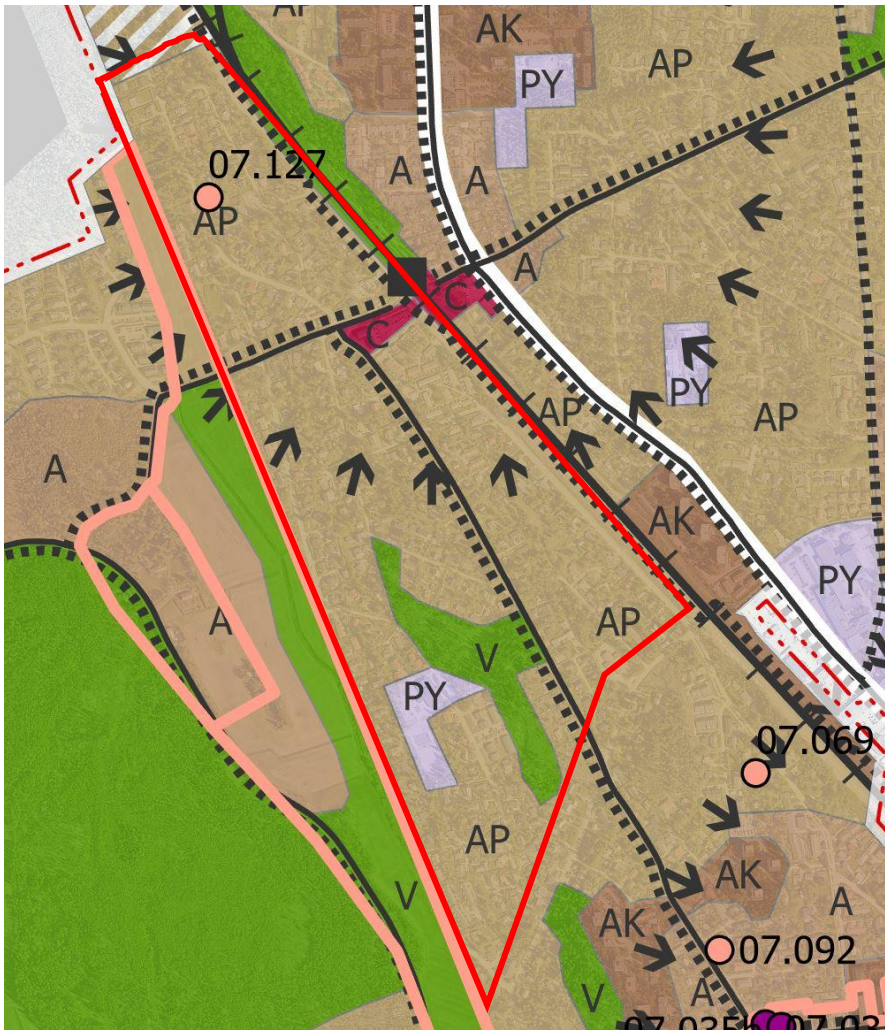


*Saunakallion keskiosia Vehkatien, Metsätien, Loutinkadun ja Alankotien varsilta vuonna 2019. Vehkatien tontit rajautuvat lännessä peltomaisemaan, idässä Saunakallion rajana on päärata. Alue on tiivistynyt etenkin 1980-luvulta lähtien, kun isoista rintamamiestonteista on muodostettu kirvesvarsitontteja.*

## 3.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

### Yleiskaava

Järvenpään yleiskaavaehdotuksessa 2040 (nähtävillä 11.3.-22.4.2020) suunnittelualue on pääosin pientalovaltaista asuntoaluetta (AP). Saunakallionpuisto alueen keskiosissa on osoitettu virkistysalueeksi (V) ja Vihtakadun koulun alue julkisten palveluiden alueeksi (PY). Loutinkatu ja Ristikatu ovat kokoojakatuja, joiden yhteydessä on pyöräilyn pääreitti. Saunakallion seisakkeen ympäristöön osoitettu tiivistyvä asemanseutu ulottuu suunnittelualueen pohjoisosaan. Saunakallionpuiston ja alueen pohjoispäässä Saunakalliontien kautta on osoitettu itä-länsisuuntaiset virkistys- ja ulkoilun pääreitit, jotka liittyvät suunnittelualueen ulkopuoliseen reitistöön. Yleiskaavakartalla on esitetty kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa toimenpideluokkaan 2 osoitettu rakennuskohde.



*Ote yleiskaavaehdotuksesta. Suunnittelualue punaisella rajattuna.*

### Asemakaava

Suurimmalla osalla suunnittelualueesta on asemakaava, joka on tullut voimaan 9.10.1980. Pientalotontit ovat erillisten enintään kaksiasuntoisten pientalojen korttelialuetta (AO-19, AO-20). Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla  $e = 0,20$ . Suurin sallittu kerrosluku on I, I 2/3 tai 2/3 I / I 2/3. Tonteille on osoitettu väljä rakennusala, joka rajautuu kadun puolella istutettavaan tontinosaan, sekä väljä talusrakennusten rakennusala korttelin sisäosaan. Rautatiealueen viereisille



tonteille alueen itäreunassa on osoitettu melusuojausmerkkintä (35dB). Asemakaavaan tonteille 314-4, 5 ja 6 sekä 343-1 ja 2 liittyy erillinen rakentamistapaohje tyyppitaloesimerkkeineen.



*Ote ajantasakaavasta. Suunnittelualue punaisella rajattuna.*

#### Kulttuuriympäristön hoitosuunnitelma

Suunnittelualueella on yksi asuinrakennus (07.127 Loutinkatu 79), joka on Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa 2017 osoitettu toimenpideluokkaan 2 ts. suojeltavaksi kaavoituksella. Kolme rakennusta (07.084 Vehkatie 85-87, 07.175 Vihtakatu 24 ja 09.043 Satusaunan päiväkotitontti) on osoitettu toimenpideluokkaan 3 ts. suojelutarve selvitetään tarkemman suunnittelun yhteydessä. Päiväkotitontti jää tämän asemakaavamuutoksen ulkopuolelle.

## Rakennusjärjestys

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

# 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

## 4.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on osa omakotialueiden tiivistämishanketta, jossa tutkitaan mahdollisuuksia lisärakentamiseen niillä omakotialueilla, joilla voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus on tehokkuusluvun  $e = 0,25$  mukainen tai pienempi.

Kaupunkikehityslautakunta on 13.11.2014 § 78 päättänyt käynnistää asemakaavamuutokset vanhojen omakotialueiden rakennusoikeuksien nostamiseksi Mikonkorven, Satukallion, Saunakallion, Pöytäalhon, Teriojan ja Jampan kaupunginosissa vaiheittain niillä kiinteistöillä, joiden omistajat ilmaisevat kirjallisesti halukkuutensa kaavamuutokseen. Mikonkorven ja Satukallion asemakaavamuutokset on tehty vuosina 2014-2016. Hankkeeseen lähti kuitenkin odotettua vähemmän maanomistajia, eikä kaupunki saavuttanut toivottua tulosta alueiden tiivistymiseksi.

Järvenpään kaupungin rakennusjärjestykseen (voimaantulo 20.1.2019) on lisätty mahdollisuus talousrakennusten rakentamiseen omakoti- ja paritalotonteilla. Rakennusjärjestyksen 64 § mukaan tontin sallitun kerrosalan lisäksi saadaan omakoti- ja paritalotontille, jonka tonttitehokkuus on  $e = 0,25$  tai vähemmän, rakentaa talousrakennuksia tehokkuudella  $te = 0,05$ . Tämä mahdollistaa useassa tapauksessa esim. autotallin rakentamisen ilman monivaiheista kaavamuutosprosessia.

Myös maapoliittisen ohjelman päivitystyössä on pyritty löytämään keinoja, joilla väljästi rakennetut pientaloalueet saataisiin tiivistymään. Kaupunginvaltuusto hyväksyi 25.3.2019 § 10 maapoliittisen ohjelman, johon kirjattiin asemakaavojen tiivistämishankkeista seuraavaa:

- maanomistajalla on oikeus saada 200 k-m<sup>2</sup> pientalorakennusoikeutta ilmaiseksi, kun maanomistaja sitoutuu hakemaan omistamalleen tontille tonttijaon muutoksella yhden uuden rakentamattoman rakennuspaikan
- tonttijaon muutos on haettava viimeistään yhden vuoden kuluttua asemakaavamuutoksen voimaantulosta
- tonttijaon muutos- ja lohkomiskustannuksista vastaa maanomistaja.

Ennen kaavoitustyön aloittamista selvitettiin kirjekyselyllä Saunakallion kiinteistönomistajien rakentamistarpeita ja halukkuutta rakennusoikeuden nostamiseen. Yli puolet (113 vastaajaa,  $N = 205$ ) vastasi haluavansa lisää rakennusoikeutta. Myös uutta piharakennusta halusi moni (91 vastaajaa), mutta uutta asuinrakennusta haluttiin harvemmin (28 vastaajaa), samoin rakennuksen laajentamista (48 vastaajaa).

