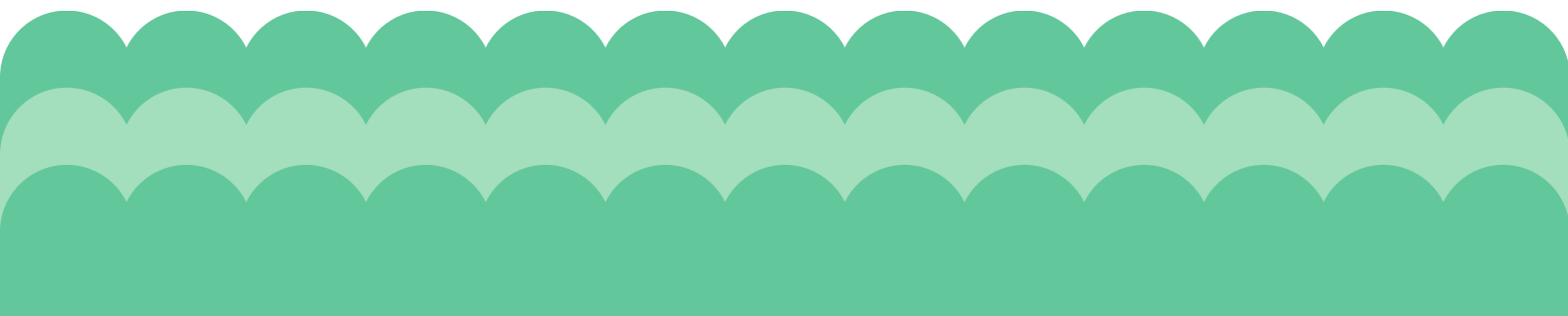


Myllytien kortteli 634

Asemakaavan muutoksen selostus

JARDno-2019-3206

Kaavatunnus 060057



Vireilletulosta ilmoittaminen	kuulutus 20.5.2020
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	27.5.2020 alkaen
Asemakaavaaluonnos nähtävänä MRL 62§, MRA 30§	25.11.-18.12.2020
Kaupunkikehityslautakunta	25.3.2021 § 29
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä MRL 65§ ja MRA 27§	7.4.-6.5.2021
Kaupunkikehityslautakunta	pvm §
Kaupunginhallitus	pvm §
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	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	6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	6
2.2 Asemakaava	6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	6
3 LÄHTÖKOHDAT	7
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	7
3.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	17
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	22
4.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset	22
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	23
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	27
5.1 Asemakaavan tavoitteet.....	27
5.2 Kaavan rakenne	28
5.3 Mitoitus	28
5.4 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	28
5.5 Aluevaraukset ja muut alueet	28
5.6 Kaavan vaikutukset.....	31
5.7 Ympäristön häiriötekijät	32
5.8 Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	32
5.9 Nimistö.....	32
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	32
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	32
6.2 Toteuttamisen ajoitus	33
6.3 Toteutuksen seuranta	33

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

MYLLYTIEN KORTTELI 634

Asemakaavan muutos

JARDno-2019-3206

Kaavatunnus 060057

Asemakaavan muutos koskee 6. eli Pöytäalhon kaupunginosan korttelissa 634 asuntokerrostalojen korttelialuetta (AK-37), asuin-, liike- ja julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta (ALY-1) ja julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta (YL-5) sekä katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 6. eli Pöytäalhon kaupunginosan kortteliin 634 asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK-) ja julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta (YL-11) sekä katualuetta.

Laatija: Järvenpään kaupunki, Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

Yhteyshenkilöt: kaavasuunnittelija Paula Sidoroff-Eskelinen, p. 040 315 2985 ja kaavoitusinsinööri Åsa Graeffe, p. 040 315 2723, Seutulantie 12, 04430 JÄRVENPÄÄ, sähköposti etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Järvenpään keskustassa, rautatien itäpuolella, noin 300 metrin etäisyydellä rautatieasemasta pohjoiseen. Alue rajautuu pohjoisessa Myllytiehen, idässä Valtuustonkatuun, lännessä Kirjastokatuun sekä etelässä Pormestarinpolkuun.



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Myllytien kortteli 634.

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on tutkia Myllytien varressa olevien tonttien alue (Myllytie 1b ja 3) nykyistä tehollisempaan asuinkerrostalorakentamiseen Keskustan osayleiskaavan 2030 tavoitteiden mukaisesti, mahdollistaen Myllytien puolella myös liiketoimintaa rakennusten kivijalkaan. Nykyiset Myllytien varren tonteilla olevat rakennukset on tarkoitus purkaa ja suojeltu Kumitehtaan johtajan talo osoittaa edelleen säilytettävänä kohteena. Kaupunki on tehnyt päätöksiä suunnittelualueella olevien kiinteistöjen myynnistä osana talouden tasapainottamisohjelmaa. Myytävien kiinteistöjen (Myllytie 1b ja 3) ja toimitilojen (Kirjastokatu 4 päiväkotihuoneisto ja Valtuustonkatu 8 kiinteistö) osalta on tarkoitus tarkentaa tonttien käyttöä ja ulottuvuuksia. Lisäksi tutkitaan, onko tontille 9 kaavassa varattu oikeus käyttää tontin 8 piha-aluetta leikkiin ja oleskeluun tarpeellinen. Nykytilanteessa myös tontin 9 (Kirjastokatu 4) rakennuksen sisäänkäyntikatokset sijoittuvat viereisen tontin puolelle. Suunnittelun tavoitteena on edistää Keskustan osayleiskaavan mukaisen jalankulkuliikenteen laatukäytävän ja viheryhteyden toteuttamista Kirjastokadun varren korttelissa sekä huomioida alueen maakunnalliset kulttuuriympäristöarvot.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2. Asemakaavakartta ja -määräykset, luonnos ja ehdotus
- Liite 3. Aineistotarkastelu: ortoilmakuvat, vanhat kartat ja viistoilmakuvia
- Liite 4. Kaavahistoriallista tarkastelua
- Liite 5. Inventoitujen rakennusten kohdekuvaukset
- Liite 6. Lausuntojen, mielipiteiden ja muistutusten lyhennelmät sekä vastineet
- Liite 7. Asemakaavan seurantalomake
- Liite 8. Järvenpään Myllytie Liikennemeluselvitys (24.11.2020 A-insinöörit)
- Liite 9. Rakennustapaohje

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Järvenpään hulevesisuunnitelma (2013, FCG)
- Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelma (2017 päiv. 2018, Ramboll)
- Missä maat on mainiommat, Uudenmaan kulttuuriympäristöt (2012, Uudenmaan liitto)
- Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelma, liikennemallinnus (ennakkotieto 09/2019, Sitowise)
- Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelma, melumallinnus (2020, Sitowise)
- Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelma, ilmanlaatuselvitys (2019, Sitowise)
- Pasila-Riihimäki välityskyvyn parantaminen, vaihe I, Melumallinnuskartat (2017 Destia)
- Järvenpään luontotyyppiselvitys 2015 (Faunatica)
- Keskustan osayleiskaavan 2030 tausta-aineistot

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulosta ilmoittaminen	kuulutus 20.5.2020
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	27.5.2020 alkaen
Asemakaavaluonnos nähtävänä MRL 62§, MRA 30§	25.11.-18.12.2020
Kaupunkikehityslautakunta	25.3.2021 § 29
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä MRL 65§ ja MRA 27§	7.4.-6.5.2021
Kaupunkikehityslautakunta	pvm §
Kaupunginhallitus	pvm §
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	pvm §

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella muodostuu kortteliin 634 asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK-37 ja AK-63), julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta (YL-11) sekä katualuetta. Alueen toteutukseen kaupunki on kumppanuushaulla valinnut rakennusliike Lehto Oyj:n suunnittelu- ja toteuttajakumppaniksi, jonka kanssa kaavamuutos laaditaan yhteissuunnitteluna kaupungin ohjauksessa virkamiestyönä.

Alueelle toteutuu kaavoituksen yhteydessä laaditun korttelisuunnittelun mukaisesti pääosin aiemman asuin-, liike- ja julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueen paikalle Myllytien varteen reilu 7000 kerrosalaneliömetriä asuinkerrostalorakentamista, josta liiketilaa on vähintään 325 k-m². Uudet 7-kerroksiset kerrostalot 1-kerroksisilla välisosilla sijoittuvat tiiviisti kadun varteen, jättäen korttelin sisäosa laajasti rakentamatta.

Valtuustonkatu 8 Julkisten lähipalvelurakennusten tontista 8 on siirretty aluetta viereisiin tontteihin mahdollistaen mm. uuden asuinkerrostalojen korttelialueen maanalaisen pysäköinnin ja oleskelualueen toteuttaminen, sekä nykyisen Kirjastokatu 4 tontin 9 sisäänkäyntiväylän ja -katosten sijoittuminen oman tontin puolelle. Kumitehtaan johtajan talo on edelleen osoitettu suojelettavaksi sekä korttelialueen ympäristö säilytettäväksi.

Kirjastokadun vanhan kerrostalon tontilla pysäköinti- ja oleskelualueet on tarkistettu ohjeellisiksi, mahdollistaen tarvittaessa pihan uudelleenjärjestelyt. Kirjastokadun pohjoispäässä katualuetta on levennetty mahdollistamaan viheryhteyden ja jalankulun laatukäytävän toteuttaminen tulevaisuudessa.

Korttelin tonttijako laaditaan asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Kaavoituksen yhteydessä laaditut liikennemeluselitys sekä Myllytien varren tonttien toteuttamista havainnollistavat rakentamistapaohjeet on liitetty kaavaselostukseen.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttamiseen voidaan ryhtyä, kun kaavan hyväksymispäätös on saanut lainvoiman, asemakaavan muutos kuulutettu voimaan ja tarvittavat kiinteistötekniset toimenpiteet suoritettu.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueen kortteli kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen Pajalan teollisuusalueen vanhaan kulttuuriympäristöön. Alueella sijaitsevat kulttuurihistoriallisesti merkittävä ja asemakaavalla suojeltu Kumitehtaan johtajan talo sekä Kirjastokatu 4:n asuinkerrostalo, jonka alakertaan sijoittuu entinen päiväkotiosakehuoneisto. Kumitehtaan johtajan talossa toimii Tuusulanjärven avoin musiikkiopisto ja asuinkerrostalon alakerrassa päiväkotitoiminta Puistola, joka on vuodenvaihteessa 2020/21 siirtynyt osaksi Hyvinvointikampuksen toimintoja. Entinen squash-halli ja entinen MLL Keltasirkun toimitilana toiminut puurakennus Myllytien varressa on purettu syksyllä 2020.

Suunnittelualueen vieressä on liikekeskus Aaloppi, rautatieaseman liityntäpysäköintialueita sekä Westermarckinpuisto. Alueen eteläpuolelle sijoittuu mm. kirjasto, Järvenpää-talo ja kulttuuripuisto. Pohjoispuolelle Pajalan vanhaan myllykortteliin on rakentunut Pajalan uusi kerrostaloalue.

Alue on Järvenpään rautatieaseman välittömässä läheisyydessä. Järvenpään ydinkeskustaan on matkaa noin puoli kilometriä.

Luonnonympäristö

Maisema

Maisemamaakuntajaossa kaava-alue kuuluu Eteläiseen rantamaahan ja edelleen eteläiseen viljelyseutuun. Järvenpään maisemaselvityksen (MA-arkkitehdit, 2000) kartoissa suunnittelualue sijoittuu pohjois-eteläsuuntaisen moreeniselänteen ja Tuusulanjärvelle ulottuvan laakson vaihtumisvyöhykkeelle. Suunnittelualue on osa kaupunkirakennetta, joka sijaitsee vanhalla alavalla viljelyalueella. Kulttuuripuisto suunnittelualueen eteläpuolella on merkitty arvokkaaksi vanhaksi puutarhaksi tai puistoksi.

Suunnittelualue sijoittuu Järvenpään keskustan kerrostalovaltaiseen, kulttuurivaikutteiseen kaupunkiympäristöön. Suunnittelualueelle on pitkiä näkymiä mm. Westermarckinpuistosta ja rautatieasemalta. Muutoin alueelle on näkymiä katuja myöten, jotka nykytilanteessa kohdentuvat alueen lähiympäristön korkeampaan rakennuskantaan. Osin rakennusmassat, kasvillisuus ja täysikasvuinen puusto peittävät, rajaavat tai siivilöivät näkymiä. Kaukomaisemassa maamerkinä erottuu entisen myllyn silojen paikalle toteutettu ympäröiviä rakennuksia korkeampi näköisrakennus. Maisemassa on nykytilanteessa kaupunkivihreää suunnittelualueen tonteilla, lähiympäristön puistoissa, pysäköintialueilla sekä katujen varsilla.



Näkymiä suunnittelualueelle: vasemmalla Järvenpään asemalta, Aaloppi, myllynsiilo-replika ja Kirjastokatu 4 kerrostalo. Oikealla näkymä Westermarckin puistosta suunnittelualueen suuntaan – viheryhteys ja jalankulun laatukäyrävä.

Luonnonolot

Suunnittelualueen eteläosa on noin korkeusasemassa 52 metriä merenpinnan yläpuolella, korkeimman kohdan sijoituessa Pormestarinpolun keskivaiheille. Maasto laskee luoteeseen Myllytien ja Kirjastonkadun risteyksen suuntaan noin tasoon 48,5 metriä mpy ja Valtuustonkadun suuntaan noin korkeusasemaan 50 metriä mpy. Laajemmassa mittakaavassa maasto nousee etelään/itään, Järvenpää-talon ja viereisen kerrostalokorttelin suuntaan ja laskee aalloppiin, rautatien alikululle.

Kaava-alue tontin 11 alueella on savea, tonttien 9 ja 12 alueella pääosin savea ja osin kalliota sekä tontin 8 alueella pääosin kalliota. Kaupunkitekniikan suunnittelupalvelujen rekisterissä (11/2019) lähimmät pohjatutkimuspisteet ovat Myllytien ja Valtuustonkadun risteyksessä sekä tontista 11 luoteeseen noin 80 m etäisyydellä.

Alueella on kookasta iäkkäämpää puustoa (mm. koivut, männyt, lehmus, kuusi), jota sijoittuu Myllytien ja Kirjastokadun kulmaan, korttelin keskiosaan sekä Valtuustonkatu 8 rakennuksen edustalle ja Pormestarinpolun varteen.

Alue on rakennettua kaupunkiympäristöä, jossa ei ole tiedossa luonnonsuojelualueita, suojeluohjelmien alaisia alueita, luonnonsuojelulain mukaan suojeltavia alueita tai metsälain mukaan suojeltavia alueita, eikä Järvenpään luontotyyppiselvityksen 2015 kohteita tai luonnonmuistomerkkejä.

Pinta- ja pohjavedet

Suunnittelualue kuuluu Loutinojan valuma-alueeseen, josta sadevedet johtuvat Tuusulanjärveen (ks. selostuksen kohta Hulevedet). Kaava-alue ei sijoitu luokitellulle pohjavesialueelle. Järvenpään (0118601) muuhun vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue sijoittuu noin 350 metriä alueesta etelään. Suunnittelualueella tai sen lähiympäristössä ei ole Suomen ympäristökeskuksen Hertta ympäristötiedon hallintajärjestelmän pohjaveden havaintopisteitä. Läheiselle Pajalankulman kaava-alueelle (KV 6.10.2014 § 58) laaditussa maaperätutkimuksessa (Ramboll 15.3.2011), suunnittelualueelta noin 200 m luoteeseen, on pohjavesi ollut noin kahden metrin syvyydellä maanpinnasta.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella olevissa rakennuksissa on nykytilanteessa 13 asuinhuoneistoa.

Kaavamuutosalue sijoittuu Järvenpään kerrostalovaltaisesti rakentuneelle keskusta-alueelle ja maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön (Pajalan teollisuusympäristö). Alueen lähiympäristössä on teollisuusympäristön osalta tapahtunut voimakas muutos asuinvaltaiseen käyttöön, jossa mm. entisen valssimyllyn vanhat siilot on muutettu kerrostaloasunnoiksi säilyttäen rakennuksen siilomainen ulkomuoto. Nykytilanteessa suunnittelualueen Myllytien ja Kirjastokadun kulmauksen tontti ei ole voimassa olevan asemakaavan mukaisesti toteutunut.

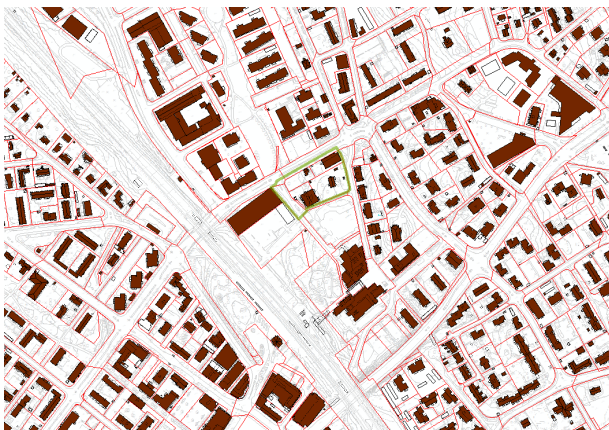
Suunnittelualueen länsipuolelle on rakentunut Aallopin liikekeskus ja eteläpuolelle sijoittuu punatiilisenä kokonaisuutena toteutunut hallintokortteli: Järvenpää-aukion ympäröivät Järvenpää-talo, kirjasto ja taidemuseo.



Ilmaviistokuva suunnittelualueen suuntaan Pajalan teollisuusalueen yli. Pajalantien varressa on jäljellä yksi teollisuuskortteli, pääosin muuntuneena yritystoimitiloiksi. Seutulantien varressa on säilynyt muutamia vanhempi suojeltu rakennus. (Lentokuva Vallas 2016)



Ilmaviistokuva suunnittelualueen suuntaan etelästä hallintokorttelin yli, etualalla Järvenpää-talo ja kirjasto (Lentokuva Vallas 2016)



Kaavamuutosalueen ja ympäristön rakeisuutta, suunnittelualue rajattu vihreällä. Oikealla katunäkymä Myllytietä itään radan alikulun suunnasta, oikealla Aalloppi-liikekeskus suunnittelualue edessä oikealla.

Suunnittelualue on osa pohjois-eteläsuuntaista puisto- ja viherakselia, joka suunnittelualueen pohjoispuolella eteläpuolella kulkee Westermarckin puiston nimellä ja jatkuu suunnittelualueen eteläpuolella Kulttuuripuistona. Alueen itäpuolella on pieni korkeatasoisesti rakennettu Pikku Ainin puistikko ja suojeltu vanha puutalo.

Suunnittelualueen pohjoispuolella, Seutulantien varrella, on uudisrakentamisessa huomioitu värimaailmassa vanhoja keltarapattuja rakennuksia. Suunnittelualueen eteläpuolella olevan hallinnollisen- ja kulttuurikeskuksen rakennukset ovat punatiilistä värimaailmaa. Valtuustonkadun varrella on iäkkäämpää julkisivuväriykseltään kelta-harmaata kerrostalorakentamista. Suunnittelualueella rakennukset ovat harmaata/valkoista värimaailmaa, kerrostalossa vaaleansinisin yksityiskohdin.