Saunakallion asukkaat kutsuttiin asukasiltaan 9.10.2019, jossa esiteltiin tiivistämishanketta, kyselyn tuloksia ja maapoliittisen ohjelman linjauksia. Asukasiltaan osallistui runsaasti alueen asukkaita, joista 15 maanomistajaa pyysi tapaamista ja yksityiskohtaisia neuvotteluja. Kaavamuutosta haluavat tekivät asiasta kirjallisen kaavamuutospyynnön.

Kiinteistönomistajien kanssa on vuoden 2020 alussa käyty neuvottelut, joiden tuloksena asemakaavaa tulisi muuttaa 15 kiinteistöllä. Asemakaavan muuttamisesta on päätetty tehdä puitesopimukset tonteille 186-3-327-5, 186-3-324-15, 186-3-315-7, 186-3-318-3, 186-3-334-3, 186-3-338-3, 186-401-1-2271, 186-3-331-22, 186-3-335-19, 186-3-346-6 ja 186-3-308-11 (viranhaltijapäätös, vs. kaavoitusjohtaja 11.2.2020 § 2), tontille 186-3-331-12 (viranhaltijapäätös, vs. kaavoitusjohtaja 15.6.2020 § 8), 186-3-340-4 (viranhaltijapäätös, vs. kaavoitusjohtaja 7.8.2020 § 12) sekä tonteille 186-3-317-36 ja 186-3-331-7 (viranhaltijapäätös, vs. kaavoitusjohtaja 4.9.2020 § 13). Kaavamuutoksessa tutkitaan kuitenkin myös koko pientaloalueen kaavamerkintöjen ajantasaisuus ja laaditaan koko alueelle rakentamistapaohje. Asemakaavan muutosluonnoksessa rakennusoikeuden nostamista tai tontin jakamista on esitetty 11 tontille.

Asemakaavan muutos sisältyy vuoden 2020 kaavoitussuunnitelmaan (kh 20.1.2020 § 9).

Asemakaavan muutoshanke käsitellään vähäisenä kaavamuutoksena, koska kaavan aikaansaamat vaikutukset ovat alueellisesti ja kaupunkikuvallisesti vähäisiä ja vaikuttavat pääasiassa vain yksittäiseen tonttiin ja sen lähiympäristöön.

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

- Kaupunkikehityslautakunta 9.12.2020 § 54, päätös asemakaavaehdotuksen ja rakentamistapaohjeen nähtävällepanosta
- Asemakaavan muutosehdotus ja rakentamistapaohje julkisesti nähtävillä (MRL 65§ ja MRA 27§) 27.1. – 9.2.2021
- Kaupunkikehityslautakunta pvm §, asemakaavamuutoksen hyväksyminen

## 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

- Kaava-alueen maanomistajat
- Naapuritonttien omistajat, haltijat ja asukkaat
- Viranomaiset:
  - Uudenmaan ELY-keskus
  - Keski-Uudenmaan maakuntamuseo
  - Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
  - Järvenpää, rakennusvalvonta
  - Järvenpää, kaupunkitekniikan suunnittelu
  - Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
  - Järvenpään Vesi
- Muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa

Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavamuutostarvetta ja kiinteistönomistajien halukkuutta muutokseen on selvitetty kyselyllä ennen asemakaavatyön aloittamista. Muutoksen periaatteita on esitelty asukastilaisuudessa 10.9.2019 Vihtakadun koululla.

Asemakaavan vireilletulosta ja luonnosaineiston nähtävilläolosta ilmoitettiin kuulutuksella 16.9.2020 kaupungin verkkosivuilla [www.jarvenpaa.fi](http://www.jarvenpaa.fi) sekä lähettämällä kirje maanomistajille.

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävänä 23.9. – 9.10.2020 välisen ajan Seutulantalon palvelupisteessä sekä Järvenpään kaupungin verkkosivuilla. Nähtävilläoloaikana osallisilla oli mahdollisuus jättää mielipide kaavaluonnoksesta. Luonnosvaiheessa lähetettiin lausuntopyyntö hankkeesta Keski-Uudenmaan maakuntamuseolle, Keski-Uudenmaan ympäristökeskukselle, Carunalle, Vantaan Energialle (kaukolämpö), Saunakallion asukasyhdistykselle, Järvenpään Vedelle sekä Järvenpään rakennusvalvonnalle ja kaupunkitekniikan suunnittelupalveluille. Asiasta saatiin kolme lausuntoa ja kaksi mielipidettä.

Asemakaavakarttaan on tehty luonnosaineistosta saadun palautteen pohjalta seuraavat tarkistukset:

- lähivirkistysalueilla sijaitsevat neljä muuntamoaa on osoitettu ohjeellisella rakennusalamerkinnällä
- Loutinkatu 79 asuinrakennuksen kohdalle on osoitettu säilytettävän rakennuksen rakennusala (sr-12)
- tontin 3-302-5 rakennusoikeusmerkintää on tarkistettu
- korttelissa 331 kiinteistöt 331-25 ja 1:2035 on osoitettu yhdistettäväksi ja talousrakennuksen rakennusalamerkintä on poistettu
- tontille 331-22 on osoitettu ohjeellinen tontinraja ja rakennusoikeus kerrosalamerkintöinä muodostettavalle uudelle tontille ja nykyisen asuinrakennuksen tontille (puitesopimus 11.2.2020)
- tontin 339-25 luonnosvaiheessa osoitettu ohjeellinen tontinrajamerkintä on poistettu
- tontille 324-15 luonnosvaiheessa osoitettu ohjeellinen tontinraja on poistettu ja rakennusala- ja rakennusoikeusmerkinnät on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävänä 27.1. – 9.2.2021. Ehdotuksesta saatiin kolme pyydettyä lausuntoa. Muistutuksia ei esitetty, mutta yksi kiinteistönomistaja ilmoitti luopuvansa kaavamuutoksesta. Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo ilmoittaa lausunnossaan, ettei asemakaavaehdotukseen ole huomauttamista. Caruna Oy esittää, että Nuolipuistoon tehtäisiin aluevaraus puistomuuntamolle. Uudenmaan ELY-keskus esittää, että radan varren kortteleiden ääneneristävyysmääräyksen sijasta kaavaan laitettaisiin yleismääräys melusuojauksesta ja ääneneristävyysvarmistamisesta sekä piha-alueiden melusuojauksesta. Kaupunkitekniikan suunnittelupalvelut esittää, että hulevesien hallintaa varten osalle lähivirkistysalueista osoitetaan mahdollisuus hulevesien hallintarakenteiden toteuttamiseen. Asemakaavakarttaa tarkistetaan ja täydennetään esitetyllä tavalla, ja rakentamistapaohjeen hulevesien hallintaa koskevaa osuutta täsmennetään.

Luonnoksesta ja ehdotuksesta saatujen lausuntojen ja mielipiteiden lyhennelmät ja vastineet ovat [liitteessä B](#).

#### Viranomaisyhteistyö

MRL:n mukainen viranomaisneuvottelu ei ole ollut hankkeen kohdalla tarpeellinen. Asemakaavahankkeesta on neuvoteltu kaupungin viranhaltijoiden kesken (kaupunkitekniikka, rakennusvalvonta).

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan keskeisenä tavoitteena on tutkia mahdollisuudet vanhaa pientaloaluetta täydentämään pientalorakentamiseen niillä tonteilla, joiden omistajat ovat pyytäneet asemakaavan

muuttamista. Toisena tavoitteena on tutkia mahdollisuudet hulevesien hallintaan suunnittelualueella sekä päivittää alueen kaavamerkintöjä ja -määräyksiä.

## 5.2 Kaavan rakenne

Kaava-alue käsittää Saunakallion asuinkorttelit, jotka säilyvät nykyisellään. Alueen läpi kulkeva Loutinkatu sekä poikittainen Ristikatu ovat kokoojakatuja, joihin tonttikadut liittyvät. Alueella on useita erikokoisia lähivirkistysalueita, jotka säilyvät nykyisellään.

Asemakaavassa osoitetaan mahdollisuus seitsemän tontin jakamiseen ja rakennusoikeuden nostamiseen. Sitova tontin numerointi päätetään asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

## 5.3 Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 59,7 ha, josta on erillispientalojen korttelialuetta noin 41 ha, lähivirkistysaluetta 8,6 ha ja katualuetta noin 9,7 ha. Aluevaraukset ovat voimassa olevan asemakaavan mukaisia lukuun ottamatta katu- ja puistoalueiden rajan tarkistusta korttelin 335 kaakkoskulmassa.

Erillispientalojen korttelialueille osoitetaan kahdeksan uutta rakennuspaikkaa. Alueen kokonaiskerrosala on 81.837 k-m<sup>2</sup>, jossa lisäystä on 1139 k-m<sup>2</sup>. Asuinkorttelien kokonaisrakennusoikeus vastaa tehokkuuslukua  $e = 0,20$ .

## 5.4 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Uudet rakennukset pyritään sopeuttamaan ympäristöön rakennusala- ja kerroslukumerkintöjen avulla. Asemakaavassa säilytetään istutettavien tontinosien merkinnät, joilla pyritään varmistamaan alueen kaupunkikuvan vehreä luonne.

Alueen kaupunkikuvalliset arvot pyritään säilyttämään koko aluetta koskevalla yleismääräyksellä, jonka mukaan katutiloja, rakennuksia ja kasvillisuutta tulee hoitaa niin, että ympäristön luonne ei oleellisesti muutu. Alueen kaupunkikuvalliset arvot liittyvät lähinnä yhtenäiseen aluekokonaisuuteen, vaikkakin alueella on säilynyt useita jälleenrakennusajan rakennuksia.

Kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa periaatteena on, että toimenpideluokkaan 2 (suojellaan kaavoituksella) osoitettujen kohteiden osalta suojelua asemakaavassa tullaan harkitsemaan yhteistyössä rakennuksen omistajan kanssa. Toimenpideluokkaan 2 osoitettu rakennus (07.127 Loutinkatu 79) osoitetaan merkinnällä sr-12: "Rakennusala, jolla sijaitsevan taajamakuvan ja paikallishistorian kannalta arvokkaan rakennuksen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää." Hoitosuunnitelman periaatteena on myös, että toimenpideluokkaan 3 osoitettujen rakennusten suojelutarve tutkitaan tarkemman suunnittelun yhteydessä (07.084 Vehkatie 85-87, 07.175 Vihtakatu 24). Mahdollisesta suojelusta asemakaavalla ei ole tehty sopimuksia kaupungin ja kiinteistöomistajien kesken.

Koko aluetta koskevan yleisen määräyksen mukaan alueelle rakennetut avo-ojat ovat osa hulevesiverkostoa. Hulevedet tulee käsitellä tonteille viivytävillä rakenteilla ja niiden johtaminen tulee hajuttaa rakennettuihin avo-ojiin tai johtaa hulevesiviemäriin. Hulevesien johtamisesta avo-ojiin tulee tarvittaessa tehdä sopimus naapurikiinteistön omistajan kanssa. Osalla virkistysalueita voidaan toteuttaa hulevesirakenteita.

Yleismääräyksen mukaan rakennusten julkisivun ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB(A), niin että ulkoa kantautuvasta liikenteen melusta aiheutuva melutaso ei päivällä (klo 7-22) ylitä arvoa LAeq 35 dB(A) eikä yöllä (klo 22-07) arvoa LAeq 30 dB(A) asuintiloissa. Lisäksi ääneneristävyys tulee mitoittaa niin, että liikenteen aiheuttama enimmäistaso ei ylitä asuintiloissa tasoa 45 dB (L<sub>Amax</sub>). Rataan rajoittuvilla tonteilla on ennen rakennusluvan

ratkaisemista tehtävä mittaukset ääneneristävyyden varmistamiseksi tai muulla tavoin varmistettava rakentamisen laatu ääneneristävyyden osalta. Rataan rajoittuvilla tonteilla mahdollinen raide- tai muun liikenteen aiheuttama tärinä tai siitä aiheutuva runkoääni rakennusten sisätiloissa ei saa ylittää voimassa olevia suositus- ja enimmäisohjearvoja. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää rakennuskohtaiset ratkaisut tärinän ja runkoäänen vaimennustoimenpiteiksi. Tontille tulee sijoittaa rakennuksia tai suojarakennelmia siten, että liikenteen aiheuttama melu piha-alueella ei ylitä päiväohjearvoa 55 dB(A) (klo 7-22) eikä yöohjearvoa 45 dB(A) (klo 22-7).

## 5.5 Aluevaraukset

### Korttelialueet

#### ERILLISTEN ENINTÄÄN KAKSIASUNTOISTEN PIENTALOJEN KORTTELIALUE (AO-44)

Aluevarausmerkintä käsittää kaikki alueen omakotitontit. Rakennusoikeus on osoitettu enimmäkseen tehokkuusluvulla  $e = 0,20$ . Lähes koko alueella rakennusala käsittää väljästi tontin Niillä tonteilla, joiden rakennusoikeutta on osoitettu nostettavaksi, se on merkitty joko tehokkuusluvulla ( $e = 0,25$  tai  $0,30$ ) tai rakennusalaakohtaisena kerrosalamääränä. Suurin sallittu kerrosluku on useimmiten I 2/3, mikä noudattaa vanhan omakotialueen rakennustyyppiä. Rinnetonteilla kerrosluku sallii asuintilan rakentamisen kellariin.

Radan varressa asuinrakennusten rakenteiden ääneneristävyyden ratamelua vastaan tulee olla vähintään 35 dB(A). Osalla radanvarren tonteista radan puolelle on osoitettu rakennusala talousrakennuksille, jotka voivat osaltaan suojata pihvoja ratamelulta.

Kaikissa kortteleissa on osoitettu istutettavat tontinosat kadun varteen.

*Alle 1000 m<sup>2</sup>:n tontille saa rakentaa enintään kaksi asuntoa. Yli 1000 m<sup>2</sup>:n tontille saa rakentaa enintään yhden asunnon 500 tonttinelometriä kohti. Alle 500 m<sup>2</sup>:n tontille saa rakentaa yhden asunnon. Asemakaavassa ilmoitetusta rakennusoikeudesta saa rakentaa 25% liike-, myymälä-, työ-, yms. palvelutiloiksi, joissa harjoitettu toiminta ei aiheuta ympäristölle kohtuutonta häiriötä.*

*Tontille saa rakentaa erillisiä talousrakennuksia, joiden keskikorkeus saa olla korkeintaan 3,5 metriä.*

*Rakennuksen tulee olla vähintään 4 metriä naapuritontin rajasta, mutta naapurin suostumuksella saa rakennuksen sijoittaa lähemmäksi rajaa. Asuinrakennusten yhteenrakentamista tonttien rajoilla ei sallita.*

*Tontit on aidattava katu- ja muihin yleisiin alueisiin rajoittuvilta osiltaan pensas- tai puuaidalla. Kullekin tontille saa tehdä vain yhden enintään 4 metriä leveän ajoneuvo-liittymän.*

*Tontilla tulee olla vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 100 m<sup>2</sup> kohti.*

*Autopaikkoja on varattava vähintään 2 autopaikkaa asuntoa kohti.*

#### RIVITALOJEN JA MUIDEN KYTKETTYJEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE (AR-9)

Aluevaraus korttelissa 344 on voimassa olevan asemakaavan mukainen. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla  $e = 0,20$  ja talousrakennusoikeus tehokkuusluvulla  $te = 0,05$ . Suurin sallittu kerrosluku on I u2/3. Asemakaava on toteutettu. Alueen asemakaavaan ei tehdä muutoksia merkintöjen päivytystä lukuun ottamatta.

*Huoneen pääikkunan tulee sijaita vähintään 8 metrin etäisyydellä vastassa olevasta naapuritontin rakennusalan rajasta. Tontilla tulee olla vähintään yksi puu ja pensas*

*kutakin tontin rakentamaton 100 m<sup>2</sup> kohti. Yhtenäistä leikkutilaa on tontille rakennettava vähintään 10 m<sup>2</sup> asuntoa kohti. Tontille on järjestettävä vähintään 1 autopaikka asuntoa kohti.*

#### OMAKOTIRAKENNUSTEN JA RIVITALOJEN SEKÄ MUIDEN KYTKETTYJEN PIENTALOJEN KORTTELI-ALUE (AOR-12)

Aluevaraus on voimassa olevan asemakaavan mukainen. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla  $e = 0,20$ . Suurin sallittu kerrosluku on yksi (I) alueen länsireunalla korttelissa 302 ja 2/3k I 2/3u rinnetontilla korttelissa 306. Asemakaava on toteutettu kummassakin korttelissa. Asemakaavaan ei tehdä muutoksia merkintöjen päivitystä lukuunottamatta.