Suunnittelualueella olevaan kortteliin sijoittuu nykytilanteessa 2- ja 4-kerroksiset rakennukset, joista matalampi sijoittuu rinteeseen käsittäen osin maan päälle sijoittuvan kellariosan. Kerrostalossa on porrastaen matalampi 3-kerroksinen osa sekä pihan puolella 1-kerroksinen, alunperin päiväkotitarkoitukseen rakennettu siipi. Suunnittelualueen länsipuolella Aalloppi-liikerakennus on 2-5-kerroksinen ja itäpuolella Valtuustonkadun varren kerrostalot 4-kerroksisia, jonka lisäksi rakennuksissa on maanpäällinen kellarikerros. Myllytien pohjoispuolella olevat rakennukset ovat aallopin suunnassa 7-8-kerroksisia ja Seutulantien kulmauksessa 7-kerroksisia. Suunnittelualueetta vastapäätä olevassa Myllyrakennuksessa on 12 kerrosta.



Näkymä Westermarckin puiston suunnasta suunnittelualueelle: vasemmalla entinen squash-halli ja Keltasirkku, jotka on purettu. Oikealla Myllytien ja Kirjastokadun kulma sekä Kirjastokatu 4 kerrostalo.



Näkymä Kirjastokatua pohjoiseen, Westermarckin puiston suuntaan: viheryhteys ja jalankulun laatukäytävä, suunnittelualue oikealla. Oikealla näkymä Myllytien ja Kartanontien kulmasta suunnittelualueen suuntaan.

Asuminen

Suunnittelualueen asuinkerrostalon ylemmissä kerroksissa on asuntoja.

Palvelut

Valtuustonkadun varrella Kumitehtaan johtajan talossa toimii kaupungilta vuokratuissa tiloissa Tuusulanjärven avoin musiikkikoulu. Kirjastokadun kerrostalokiinteistön alakerrassa on toiminut päiväkotia, jonka toiminta on vuoden 2021 alussa päätynyt. Myllytien varren purettuihin rakennuksiin sijoittui palveluja ja harrastetiloja.

Suunnittelualueen vieressä olevaan Aaloppi-liikekeskukseen sijoittuu päivittäistavarakauppa ja liiketiloja sekä kadun vastapuolelle katutaso liiketiloja. Kirjasto, taidemuseo ja muita kulttuuripalveluja sijoittuu suunnittelualueen lähietäisyydelle. Kaupungin ydinkeskustan kaupalliset ja hallinnolliset palvelut ovat noin puolen kilometrin etäisyydellä.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Suunnittelualueelle sijoittuu edellä kuvattuihin palveluihin liittyvät työpaikat.

Virkistys

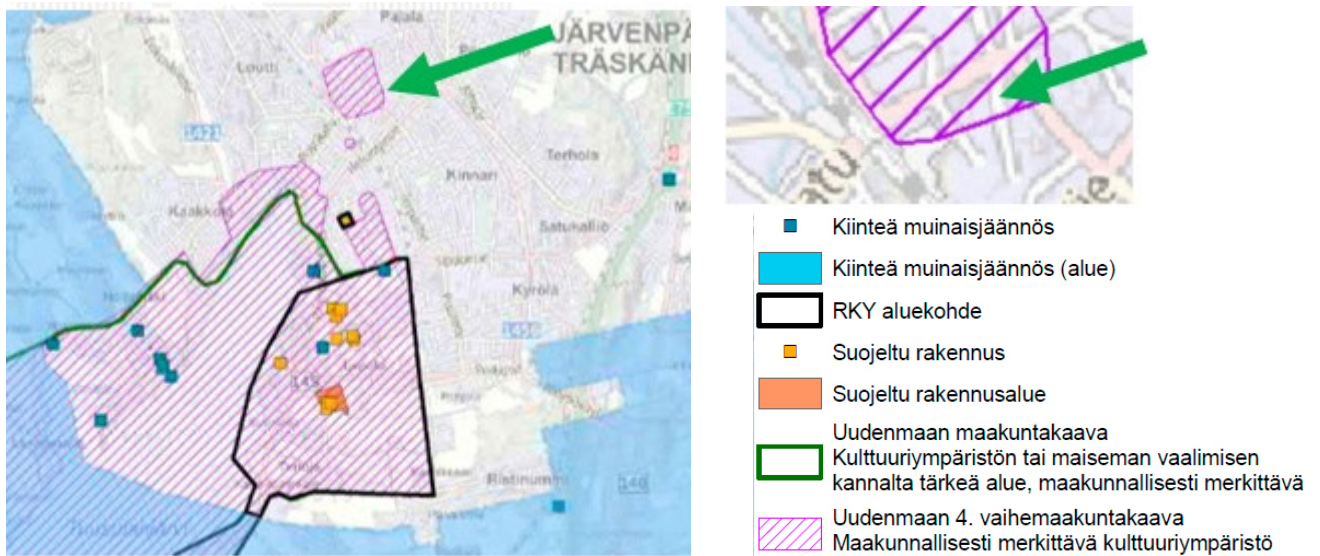
Suunnittelualueen lähiympäristöön sijoittuu eriluonteisia puistoalueita, sekä kaupunkikeskustan mahdollistamia virkistystoimintoja.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella tai lähiympäristössä ei ole valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä (RKY).

Suunnittelualue kuuluu maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön 'Pajalan teollisuusympäristö', joka on syntynyt Järvenpään teollistumisen alkuaikoina 1920-luvulla rautatien varteen, keskustan pohjoislaidalle. Seudullisesti, paikallishistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä alueella toimineita teollisuuslaitoksia ovat mm. Järvenpään Mylly, kumitehdas, alumiinitehdas ja rautavalimo. (Keskustan osayleiskaava 2030, selostus.)

Maakunnallisessa kulttuuriympäristöselvityksessä Pajalan teollisuusympäristöä (kohde 109) kuvataan seuraavasti: Pajalan rapistumaan päässyt teollisuusympäristö kuvastaa yhä Järvenpään teollistumista erityisesti 1900-luvun alkuvuosikymmeninä ja sen maamerkinä kohoaa suuri valssimylly. Alue käsittää 1900-luvun alkuvuosikymmenien teollisuusrakentamista. (Missä maat on mainiommat, Uudenmaan kulttuuriympäristöt, Uudenmaan liitto 2012.) Pajalan teollisuusympäristö Seutulantien varrella sekä Myllytien ja Kaskitien välillä todellistaa monipuolisesti edelleen Järvenpään taajaman synty- ja teollistumisvaihetta 1920- ja 1930-luvulla (Keski-Uudenmaan maakuntamuseo, kaavoituksen aloitusvaiheen lausunto 25.6.2020).



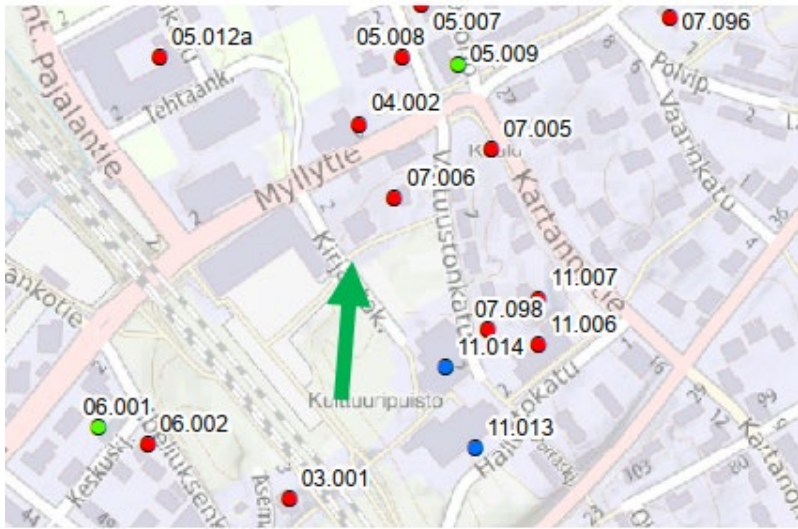
Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelman (2017, päiv. 01/2018, Ramboll) kartalla. Suunnittelualan sijainti osoitettu vihreällä nuolella.

Pajalan alue on syntynyt Järvenpään teollistumisen alkuaikoina 1920-luvulla rautatien varteen keskustan pohjoislaidalle. Suurimmat teollisuuslaitokset, kuten Järvenpään Mylly, kumitehdas, Alu Oy:n alumiinitehdas ja Järvenpään rautavalimo ovat lopettaneet toimintansa. Alueella toimii edelleen Temal Oy, joka muokkaa ja pinnoittaa metallituotteita. Alueelle on järjestetty vuonna 2001 arkkitehtikilpailu, jonka tuloksen pohjalta on laadittu kaavarunko alueen asemakaavoituksen pohjaksi. Kaavarungon kaksi vaihtoehtoa on hyväksytty kaupunginvaltuustossa vuonna 2003. Alueelle tulee asuntoja, työpaikkoja sekä kaupallisia ja julkisia palveluja. Alue on seudullisesti, paikallishistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä. (kulttuuriympäristön hoitosuunnitelman aluekohde 13.34; Keskustan osayleiskaavan 2030 selostus)

Pajalan teollisuusympäristöön on ajan kuluessa kohdentunut laajoja muutoksia. Vuoden 2003 kaavarunkojen pohjalta alueelle on asemakaavoitettu asumista, työpaikkoja sekä kaupallisia ja julkisia palveluja (Keskustan osayleiskaava 2030, selostus). Suunnittelualan lähiympäristössä mm. Myllytien pohjoispuolella sijainnut valssimylly on purettu 2012 ja sen paikalle rakennettu asuinkerrostalo, joka toistaa siiloston pyöreitä muotoja (Järvenpään kaupunkipolku 2017 -esite). Myös valssimyllyn eteläpuolella sijainnut meijerirakennus on purettu.

Suunnittelualan kehitystä ja muutosta suhteessa ympäristöönsä on koottu aineistotarkasteluun: ortoilmakuvia, vanhoja karttoja sekä viistikuvia eri vuosikymmeniltä on esitetty liitteessä **(Liite 3)**. Suunnittelualan kaavahistoriallista tarkastelua on esitetty liitteessä **(Liite 4)**.

Suunnittelualueelle sijoittuu Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelman 2017, päiv. 01/2018 (Ramboll) asemakaavalla suojeltu kohde (07.006) Entinen kumitehtaan johtajan talo, lastentarha. Rakennus on valmistunut 1938 ja siinä aloitti vuonna 1972 toimintansa ensimmäinen kaupungin perustama lastentarha. Rakennus edustaa 1930-luvun suoralinjaista funkista ja sen alkuperäinen ulkoasu on säilynyt hyvin. Rakennus liittyy läheisesti Seutulantien historialliseen kokonaisuuteen sekä historiansa puolesta entiseen kumitehtaaseen. Paikallishistoriallista merkitystä lisää pitkäaikainen toiminta lastentarhana. Kohde on asemakaavassa suojeltu. Muut lähimmät kulttuuriympäristön hoitosuunnitelman kohteet ovat suojellut Meijerirakennus (04.002) sekä Kaiskon huvila (07.005). Kumitehtaan johtajan talon kohdekortti on liitteenä **(Liite 5)**.



- 1: Suojeltu
- 2: Suojellaan kaavoituksella
- 3: Suojelutarve selvitetään tarkemman suunnittelun yhteydessä

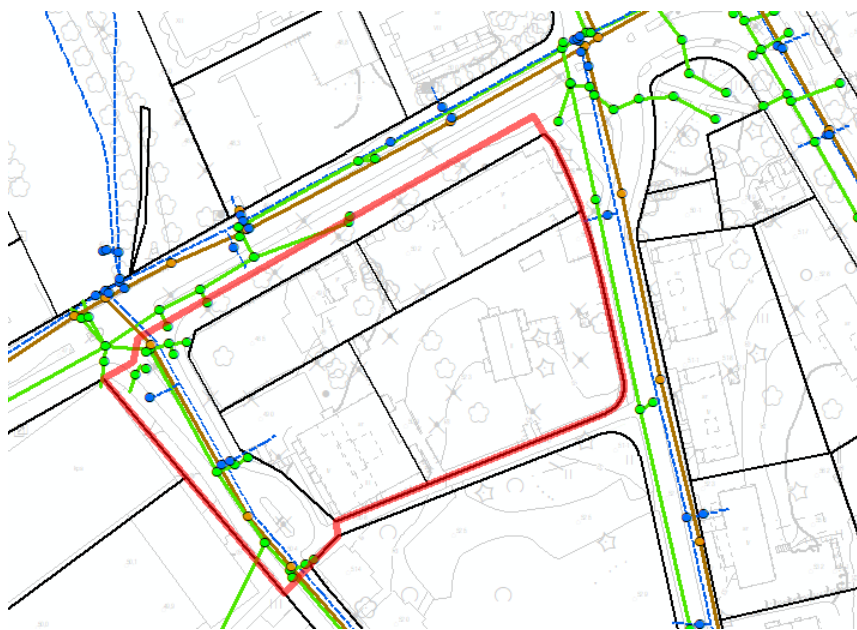
Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelman 2017 (päiv. 01/2018, Ramboll) kohteet - suunnittelualueen sijainti osoitettu vihreällä nuolella.

Suunnittelualueelle sijoittuvat, osoitteissa Myllytie 1B (entinen sepän asuintalo) ja Myllytie 3 (entinen squash-halli) olevat rakennukset on aiemmin inventoitu osana Järvenpään aiempaa kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmaa (KV 9.8.2004). Kohteet oli arvioitu luokkaan 3, jossa säilyminen oli arvioitu riippuvaiseksi ensisijaisesti omistajan toiminnasta sekä huonoon kuntoon päässeiden rakennusten osalta korjauskustannuksista suhteessa säilyttämistarpeeseen. Kohteiden aiemman kulttuuriympäristöselvityksen mukaiset kuvaukset on esitetty kaavaselostuksen liitteessä **(Liite 5)**. Myllytie 1b / Kirjastokatu 2 rakennuksen on kaupungin kiinteistötoiminnasta vastaavan Mestaritoiminta Oy:n mukaan arvioitu olevan teknisen käyttöikänsä päässä ja Myllytie 3 osalta on (Khall 30.9.3029 § 235) todettu rakennuksen olevan välttävissä kunnossa, jonka lisäksi sisäilma herättää kohteessa huomiota. Kohteet on purettu syksyllä 2020.

Suunnittelualueelle ei sijoitu Järvenpään yleiskaava-alueen historiallisen ajan arkeologisen inventoinnin (Museovirasto 2017) mukaisia kohteita.

Tekninen huolto

Alueella on kunnallisteknistä verkostoa oheisen kuvan mukaisesti. Sinisellä on esitetty vesi-, ruskealla jätevesi- ja vihreällä sadevesijohdot.

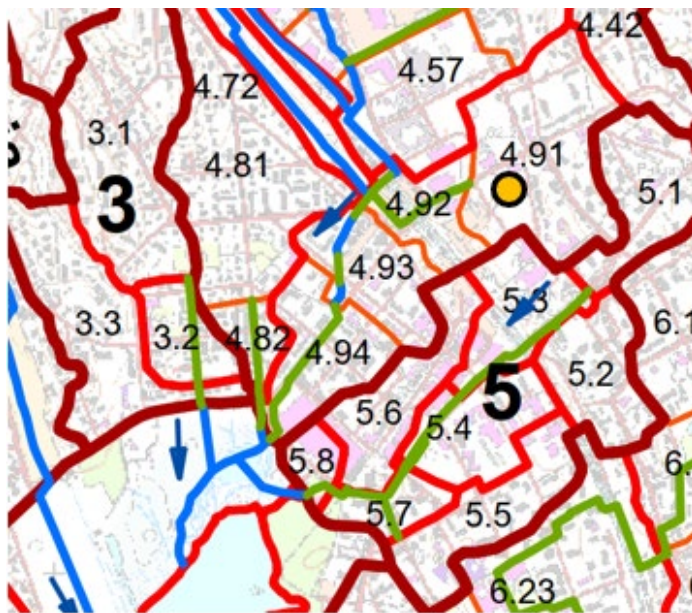


Alueen kunnallistekninen verkosto, kaava-alue osoitettu punaisella ja kiinteistörajat mustalla värillä.

Suunnittelualueella on Carunan sähköverkostoa Myllytien varressa, Kirjastokadulla, Valtuustonkadulla, Pormestarinpolulla, sekä tonttien alueella. Cinian tietoverkosta on Myllytien varressa. (Kaivulupa.fi 11/2019)

Elisan tietoliikenneverkostoa on Myllytien, Kirjastokadun ja Valtuustonkadun varressa sekä tonttiliittyminä. Fortum Power and Heat:n kaukolämpöverkosta sijoittuu Myllytien, Valtuustonkadun ja Pormestarinpolin alueelle, sekä osin Kirjastokadun pohjoisosaan. Järvenpään kaupungin valokuituverkosta on Kirjastokadulla sekä Myllytie 1 b tontin läpi viereiselle pysäköintialueelle ja kirjaston suuntaan. (Johtotieto 11/2019). Teliällä on verkosta sekä liittymät tonteille Kirjastokadun ja Valtuustonkadun varressa.

Hulevedet



Suunnittelualue kuuluu Järvenpään hulevesisuunnitelman (1.11.2013) tarkastelualueeseen A, Loutinoja, valuma-alueeseen 4, pienvalluma-alueelle nro 4.91, josta sadevedet johtuvat osin sadevesiviemäriä, osin avo-ojia myöten Tuusulanjärveen.

Suunnittelualueen pohjoispuolella oleva Westermarckin puisto on osa hulevesien viivytysjärjestelmää.

Ote hulevesisuunnitelman (1.11.2013) kartasta. Suunnittelualue osoitettu keltaisella ympyrällä.

Erityistoiminnot

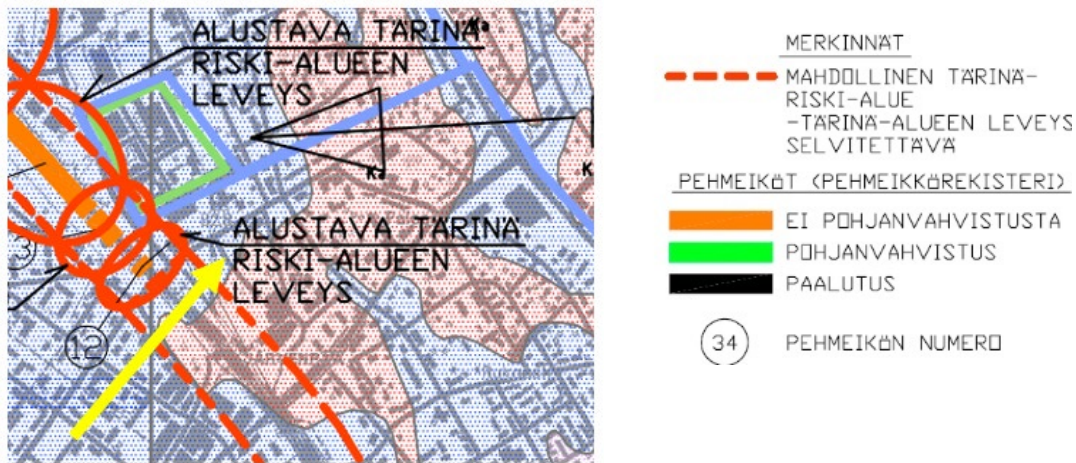
Alueella ei ole tiedossa vaara-, erityis- tai jännitelinjojen vaara-alueita.

Ympäristönsuojelu, ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole tiedossa suojelualueita. Kaava-alueesta lähimmillään noin 140 metriä länteen sijoittuu Helsinki-Riihimäki päärata. Suunnittelualueen pohjoispuolella oleva Myllytie on pääkatu ja osa liikenteellistä keskustakehää.

Kaavoituksen yhteydessä on laadittu Järvenpään Myllytien liikennemeluselvitys (A-insinöörit, 24.11.2020), jossa on tutkittu tie- ja raideliikenteen aiheuttamia äänitasoja Järvenpään Myllytien uudisrakennusten julkisivuilla ja oleskelualueilla, sekä määritetty kohteiden ulkovaipan ja parvekelasitusten äänitasoerovaatimukset. Selvityksen perusteella leikkiin ja ulko-oleskeluun tarkoitetuilla alueilla melutason ohjearvot alittuvat. Suurimmat asuinrakennusten julkisivuille kohdistuvat keskiäänitasot ovat taloissa 1-3 päiväaikaan 65 dB ja yöaikaan 58 dB, minkä perusteella suurin äänitasoerovaatimus on 30 dB, eikä asemakaavaan tarvitse erikseen merkitä asuintalojen ulkovaipalle äänitasoerovaatimusta. Myös liike- ja toimistotilojen äänitasoerovaatimukset täyttyvät tavanomaisilla ulkovaipan rakennusosilla, koska ne ovat asuintaloille esitettyjä vaatimuksia pienemmät. Parvekkeille tarvittava ääneneristysvaatimus on esitetty selvityksessä parvekelinjoittain. Liikennemeluselvitys on selostuksen liitteenä (**Lite 8**).

Rautatien tärinää on tarkasteltu yleispiirteisellä tasolla selvityksessä Esiselvitys pääradan melu- ja tärinähaitoista rataosilla Kerava-Riihimäki ja Riihimäki-Hausjärvi (Uudenmaan liitto 2007). Selvityksen karttaesityksen perusteella mahdollinen tärinäriskialue ei ulotu suunnittelualueelle.



Rautatien tärinäriskialueen raja (Esiselvitys pääradan melu- ja tärinähaitoista rataosilla Kerava-Riihimäki ja Riihimäki-Hausjärvi, Uudenmaan liitto 2007). Suunnittelualue osoitettu keltaisella nuolella.

Katuliikenteen tärinää on tutkittu muissa kaavoituskohteissa eri alueilla. Katuliikennetärinän osalta voidaan yleispiirteisesti todeta, että tavanomaisella katuliikenteellä 40 km/h nopeudella tasaisella reikiintymättömällä kadun pinnalla tärinän 0,30 mm/s ylittävä vaikutusalue ulottuu noin 7 metrin etäisyydelle tien reunasta (esim. JYK yhtenäiskoulukeskus, tärinäselvitysraportti 2018). Suunnittelualueen tonttien raja on pääsääntöisesti noin 6 metrin etäisyydellä vilkkaaman Myllytien ajoradan reunasta. Etäisyys on ryhmityskaistan kohdalla pieneltä osin noin 3,5 metriä suunnittelualueen itäosassa.

Suunnittelualueelle ei sijoitu maaperän tilan tietojärjestelmän (MATTI) mukaisia tai Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksella tiedossa olevia pilaantuneen maaperän kohteita. Myllytien pohjoispuolelle sijoittuu alueen aiemmasta teollisesta käytöstä johtuen useita MATTI-rekisterin mukaisia kohteita, joista suunnittelualueella lähimmät ovat entinen huoltoasema, entinen meijeri, autokorjaamo ja Pajalankulman kortteli 701. Järvenpään yleiskaavassa 2030 Myllytien katualueelle on merkitty mahdollisesti pilaantunut maa-alue, jolla Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen arvion mukaan viitataan entiseen huoltoasemaan, jonka kunnostuksessa pilaantuneen maan massoja on jäänyt kadun (186-6-9901) alle. Katukiinteistöllä on maankäyttörajoite, koska maaperään on kunnostuksen yhteydessä jäänyt Vna 214/2007 mukaisen alemman ohjearvon (ja/tai SAMASE-ohjearvon) ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Arvioitu öljyhiilivedyillä pilaantunut alue jää toimenpideraportin (27.10.2009) kaivualuekartan ja detaljikuvan perusteella Myllytien pohjoisreunalla kulkevien sähkö-, vesi- ja viemäriinjojen pohjoispuolelle, eli suunnittelualueen ulkopuolelle.

Ilmanlaatua on selvitetty Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelmatyön yhteydessä. Liikennejärjestelmäsuunnitelman ilmanlaatuselvityksessä (2019, Sitowise) on ilmanlaadun arviointiin käytetty HSY:n ja THL:n kehittämiä ilmanlaatuvyöhykkeitä, joissa määritellään suojavyöhykkeitä liikennemäärän perusteella. Asutusta tai herkkiä kohteita (mm. päiväkodit, alakoulut) ei tulisi sijoittaa esitettyä vyöhykettä lähemmäs uusilla alueilla. Minimietäisyys on tarkoitettu sovellettavaksi kaavoja muutettaessa jo rakennetuilla alueilla ja täydennysrakentamisessa. Asuinrakennuksille, kun liikennemäärä on arkivuorokaudessa 5 000-10 000 ajoneuvoa, on minimietäisyydeksi määritelty 7 metriä ja suositusetäisyydeksi 20 metriä. Suunnittelualueella sijuvien Myllytien liikennemäärä on Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelman liikennemallinnuksen ennakkotiedon (09/2019, Sitowise) mukaan

nykytilanteessa 6640 ajoneuvoa ja ennustetilanteessa 7910 ajoneuvoa (KAVL 2040, normaaliennuste). Suunnittelualueen Myllytien varren tonttien raja ajoradan reunasta on pääsääntöisesti noin 6 metriä ja Valtuustonkadun ryhmityskaistan kohdalta pieneltä osin noin 3,5 metriä. Kirjastokatu 4 kerrostalotontin sekä Valtuustonkatu 8 tontin etäisyys Myllytien ajoradan reunasta on yli 20 metriä. Ilmanlaatu huomioidaan suunnittelussa tarvittaessa esimerkiksi ohjaamalla raitisilman oton sijoitusta.



Myllytien liikennemäärät, vasemmalla nykytilanne ja oikealla ennustetilanne v.2040 (KAVL) (Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelman liikennemallinnus, ennakkotieto 09/2019, Sitowise)

Liikenne

Suunnittelualueelle saapuminen on nykytilanteessa Myllytieltä, Kirjastokadulta ja Valtuustonkadulta. Suunnittelualueen eteläpuolella oleva Pormestarinpolku on jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu. Suunnittelualueetta reunustavat jalkakäytävät. Kirjastokatu 4 kerrostalon eteen katualueelle on järjestetty päiväkotia palvellut lyhytaikaisen pysäköinnin saattoalue ja Myllytien varressa on lyhytaikaista kadunvarsipysäköintiä suunnittelualueen kohdalla. Myllytien ja Valtuustonkadun kulmaan on järjestetty pyöräparkki.

Myllytie on luonteeltaan pääkatu ja osa liikenteellistä keskustakehää, nopeusrajoitus on 40 km/h. Kirjastokatua myöten on kulkuyhteys Järvenpään rautatieaseman liityntäpysäköintialueelle sekä Aaloppi-liikekeskuksen pysäköintialueelle. Kirjastokadulta, suunnittelualueen kohdalta on ajo Aaloppi-liikekeskuksen katetulle lastausalueelle. Kirjastokatua ja Valtuustontkatua myöten kuljetaan suunnittelualueen eteläpuolella olevalle paikoitusalueelle.

Keskustan osayleiskaavassa 2030 esitetty viheryhteys ja jalankulun laatukäytävä kulkee Pajalan alueelta Westermarckinpuistoa ja Kirjastokatua myöten Järvenpää-talo-kulttuurikeskukselle ja keskustaan. Laatukäytävän jalankulun toista ylityskohtaa Myllytielle ei ole toteutettu. Keskustan yleiskaavan tavoitteena on vahvistaa Kulttuuripuiston ja Pajalan puistoakselin välistä viheryhteyttä esim. katuvihreällä ja istutuksin.



Ote Keskustan osayleiskaavan raportista – Viheryhteys ja jalankulkuliikenteen laatukäytävä (Järvenpään kehityskuva – viher- ja kevyen liikenteen verkostokartta). Oikealla näkymä Westermarckin puiston itäpuolen jalankulkuväylää Kirjastokadun suuntaan – suunniteltu kulkuyhteys.

Järvenpään pääradan varren rautatieasema sijaitsee suunnittelualueesta noin 300 metriä itään. Linja-autot liikennöivät suunnittelualueen ympäristössä rautatieasemalta reittiä Myllytie-Pajalantie, sekä Pohjoisväylää ja Helsingintietä myöten.

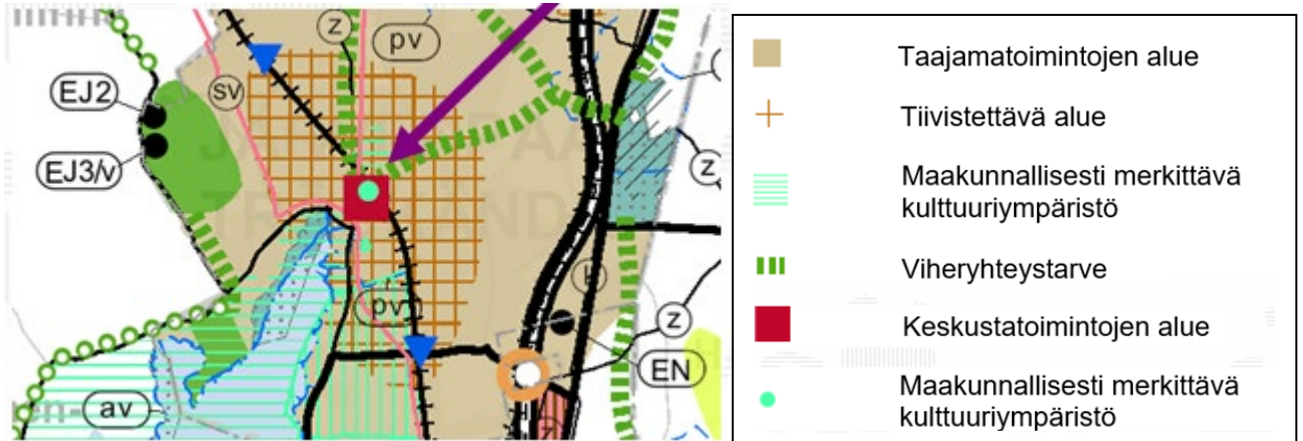
Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin Järvenpään kaupungin omistuksessa (186-6-634-8 ja 186-6-634-11). Tontin 186-6-634-12 omistaa kiinteistöosakeyhtiö, jonka osakekannan ostamisesta kaupunginhallitus on tehnyt päätöksen (Khall 30.9.2019 § 235). Tontti 186-6-634-9 on yksityisen asunto-osakeyhtiön omistuksessa, josta kaupunki omistaa osakehuoneiston.

3.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2007) suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (vahv. 30.10.2014) suunnittelualue on tiivistettävää aluetta. Suunnittelualue on maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä. Alueen eteläpuolella on viheryhteystarve-merkintä, keskustatoimintojen aluetta sekä maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö. Katualue on kaupungin omistuksessa.



Ote Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmästä 2017 (Uudenmaan liiton karttapalvelu). Suunnittelualue osoitettu liilalla nuolella.

Valmistelussa on Uusimaa-kaava 2050, joka kokoaa yhteen maankäytön keskeiset teemat. Maakuntavaltuusto on hyväksynyt Uusimaa-kaavan 25.8.2020. Helsingin hallinto-oikeus on välipäätöksellään 22.1.2021 kieltänyt valtuuston hyväksymispäätösten täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella. Suunnittelualue on Maakuntavaltuuston 25.8.2020 hyväksymässä Uusimaa-kaavan Helsingin seudun vaihemaakuntakaavan kartta-aineistossa taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä (ruskea pystyraiditus). Suunnittelualueella tai sen välitöntä lähiympäristössä koskevat kaavamerkinnot 'keskustatoimintojen alue, keskus', 'Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue', 'päärata' ja 'joukkoliikenteen vaihtopaikka'.



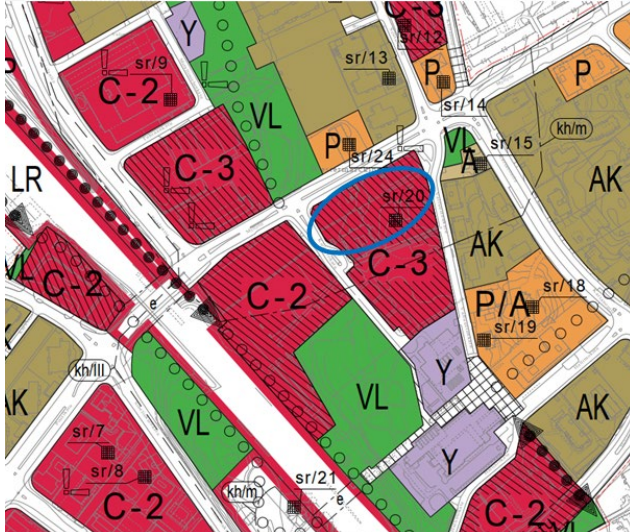
Ote Uusimaa-kaavan 2050 Helsingin vaihemaakuntakaavasta / Maakuntavaltuuston hyväksymä aineisto.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa keskustan osayleiskaava 2030 (KV 21.9.2015 § 50, voimaan 11.11.2015). Järvenpään uusi yleiskaava 2040 (hyväksytty KV 14.12.2020 § 80) ei koske keskustan osayleiskaavan 2030 aluetta.

Suunnittelualue on keskustan osayleiskaavassa 2030 keskustatoimintojen aluetta, joka varataan Järvenpään kaupunkia ja sen vaikutusalueita palveleville asumiseen painottuville ydinkeskustatoiminnoille ja jonka pääkäyttötarkoitus on asuminen (C-3). Aluetta koskevat merkinnät 'Alue, jonka pääasiallinen käyttötarkoitus muuttuu merkittävästi' (musta vinoraiditus),

sekä 'Maakunnallinen kulttuuriympäristöalue, jonka arvokkaat piirteet säilytetään asemakaavoituksella tai muilla toimenpiteillä' (kh/m). Alueelle sijoittuu 'Paikallinen kulttuuriympäristökohde' (sr/20), 07.006 Entinen Kumitehtaan johtajan talo, lastentarha. Suunnittelualueen lounais-, luoteis- ja koillissivuilla / -osissa on katuja. Alueen pohjoispuoleisella katualueella on mahdollisesti pilaantunut maa-alue, jonka pilaantuneisuus on tutkittava asemakaavoituksen yhteydessä ja tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamista (huutomerkkisymboli).



Ote Keskustan osayleiskaavasta 2030 ja määräykset. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti ympyröity sinisellä.

Keskustan osayleiskaavassa 2030 annetaan lisäksi mm. kulttuuriympäristön suojelua ja hoitoa, luonnonsuojelua, meluntorjuntaa, liikenteen aiheuttaman värähtelyn ja runkomelun vaimentamista, hulevesien hallintaa, rakennusten suurinta sallittua kerroslukua ja korkeutta, sekä autopaikkoja koskevat yleiset määräykset.

Kulttuuriympäristön suojelun ja hoidon osalta määrätään mm. että rakennus- ja aluekohteiden säilyttämiseksi on laadittava tarpeelliset rakentamishojeet ja ympäristöhoitosuunnitelmat. Kulttuuriympäristön aluekohteiden merkinnällä ei osoiteta säilytettäväksi yksittäisiä rakennuksia, vaan merkintä kohdistuu alueiden yleisiin kaupunkikuvallisiin ja ympäristöllisiin arvoihin. Aluekohteiden arvokkaiden piirteiden säilyttämiseksi laadittavien asemakaavamuutosten tarkoituksena on tehdä mahdolliseksi rakentamishojeiden soveltaminen ja hoitosuunnitelmien toteuttaminen mm. rakennusvalvonnan keinoin.

Meluntorjunnasta määrätään mm., että liikenneväylän tai muun melulähteen tuntumaan sijoitettavan asuinrakennuksen, hoito- tai oppilaitoksen piha-alueella ja asuinrakennuksen sisällä melutaso ei saa ylittää päivä tai yöohjearvoja.

Liikenteen aiheuttaman värähtelyn ja runkomelun vaimentamisen osalta yleiskaavassa viitataan VTT:n vuonna 2004 laatimaan ohjeeseen ja vuonna 2009 julkaistuun esiselvitykseen ja määrätään, että mikäli runkomelun enimmäissuositus ylittyy, tulee rakennukset suojata rakenteellisin ratkaisuin. Asemakaavassa on osoitettava tarpeelliset värähtely- ja runkomeluhaitan torjuntavaatimukset ja toimenpiteet, joilla asuin-, liike- ja toimistotiloja sisältävissä rakennuksissa

C-3

0260003
KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE.

Alue varataan Järvenpään kaupunkia ja sen vaikutusalueita palveleville asumiseen painottuville ydinkeskustatoimintoille.

Alueen pääkäyttötarkoitus on asuminen. Alueelle ei saa sijoittaa MRL 71 c §:n mukaista seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä tai niihin verrattavissa olevia myymäläkeskittymiä.

Alueelle voi sijoittaa sekoittumisperiaatteella tiloja myös kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, koulutukselle, toimistoille sekä muille keskustaan sopiville ympäristöhaiirioita aiheuttamattomille työpaikkatoimintoille.

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



2155000
ALUE, JONKA PÄÄASIALLINEN KÄYTTÖTARKOITUS MUUTTUU MERKITTÄVÄSTI.

Asemakaavamuutoksilla pyritään merkittäviin käyttötarkoitusten ja rakentamistavan muutoksiin nykyiseen asemakaavaan ja käyttöön verrattuna.



2120300
MAAKUNNALLINEN KULTTUURIYMPÄRISTÖALUE, JONKA ARVOKKAAT PIIRTEET SÄILYTETÄÄN ASEMAKAAVOITUKSELLE TAI MUILLA TOIMENPITEILLÄ.

Kohde kuvattu selostuksessa.



20. 07.006 Entinen Kumitehtaan johtajan talo, lastentarha

Kohde on suojeltu asemakaavalla / kohde on tarkoitettu säilytettäväksi asemakaavoituksella tai muilla toimenpiteillä. Numero viittaa määräysosassa olevaan kulttuuriympäristön 1- ja 2-luokan kohteiden luetteloon. Kohteet kuvattu selostuksessa.



0090150
MAHDOLLISET PILAANTUNUT MAA-ALUE.
Alueen maaperän pilaantuneisuus on tutkittava asemakaavoituksen yhteydessä. Alue on tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamista.

voidaan päästä C-luokan (VTT 2004) tarkoittamiin suositusravoihin ja runkomelun osalta esiselvityksen (VTT 2009) tarkoittamaan maksimitasoon (LA, S, max enintään 35/45 dB).