*Asemakaavassa ilmoitetusta rakennusoikeudesta saa tontilla asuva käyttää 25% liike-, myymälä-, työ-, yms. palvelutiloiksi, joissa harjoitettu toiminta ei aiheuta ympäristölle kohtuutonta häiriötä. Tontit on aidattava katu- ja puistoalueisiin rajoittuvilta osiltaan pensasaidalla. Tontilla tulee olla vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 100 m<sup>2</sup> kohti. Yhtenäistä leikkutilaa on tontille rakennettava vähintään 10 m<sup>2</sup> asuntoa kohti. Autopaikkoja on varattava vähintään yksi autopaikka 80 kerrosneliometriä kohti tai vähintään 1.5 autopaikkaa asuntoa kohti. Pienemmän vaihtoehdon mukaan.*

#### LIIKERAKENNUSTEN JA ERILLISTEN ENINTÄÄN KAKSIASUNTOISTEN PIENTALOJEN KORTTELI-ALUE (AOL-1)

Aluevaraus on voimassa olevan asemakaavan mukainen. Alueen asemakaavaan ei tehdä muutoksia merkintöjen päivitystä lukuun ottamatta.

*Alle 1000 m<sup>2</sup>:n tontille saa rakentaa enintään kaksi asuntoa. Yli 1000 m<sup>2</sup>:n tontille saa rakentaa enintään yhden asunnon 500 tonttinelometriä kohti. Tontille saa rakentaa erillisiä talousrakennuksia, joiden pinta-ala on yhteensä enintään 50 k-m<sup>2</sup>. Rakennusten keskikorkeus saa olla korkeintaan 3,5 metriä.*

*Rakennuksen tulee olla vähintään 4 metriä naapuritontin rajasta, mutta naapurin suostumuksella saa rakennuksen sijoittaa lähemmäksi rajaa. Asuinrakennusten yhteenrakentamista tonttien rajoilla ei sallita. Rakennettaessa 8 metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa, tulee naapuritontin puoleiselle seinälle sijoitettavat ikkunat varustaa läpinäkymättömällä lasilla.*

*Tontit on aidattava katu- ja muihin yleisiin alueisiin rajoittuvilta osiltaan pensas- tai puuaidalla. Kullekin tontille saa tehdä vain yhden enintään 4 metriä leveän kulkukaukon ajoneuvoja varten.*

*Tontilla tulee olla vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 100 m<sup>2</sup> kohti. Asemakaavassa määrätyn kerrosluvun estämättä saadaan olemassa olevaa ennen 1.10.1979 rakennusluvan saanutta rakennusta peruskorjata ja laajentaa. Autopaikkoja on varattava vähintään 1,5 autopaikkaa asuntoa kohti ja vähintään 1 autopaikka liiketilojen 60 kerrosneliometriä kohti.*

#### Muut alueet

Alueen nykyiset viheralueet on osoitettu lähivirkistysalueiksi (VL) tai lähivirkistysalueiksi, joilla maaston muotoja voidaan muokata ja alueelle saa rakentaa hulevesien viivytysaltaan ja siihen liittyviä patorakenteita erillisten suunnitelmien mukaisesti (VL-3). Virkistysalueilla osoitetaan ohjeelliset muuntamon rakennusalat nykyisten neljän muuntamon ja puistomuuntamoksi muutettavan pylväsmuuntamon kohdalle. Saunakalliontien eteläpäässä radan varressa katualuetta jatketaan ja osa puistoaluetta muutetaan suojaviheralueeksi (EV), jotta viereiselle pientalotontille saadaan

ajoyhteys. Ristikadun katualuetta on laajennettu nykyisen kevyen liikenteen väylän tilantarpeen mukaan. Asemakaavaa ei muuteta viher- ja katualueilla muilta osin.

## 5.6 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan vaikutuksia rakennettuun ympäristöön, luontoon ja maisemaan, liikenteeseen sekä tekniseen huoltoon on arvioitu kaavatyön yhteydessä asiantuntija-arvioin kaupungin omana työnä sekä lausuntojen avulla. Vaikutusten arviointi on perustunut alueelta käytössä oleviin perustietoihin, aluetta koskeviin selvityksiin sekä osallisilta saatuihin lausuntoihin ja palautteeseen.

Asemakaavan ympäristövaikutuksista ei ole tarpeen laatia erillisiä selvityksiä.

## 5.7 Ympäristön häiriötekijät

Rautatieliikenteen melu aiheuttaa häiriötä alueen itäosiin. Asemakaavassa osoitetaan radanpuoleisia asuintiloja koskeva melusuojausmääräys.

## 5.8 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Katso liite A.

## 5.9 Nimistö

Saunakallionpuiston pohjoisosa on nimetty Rotsteninmetsäksi alueella sijainneen Rotstenin torpan mukaan. Eteläosa on nimetty Pessinmetsäksi muistumana Loutinkadulla sijainneesta Pessin kaupasta. Loutinkadun ja Metsätien kulmauksessa sijaitseva pieni viheralue on nimetty Mustarastaanpuistoksi. Loutinkadun pohjoispäässä sijaitseva pieni puistoalue on nimetty Syrjäpuistikoksi.

Alueen nimistö on muilta osin säilytetty nykyisellään.

# 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

## 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Toteutusta ohjaamaan on laadittu rakentamistapaohjeet.

## 6.2 Toteuttamisen ajoitus

Asemakaavan voi toteuttaa heti, kun asemakaava on vahvistunut ja saanut lainvoiman, tarpeelliset kiinteistötekniset toimenpiteet on suoritettu ja kunnallistekniikka rakennettu riittävään valmiuteen.

## 6.3 Toteutuksen seuranta

Seurattavia asioita ovat lisärakentamisen toteutumisaikataulu.

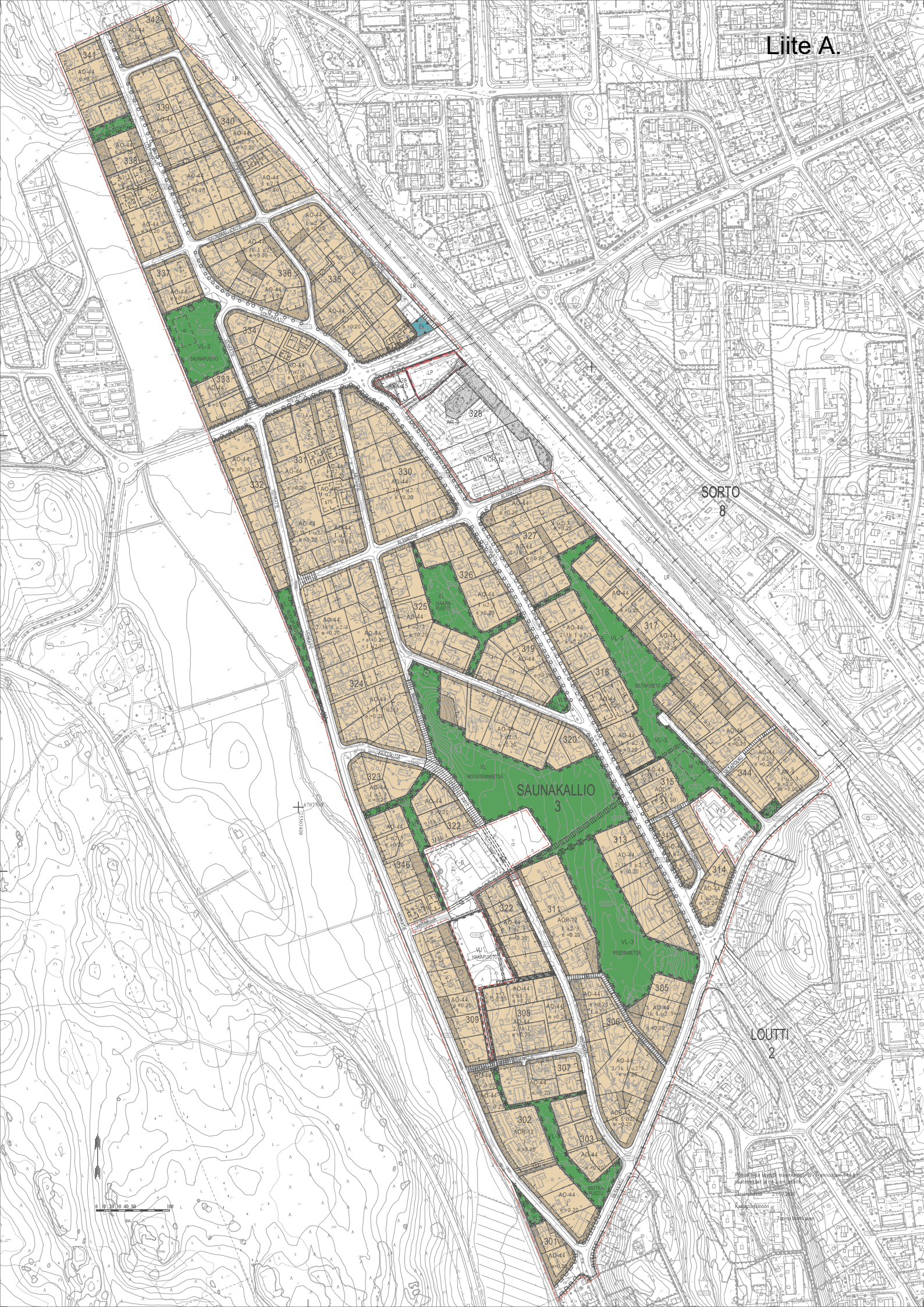
Järvenpäässä 23.9.2020

Tarkistettu 30.11.2020, 15.3.2021

Juhana Hiironen  
Vs. kaavoitusjohtaja

Terttu-Elina Wainio  
Asemakaava-arkkitehti





SORTO  
8

SAUNAKALLO  
3

LOUTTI  
2



Paikallista kartoitusta on toteutettu valtionavustuksella  
Kansallisen karttaverkoston  
Järjestelmäkeskuksella

# ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

## AR-9

0103109  
RIVITALOJEN JA MUIDEN KYTKETTYJEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE

Huoneen pääikkunan tulee sijaita vähintään 8 metrin etäisyydellä vastassa olevasta naapuritontin rakennusalan rajasta.  
Tontilla tulee olla vähintään yksi puu ja pensas kutakin tontin rakentamatonta 100 m<sup>2</sup> kohti.  
Yhtenäistä leikkutilaa on tontille rakennettava vähintään 10 m<sup>2</sup> asuntoa kohti.  
Tontille on järjestettävä vähintään 1 autopaikka asuntoa kohti.