Hulevesien hallinnasta todetaan, että asemakaavoissa tulee antaa hulevesien hallintaan liittyvät määräykset. Rakennusten massoittelussa ja kasvillisuudessa tulee ottaa huomioon pienilmastolliset tekijät sekä hulevedet. Hulevedet tulee käsitellä tontilla viivyttävillä rakenteilla ennen niiden johtamista hulevesiverkkoon. Kattovedet tulee johtaa tonteilla sijaitsevien hulevesien viivytyrakenteiden kautta hulevesiverkkoon. Hulevesijärjestelyt on tarvittaessa sovittava vierekkäisten tonttien kesken.

Rakennusten suurimmasta sallitusta kerrosluvusta ja korkeudesta on määrätty C-3 -alueiden osalta mm., että niille pyritään sijoittamaan tiivistä ja ekotehokasta rakentamista. Rakentamisen tulisi pääsääntöisesti jäädä alle yhdeksän kerroksen, tiiveimmän ja korkeimman rakentamisen sijoituessa lähimmäksi ydinkeskustaa. Rakennusten suurimmat sallitut kerrosluvut ja korkeudet päätetään tapauskohtaisesti asemakaavoituksessa, jolloin ratkaisujen on oltava kaupunkikuvallisesti perusteltuja sekä harkitusti yhteneväisen linjan mukaisia.

Autopaikoista on määrätty mm., että niitä on asemakaavan muutoksia laadittaessa varattava käyttötarkoituksen mukaan vähintään seuraavasti, ellei ole perusteltua syytä käyttää muita mitoituserusteita:

Asunto-osakeyhtiömuotoisessa asuntokerrostalorakentamisessa

- 0,6 ap/asunto, kun asunnossa on 1-2 asuinhuonetta
- 0,8 ap/asunto, kun asunnossa on 3 tai enemmän asuinhuonetta

Kiinteistöyhtiömuotoisessa vuokra-asuntokerrostalorakentamisessa

- 0,5 ap/asunto, kun asunnossa on 1-2 asuinhuonetta
- 0,6 ap/asunto, kun asunnossa on 3 tai enemmän asuinhuonetta

Edellä sanottujen asukaspaikkojen lisäksi tulee rakentaa 1 vierasautopaikka / 1000 kem² asuntorakennusoikeutta.

Asemakaavojen pysäköintinormituksen suunnitteluohje

Kaavoitus- ja kiinteistötoimikunnan autopaikkojen rakentamista koskeva suositus vuodelta 1995, sekä Keskustan osayleiskaavan linjaukset autopaikkojen rakentamisesta on päivitetty uudella asemakaavojen pysäköintinormituksen suunnitteluohjeella, joka on hyväksytty Kaupunkikehityslautakunnassa 17.9.2020 § 39.

Suunnitteluohjeen pysäköintinormitus ydinkeskustassa, keskustan kehän sisäpuolisella alueella, johon suunnittelualue lukeutuu, on:

- 1 autopaikka / 120 k-m² asuintilaa kuitenkin vähintään 0,5 ap/as
- 1 autopaikka / 70 k-m² toimisto- ja työtilaa
- 1 autopaikka / 70 k-m² myymälä- ja liiketilaa

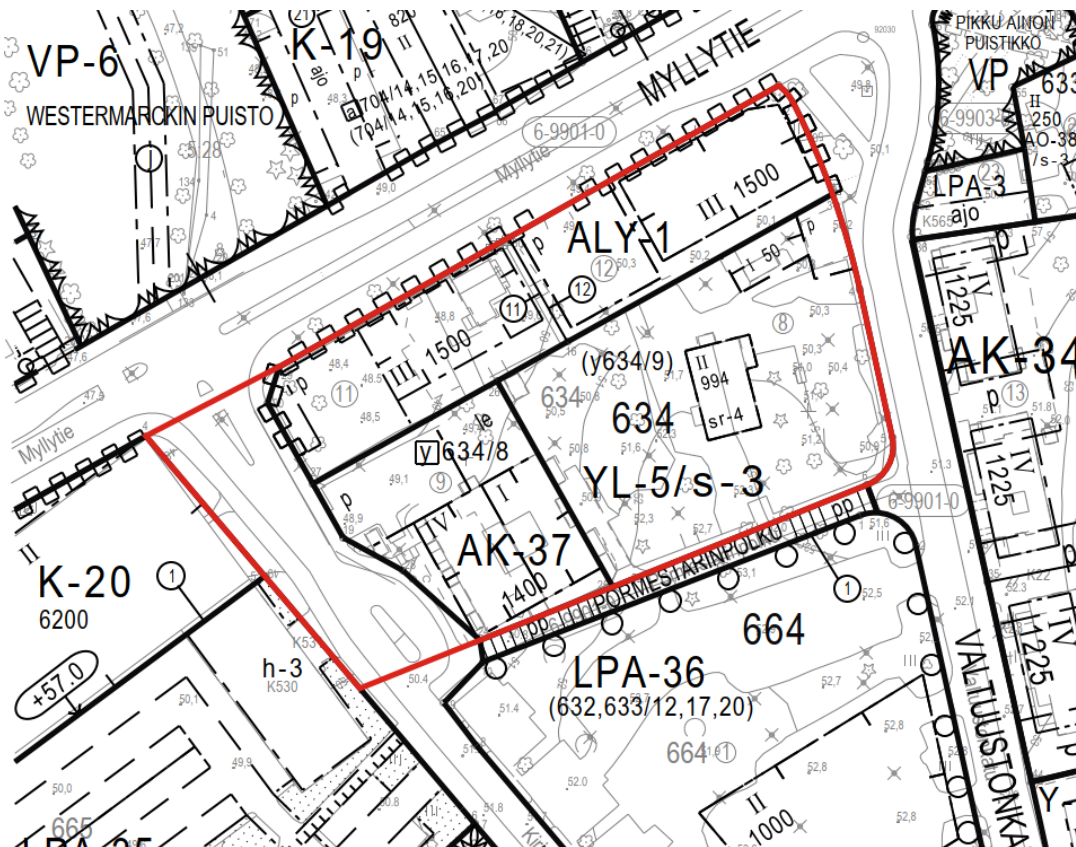
Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 12.4.2010 § 33 hyväksymä Myllytien-Valtuustokadun alueen asemakaava (6/53).

Asemakaavassa Myllytien varren sitovan tonttijaon mukaiset tontit 11 ja 12 ovat käyttötarkoitukseltaan asuin-, liike, ja julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta (ALY-1) rakennusoikeutena 1500 k-m²/tontti ja kerroslukuna III. Valtuustokadun varren tontti on julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta (YL-5), rakennusoikeutena 994 k-m² ja kerroslukuna II. Tontin pohjoisrajalla on lisäksi 50 k-m² I krs ohjeellinen rakennusala.

Kirjastokadun ja Pormestarinpolun kulmauksen tontti on asuntokerrostalojen korttelialuetta, jolla rakennusoikeudesta enintään 50% saadaan käyttää julkisia palvelutiloja, kuten päivähoitotiloja ym. varten (AK-37), rakennusoikeutena 1400 k-m² ja kerroslukuna IV. YL-5 -tonttia koskee ympäristön säilyttämistä edellyttävä määräys (/s-3) ja tontilla oleva rakennus on asemakaavassa suojeltu (sr-4). YL-5 ja AK-37 -tontteja koskee kaavamääräys, jonka mukaan AK-tontin leikki- ja oleskelupaikkoja saa sijoittaa YL-5 -tontin alueelle (y634/9), [y]634/8.

Tonteille on osoitettu pysäköimispaikat, joille on ajo Kirjastokadulta, Myllytieltä ja Valtuustonkadulta. AK-tontille on osoitettu leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Myllytien varren tontteja koskee liittymäkieltomerkinnyt. Korttelia ympäröivät alueet ovat katua.



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

AK-37

0101137
ASUNTOKERROSTALOJEN KORTTELIALUE.
Sallitusta rakennusoikeudesta enintään 50 % saadaan käyttää julkisia palvelutiloja, kuten päivähoitotiloja ym. varten.
Tontille on järjestettävä asuntoa kohti vähintään 10 m² yhtenäistä järjestettyä vapaa-alueita.
Tontinosat, joita ei käytetä paikoitusalueiksi eikä kuikuväylyksi, on istutettava.
Pihalla on säilytettävä tai sinne on istutettava vähintään yksi puu kutakin 100 m² pihaneliometriä kohti.
Autopaikat on istutuksin erotettava muusta piha-alueesta.
Autopaikkoja on järjestettävä vähintään yksi autopaikka kutakin:
- 95 asunonkerrosneliometriä kohti
- 3 työntekijää kohti.

 sr-4

1275004
Rakennusala, jolla olevaa rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Rakennuksessa tehtävien korjaus-, muutos- tai laajennustöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.

 le

Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

 y634/8

1241020
Merkintä, joka osoittaa, että tonttia varten on asemakaavassa varattu leikki- ja oleskelupaikkoja merkinnän osoittamalta tontilta.

(y634/9)

1241021
Suluissa olevat numerot osoittavat tontit, jonka leikki- ja oleskelupaikkoja saa alueelle sijoittaa.

4500

1213000
Rakennusoikeus kerrosalaneliometreinä.

IV

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



1227000
Rakennusala.



1255000
Pysäköimispaikka.



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

ALY-1

0105501
ASUIN-, LIIKE- JA JULKISTEN LÄHIPALVELURAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

Korttelialueelle saa rakentaa asuintilaa, toimisto- ja liiketilat sekä julkisten lähipalveluiden tilaa.

Rakentamatta jäävät tontinosat tulee pitää istutuksin huolitellussa kunnossa.

Asuintilojen leikki- ja oleskelualueet tulee suojata siten, että liikenteen aiheuttama melu alueella ei ylitä melun A-painotetun ekvivalenttitason (L_{aeq}) arvoja päivällä (klo 7-22) 55 dB(A) ja yöllä (klo 22-7) 50 dB(A).

Tontilla tulee olla vähintään

- 1 ap/ 85 m² asuintilaa
- 1 ap/ 100 m² julkisten lähipalveluiden tilaa ja
- 1 ap/ 50 m² toimisto- ja liiketilat.

YL-5

0202005
JULKISTEN LÄHIPALVELURAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

Asuintiloja saa tontille sijoittaa kiinteistön hoitohenkilökuntaa varten. Jokaista aikavaa 100 k-m² kohti tulee tontilla olla vähintään yksi autopaikka.
Alue on aidattava katualueisiin rajoittuvilla osillaan.

/s-3

1271003
Alue, jolla ympäristö säilytetään. Alueella olevien kulttuurihistoriallisesti merkittävien rakennusten ja pihapiirien ominaispiirteet tulee säilyttää. Uusien rakennusten tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus.

Rakennusjärjestys

Järvenpään kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 20.1.2019.

Tonttijako ja -rekisteri

Alueen tontit ja tilat on merkitty kiinteistörekisteriin.

Pohjakartta

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

Rakennuskiellot, suojelupäätökset

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoalueita eikä erillisellä suojelupäätöksellä suojeltuja kohteita. Valtuustonkatu 8 rakennus on suojeltu asemakaavassa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset

Suunnittelualue käsittää kolme eri kaavoitushankealoitetta, jotka on esitelty kaavoituskatsauksessa 2016 vuosina 2017-2020 vireille tulevana asemakaavoina. Vuoden 2019 kaavoituskatsauksessa kohteet ovat Myllytie 1 (MLL Keltasirkku), Myllytie 3 (Myllytien nuorisotila) ja Valtuustonkatu 8 (Kumitehtaan johtajan talo).

Kaavamuutoksen tarve perustuu kaupunginvaltuuston päätökseen myytävistä kiinteistöistä (KValt 11.11.2013 § 82 ja 10.11.2014 § 68 / talouden tasapainottamisohjelma). Kohteet ovat tämän jälkeen olleet mukana valtuuston talouden tasapainottamisohjelman kokouskäsittelyissä. Talouden tasapainottamisohjelmassa vuosille 2016-2020 (KV 9.11.2015 § 73) sekä Järvenpään kaupungin investointiohjelmassa ja palveluverkkosuunnitelmassa 2019-2028 (pvm. 22.11.2018, kohta 7, KValt 10.12.2018 § 103) mainitaan Myllytie 1 (Keltasirkku) ja 3 (Myllytien toimitila) sekä Valtuustonkatu 8 (Puistolan päiväkotikiinteistö) vuonna 2020 myyntiin tulevana kohteena. Palveluverkkosuunnitelmassa mainitaan Puistolan päiväkotikiinteistö (ala-talo) poistuvana kohteena.

Talousarviossa 2018 ja taloussuunnitelmassa 2018-2022 (KV 13.11.2017) on esitetty Kiinteistö Oy Järvenpään Myllytie 3 / nuorisotilan osalta tavoitteeksi 2017 selvittää yhdistäminen naapurikiinteistöjen kanssa sekä omistusjärjestelyt.

Kaupunginvaltuusto on kokouksessaan (KValt 2.9.2019 § 54) hyväksynyt talousarviomuutokset vuoden 2019 talousarvion investointiosaan, jossa käsitellään Myllytie 3 osakkeiden ostosta koituvia kustannuksia ja oston myötä mahdollisuutta kehittää kaupungin kannalta merkittävää aluetta tarkoituksenmukaisesti naapurikiinteistöjen (Myllytie 1b / Keltasirkku kanssa).

Valtuuston kokouksessa 2.9.2019 § 61 (Lisäpykälä, lähetekeskustelu vuosien 2020-2023 talousohjelmasta) on käyty läpi toimenpiteitä menokasvun hillitsemiseksi ja esitetty lista (Liite 4, 22.8.2019) rakennuksista käyttökustannuksineen ja investointitarpeineen. Listalla Valtuustonkatu 8 on arvioitu kaavamuutoksen jälkeen myytävänä kohteena, Myllytie 1b (MLL Keltasirkku) ja Myllytie 3 (nuorisotila, Verso) purettavana ja kehitettävänä kohteena v. 2020 ja Puistolan päiväkotikiinteistö (Kirjastokatu 2) myytävänä kohteena v. 2021.

Kaupunki on (Khall 30.9.2019 § 235) hankkinut omistukseensa kiinteistö Oy Järvenpään Myllytie 3:n koko osakekannan, josta kaupat on tehty 28.10.2019. Osakkeet ovat tulleet kaupungin omistukseen 1.11.2019 (Khall 13.1.2020 § 6).

Kaupunki julkaisi toukokuussa 2020 kumppanuushaun, jossa haettiin yhteistyökumppania Myllytie-Valtuustonkatu -korttelin kehittämishankkeen yhteissuunnitteluun ja siinä laadittavan konseptin toteuttajaksi. Toimija valittiin laatukriteereihin perustuen vertaamalla esitetyn toteutusehdotuksen ratkaisuja suhteessa asetettuihin laatuavoitteisiin ja toteutuksen reunaehtoihin. Korttelin yhteissuunnittelu ja kumppanuuskaavoitus käynnistyi lokakuussa 2020 yhteistyössä rakennusliike Lehto Oyj:n kanssa.

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

- Kaupunkikehityslautakunta, kaavaehdotuksen nähtäville asettaminen
- Kaupunkikehityslautakunta, asemakaavamuutoksen hyväksyminen
- Kaupunginhallitus, asemakaavamuutoksen hyväksyminen
- Kaupunginvaltuusto, asemakaavamuutoksen hyväksyminen

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

- Kaava-alueen maanomistajat
- Naapuritonttien ja -tilojen omistajat, haltijat ja asukkaat
- Lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, sekä asukasyhdistykset
- Järvenpään kaupungin asiantuntijaviranomaiset
- Viranomaiset

- Teleoperaattoriyritykset
- Teknisten verkostojen toimittajayritykset
- Seurat ja yhdistykset, joiden toimintaan kaavoitus liittyy
- Muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Osallisia voivat olla myös kaikki kuntalaiset, joita alueen kehittäminen kiinnostaa

Osalliset ja lausunnonantajatahot on määritelty tarkemmin kaavaa varten laaditun osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) (**Liite 1**).

Vireilletulo

Kaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu 20.5.2020 päivätyllä kuulutuksella Järvenpään kaupungin virallisella sähköisellä ilmoitustaululla, internet-sivuilla ja Keski-Uusimaa Viikko -lehdessä, sekä lähettämällä kirje naapurikiinteistöjen omistajille, sekä tiedottamalla asianosaisia viranomaisia ja osallisia sähköpostitse.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja vuorovaikutustavat on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (**Liite 1**). OAS pidetään nähtävillä koko kaavasuunnittelun ajan Seutulantalons palvelupisteessä sekä Järvenpään kaupungin internet-sivuilla. Kaavoituksen luonnosvaiheessa on hankkeesta tarkoitus järjestää yleisötilaisuus. Osallistumisen järjestäminen arvioidaan erikseen, ottaen huomioon keväällä 2020 alkaneesta korona-pandemiasta johtuvat poikkeusolot sekä niihin liittyvät kulloinkin voimassa olevat valtion ja kaupungin ohjeistukset.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty vireilletulovaiheessa tiedoksi OAS:ssa mainituille osallis- ja viranomaistahoille. 25.6.2020 mennessä saatujen mielipiteiden ja lausuntojen lyhennelmät ovat liitteessä (**Liite 6**).

Kaavoituksesta on neuvoteltu kaupungin sisäisesti ja tehty valmistelutyötä kaupungin asiantuntijaviranomaisten kesken. Hanketta varten on perustettu ohjausryhmä sekä valmisteltu kaavaa työpajoissa yhteistyökumppanin kanssa.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 25.11.-18.12.2020 Seutulantalons palvelupisteessä sekä Järvenpään kaupungin internet-sivuilla. Nähtävilläolosta kuulutettiin kaupungin ilmoitustaululla, internet-sivuilla sekä Keski-Uusimaa Viikko -lehdessä. Nähtävilläoloaikana osallisilla oli mahdollisuus jättää mielipide kaavaluonnoksesta. Hankkeen korttelisuunnitelmaa ja samassa yhteydessä kaavaluonnosta esiteltiin verkossa järjestetyssä infotilaisuudessa 1.12.2020. Luonnoksen nähtävilläolon jälkeen pidettiin keskustelutilaisuus yksityisen naapurin kanssa 11.1.2021 sekä keskusteltiin kaava-alueeseen lukeutuvan Kirjastokadun puoleisen kerrostaloyhtiön edustajan kanssa kerrostaloyhtiötä koskevista tonttirajojen ja kaavamerkintöjen muutoksista 23.2.2021.

Luonnosvaiheessa lähetettiin ennakkolausuntopyyntö seuraaville tahoille: Järvenpään Kaupunkitekniikan suunnittelupalvelut, rakennusvalvonta, Järvenpään Vesi, opetuksen ja kasvatuksen palvelualue / Varhaiskasvatuspalvelut, Mestaritoiminta, Museovirasto / Helsingin kaupungin museo, Uudenmaan liitto, Uudenmaan ELY-keskus, Väylävirasto, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Keski-Uudenmaan ympäristökeskus, Elisa Oyj, Telia Finland Oyj, DNA Finland Oy, Vantaan Energia Oy / lämpöverkot, Suomen Kaasuenergia Oy, Caruna Oy ja Cinia Oy. Asemakaavan muutos lähetettiin tiedoksi seuraaville tahoille: Kaava-alueen maanomistajat, naapuritonttien ja -tilojen omistajat, Tuusulanjärven avoin musiikkikoulu / Järvenpään

Suzukiyhdistys ry, Järvenpään fillarikerho ry, Suomen luonnonsuojeluliitto Järvenpää ry, Järvenpää-Seura ry ja Järvenpään kaupunkikeskusta Sykettä ja sinfoniaa ry.

Luonnoksesta saatiin yhteensä 12 lausuntoa ja yksi kirjallinen mielipide. Lausunnot saatiin Järvenpään Suzukiyhdistys ry:ltä ja Tuusulanjärven avoimelta musiikkikoululta, Telia Oyj:ltä, Cinia Oy:ltä, Vantaan Energia Keski-Uusimaa Oy:ltä, Asunto Oy Järvenpään Myllymestarilta, Caruna Oy:ltä, Järvenpään rakennusvalvonnalta, Kaupunkitekniikan suunnittelupalveluilta, Keski-Uudenmaan alueelliselta vastuumuseolta, Uudenmaan ELY-keskukselta, Väylävirastolta ja Järvenpään Fillarikerho ry:ltä. Uudenmaan liito ilmoitti, että sillä ei ole lausuttavaa luonnoksesta.

Lausunnot ja mielipiteet koskivat mm. pysäköintiä ja pysäköintipaikkojen riittävyttä, teknisten verkostojen huomioimista, suunnitellun rakentamisen kerroslukua ja rakentamisvaiheessa huomioitavia seikkoja, kaupunkitekniikan ja maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön huomioon ottamista, melutilanteen tarkempaa selvittämistä, rakennussuojelukysymysten tutkimista sekä liikennettä jalankulun ja pyöräilyn näkökulmasta. Luonnoksesta saatu mielipide koski mm. alueen pysäköintiä ja liikennettä. Luonnosvaiheessa saatujen lausuntojen ja mielipiteiden lyhennelmät sekä vastineet niihin ovat liitteenä **(Lite 6)**.

Kaava-aineistoon on lausuntojen ja mielipiteiden johdosta tehty vastineissa mainitut tarkennukset sekä tarkennettu kaava-aineistoja käytyjen jatkovalmistelukeskustelujen pohjalta:

- Kaavaehdotukseen on lisätty ohjeellinen tonttijako, jossa AK-63 tontti on jaettu kahdeksi tontiksi 13 ja 14, samalla on tehty pienehköt rajatarkistukset AK-63 ja YL-tonttien välille
- AK-63 korttelialueen kokonaisrakennusoikeus 7400 k-m² on jaettu rakennusaloille siten että tontin 14 rakennusoikeus on 2400 k-m² ja tontin 13 rakennusoikeus 5000 k-m² on jaettu tasan kahdelle rakennusosalalle 2500 ja 2500 k-m²
- Tontille 14 on osoitettu pysäköintioikeus tontilla 13, ja molemmille tontille on varattu ajo-oikeudet Valtuustonkadulta maanalaiseen pysäköintiin
- Tonteille 13 ja 14 on osoitettu yhteinen piha- ja oleskelualue korttelin sisäosalla tontilla 13
- Tontin 14 pysäköintialue p-1 on rajattu kahdeksan metrin etäisyydelle YL-tontin vanhasta rakennuksesta, jossa sallitaan myös asuintiloja
- Tontin 13 leikki- ja oleskelualue on laajennettu koskemaan koko sisäosaa
- Tontin 13 eteläosaan on lisätty ympäristöä säilyttävä s-3 aluemerkinä turvaamaan vehreyttä ja vanhan avonaisen pihapiirin arvojen säilymistä YL-tontin lisäksi koko korttelin sisäosassa
- Tarkennettu Valtuustonkatu 8 suojelurakennuksen kaavamääräystä sr-5:stä sr-7:ksi, johon sisältyy määräysteksti: *Ennen rakennuksen korjaus- tai muutostöitä koskevan päätöksen antamista on museoviranomaiselle varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.*
- Kirjastokatu 4 yhtiön oikeus käyttää viereisen tontin piha-alueetta on poistettu kaavasta tarpeettomana päiväkotitoiminnan päättymisen johdosta

Suunnitteluvaihe

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 7.4.-6.5.2021 Seutulantalon palvelupisteessä sekä Järvenpään kaupungin internet-sivuilla. Nähtävilläolosta kuulutettiin kaupungin ilmoitustaululla, internet-sivuilla sekä Keski-Uusimaa Viikko -lehdessä. Nähtävilläoloaikana osallisilla oli mahdollisuus jättää muistutus kaavaehdotuksesta. Kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana pidettiin 27.4.2021 keskustelutilaisuus muistutuksen 14.4.2021 jättäneen taloyhtiön edustajien kanssa.

Ehdotusvaiheessa on pyydetty lausunnot kaupunkikehityslautakunnan päätöksen mukaisesti Järvenpään rakennusvalvonnalta, Järvenpään kaupunkitekniikan suunnittelupalveluilta, Järvenpään Vedeltä, Keski-Uudenmaan pelastuslaitokselta, Väylävirastolta, Keski-Uudenmaan alueelliselta vastuumuseolta, Uudenmaan ELY-keskukselta ja Caruna Oy:ltä.

Lisäksi Asemakaavan muutosehdotus lähetettiin tiedoksi kaava-alueen maanomistajille, naapuritonttien ja -tilojen omistajille, tiedotusta pyytäneille, Opetuksen ja kasvatuksen palvelualueelle / Varhaiskasvatuspalvelut, Mestari toiminnalle, Elisa Oyj:lle, Telia Finland Oyj:lle, DNA Finland Oyj:lle, Cinia Oyj:lle, Suomen Kaasuenergia Oyj:lle, Tuusulanjärven avoimelle musiikkikoululle / Järvenpään Suzukiyhdistys ry:lle, Järvenpään fillarikerho ry:lle, Suomen luonnonsuojeluliitto Järvenpää ry:lle, Järvenpää-Seura ry:lle ja Järvenpään kaupunkikeskusta Sykettä ja sinfoniaa ry:lle.

Ehdotuksesta saatiin viisi lausuntoa ja yksi muistutus. Lausunnot saatiin Telia Finland Oyj:ltä, Caruna Oy:ltä, Keski-Uudenmaan alueelliselta vastuumuseolta, Järvenpään rakennusvalvonnalta ja Uudenmaan ELY-keskukselta.

Lausunnoissa viitattiin teknisten verkostotoimittajien osalta aiemmin jätettyihin lausuntoihin. Rakennusvalvonnan lausunnossa puututtiin mm. pysäköintiin, rakentamisen pysymiseen omalla tontilla sekä pelastuspaikkoihin. ELY-keskuksen lausunnossa huomautettiin mm. melun, tärinän, runkomelun, ilmanlaadun sekä kulttuurihistoriallisten arvojen huomioon ottamisesta. Muistutuksessa epäiltiin mm. kulttuurihistoriallisen maiseman säilymistä ja pidettiin suunniteltua rakentamista liian korkeana ympäristöön nähden.

Saadun palautteen johdosta asemakaavaa on kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen tarkistettu seuraavasti:

- asuntojen terveellisen korvausilman ja oleskelun varmistamiseksi AK-63 määräystekstiä on täydennetty lauseilla: ”Katualueen puolella tulee asuinrakennuksen tuloilma ottaa suodatettuna riittävän korkealta” ja ”Autotallien, pysäköintilaitoksen ja jätehuoltotilojen ilmanvaihtohormit tulee suunnitella siten, että ne eivät aiheuta haittaa alueen asuinkäytölle ja oleskelulle.”
- AK-63-määräystekstiin on lisätty melu- ja tärinäselvitysvaatimus: *”Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää asunto- ja rakennuskohtaiset ratkaisut melun, tärinän ja runkoäänen vaimennustoimenpiteiksi.”*
- Kumitehtaan johtajan talolle osoitettua sr- suojelumääräystä on tarkennettu poistamalla lauseensa ’ ilman pakottavaa syytä’ ja tarkistettu asemakaavakarttaa uudella sr-13 -määräyksellä: *Suojeltu rakennus. Rakennusala, jolla olevaa rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävien korjaus-, muutos- tai laajennustöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Ennen rakennuksen korjaus- tai muutostöitä koskevan päätöksen antamista on museoviranomaiselle varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.*
- kaavaselostuksen vaikutusten arviointia on täydennetty terveysvaikutusten osalta
- kaupunkitekniikan suunnittelupalvelujen esityksestä Valtuustonkadun risteyskeskiön liittymäkieltoa on jatkettu AK-63 korttelialueen kohdalla etelään nykyisen ajoliittymän kohdalle liikenneturvallisuuden parantamiseksi.

Ehdotusvaiheessa saatujen lausuntojen ja muistutusten lyhennelmät sekä vastineet niihin ovat liitteenä **(Liite 6)**.

Viranomaisyhteistyö

Asemakaavoituksen yhteydessä ei ole katsottu tarpeelliseksi pitää MRL:n mukaista viranomaisneuvottelua. Asemakaavan muutoksen vireilletulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettaminen on saatettu tiedoksi OAS:ssa mainituille osallis- ja viranomaistahoille. Kaavoituksen luonnos- ja ehdotusvaiheissa pyydetään lausunnot OAS:ssa määritellyn mukaisesti. Asemakaava on laadittu yhteissuunnitteluna kaupungin eri viranomaisten kanssa.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston tavoitteet

Suunnittelun aloitusvaiheen tavoitteet on johdettu tiedossa olleista lähtöaineistoista sekä keskustan osayleiskaavan tavoitteista. Suunnittelussa tulee huomioida kiinteistöjen ja päiväkotiosakkeen myyntitavoite sekä toteutuksen laadullinen ja kaupunkikuvallinen korkeatasoisuus. Suunnittelua edeltävässä kumppanuushakumenettelyssä oli asetettu laadittavalle korttelisuunnitelmalle mm. kaupunkikuvaan, kulttuuriympäristöön, tonttitehokkuuteen, liiketilarakentamiseen ja resurssiviisauteen liittyviä laatutavoitteita sekä reunaehtoja.

Kaavasuunnittelun päätavoitteena on tutkia Myllytien varressa asemakaavan muuttamista nykyistä tehollisempaan asuinkerrostalorakentamiseen Keskustan osayleiskaavan 2030 tavoitteiden mukaisesti. Samalla tutkitaan tonttien käyttöä ja ulottuvuuksia. Tavoitteena on edistää jalankulkuliikenteen ja viheryhteyden toteuttamista korttelissa sekä huomioida kulttuuriympäristöarvot.

Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Kumppanuushakumenettelyssä valitun korttelisuunnitelman perusteella on tavoitteena löytää toteuttamiskelpoinen suunnitelmavaihtoehto, jossa Myllytien varteen sijoittuvien kerrostalojen julkisivut toteutetaan avoimina, maantasokerrokseen sijoittuu liiketiloja ja pysäköinti toteutuu tontin sisäosassa maanalaisena, millä pyritään säilyttämään vanhan pihapiirin ominaispiirteet.



Kumppanuushaun korttelisuunnitelman rakennukset Järvenpään kaupunkimallissa (Myllytie-Valtuustonkatu -korttelin kumppanuushaku 28.8.2020, Lehto ja LUO-Arkkitehdit; Järvenpään kaupunki)

Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden kuvaukset

Asemakaavan muutoksesta ei ole laadittu erillisiä vaihtoehtoja.

5.2 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella muodostuu asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK-37 ja AK-63) ja julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta (YL-11) sekä katualuetta.

5.3 Mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 0,9 ha, josta 4034 m² on Asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK-63), 1692 m² Asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK-37), 1653 m² Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta (YL-11) ja 1429 m² katua. Rakennusoikeutta on kaavamuutoksessa osoitettu AK-63 korttelialueen kahden tontin kolmelle rakennusosalalle yhteensä 7400 k-m², josta vähintään 325 k-m² tulee rakentaa liiketiloina. AK-37 korttelialueella rakennusoikeus on 1400 k-m² ja YL-11 korttelialueella yhteensä 650 k-m². Korttelin rakentamistehokkuus vastaa noin lukua $e = 1,3$.

Alustavien suunnitelmien mukaan kortteliin tulee yhteensä noin 130 erikokoista asuntoa, joihin tulee arviolta reilu 200 uutta asukasta. Kerrostalokorttelissa AK-63 on osoitettu tilaa noin 65 autolle, josta reilu 20 autopaikkaa osoitettu maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Myymälä- ja liiketilat rakennusten katutasossa voivat tuoda alueelle joitakin uusia työpaikkoja.

Asemakaavan seurantalomake on liitteenä (**Liite 7**).

5.4 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen ja toteuttaa Järvenpään keskustan osayleiskaavan 2030 tavoitteita muuttua Myllytien korttelia 634 tehokkaalle asumispainotteiselle ydinkeskustarakentamiselle. Kaavamuutoksen suunnittelukumppanin korttelisuunnitelmassa on edellytetty laadullisuutta ja Myllytien varren korttelien toteutuksesta on laadittu rakentamistapaohjeet (**Liite 9**), joilla ohjataan asemakaavan toteutusta. Korttelialueella huomioidaan asuntojen ja oleskelupaikkojen liikennemelulta suojaaminen. Osayleiskaavan mukaisen viheryhteyden ja jalankulun laatuikäytävän toteutusmahdollisuudet huomioidaan tilavarauksin. Kulttuuriympäristön luonteen säilyminen huomioidaan pysäköinnin sijoitusratkaisulla sekä kaavamääräyksin.

5.5 Aluevaraukset ja muut alueet

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK-63)

Myllytien varressa oleva Asuinkerrostalojen korttelialue on muodostettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesta Asuin-, liike- ja julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueesta (ALY-1) sekä osin Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueesta (YL-5). AK-63 Asuinkerrostalojen korttelialuetta koskevat määräykset:

ASUINKERROSTALOJEN KORTTELIALUE.

Tonteille saa rakentaa asuinkerrostaloja sekä asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden puitteissa liike-, toimisto- ja työtiloja sekä asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitettuja tiloja.

Korttelialueelle saa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa asuntojen ulkopuolisia, asukkaita palvelevia apu- ja yhteistiloja myös kerroksiin, porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan, hissikulut sekä teknisiä tiloja, niiden kulut ja hormit ja varastoja myös kerroksiin, kuitenkin enintään 15 % varsinaisesta kerrosalasta, sekä väestönsuojatiloja.

Korttelialueella tulee asemakaavaan merkitystä rakennusoikeudesta rakentaa yhteensä vähintään 325 k-m² liiketiloina. Liiketiloja tulee osoittaa korttelialueen jokaiseen asuinrakennukseen kadun puolelle maantasokerrokseen. Liiketiloista tulee olla avoin ja esteetön yhteys katualueelle.

Asuinrakennusten porrashuoneesta tulee olla välitön yhteys tontin leikki- ja oleskelualueelle. Porrashuoneiden tulee saada luonnonvaloa jokaisen kerroksen kohdalla. Rakennusten maantasokerroksen julkisivu kadun puolella ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Aukotettua julkisivua rakennusten maantasokerroksen kadunpuoleisella julkisivulla tulee olla vähintään 70%.

Katualueen puolella tulee asuinrakennuksen tuloilma ottaa suodatettuna riittävän korkealta. Autotallien, pysäköintilaitoksen ja jätehuoltotilojen ilmanvaihtohormit tulee suunnitella siten, että ne eivät aiheuta haittaa alueen asuinkäytölle ja oleskelulle.

Tonteille sijoitettava leikki- ja oleskelualue sekä asunnon oleskeluparveke tulee suojata siten, että liikenteen aiheuttama melu alueella ei ylitä melun A-painotetun ekvivalenttitason (L_{aeq}) arvoja päivällä (klo 7-22) 55 dB(A) ja yöllä (klo 22-7) 50 dB(A). Rakennusten sisällä melutaso ei saa ylittää päiväohjearvoa 35 dB(A) eikä yöohjearvoa 30 dB(A). Asuinhuoneistojen makuu- sekä olohuoneissa yöaikainen hetkellinen enimmäisäänitaso ei saa ylittää 45 dB L_{Amax}. Parvekkeet on lasitettava. Rakentamisessa tulee huomioida mahdollinen raide- tai muun liikenteen aiheuttama ääriä. Ääriä tai siitä aiheutuva runkoääni ei rakennusten sisätiloissa saa ylittää voimassa olevia suositus- ja enimmäisohjearvoja. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää asunto- ja rakennuskohtaiset ratkaisut melun, ääriän ja runkoäänien vaimennustoimenpiteiksi. Rakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien sekä kattomuodon suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Rakennusten katoille ja julkisivuihin saadaan sijoittaa energiatalouden edellyttämiä teknisiä laitteita. Kaikki rakenteet on tehtävä korkeatasoisesti kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristön, kaupunkikuvan ja viihtyvyyden vaatimuksiin. Rakentamattomat tontinosat tulee pitää istutuksin huolitellussa kunnossa.

Tontinosat, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueeksi, paikoitusalueiksi, kulkuväyliksi tai huoltoalueeksi, on istutettava tai muutoin rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan.

Tontilla on säilytettävä tai sinne on istutettava vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 100 m² kohti.

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

Tontille on rakennettava vähintään:

- 1 autopaikka / 120 k-m² asuintilaa tai 0.5 autopaikka / asunto
- 1 autopaikka / 70 k-m² toimisto- ja työtilaa
- 1 autopaikka / 70 k-m² myymälä- ja liiketilaa

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

Korttelialue muodostuu kahdesta tontista 13 ja 14. Rakennusoikeus on osoitettu tontilla 14 yhdelle ja tontilla 13 kahdelle rakennusalalle seuraavasti: 2400 k-m², 2500 k-m² ja 2500 k-m², yhteensä 7400 k-m², josta vähintään 325 k-m² tulee toteuttaa liiketiloina jokaiseen asuinrakennukseen kadun puolelle maantasokerrokseen.

Korttelialueen suurin sallittu kerrosluku on seitsemän. Seitsenkerroksisten rakennusalojen väleihin on osoitettu ohjeelliset yksikerroksiset rakennusosat, joiden kohdalla on rakennukseen jätettävät viistetyt kulkuaukot sisäpihalle. Rakennusalat on osoitettu kiinni Myllytien katualueeseen siten, että maantasossa oleva ensimmäisen kerroksen rakennusalan osa tulee toteuttaa kadulle avautuvana arkadiikäytävänä (ark1).

Ajoyhteys korttelialueen tonteille on Valtuustonkadulta. Pysäköinti on osoitettu osin maanpäällisenä pysäköimispaikkana, jonka kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuvalle tontille (p-1). Asemakaavassa on määrätty, että tontin 14 autopaikkoja saadaan sijoittaa tontille 13 ([a]-merkintä). Korttelin sisäosassa pysäköinti on osoitettu maanalaisena autojen pysäköimispaikkana (maap). Korttelialueen leikki- ja oleskeluun varatut alueet (le) sijoittuvat maanalaisen pysäköintipaikan päälle, jolloin kulttuurihistoriallisesti merkittävä ympäristö säilyy nykyisen kaltaisessa käytössä. Tonttia 14 varten on varattu leikki- ja oleskelualueita tontilta 13 ([y]

-merkintä). Leikki- ja oleskelualueen yhteyteen on osoitettu ohjeellinen rakennusala talousrakennukselle (t). Korttelialueelle on osoitettu hulevesimääräys (hule-5). Korttelin eteläosa on rakennettava ja hoidettava niin, että maiseman luonne ei oleellisesti muutu (s-3).