## AO-44

0104044  
ERILLISTEN ENINTÄÄN KAKSIASUNTOISTEN PIENTALOJEN KORTTELIALUE

Alle 1000 m<sup>2</sup>:n tontille saa rakentaa enintään kaksi asuntoa. Yli 1000 m<sup>2</sup>:n tontille saa rakentaa enintään yhden asunnon 500 tonttinelämetriä kohti. Alle 500 m<sup>2</sup>:n tontille saa rakentaa yhden asunnon.

Asemakaavassa ilmoitetusta rakennusoikeudesta saa rakentaa 25% liike-, myymälä-, työ-, yms. palvelutiloiksi, joissa harjoitettu toiminta ei aiheuta ympäristölle kohtuutonta häiriötä.

Tontille saa rakentaa erillisiä talousrakennuksia, joiden keskikorkeus saa olla korkeintaan 3,5 metriä.

Rakennuksen tulee olla vähintään 4 metriä naapuritontin rajasta, mutta naapurin suostumuksella saa rakennuksen sijoittaa lähemmäksi rajaa. Asuinrakennusten yhteenrakentamista tonttien rajoilla ei sallita.

Tontit on aidattava katu- ja muihin yleisiin alueisiin rajoittuvilta osiltaan pensas- tai puuaidalla. Kullekin tontille saa tehdä vain yhden enintään 4 metriä leveän ajoneuvoliittymän.

Tontilla tulee olla vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 100 m<sup>2</sup> kohti.

Autopaikkoja on varattava vähintään 2 autopaikkaa asuntoa kohti.

## AOR-12

0104212  
OMAKOTIRAKENNUSTEN JA RIVITALOJEN SEKÄ MUIDEN KYTKETTYJEN PIENTALOJEN KORTTELIALUE

Asemakaavassa ilmoitetusta rakennusoikeudesta saa tontilla asuva käyttää 25% liike-, myymälä-, työ-, yms. palvelutiloiksi, joissa harjoitettu toiminta ei aiheuta ympäristölle kohtuutonta häiriötä.

Tontit on aidattava katu- ja puistoalueisiin rajoittuvilta osiltaan pensasaidalla.  
Tontilla tulee olla vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 100 m<sup>2</sup> kohti.  
Yhtenäistä leikkutilaa on tontille rakennettava vähintään 10 m<sup>2</sup> asuntoa kohti.

Autopaikkoja on varattava vähintään yksi autopaikka 80 kerrosnelämetriä kohti tai vähintään 1,5 autopaikkaa asuntoa kohti. Pienemmän vaihtoehdon mukaan.

## AOL-1

0104501  
LIIKERAKENNUSTEN JA ERILLISTEN ENINTÄÄN KAKSIASUNTOISTEN PIENTALOJEN KORTTELIALUE

Alle 1000 m<sup>2</sup>:n tontille saa rakentaa enintään kaksi asuntoa. Yli 1000 m<sup>2</sup>:n tontille saa rakentaa enintään yhden asunnon 500 tonttinelämetriä kohti.

Tontille saa rakentaa erillisiä talousrakennuksia, joiden pinta-ala on yhteensä enintään 50 k-m<sup>2</sup>. Rakennusten keskikorkeus saa olla korkeintaan 3,5 metriä.

Rakennuksen tulee olla vähintään 4 metriä naapuritontin rajasta, mutta naapurin suostumuksella saa rakennuksen sijoittaa lähemmäksi rajaa. Asuinrakennusten yhteenrakentamista tonttien rajoilla ei sallita. Rakennettaessa 8 metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa, tulee naapuritontin puoleiselle seinälle sijoitettavat ikkunat varustaa läpinäkyvällä lasilla.

Tontit on aidattava katu- ja muihin yleisiin alueisiin rajoittuvilta osiltaan pensas- tai puuaidalla. Kullekin tontille saa tehdä vain yhden enintään 4 metriä leveän kulkuaukon ajoneuvoja varten.

Tontilla tulee olla vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 100 m<sup>2</sup> kohti.  
Asemakaavassa määrätyn kerrosluvun estämättä saadaan olemassa olevaa ennen 1.10.1979 rakennusluvun saanutta rakennusta peruskorjata ja laajentaa.

Autopaikkoja on varattava vähintään 1,5 autopaikkaa asuntoa kohti ja vähintään 1 autopaikka liiketilojen 60 kerrosalanelämetriä kohti.



0502000  
LÄHIVIRKISTYSALUE.



0502003  
LÄHIVIRKISTYSALUE

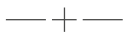
Alueen maaston muotoja voidaan muokata ja alueelle saa rakentaa hulevesien viivytysaltaan ja siihen liittyviä patorakenteita erillisten suunnitelmien mukaisesti.



0807000  
SUOJAVIHERALUE.



1201100  
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



1202000  
Kaupunginosan raja.



1203000  
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



1204100  
Osa-alueen raja.



1205100  
Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



1206000  
Ohjeellinen tontin raja.

8

1208000  
Kaupunginosan numero.

SAU

1209000  
Kaupunginosan nimi.

340

1210000  
Korttelin numero.

VEHKAPUISTIKKO

1212100  
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

300

1213000  
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

t 15

1213001  
Talusrakennuksen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

I

1217000  
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

2/3k I

1218100  
Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

I u2/3

1219100  
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

e =0.30

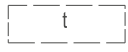
1220000  
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

2/3k I

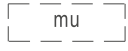
1226000  
Alleiviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.



1227000  
Rakennusala.



1231000  
Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.



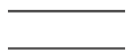
1231202  
Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa enintään 10 m<sup>2</sup> suuruisen puistomuuntamon.



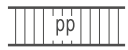
1242000  
Istutettava alueen osa.



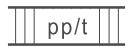
1243100  
Säilytettävä/istutettava puurivi.



1244000  
Katu.



1247000  
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



1249000  
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.



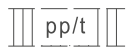
1254001  
Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.



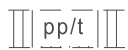
1254002  
Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa.



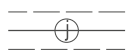
1254004  
Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



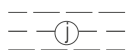
1254901  
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu puistonosa, jolla tontille ajo on sallittu.



1254908  
Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, tonteille ajo sallittu.



1258000  
Johtoa varten varattu alueen osa.



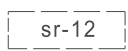
1258020  
Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



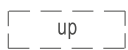
1258021  
Ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



1263000  
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



1275013  
Rakennusala, jolla sijaitsevan taajamakuvan ja paikallishistorian kannalta arvokkaan rakennuksen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää.



1300100  
Ohjeellinen pallokenttä.

1800010

KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Alueen kaupunkikuvalliset arvot tulee säilyttää. Katutiloja, rakennuksia ja kasvillisuutta tulee hoitaa niin, että ympäristön luonne ei oleellisesti muutu.

Katujen ja kevyen liikenteen väylien rakentamis- ja huoltotoimenpiteet sekä muut ympäristöä muokkaavat toimenpiteet tulee tehdä ympäristöön sopivalla tavalla.

Asemakaava-alueelle rakennetut avo-ojat ovat osa hulevesiverkostoa. Hulevedet tulee käsitellä tonteille viivyttävillä rakenteilla ja niiden johtaminen tulee hajauttaa rakennettuihin avo-ojiin tai johtaa hulevesiviemäriin.

Rakennusten julkisivun ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB(A), niin että ulkoa kantautuvasta liikenteen melusta aiheutuva melutaso ei päivällä (klo 7-22) ylitä arvoa LAeq 35 dB(A) eikä yöllä (klo 22-07) arvoa LAeq 30 dB(A) asuintiloissa. Lisäksi ääneneristävyys tulee mitoittaa niin, että liikenteen aiheuttama enimmäistaso ei ylitä asuintiloissa tasoa 45 dB (LAmax). Rataan rajoittuvilla tonteilla on ennen rakennusluvan ratkaisemista tehtävä mittaukset ääneneristävyyden varmistamiseksi tai muulla tavoin varmistettava rakentamisen laatu ääneneristävyyden osalta. Rataan rajoittuvilla tonteilla mahdollinen raide- tai muun liikenteen aiheuttama tärinä tai siitä aiheutuva runkoääni rakennusten sisätiloissa ei saa ylittää voimassa olevia suositus- ja enimmäisohjearvoja. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää rakennuskohtaiset ratkaisut tärinän ja runkoäänen vaimennustoimenpiteiksi. Tontille tulee sijoittaa rakennuksia tai suojarakennelmia siten, että liikenteen aiheuttama melu piha-alueella ei ylitä päiväohjearvoa 55 dB(A) (klo 7-22) eikä yöohjearvoa 45 dB(A) (klo 22-7).

# JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

## Saunakallion omakotitontit

ASEMAKAAVAN MUUTOSLUONNOS

1 : 2000

Asemakaavan muutos koskee:

3. kaupunginosan eli Saunakallio kortteleita 301-303, 305-309, 311, 313-315, 317-319, 322-327, 330-338, osaa kortteleista 314 ja 322 sekä katu- ja puistoalueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

3. kaupunginosan eli Saunakallio erillisten enintään kaksiasuntoisten pientalojen korttelialuetta, suojaviheraluetta ja katualuetta.

Tämän asemakaavan korttelialueille 318, 324, 331, 334, 335, 338, 340 ja 346 on laadittava erillinen tonttijako.

Asemakaavaan liittyy erillinen rakentamistapaohje.

Käsittelyvaiheet:

Nähtävänä MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti  
23.9. - 9.10.2020

Kaupunkikehityslautakunta pvm §

Nähtävänä MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti  
27.1. - 9.2.2021

Kaupunkikehityslautakunta § pvm

KAUPUNKIKEHITYSLAUTAKUNTA HYVÄKSYNYT



## JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

Päiväys	23.9.2020	JARDdno	2020-1554
Tarkistettu	30.11.2020, 15.3.2021	Kaavatunnus	030027
		Suunnittelija	tew
		Piirtäjä	tew
		Tallennusnimi	
Juhana Hiironen Vs. kaavoitusjohtaja	Terttu-Elina Wainio Asemakaava-arkkitehti	Mittakaava	1:2000
		Koordinaatisto	ETRS GK 25, N 2000

## Saunakallion omakotitontit, asemakaavan muutos

### *Yhteenveto saadusta palautteesta ja kaavoituksen vastineet*

#### Asemakaavaluonnos nähtävillä 23.9. – 9.10.2020

##### Keski-Uudenmaan maakuntamuseo 12.10.2020

Loutinkatu 79 rakennus on Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa osoitettu toimenpideluokkaan 2, ts. suojeltavaksi kaavoituksella. Vaikka alueen kaupunkikuvalliset arvot yleisellä tasolla liittyvät lähinnä yhtenäiseen aluekokonaisuuteen, on Loutinkatu 79 rakennuksella erityistä kaupunkikuvallista ja arkkitehtonista arvoa hyvin säilyneenä esimerkkinä 1950-luvun omakotitalorakentamisesta. Samalla rakennus tuo historiallista kerroksellisuutta muuttuneeseen omakotitalomiljööseen. Kohteen rakennustaiteellisia arvoja ei turvata kaavan yleismääräyksellä. Tämän johdosta kohteelle tulee lisätä sen arvot turvaava asianmukainen suojelumerkintä. Museo esittää merkinnän sisällöksi ”sr: Suojeltava rakennus. Taajamakuvan ja paikallishistorian kannalta arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää.”

Vastine: Lausunto otetaan huomioon asemakaavan jatkokäsittelyssä. Loutinkatu 79 rakennus osoitetaan asemakaavassa merkinnällä sr-12: ”Rakennusala, jolla sijaitsevan taajamakuvan ja paikallishistorian kannalta arvokkaan rakennuksen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää.”

##### Caruna 2.10.2020

Kaavaan tulee varata maa-alueet (noin 20 m<sup>2</sup>) nykyisille neljälle puistomuuntamolle. Caruna haluaa mahdollisuuden antaa lausunto kaavan ehdotusvaiheessa.

Vastine: Asemakaavakarttaa tarkistetaan lausunnon mukaisesti.

##### Vantaan Energia Keski-Uusimaa Oy 9.11.2020

Ei huomautettavaa.

##### Mielipide 1

Asemakaavan muuttamisesta luovutaan kiinteistön 186-3-324-55 osalta.

Vastine: Asemakaavakarttaa tarkistetaan ehdotetulla tavalla.

##### Mielipide 2

Tontille 186-3-302-5 tarvitaan lisää rakennusoikeutta noin 40 k-m<sup>2</sup> nykyiseen rakennukseen suunniteltuja muutoksia varten. Asiasta on neuvoteltu kaavoituksen kanssa. Kiinteistönomistaja on valmis tekemään kaavamutosta varten tarvittavat sopimukset.

Vastine: Asemakaavakarttaa tarkistetaan ehdotetulla tavalla.

## Asemakaavaehdotus nähtävillä 27.1. – 9.2.2021

### Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo 4.2.2021

Asemakaavaehdotuksessa on otettu huomioon luonnosvaiheen lausunto, jossa esitettiin Loutinkatu 79 rakennukselle suojelumerkintää. Asemakaavaehdotukseen ei ole huomauttamista.

### Uudenmaan ELY-keskus 9.2.2021

ELY-keskus suosittelee radan varren kortteleihin merkityn ääneneristävyysemääräyksen sijaan alueelle seuraavaa yleismääräystä melusta: *Rakennusten julkisivun ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB (A), niin että ulkoa kantautuvasta liikenteen melusta aiheutuva melutaso ei päivällä (klo 7-22) ylitä arvoa LAeq 35 dB(A) eikä yöllä (klo 22-07) arvoa LAeq 30 dB(A) asuintiloissa. Lisäksi ääneneristävyys tulee mitoittaa niin, että liikenteen aiheuttama enimmäistaso ei ylitä asuintiloissa tasoa 45 dB (L<sub>Amax</sub>).* Lisäksi ELY-keskus katsoo, että kaavassa tulisi antaa rataan rajoittuvien tonttien osalta määräys ääneneristävyyden varmistamiseksi tehtävistä mittauksista tai muulla tavoin ohjeistaa rakentamisen laadun varmistamiseen ääneneristävyyden osalta. Piha-alueilla tulisi saavuttaa ohjearvojen mukaiset melutasot.

Vastine: Asemakaavakarttaa tarkistetaan ehdotetulla tavalla. Kaava-alueelle osoitetaan yleismääräys:

”Alueen kaupunkikuvalliset arvot tulee säilyttää. Katutiloja, rakennuksia ja kasvillisuutta tulee hoitaa niin, että ympäristön luonne ei oleellisesti muutu. Katujen ja kevyen liikenteen väylien rakentamis- ja huoltotoimenpiteet sekä muut ympäristöä muokkaavat toimenpiteet tulee tehdä ympäristöön sopivalla tavalla.

Asemakaava-alueelle rakennetut avo-ojat ovat osa hulevesiverkostoa. Hulevedet tulee käsitellä tonteille viivytävillä rakenteilla ja niiden johtaminen tulee hajauttaa rakennettuihin avo-ojiin tai johtaa hulevesiviemäriin.

Rakennusten julkisivun ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB(A), niin että ulkoa kantautuvasta liikenteen melusta aiheutuva melutaso ei päivällä (klo 7-22) ylitä arvoa LAeq 35 dB(A) eikä yöllä (klo 22-07) arvoa LAeq 30 dB(A) asuintiloissa. Lisäksi ääneneristävyys tulee mitoittaa niin, että liikenteen aiheuttama enimmäistaso ei ylitä asuintiloissa tasoa 45 dB (L<sub>Amax</sub>). Rataan rajoittuvilla tonteilla on ennen rakennusluvan ratkaisemista tehtävä mittaukset ääneneristävyyden varmistamiseksi tai muulla tavoin varmistettava rakentamisen laatu ääneneristävyyden osalta. Rataan rajoittuvilla tonteilla mahdollinen raide- tai muun liikenteen aiheuttama tärinä tai siitä aiheutuva runkoääni rakennusten sisätiloissa ei saa ylittää voimassa olevia suositus- ja enimmäisohjearvoja. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää rakennuskohtaiset ratkaisut tärinän ja runkoäänen vaimennustoimenpiteiksi.

Tontille tulee sijoittaa rakennuksia tai suojarakennelmia siten, että liikenteen aiheuttama melu piha-alueella ei ylitä päiväohjearvoa 55 dB(A) (klo 7-22) eikä yöohjearvoa 45 dB(A) (klo 22-7).”