Asuntokerrostalojen korttelialue (AK-37)

Kirjastokatu 4 sijaitseva kerrostalotontin käyttötarkoitus säilyy ennallaan Asuntokerrostalojen korttelialueena, jota koskevat määräykset:

Asuntokerrostalojen korttelialue. Sallitusta rakennusoikeudesta enintään 50 % saadaan käyttää julkisia palvelutiloja, kuten päivähoitotiloja ym. varten. Tontille on järjestettävä asuntoa kohti vähintään 10 m² yhtenäistä järjestettyä vapaa-aluetta. Tontinosat, joita ei käytetä paikoitusalueiksi eikä kulkuväyliksi, on istutettava. Pihalla on säilytettävä tai sinne on istutettava vähintään yksi puu kutakin 100 m² pihaneliometriä kohti. Autopaikat on istutuksin erotettava muusta piha-alueesta. Autopaikkoja on järjestettävä vähintään yksi autopaikka kutakin: 95 asuntokerrosneliometriä kohti ja 3 työntekijää kohti.

Kirjastokadun varressa on kerrostalotontista osoitettu noin 50 m² aluetta katualueeksi, mahdollistaen osayleiskaavan mukaisen viheryhteyden ja jalankulun laatukäytävän toteuttaminen. Rakennuksen edustan kääntöpaikan kohdalla ja tontin itäosassa on osoitettu katualuetta noin 45 m² sekä julkiseen rakentamiseen varattua Y-tonttia noin 175 m² osaksi AK-37 kerrostalotonttia siten, että tontin ulkopuolella olleet takapihan sisäänkäyntikatokset ja kulkuyhteys sekä piharakenteet Kirjastokadun ja Pormestarinpolun kulmalla tulevat kerrostalotontin puolelle.

AK-37 korttelialueen rakennusoikeuden määrä 1400 k-m² sekä kerrosluku IV ja I on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukaisina. Rakennusala on laajennettu huomioiden sisäpihan puolen sisäänkäyntikatokset. Tontin leikki- ja oleskelupaikan sekä pysäköintipaikan merkinnät on muutettu ohjeelliseksi, mahdollistaen niiden uudelleenjärjestelyn pihan puolella.

Koska päiväkotitoiminta Kirjastokatu 4 osakehuoneistossa on poistunut, on AK-37 ja YL-5 -tonttien välinen, Kirjastokatu 4:n YL-tontin pihankäytön mahdollistanut kaavamerkintä [y] poistettu.

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL-11)

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueen pohjois- ja länsiosasta on liitetty alueita viereisiin tontteihin (AK-64, AK-37). Korttelialueen käyttötarkoitusmerkintää YL-5 on tarkennettu YL-11:ksi, mahdollistaen tontin laajemmat käyttömahdollisuudet sekä julkiseen että yksityiseen käyttöön. Pääkäyttötarkoitusmääräystä on täydennetty hulevesimääräyksellä:

JULKISTEN LÄHIPALVELURAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

Korttelialueelle saa rakentaa julkisia ja julkisluontoisia palvelurakennuksia sekä asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden puitteissa yksityisiä palvelutiloja, liike-, toimisto-, työ-, harraste- majoitus- yms. tiloja. Asuintiloja saa tontille sijoittaa kiinteistössä toimivaa henkilökuntaa varten.

Tontti on aidattava katualueisiin rajoittuvilta osiltaan. Korttelialueen hulevedet tulee käsitellä tontilla hulevesiä viivytämällä ennen niiden johtamista hulevesiverkkoon.

Tontille on rakennettava vähintään 1 autopaikka/ 100 k-m²

Korttelialueella varmistetaan vanhan pihapiirin ominaispiirteiden säilyminen suojelumerkinnällä /s-3: Alue jolla ympäristö säilytetään. Alueella olevien kulttuurihistoriallisesti merkittävien rakennusten ja pihapiirien ominaispiirteet tulee säilyttää. Uusien rakennusten tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus.

Kumitehtaan johtajan talo on osoitettu edelleen suojeltavana. Sr-5 -kaavamääräystä on tarkennettu muotoon sr-13: Suojeltu rakennus. Rakennusala, jolla olevaa rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävien korjaus-, muutos- tai laajennustöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Ennen rakennuksen korjaus- tai

muutostöitä koskevan päätöksen antamista on museoviranomaiselle varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Suojelurakennuksen kerrosluvuksi on tarkennettu III, huomioiden rakennuksen kellaritilojen käyttö. Rakennusoikeuden määrää on pienennetty rakennuksen todellisen käyttömahdollisuuden mukaisesti 600 k-m²:iin. Tontille on osoitettu nykyinen I krs 50 k-m² ohjeellinen rakennusala.

Katualueet

Suunnittelualueella Kirjastokadun katualuetta on levennetty noin kolme-kuusi metriä ja yhteensä noin 150 m² korttelin 634 tonttien puolelle mahdollistamaan Westermarckin puistosta keskustaan jatkuvan viheryhteyden ja jalankulkuliikenteen laatukäytävän toteuttaminen. Samalla on AK-37 tontin kohdalla kääntöpaikan leveältä kohdin liitetty katualuetta kerrostalotonttiin. Katualueen tilankäyttö ratkaistaan yksityiskohtaisesti erillisessä katusuunnitelmassa.

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.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutoksella mahdollistuu keskustan osayleiskaavan mukainen korkeampi ja tehollisempi rakentaminen Myllytien varressa. Uusi suunniteltu rakentaminen tiivistää keskustan yhdyskuntarakennetta keskeisellä paikalla, olemassa olevien liikenteellisten ja kunnallisteknisten verkostojen sekä palvelujen äärellä.

Korkeampi rakentaminen muuttaa maisemaa, mutta soveltuu ympäristön vastaavan korkuiseen rakennuskantaan. Uusi 7-kerroksinen rakentaminen jää edelleen alisteiseksi suhteessa maamerkinä toimivaan myllyrakennukseen jonka asemakaavallinen kerrosluku on 10 kerrosta.

Julkisten lähipalvelurakennusten tontin käyttötarkoituksen muutos mahdollistaa rakennuksen laajemmat käyttömahdollisuudet ja turvaa näin rakennuksen käytössä pysymistä ja säilymistä. Julkinen ja yksityinen käyttö mahdollistavat myös nykyisenkaltaisen toiminnan.

Kumitehtaan johtajan rakennus osoitetaan edelleen suojeltuna. /s -merkintä turvaa rakennuksen edustapihan säilymistä. s-3 ja le -merkinnöillä turvataan korttelin sisäosan luonteen säilyminen nykyisenkaltaisena, leikki- ja oleskelukäytössä, huolimatta siitä että tonttirajoihin tehdään tarkistuksia.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Koska alue on merkittävältä osalta rakennettua taajamaympäristöä, ei luontoon tai luonnonympäristöön arvioida kohdistuvan merkittäviä vaikutuksia. Jonkin verran olemassa olevaa kasvillisuutta, kuten kookkaampaa puustoa, poistuu uuden rakentamisen myötä. Kestopäällystetyn pinnan osuus lisääntyy voimassa olevaan tilanteeseen verrattuna, mutta vaikutukset huomioidaan hulevesimääräyksin. Kaavamutoksen myötä viheryhteyden järjestämisen mahdollisuudet paranevat Kirjastokadun varressa.

Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavan muutoksen myötä liikennemäärät kasvavat, mutta kasvulla ei ole merkittäviä vaikutuksia liikenteen sujuvuuteen. Liikenteen sujuvuus huomioidaan tonttien yhteisellä tonttiliittymällä, joka on siirretty Valtuustonkadulle. Suuntaisliittymänä toiminut liittymäkohta Myllytielle poistuu. Liityntäpysäköinnin takia ajoittain ruuhkaiselle Kirjastokadulle ei ohjaudu uutta moottoriajoneuvoliikennettä.

Suunnittelualueen keskeinen sijainti julkisten joukkoliikennemahdollisuuksien ja erityisesti rautatieaseman läheisyydessä voi vähentää yksityisautojen käyttötarvetta. Kaavamuuotos parantaa jalankulkuliikenteen laatuikäytävän toteutusmahdollisuuksia Kirjastokadun varressa.

Muut vaikutukset

Asemakaavan muutoksen myötä alueella olleita toimintoja on joutunut siirtymään toisiin toimitiloihin. Myllytien varteen toteutuu kaavamuuoksen myötä uusia liiketiloja.

Kaavahankkeessa on kilpailun pohjalta harkittu ja tavoiteltu maisemallisesti näkyvällä paikalla Westernmarkin puiston päätteenä sijaitsevan tontin hyödyntäminen arkkitehtuuriltaan kolmen selkeän massan ja niiden alapuoleisen yhteiskäyttö- / liiketilakerroksen yhteyttä katutilaan ja kapeaan pihatilaan. Rakennusrivi Myllytien varressa on tiivis kokonaisuus, joka huomioi suojellun rakennuksen ja sijaintinsa kulttuurihistoriallisessa ympäristössään. Melun puolelle avautuvissa asunnoissa on vastapuolella puisto, joten melun heijastusvaikutusta kadun toiselta puolelta ei synny, katumelu huomioidaan lasitettavilla parvekkeilla ja seinä rakenteilla. Rakennusten sijainti kaupunkiympäristössä puoltaa tiivistä rakentamista ja puisto vastaavasti avaa lähiympäristöä asukkaiden käyttöön.

Alueen toteutuksella on normaaleja rakentamisen aikaisia vaikutuksia.

5.7 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole tiedossa pilaantuneen maaperän kohteita. Uudisrakentamisessa määrätään huomioon otettavaksi liikenteen mahdolliset häiriövaikutukset. Asemakaavan muutosalue sijoittuu keskustankehän varteen (Myllytie), josta aiheutuu alueelle normaaleja keskustaliikenteen melu ja hiukkaspäästöjä. Asemakaavassa annetuilla ilmanvaihtoa koskevilla määräyksillä ehkäistään haitallisia terveysvaikutuksia.

5.8 Kaavamerkinntät ja -määräykset

Kaavamerkinntät ja -määräykset ilmenevät asemakaavakartasta.

5.9 Nimistö

Asemakaavan muutoksella ei muodostu uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Suunnittelun yhteydessä on laadittu meluselvitys (**Liite 8**). Myllytien varren kortteleiden toteutuksessa tulee noudattaa alueelle laadittuja rakentamistapaohjeita (**Liite 9**).

6.2 Toteuttamisen ajoitus

Asemakaavan toteuttamiseen on mahdollista ryhtyä, kun hyväksymispäätös on saanut lainvoiman, kaava kuulutettu voimaan ja tarvittavat kiinteistötekniset toimenpiteet suoritettu.

6.3 Toteutuksen seuranta

Seurattavia asioita voivat olla liikennemäärät ja liikenneturvallisuus, sekä pysäköintipaikkojen riittävyys, asukkaiden ja käyttäjien palaute sekä rakennusten elinkaari ja kunto.

Järvenpäässä 12.3.2021, täydennetty 7.5.2021

Juhana Hiironen
Vs. kaavoitusjohtaja

Paula Sidoroff-Eskelinen
Kaavasunnittelija

Åsa Graeffe
Kaavoitusinsinööri

Myllytien kortteli 634

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63 §)

JARDno-2019-3206

Kaavatunnus 060057



Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tehtävänä on kertoa osallisille:

- Mitä kaavoitus koskee
- Mihin sillä pyritään
- Mitä vaikutuksia kaavalla on
- Miten vaikutukset arvioidaan
- Ketkä ovat osallisia
- Miten ja milloin voi osallistua
- Miten kaavoituksen kulusta tiedotetaan
- 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	11
8 MIELIPITEET ALOITUSVAIHEESSA.....	11
9 YHTEYSTIEDOT	11

Päivitetty 20.11.2020: osallisuusluettelo, maakuntakaavatilanne

1 MITÄ TAPAHTUU JA MISSÄ?

6. kaupunginosan eli Pöytäalhon alueella, Myllytien varressa, on alkamassa asemakaavan muutoshanke, jossa tutkitaan maankäytön tehostamismahdollisuuksia. Alueelle tutkitaan mahdollisuutta rakentaa viereiseen Pajalan myllyn alueeseen soveltuvia keskustamaisia asuinkerrostaloja liiketiloineen.

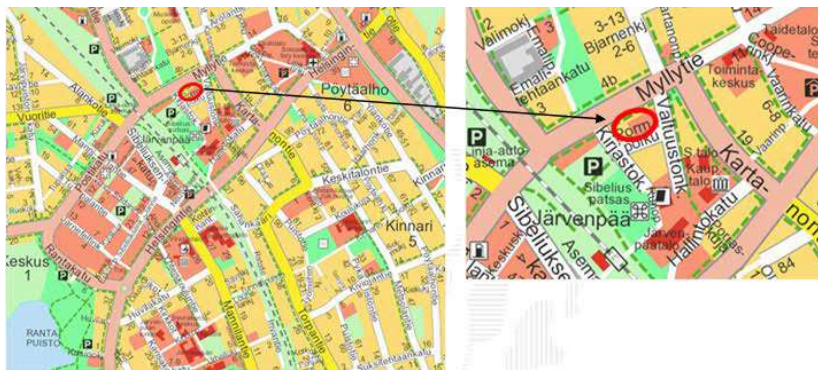
Asemakaava laaditaan Järvenpään kaupungin asemakaavoituksessa virkamiestyönä. Tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (MRL 63 §) saa tietoa, missä vaiheessa ja millä tavoin osalliset voivat vaikuttaa kaavan suunnitteluun. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan tarkistaa kaavan valmisteluvaiheen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

1.1 Suunnittelualue

Suunnittelun kohteena oleva alue sijoittuu Järvenpään aseman pohjoispuolelle, Myllytien alkupäähän, Myllytien, Valtuustokadun, Kirjastokadun sekä Pormestarintalon rajaamalle alueelle. Asemakaavan muutos koskee aloitusvaiheessa tontteja 186-6-634-8, 186-6-634-9, 186-6-634-11 ja 186-6-634-12 sekä osia Kirjastokadusta ja Myllytiestä.

Suunnittelualueelle sijoittuvat entinen squash-halli, entinen MLL Keltasirkun toimitalona toiminut puurakennus, kulttuurihistoriallisesti merkittävä ja asemakaavalla suojeltu Kumitehtaan johtajan talo sekä Kirjastokatu 4:n asuinkerrostalo, jonka alakertaan sijoittuu päiväkotiosakehuoneisto. Kumitehtaan johtajan taloon sijoittuu Tuusulanjärven avoimen musiikkiopiston toimitalat ja asuinkerrostalon alakerrassa toimii päiväkoti Puistola, joka on siirtymässä osaksi Hyvinvointikampuksen toimintoja. Alue on maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä (Pajalantien teollisuusympäristö). Suunnittelualueen vieritse, Kirjastokatua myöten, on keskustan osayleiskaavan 2030 yhteydessä esitetty Pajalan kaupunginosan ja rautatieaseman välinen viherysteys ja jalankulkuliikenteen laatukäytävä.

Suunnittelualueen vieressä on liikekeskus Aalloppi, kirjaston sekä rautatieaseman pysäköintialueita sekä Westermarckinpuisto. Noin 100-200 metrin etäisyydelle sijoittuu mm. kirjasto, Järvenpää-talo ja entinen kaupungintalon alue. Alueelta on noin 150 metriä Järvenpään rautatieaseman laiturialueelle ja noin puoli kilometriä Järvenpään kävelykeskustaan. Suunnittelualueen pinta-ala on aloitusvaiheessa noin 1 ha. Rajaus ja pinta-ala voivat tarkentua kaavasunnittelun edetessä.



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti (Järvenpään opaskartta 2020).

1.2 Aloite tai hakija

Asemakaavan muutos laaditaan Järvenpään kaupungin aloitteesta.

Kaavamuutoksen lähtökohdaksi on kaupunginvaltuuston talouden tasapainottamisohjelman yhteydessä tekemät päätökset myytävistä rakennuksista (KValt 11.11.2013 § 82 ja 10.11.2014 § 68), jotka käsittävät osoitteissa Myllytie 1 ja 3, sekä Valtuustonkatu 8 olevat kohteet. Kohteet on esitelty alun perin vuoden 2016 kaavoituskatsauksessa vuosina 2017-2020 vireille tulevana asemakaavahankkeina. Vuoden 2019 kaavoituskatsauksessa kohteet ovat nimeltään: Myllytie 1 (MLL Keltasirkku), Myllytie 3 (Myllytien nuorisotila) ja Valtuustonkatu 8 (Kumitehtaan johtajan talo). Hyvinvointikampukselle siirtyvän Puistolan päiväkodin osakehuoneisto (Kirjastokatu 4) on myös luetteloitu myytävänä kohteena (KValt 2.9.2019 § 61, Liite 4). Koska kaikki edellä mainitut kohteet sijaitsevat korttelissa 634, on ne tarkoituksenmukaista käsitellä samassa kaavamuutoshankkeessa.

2 MITÄ ON SUUNNITTEILLA

Kaavasunnittelun tavoitteena on tutkia Myllytien varressa olevien tonttien alue (Myllytie 1b ja 3) nykyistä tehollisemmin asuinkerrostalorakentamiseen Keskustan osayleiskaavan 2030 tavoitteiden mukaisesti, mahdollistaen Myllytien puolella myös liiketoimintaa rakennusten kivijalkaan. Nykyiset Myllytien varren tonteilla olevat rakennukset on tarkoitus purkaa ja suojeltu Kumitehtaan johtajan talo osoittaa edelleen säilytettävänä kohteena. Myytävien kiinteistöjen ja toimitalojen osalta on tarkoitus tarkentaa tonttien käyttöä ja ulottuvuuksia sekä tutkia mahdollisuutta purkaa kaavassa osoitettu pihojen yhteiskäyttömahdollisuus. Nykytilanteessa Kirjastokatu 4 rakennuksen sisäänkäyntikatokset sijoittuvat viereisen tontin puolelle. Suunnittelun tavoitteena on edistää Keskustan osayleiskaavan mukaisen jalankulkuliikenteen laatukäytävän ja viherysteyden toteuttamista korttelissa sekä huomioida alueen maakunnalliset kulttuuriympäristöarvot.

Kaavahankkeeseen haetaan yhteistyökumppania. Kaupunki järjestää kesän 2020 aikana kumppanuushaun, jossa se etsii yhteistyökumppania Myllytie-Valtuustonkatu -korttelin kehittämishankkeen yhteissuunnitteluun ja siinä laadittavan konseptin toteuttajaksi. Toimija valitaan laatukriteereihin perustuen, vertaamalla esitetyn toteutusehdotuksen ratkaisuja suhteessa asetettuihin laatutavoitteisiin ja toteutuksen reunaehtoihin. Kortteliin tavoitellaan monipuolista, ympäristöön soveltuvaa asuntorakentamista. Kaavasunnittelutyö on tarkoitus aloittaa tiiviissä yhteistyössä valitun toimijan kanssa, laaditun korttelin toteutusehdotuksen pohjalta. Yhteissuunnittelun on tarkoitus käynnistyä syys-lokakuussa 2020 ja jatkua loppuvuoden ajan.