Caruna Oy 8.2.2021

Kaavoituksen myötä sähkönkäyttö alueella kasvaa. Tämä tarkoittaa mahdollisesti uusia pienjännitekaapelointeja alueella. Nykyisille puistomuuntamoille on varattu kaavassa alueet. Caruna Oy pyytää, että kaavaan varataan Nuolipuistoon tarvittava maa-alue (n. 20 m<sup>2</sup>) pylväsmuuntamon saneeraamiseksi puistomuuntamoksi.

Vastine: Asemakaavakarttaa tarkistetaan ehdotetulla tavalla.

Kaupunkitekniiikan suunnittelupalvelut, 8.2.2021

Osalle kaava-alueen puistoista tulee varata mahdollisuus hulevesien viivytykselle (Syrjäpuistikko, Saunapuisto, Nuolipuisto, Siltapuisto, Pessinmetsä, Mutkapuisto).

Vastine: Asemakaavakarttaa tarkistetaan ehdotetulla tavalla.

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	186 Järvenpää Täyttämispvm	02.03.2021
Kaavan nimi	Saunakallion omakotitontit	
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	16.09.2020
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	030027
Generoitu kaavatunnus		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	59,6857	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 59,6857

## Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>59,6857</b>	<b>100,0</b>	<b>81716</b>	<b>0,14</b>	<b>0,0000</b>	<b>1018</b>
A yhteensä	41,2240	69,1	81716	0,20	-0,0041	1018
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	8,6676	14,5	0		-0,0915	0
R yhteensä						
L yhteensä	9,7489	16,3			0,0504	
E yhteensä	0,0452	0,1	0		0,0452	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä	1		1	

## Alamerkinntät

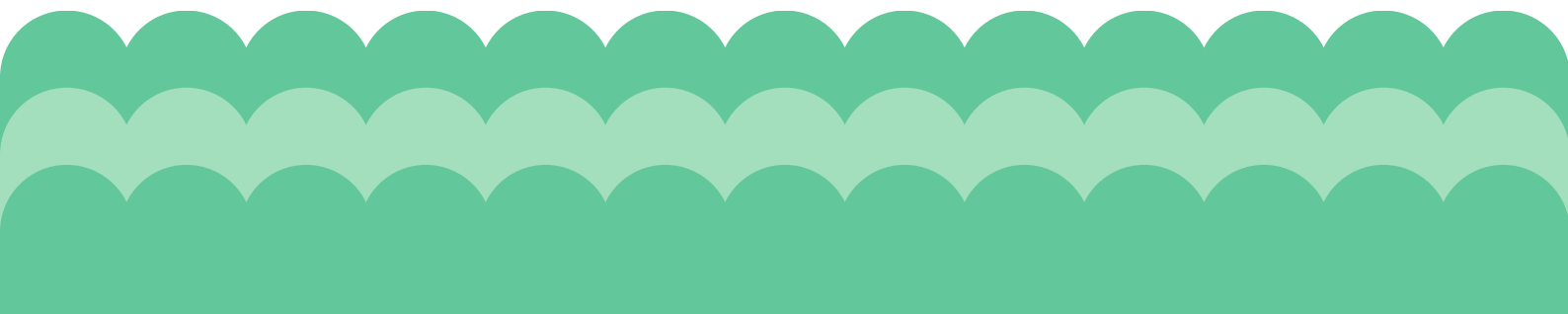
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>59,6857</b>	<b>100,0</b>	<b>81716</b>	<b>0,14</b>	<b>0,0000</b>	<b>1018</b>
<b>A yhteensä</b>	41,2240	69,1	81716	0,20	-0,0041	1018
AO-44	38,4640	93,3	76012	0,20	-0,0041	1018
AOL-1	0,2753	0,7	825	0,30	0,0000	0
AOR-12	1,8942	4,6	3698	0,20	0,0000	0
AR-9	0,5905	1,4	1181	0,20	0,0000	0
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	8,6676	14,5	0		-0,0915	0
VL	8,6676	100,0	0		-0,0915	0
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	9,7489	16,3			0,0504	
Kadut	9,1476	93,8			0,0655	
Kev.liik.kadut	0,6013	6,2			-0,0151	
<b>E yhteensä</b>	0,0452	0,1	0		0,0452	0
EV	0,0452	100,0	0		0,0452	0
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1</b>		<b>1</b>	
Asemakaava	1		1	

# Saunakallion omakotitontit Rakentamistapaohje

23.9.2020, täydennetty 30.11.2020 ja 15.3.2021

**Liittyy asemakaavaan JARDno-2020-1554**  
**Kaavatunnus 030027**



## Sisällysluettelo

Vanha yhtenäinen pientaloalue radan varressa .....	3
Asemakaavamuutoksen tausta ja sisältö.....	3
Rakennusten määrä tontilla.....	3
Puusto ja tontin käsittely .....	3
Rakennusten keskinäiset etäisyydet .....	4
Rakennusten muoto, materiaalit ja värit.....	4
Rakentamisen luvat.....	5
Yhteystietoja .....	5
Lisätietoa .....	6

## **Vanha yhtenäinen pientaloalue radan varressa**

Saunakallion alue alkoi rakentua 1920-luvulla, kun Järvenpään kartano möi takamaitaan pientiloiksi. Rakentaminen vilkastui sodan jälkeen 1940-luvulla ja alueelle tuli uusia asukkaita, kun sieltä myönnettiin tontteja siirtokarjalaisille. Suuri osa asuinrakennuksista on edelleen rintamamiestaloja, joista useimpiin on tehty muutoksia vuosien varrella. Rakennuksia on myös purettu ja korvattu uusilla. Alkuperäisiä tontteja on jaettu, ja aluetta on täydennetty 1980-luvulta lähtien omakoti-, rivi- ja paritaloilla. Alue on erityyppisistä rakennuksista huolimatta pysynyt yhtenäisenä ja yleisilmeeltään vehreänä. Vanhan pientaloalueen viereen on viime vuosina rakennettu uusi Saunaniityn alue.

Saunakallion vaiheista voi lukea tarkemmin Saunakallion asukasyhdistyksen ja Aikamatkutyöryhmän kokoamasta julkaisusta Sauna kalliolla, tarinaa Järvenpään Saunakalliosta, toim. Kirsi Heininen-Blomstedt (2016).

## **Asemakaavamuutoksen tausta ja sisältö**

Vuonna 2020 laadittu Saunakallion asemakaavan muutos liittyy omakotitonttien tiivistämisprojektiin omakotialueilla, joiden rakentamistehokkuus asemakaavassa on  $e = 0,25$  tai sen alle. Asemakaavan muutos käsittää koko alueen, mutta rakennusoikeutta lisätään tai uusia tontteja muodostetaan vain niillä tonteilla, joiden omistajat ovat sitä pyytäneet ja asiasta on tehty sopimukset.

## **Rakennusten määrä tontilla**

Saunakallio on asemakaavassa lähes kokonaan erillisten enintään kaksiasuntoisten pientalojen korttelialuetta (AO-44). Asemakaava sallii paritalot ja suuremmille tonteille useamman asuinrakennuksen. Yli 1000 m<sup>2</sup> tontilla saadaan rakentaa yksi rakennus 500 m<sup>2</sup> kohti. Alle 500 m<sup>2</sup> tontille saadaan rakentaa vain yksi asunto.

Asuinrakennuksen lisäksi saadaan rakentaa erillisiä talousrakennuksia asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden puitteissa. Jos asemakaavassa osoitettu rakentamistehokkuus on  $e = 0,25$  tai pienempi, tontille saadaan rakentaa talousrakennuksia tehokkuusluvun  $te = 0,05$  mukaisesti (Järvenpään rakennusjärjestys 64 §). Asuintiloihin välittömästi liittyvät aputilat (esim. kodinhoituhuone, vaatehuone) sisältyvät asuinrakennuksen sisätiloihin. Jos aputiloihin on kulku ulkoa (esim. pihasauna, ulkoiluvälinevarasto), niiden kerrosala lasketaan taloustilaksi.

Alueella on mahdollista harjoittaa ammattia asumisen yhteydessä. Rakennusoikeudesta 25 % saa rakentaa liike-, myymälä-, työ- yms. palvelutiloiksi, joissa harjoitettava toiminta ei aiheuta ympäristölle kohtuutonta häiriötä. Nämä tilat voivat sijaita joko asuinrakennuksessa tai erillisessä piharakennuksessa.

## **Puusto ja tontin käsittely**

Saunakallion alue on maastoltaan ja korkeussuhteiltaan vaihtelevaa. Alueella on avokallioita ja viheralueet ovat olleet metsäisiä. Uudet rakennukset tulee sovittaa maastoon huolellisesti, ilman tarpeettoman suurta maanpinnan muokkausta tontilla.

Osalla aluetta on rakennettu hulevesiviemäri. Hulevedet tulee käsitellä tontilla imeyttäen ja viivytetään ennen niiden johtamista hulevesiverkostoon. Tämän takia tonteilla kannattaa välttää tiiviitä asfaltti- ja laattapintoja ja suosia niiden sijaan vettä läpäiseviä sorapintoja, nurmikkoa ja muita istutuksia. Tontille voidaan rakentaa painanteita hulevesiä varten.

Kortteleissa 338 ja 334 Loutinkadun varrella ei ole mahdollisuutta liittyä hulevesiviemäriin, koska nämä alueet sijaitsevat hulevesiverkoston ulkopuolella. Korttelissa 338 maasto viettää länteen kaava-alueen ulkopuolelle yksityisen omistamalle peltoalueelle. Hulevedet on käsiteltävä tontilla ja sovittava yhteisjärjestelyistä naapurikiinteistöjen kanssa. Loutinkadulle ei ole toistaiseksi aikataulutettu peruskorjausta.

Pihoja tulee hoitaa viihtyisinä istutuksien avulla. Varsinkin etupihat ja kadunvarret tulee säilyttää istutettuina lehtipuuistutuksin. Nykyisiä pensas- ja kuusialtoja tulee hoitaa ja tarvittaessa istuttaa uusia. Istutetut aidat voivat olla muotoonleikattuja tai vapaasti kasvavia aidanteita, mutta esimerkiksi tuijarivi ei kuitenkaan vastaa pensasaitaa. Pihoilla kannattaa suosia perinnekasveja ja vanhoja perennalajeja.

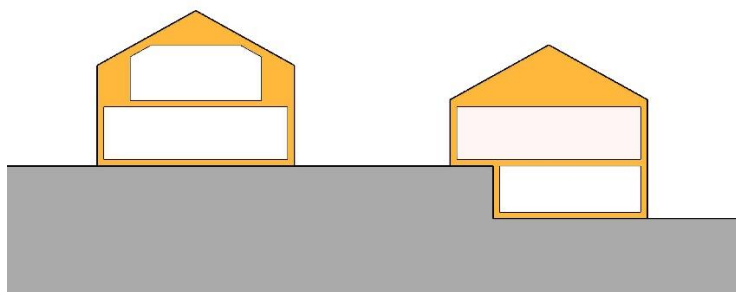
## Rakennusten keskinäiset etäisyydet

Lähes koko alueella asemakaavassa osoitettu rakennusala on väljä. Uuden rakennuksen sijaintia suunniteltaessa tulee ottaa huomioon etäisyys naapureihin. Asuinrakennus tulee sijoittaa vähintään neljän metrin päähän naapuritontin rajasta, jolloin naapurirakennusten etäisyydeksi muodostuu vähintään kahdeksan metriä. Tässä tilanteessa rakennusten etäisyys ei rajoita asuinhuoneiden pääikkunoiden sijaintia. Rakentaminen alle neljän metrin päähän rajasta vaatii naapurin suostumuksen. Jos naapurirakennukset sijaitsevat alle kahdeksan metrin päässä toisistaan, rakenteissa tulee ottaa huomioon palomääräykset. Viereisten tonttien talousrakennuksia ei saa rakentaa toisiinsa kiinni.

## Rakennusten muoto, materiaalit ja värit

Uusien rakennusten tulee olla harjakattoisia, muodoltaan naapurirakennuksiin sopivia. Suurin sallittu kerrosluku on useimmilla tonteilla I u2/3. Ullakkokerros ja rakennuksen pohjan hallitut mittasuhteet tuottavat muodoltaan vanhoja jälleenrakennustaloja muistuttavia rakennuksia. Asuinrakennusten pituuden tulisi olla korkeintaan 12 metriä ja runkosyvyyden korkeintaan 9 metriä. Rakennusten tulee olla suorakaiteen muotoisia, mutta esimerkiksi kuistit tai ulokeparvekkeet voivat olla päärungosta ulkonevia.

Joillakin tonteilla kerrosluvuksi on osoitettu 2/3k I u2/3, mikä sallii rakennusoikeuden käyttämisen myös kellarikerroksessa. Erityisesti rinnetonteilla rakennus saadaan istutetuksi tontille mukavammin, jos 2/3 koko kerroksen alasta voidaan sijoittaa kellariin. Jos kellarikerros rakennetaan, ullakkokerroksen voi kuitenkin jättää rakentamatta, jotta rakennuksesta ei tulisi ympäristöön nähden liian korkea. Vuonna 1980 voimaantulleessa asemakaavassa kellari- ja ullakkokerros osoitettiin keskenään vaihtoehtoisina (2/3I / I2/3).



Kerrosluvut I u2/3 ja 2/3k I.

Rakennusten julkisivumateriaalina tulee käyttää ensisijaisesti puuta, mutta myös rapattu julkisivu soveltuu alueelle. Katemateriaalina tulee käyttää konesaumattua peltiä, tiiltä tai kolmiorimoitettua kattohuopaa.

Saunakallion rakennuksissa esiintyy monenlaista julkisivuväritystä, esimerkiksi vaaleaa hiekanväriä, punaista (punamulta) tai vihreää. Vanhan rakennuksen väriä ei kannata vaihtaa aivan toiseen. Julkisivuväriä valittaessa tulee ottaa huomioon naapurirakennukset. Hallitut, vaihtelevat värit tuottavat mielenkiintoista kaupunkikuvaa. Sekä vanhojen että uusien rakennusten julkisivuissa tulee käyttää lämpimiä murrettuja värisävyjä, sen sijaan modernin muodikas kylmä harmaa tai musta eivät sovellu alueelle. Kovin tumma maalipinta saattaa kärsiä auringonpaisteesta ja vaatia enemmän huoltomaalausta.

Vanhat rakennukset tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Korjauksessa tulee varoa muodistamasta julkisivuja liikaa. Myös tarpeetonta koristeellisuutta kannattaa välttää, koska jälleenrakennuskauden rakentaminen on ollut ilmeeltään vaatimatonta ja taloudellista. Jos ikkunoita ja ovia uusitaan, ne tulee tehdä mieluiten alkuperäisen mallin ja ikkunajaon mukaan. Hyvästä puumateriaalista aikanaan tehdyt ikkunat ja ovet ovat useimmiten kunnostuskelpoisia.

## Rakentamisen luvat

Rakennuslupa tarvitaan, jos halutaan rakentaa uusi rakennus tai laajentaa vanhaa. Myös monet korjaus- tai muutostyöt edellyttävät rakennus- tai toimenpidelupaa. Rakennuslupaa edellyttävät mm. takan ja uuden hormin rakentaminen, muutokset kantaviin rakenteisiin, vähäistä laajemmat kosteus- ja homekorjaukset sekä rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennainen muuttaminen.

Järvenpäässä kaikki rakentamisen luvat haetaan sähköisen asiointipalvelun kautta [www.lupapiste.fi](http://www.lupapiste.fi). Palveluun rekisteröityminen vaatii vahvan sähköisen tunnistautumisen.

Rakentamista suunniteltaessa tulee olla yhteydessä rakennusvalvontaan sähköisen asiointipalvelun kautta ja valita sieltä vaihtoehto "Kysy neuvoa".

Seutulantalon palvelupiste neuvoo luvanhakuun liittyvissä kysymyksissä. Palvelupisteestä voi tilata pohjakartat suunnitteluun ja tarvittavat liitekartat lupahakemukseen.

Järvenpäässä 23.9.2020, täydennetty 30.11.2020 ja 15.3.2021

Juhana Hiironen  
vt. kaavoitusjohtaja

Terttu-Elina Wainio  
asemakaava-arkkitehti

## Yhteystietoja

Seutulantalon palvelupiste, Seutulantie 12, 00440 Järvenpää  
(09) 2719 2880  
avoinna ma-ke 9-15, to 6-16, pe 8-13  
[tekninen.palvelu@jarvenpaa.fi](mailto:tekninen.palvelu@jarvenpaa.fi)

[www.lupapiste.fi](http://www.lupapiste.fi)



## Lisätietoa

Järvenpäässä noudatetaan Hyvinkään rakentajaohjeiden periaatteita hulevesien hallinnassa <https://www.hyvinkaa.fi/asuinymparisto-ja-rakentaminen/hulevesiohjelma/rakentamisohjeita/>

Vanhojen rakennusten korjaus ja ulkomaalaus

Panu Kaila: Kesällä töitä teki maalari. Perinteinen ulkomaalaus tänään.

Panu Kaila: Kevät toi maalarin. Perinteinen ulkomaalaus.

Panu Kaila: Talotohtorin värikirja. Värin valinta ja perinteiset pigmentit.

Panu Kaila: Talotohtori. Rakentajan pikkujättiläinen.