Kortteliin laaditaan erillinen tonttijako asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

3 SUUNNITTELUN LÄHTÖTIEDOT

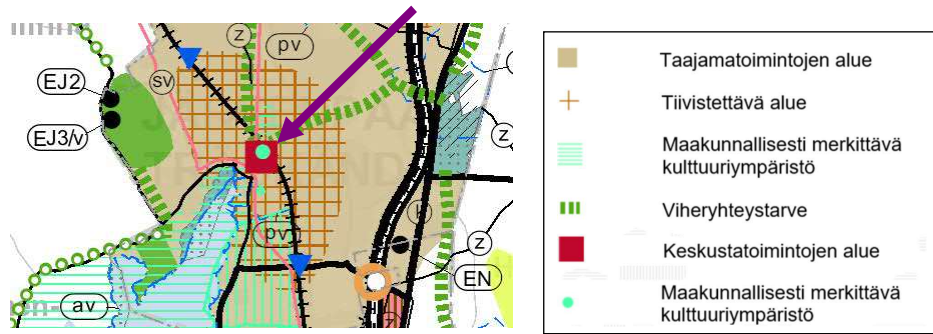
3.1 Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin Järvenpään kaupungin omistuksessa. Tontti 186-6-634-9 on yksityisen asunto-osaakeyhtiön omistuksessa ja tontti 186-6-634-12 kaupungin hallinnoiman kiinteistöosaakeyhtiön omistuksessa.

3.2 Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2007) suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (vahv. 30.10.2014) suunnittelualue on

tiivistettävää aluetta. Suunnittelualue on maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä. Alueen eteläpuolella on viheryhteystarve-merkintä, keskustatoimintojen aluetta sekä maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö.



Ote Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmästä 2017 (Uudenmaan liiton karttapalvelu). Suunnittelualue osoitettu liilalla nuolella.

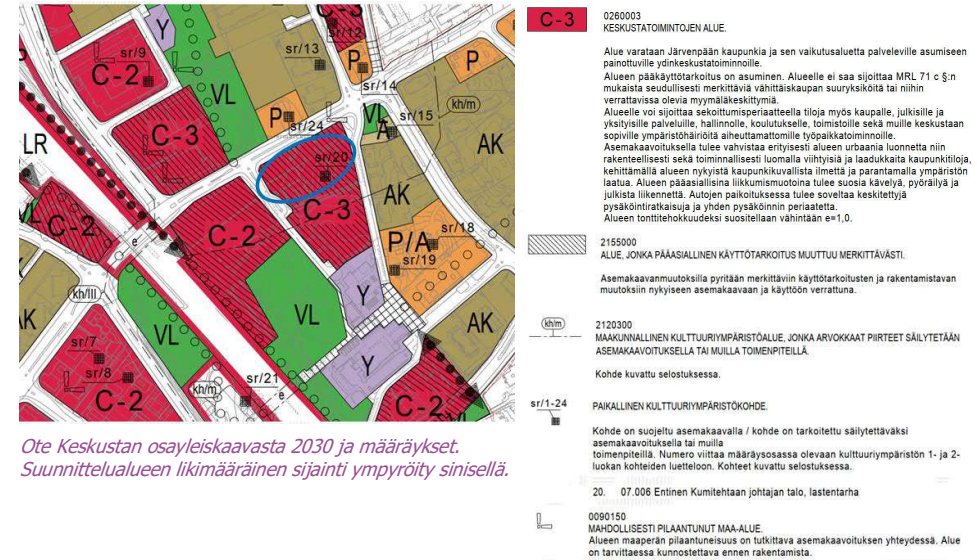
Valmistelussa on Uusimaa-kaava 2050, joka kokoaa yhteen maankäytön keskeiset teemat. Maakuntavaltuusto on hyväksynyt Uusimaa-kaavan 25.8.2020. Suunnittelualue on Maakuntavaltuuston 25.8.2020 hyväksymässä Uusimaa-kaavan Helsingin seudun vaihemaakuntakaavan kartta-aineistossa taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä. Suunnittelualuetta tai sen välitöntä lähiympäristöä koskevat kaavamerkinnot 'keskustatoimintojen alue, keskus', 'Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue' ja 'joukkoliikenteen vaihtopaikka'.

3.3 Yleiskaava

Keskustan osayleiskaava 2030

Suunnittelualue sijoittuu keskustan osayleiskaavan 2030 (KV 21.9.2015 § 50, voimaan 11.11.2015) alueelle, joka korvaa voimassaoloalueellaan Järvenpään koko kaupungin yleiskaavan 2020 (KV 9.8.2004 § 64). Vireillä ja laadinnassa oleva Järvenpään yleiskaava 2040 ei koske keskustan osayleiskaavan 2030 aluetta.

Suunnittelualue on keskustan osayleiskaavassa 2030 keskustatoimintojen aluetta, joka varataan Järvenpään kaupunkia ja sen vaikutusalueita palveleville asumiseen painottuville ydinkeskustatoiminnoille ja jonka pääkäyttötarkoitus on asuminen (C-3). Suunnittelualuetta koskee lisäksi merkintä 'Alue, jonka pääasiallinen käyttötarkoitus muuttuu merkittävästi' (musta vinoraidoitus), sekä 'Maakunnallinen kulttuuriympäristöalue, jonka arvokkaat piirteet säilytetään asemakaavoituksella tai muilla toimenpiteillä' (kh/m). Alueelle sijoittuu 'Paikallinen kulttuuriympäristökohde' (sr/20), 07.006 Entinen Kumitehtaan johtajan talo, lastentarha. Suunnittelualueen lounais-, luoteis- ja koillisivuilla / -osissa on katua. Suunnittelualueen pohjoispuolella olevalle katualueelle on merkitty mahdollisesti pilaantunut maa-alue, jonka pilaantuneisuus on tutkittava asemakaavoituksen yhteydessä ja tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamista (huutomerkkisymboli).



Ote Keskustan osayleiskaavasta 2030 ja määräykset. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti ympyröity sinisellä.

Keskustan osayleiskaavaan kuuluu lisäksi mm. kulttuuriympäristön suojelua ja hoitoa, luonnonsuojelua, meluntorjuntaa, liikenteen aiheuttaman värähtelyn ja runkomelun vaimentamista, hulevesien hallintaa, rakennusten suurinta sallittua kerroslukua ja korkeutta, sekä autopaikkoja koskevat yleiset määräykset. C-3-alueelle pyritään sijoittamaan tiivistä ja ekotehokasta rakentamista, jonka tulisi pääsääntöisesti jäädä alle yhdeksän kerroksen.

Autopaikkoja tulee asemakaavan muutoksia laadittaessa varata käyttötarkoituksen mukaan vähintään seuraavasti, ellei ole perusteltua syytä käyttää muita mitoitusperusteita:

- Asunto-osaakeyhtiömuotoisessa asuntokerrostalorakentamisessa
- 0,6 ap/asunto, kun asunnossa on 1-2 asuinhuonetta
 - 0,8 ap/asunto, kun asunnossa on 3 tai enemmän asuinhuonetta

- Kiinteistöyhtiömuotoisessa vuokra-asuntokerrostalorakentamisessa
- 0,5 ap/asunto, kun asunnossa on 1-2 asuinhuonetta
 - 0,6 ap/asunto, kun asunnossa on 3 tai enemmän asuinhuonetta

Edellä sanottujen asukaspaikkojen lisäksi tulee rakentaa 1 vierasautopaikka / 1000 kem2 asuntorakennusoikeutta.

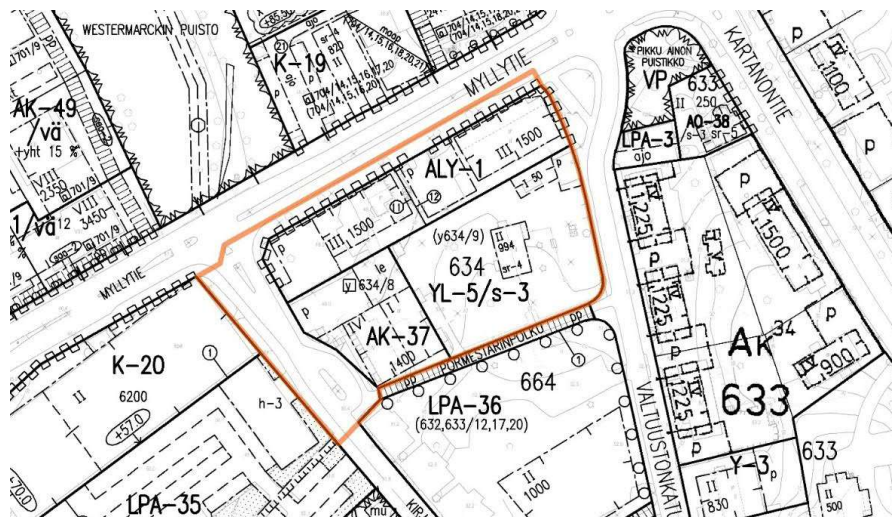
Keskustan osayleiskaavan 2030 raportissa (selostus) on esitetty *Järvenpään kehityskuva – viheryhteystarve* -verkostokartta, jossa Kirjastokatua myöten on osoitettu jalankulkuliikenteen laukukäytävä osana uutta asemaa ja Pajalan välistä viheryhteystä. Keskustan osayleiskaavan 2030 raportissa todetaan, että Kulttuuripuiston ja Pajalan puistoakselin välistä viheryhteystä tulee vahvistaa esim. katuvihreällä ja istutuksin.

3.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 12.4.2010 § 33 hyväksymä Myllytien-Valtuustokadun alueen asemakaava (6/53).

Myllytien varren tontit (186-6-634-11 ja 186-6-634-12) ovat asemakaavan mukaiselta käyttötarkoitukseltaan asuin-, liike, ja julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta (ALY-1) rakennusoikeutena 1500 k-m²/tontti ja kerroslukuna III. Valtuustokadun varren tontti (186-6-634-8) on julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta (YL-5), rakennusoikeutena 994 k-m² ja kerroslukuna II. Tontin pohjoisrajalla on 50 k-m² I krs ohjeellinen rakennusala. YL-5 -tonttia koskee ympäristön säilyttämistä edellyttävä määräys (/s-3) ja tontilla oleva rakennus on asemakaavassa suojeltu (sr-4). Kirjastokadun ja Pormestarinpolun kulmauksessa oleva tontti (186-6-634-9) on asuntokerrostalojen korttelialuetta (AK-37), jolla rakennusoikeudesta enintään 50 % saadaan käyttää julkisia palvelutiloja, kuten päivähoitotiloja ym. varten, rakennusoikeutena 1400 k-m² ja kerroslukuna IV.

YL-5 ja AK-37 -tontteja koskee kaavamääräys (y634/9, y634/8), jonka mukaan AK-tontin leikki- ja oleskelupaikkoja saa sijoittaa YL-5 -tontin alueelle. Tonteille on osoitettu pysäköimispaikat, joille ajo on liittymäkieltomerkinnöin ohjattu Kirjastokadulta, Myllytieltä ja Valtuustokadulta. AK-tontille on osoitettu leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Korttelia ympäröivät alueet ovat katua, joista Pormestarinpolku on varattu jalankululle ja polkupyöräilylle (pp).



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

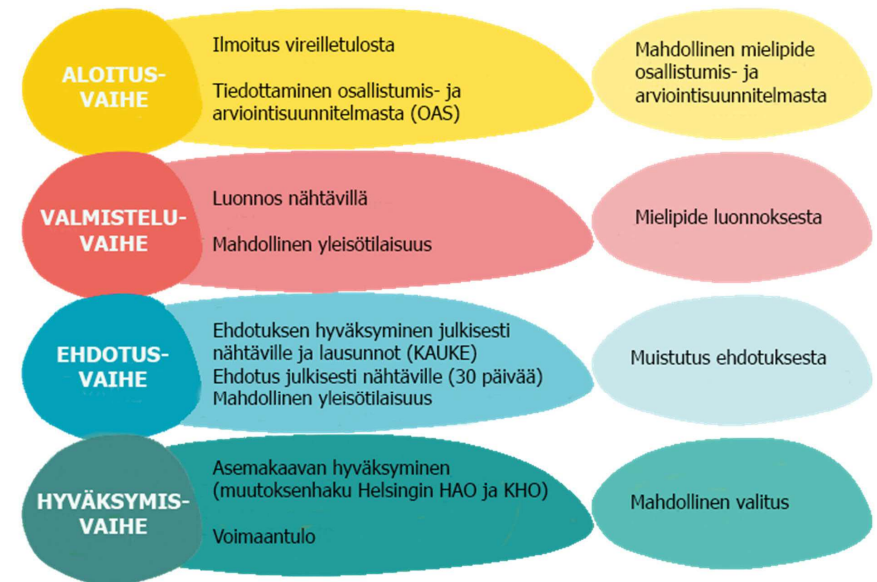
4 OSALLISET

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

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

5 MITEN JA MILLOIN VOI OSALLISTUA?

5.1 Asemakaavan laatimisvaiheet ja osallistuminen



5.2 Tiedottaminen

Kaikista osallisten kuulemisvaiheista tiedotetaan kuuluttamalla kaupungin virallisella sähköisellä ilmoitustaululla, internet-sivuilla, Keski-Uusimaa Viikko -lehdessä sekä lähettämällä kirje kaava-alueen ja kaava-alueeseen rajoittuvien alueiden maanomistajille ja haltijoille sekä muille osallisille, jotka ovat sitä aiemmissa vaiheissa kirjallisesti pyytäneet ja antaneet yhteystietonsa. Osallistumisen järjestäminen (mm. yleisötilaisuudet) arvioidaan prosessin aikana erikseen, ottaen huomioon keväällä 2020 alkaneesta korona-pandemiasta johtuvat poikkeusolot sekä niihin liittyvät valtion ja kaupungin ohjeistukset.

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

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

Kaavamutoksesta pyydetään luonnoksen valmistuttua ennakkolausunnot seuraavilta tahoilta:

- Järvenpään kaupungin asiantuntijaviranomaiset
 - Kaupunkitekniikka / Suunnittelupalvelut
 - Rakennusvalvonta
 - Järvenpään Vesi
 - Opetuksen ja kasvatuksen palvelualue / Varhaiskasvatuspalvelut
 - Mestari toiminta
- Muut viranomaistahot
 - Uudenmaan liitto
 - Uudenmaan ELY-keskus
 - Väylävirasto
 - Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
 - Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
 - Museovirasto / Helsingin kaupunkimuseo
- Teleoperaattoriyritykset
 - Elisa Oyj
 - Telia Finland Oyj
 - DNA Finland Oy
- Teknisten verkostojen toimittajayritykset
 - Suomen kaasuenergia Oy
 - Vantaan Energia / lämpöverkot
 - Caruna Oy
 - Cinia Oy

Asemakaavan muutoksen luonnosaineisto lähetetään tiedoksi seuraaville tahoille:

- Kaava-alueen maanomistajat
- Naapuritonttien ja -tilojen omistajat
- Seurat ja yhdistykset
 - Tuusulanjärven avoin musiikkikoulu / Järvenpään Suzukiyhdistys ry
 - Asukas yhdistys
 - Järvenpään fillarikerho ry
 - Suomen luonnonsuojeluliitto, Järvenpää ry
 - Järvenpää-Seura ry
 - Sykettä ja Sinfoniaa ry

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

5.5 Ehdotusvaihe

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

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

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

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

5.6 Hyväksymisvaihe

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

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

6 KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Asemakaavan 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

- Asemakaavatyo käynnistyy toukokuussa 2020
- Asemakaavaluonnos on nähtävänä arviolta loka-marraskuussa 2020 (MRL 62 §)
- Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäväksi arviolta vuodenvaihteessa (MRL 65 §, MRA 27§)
- Tavoitteena on, että kaava siirtyy hyväksymiskäsittelyyn keväällä 2021

8 MIELIPITEET ALOITUSVAIHEESSA

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

9 YHTEYSTIEDOT

Seutulantalon palvelupiste

Puh. (09) 2719 2880, tekninen.palvelu(at)jarvenpaa.fi

Seutulantie 12, PL 41, 04401 Järvenpää

Kaavoitus

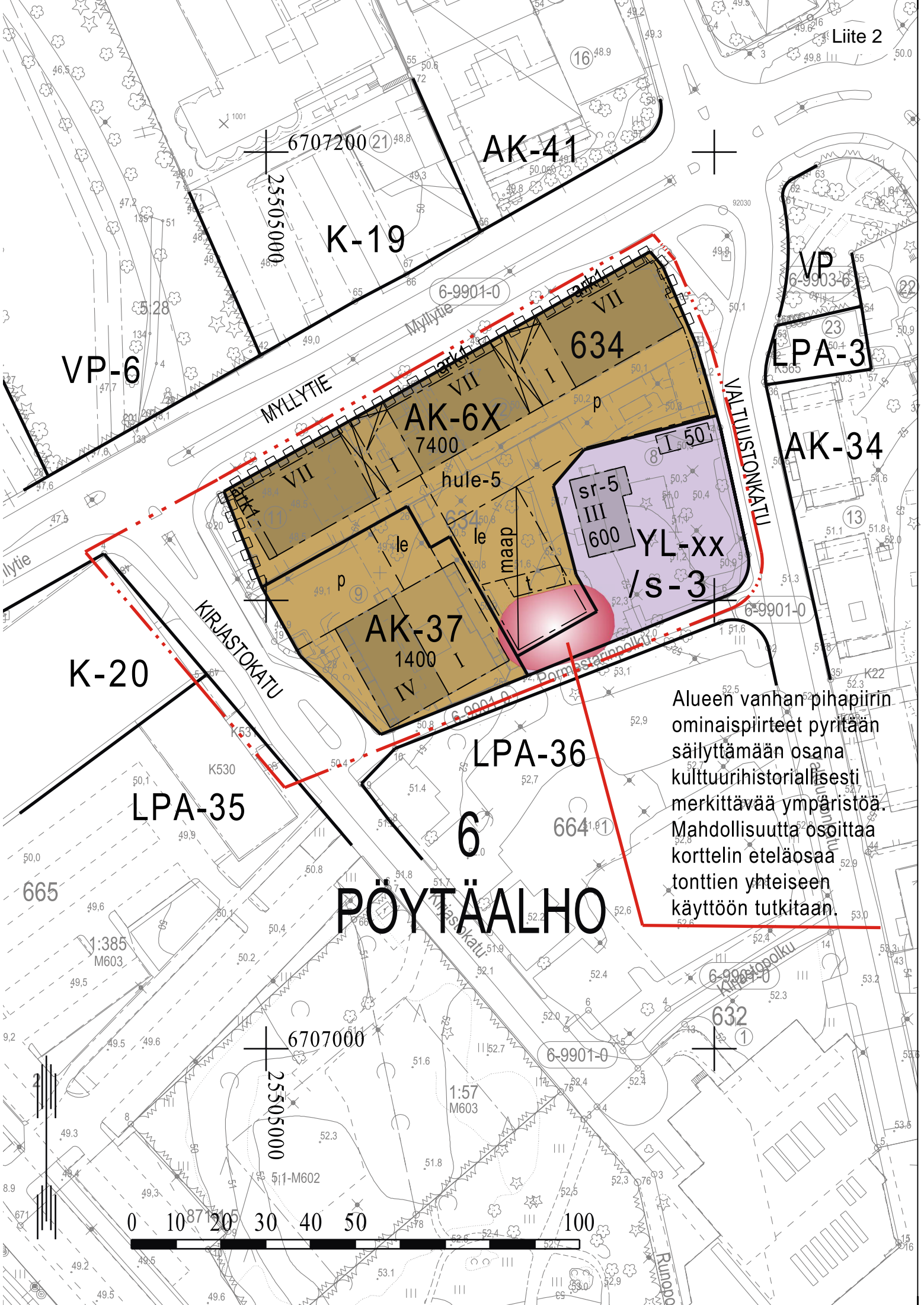
Kaavasunnittelija Paula Sidoroff-Eskelinen, 040 315 2985

Kaavoitusinsinööri Åsa Graeffe, 040 315 2723

Vs. kaavoitusjohtaja Juhana Hiironen, 040 315 2447

Kaupunkikuva-arkkitehti Maria Suutari-Jääskö, 040 315 2445

Sähköpostiosoitteet: etunimi.sukunimi(at)jarvenpaa.fi



6 PÖYTÄALHO

Alueen vanhan pihapiirin ominaispiirteet pyritään säilyttämään osana kulttuurihistoriallisesti merkittävää ympäristöä. Mahdollisuutta osoittaa korttelin eteläosaa tonttien yhteiseen käyttöön tutkitaan.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AK-6X

0101xxx

ASUNTOKERROSTALOJEN KORTTELIALUE.

Tonteille saa rakentaa asuinkerrostaloja sekä asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden puitteissa liike-, toimisto- ja työtiloja sekä asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitettuja tiloja.

Korttelialueelle saa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa asuntojen ulkopuolisia, asukkaita palvelevia apu- ja yhteistiloja myös kerroksiin, porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan, hissikulut sekä teknisiä tiloja, niiden kulut ja hormit ja varastoja myös kerroksiin, kuitenkin enintään 15 % varsinaisesta kerrosalasta, sekä väestönsuojatiloja.

Korttelialueella tulee asemakaavaan merkitystä rakennusoikeudesta rakentaa yhteensä vähintään 325 k-m² liiketiloina. Liiketiloja tulee osoittaa korttelialueen jokaiseen asuinrakennukseen kadun puolelle maantasokerrokseen. Liiketiloista tulee olla avoin ja esteetön yhteys katualueelle.

Asuinrakennusten porrashuoneesta tulee olla välitön yhteys tontin leikki- ja oleskelualueelle. Porrashuoneiden tulee saada luonnonvaloa jokaisen kerroksen kohdalla. Rakennusten maantasokerroksen julkisivu kadun puolella ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Aukotettua julkisivua rakennusten maantasokerroksen kadunpuoleisella julkisivulla tulee olla vähintään 70%.

Tonteille sijoitettava leikki- ja oleskelualue sekä asunnon oleskeluparveke tulee suojata siten, että liikenteen aiheuttama melu alueella ei ylitä melun A-painotetun ekvivalenttitason (L_{aeq}) arvoja päivällä (klo 7-22) 55 dB(A) ja yöllä (klo 22-7) 50 dB(A). Rakennusten sisällä melutaso ei saa ylittää päiväohjearvoa 35 dB(A) eikä yöohjearvoa 30 dB(A). Asuinhuoneistojen makuu- sekä olohuoneissa yöaikainen hetkellinen enimmäisäänitaso ei saa ylittää 45 dB L_{Amax}. Parvekkeet on lasitettava. Rakentamisessa tulee huomioida mahdollinen raide- tai muun liikenteen aiheuttama ääriä. Ääriä tai siitä aiheutuva runkoääni ei rakennusten sisätiloissa saa ylittää voimassa olevia suositus- ja enimmäisohjearvoja.

Rakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien sekä kattomuodon suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Rakennusten katoille ja julkisivuihin saadaan sijoittaa energiatalouden edellyttämiä teknisiä laitteita. Kaikki rakenteet on tehtävä korkeatasoisesti kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristön, kaupunkikuvan ja viihtyvyyden vaatimuksiin. Rakentamattomat tontinosat tulee pitää istutuksin huolitellussa kunnossa.

Tontinosat, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueeksi, paikoitusalueiksi, kulkuväyliksi tai huoltoalueeksi, on istutettava tai muutoin rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan. Tontilla on säilytettävä tai sinne on istutettava vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 100 m² kohti.

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

Tontille on rakennettava vähintään:

- 1 autopaikka / 120 k-m² asuintilaa tai 0.5 autopaikka/ asunto
- 1 autopaikka / 70 k-m² toimisto- ja työtilaa
- 1 autopaikka / 70 k-m² myymälä- ja liiketilaa

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

AK-37

0101137

ASUNTOKERROSTALOJEN KORTTELIALUE

Sallitusta rakennusoikeudesta enintään 50 % saadaan käyttää julkisia palvelutiloja, kuten päivähoitotiloja ym. varten.

Tontille on järjestettävä asuntoa kohti vähintään 10 m² yhtenäistä järjestettyä vapaa-alueita.

Tontinosat, joita ei käytetä paikoitusalueiksi eikä kulkuväyliksi, on istutettava.

Pihalla on säilytettävä tai sinne on istutettava vähintään yksi puu kutakin 100 m² pihaneliometriä kohti.

Autopaikat on istutuksin erotettava muusta piha-alueesta.

Autopaikkoja on järjestettävä vähintään yksi autopaikka kutakin:

- 95 asutokerosneliometriä kohti
- 3 työntekijää kohti.

YL-XX

02020xx

JULKISTEN LÄHIPALVELURAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

Korttelialueelle saa rakentaa julkisia ja julkisluontoisia palvelurakennuksia sekä asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden puitteissa yksityisiä palvelutiloja, liike-, toimisto-, työ-, harraste- majoitus- yms. tiloja Asuintiloja saa tontille sijoittaa kiinteistössä toimivaa henkilökuntaa varten.

Tontti on aidattava katualueisiin rajoittuvilta osiltaan.

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

Tontille on rakennettava vähintään 1 autopaikka/ 100 k-m²

1201100

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

1203000

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

1204100

Osa-alueen raja.

1205100

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

1208000

Kaupunginosan numero.

1209000

Kaupunginosan nimi.

1210000

Korttelin numero.

1212100

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

6
PÖY

634

KIRJASTOK

50

1213000

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

I

1217000

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

1227000

Rakennusala.

t

1231000

Rakennusala, jolle saa sijoittaa talusrakennuksen.

maap

1233002

Maanalainen autojen pysäköimispaikka.

ark1

1234xxx

Rakennusalan osa, joka maantasokerroksessa on varattu arkadikäytävää varten

X

1236000

Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.

le

1241002

Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

1244000

Katu.

p

1255003

Ohjeellinen pysäköimispaikka.

1263000

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

/s-3

1271003

Alue, jolla ympäristö säilytetään. Alueella olevien kulttuurihistoriallisesti merkittävien rakennusten ja pihapiirien ominaispiirteet tulee säilyttää. Uusien rakennusten tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus.

hule-5

1271415

Korttelialueella syntyviä hulevesiä on viivytettävä tonteilla siten, että viivytyspainanteiden, altaiden tai säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla vähintään 1,0 m³/100 m² vettä läpäisemätöntä pintamateriaalia. Mahdollisen viherkaton osalta vain kolmannes sen pinta-alasta lasketaan läpäisemättömäksi pinta-alaksi. Viivytysrakenne tulee suunnitella siten että rakenteen täysi tilavuus tyhjenee 12-24 tunnin kuluessa. Viivytysrakenteessa tulee olla ylivuoto, joka ohjaa ylivuotavat hulevedet hallitusti normaalille virtausreitille tai tulvareitille. Korttelissa on mahdollista toteuttaa useamman kiinteistön yhteisiä hulevesien hallintaratkaisuja. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tonttikohmainen hulevesien hallintasuunnitelma.

1275005

Rakennusala, jolla olevaa rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävien korjaus-, muutos- tai laajennustöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.

sr-5

JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

MYLLYTIEN KORTTELI 634

ASEMAKAAVAN MUUTOS / LUONNOS

1 : 1000

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:

6. eli Pöytäalhon kaupunginosan korttelin 634 asutokerrostalojen korttelialuetta, asuin-, liike- ja julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta sekä julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta ja katualuetta.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:

6. eli Pöytäalhon kaupunginosan kortteliin 634 asutokerrostalojen korttelialuetta (AK-) ja julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta (YL-) sekä katualuetta.

Tämän asemakaavan korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Käsittelyvaiheet:

Nähtävänä MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti
25.11. - 18.12.2020

Kaupunkikehityslautakunta pvm §
Nähtävänä MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti

Kaupunkikehityslautakunta pvm §
Kaupunginhallitus pvm §
Kaupunginvaltuusto pvm §

KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT

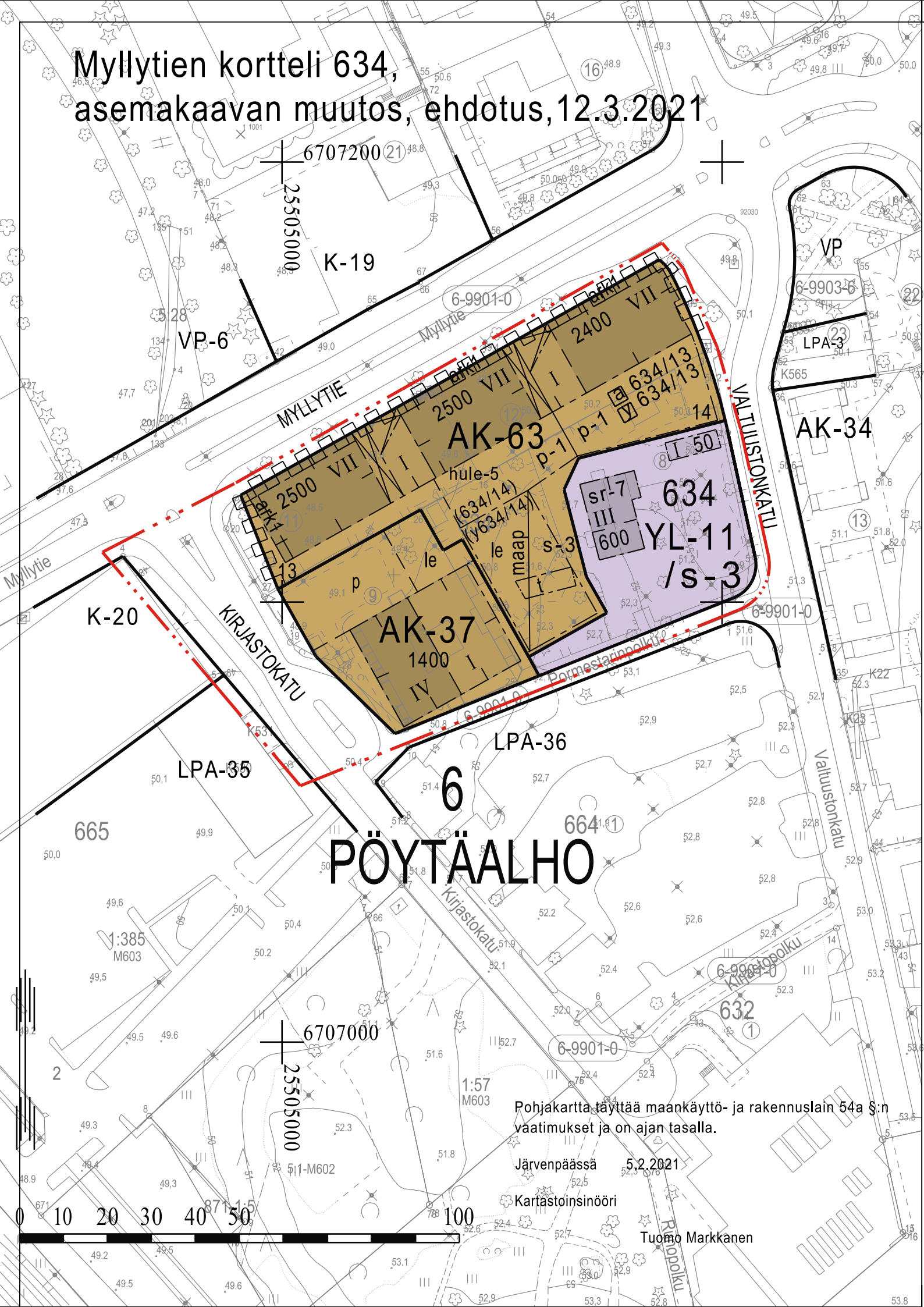


JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

Päiväys	JARDno	JARDno-2019-3206
Tarkistettu	Kaavatunnus	060057
	Suunnittelija	PS-E, AG
	Piirtäjä	AG
	Tallennusnimi	060057MyllytieK634-
	Mittakaava	1:1000
Juhana Hiironen Vs. kaavoitusjohtaja	Paula Sidoroff-Eskelinen Kaavasuunnittelija	Koordinaatisto
		ETRS GK 25, N 2000

Myllytien kortteli 634, asemakaavan muutos, ehdotus, 12.3.2021



6 PÖYTÄALHO

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset ja on ajan tasalla.

Järvenpäässä 5.2.2021

Kartastoinsinööri

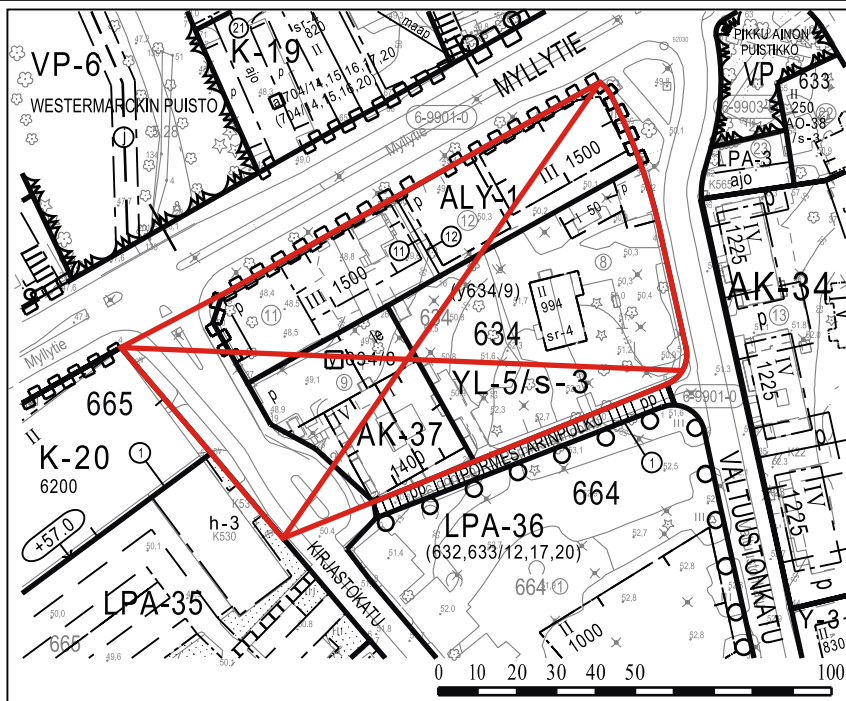
Tuomo Markkanen



Voimassa oleva asemakaava,
ote 1.2.2021



poistuva asemakaava 060057,
hyväksytty 12.4.2021



Aluetta koskevia asemakaavamääräyksiä, ote:

AK-37

0101137
ASUNTOKERROSTALOJEN KORTTELIALUE.
Sallitusta rakennusoikeudesta enintään 50 % saadaan käyttää julkisia palvelutiloja, kuten päivähoitotiloja ym. varten.
Tontille on järjestettävä asuntoa kohti vähintään 10 m2 yhtenäistä järjestettyä vapaa-aluetta.
Tontinosat, joita ei käytetä paikoitusalueiksi eikä kulkuväyläiksi, on istutettava.
Pihalla on säilytettävä tai sinne on istutettava vähintään yksi puu kutakin 100 m2 pihaneliometriä kohti.
Autopaikat on istutuksin erotettava muusta piha-alueesta.
Autopaikkoja on järjestettävä vähintään yksi autopaikka kutakin:
- 95 asutokkerosneliometriä kohti
- 3 työntekijää kohti.

ALY-1

0105501
ASUIN-, LIIKE- JA JULKISTEN LÄHIPALVELURAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
Korttelialueelle saa rakentaa asuintilaa, toimisto- ja liiketilaa sekä julkisten lähipalveluiden tilaa.
Rakentamatta jäävät tontinosat tulee pitää istutuksin huolitellussa kunnossa.
Asuintilojen leikki- ja oleskelualueet tulee suojata siten, että liikenteen aiheuttama melu alueella ei ylitä melun A-painotetun ekvivalenttitason (Laeq) arvoja päivällä (klo 7-22) 55 dB(A) ja yöllä (klo 22-7) 50 dB(A).
Tontilla tulee olla vähintään
- 1 ap/ 85 m2 asuintilaa
- 1 ap/ 100 m2 julkisten lähipalveluiden tilaa ja
- 1 ap/ 50 m2 toimisto- ja liiketilaa.

YL-5

0202005
JULKISTEN LÄHIPALVELURAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
Asuintiloja saa tontille sijoittaa kiinteistön hoitohenkilökuntaa varten. Jokaista alkavaa 100 k-m2 kohti tulee tontilla olla vähintään yksi autopaikka.
Alue on aidattava katualueisiin rajoittuvilta osiltaan.

/s-3

sr-4

le

634/13

(y634/9)

50

I

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

1271003
Alue, jolla ympäristö säilytetään. Alueella olevien kulttuurihistoriallisesti merkittävien rakennusten ja pihapiirien ominaispiirteet tulee säilyttää. Uusien rakennusten tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus.

1275004
Rakennusala, jolla olevaa rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Rakennuksessa tehtävien korjaus-, muutos- tai laajennustöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.

1241002
Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

1241020
Merkintä, joka osoittaa, että tonttia varten on asemakaavassa varattu leikki- ja oleskelupaikkoja merkinnän osoittamalta tontilta.

1241021
Suluissa olevat numerot osoittavat tontit, jonka leikki- ja oleskelupaikkoja saa alueelle sijoittaa.

1213000
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

1227000
Rakennusala.

1255003
Ohjeellinen pysäköimispaikka.

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

1400

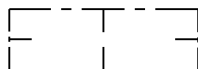
1213000

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

IV

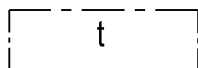
1217000

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



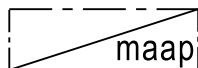
1227000

Rakennusala.



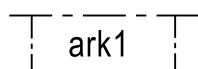
1231000

Rakennusala, jolle saa sijoittaa talusrakennuksen.



1233002

Maanalainen autojen pysäköimispaikka.



1234200

Rakennusalan osa, joka maantasokerroksessa on varattu arkadikäytävää varten.



1236000

Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AK-63

0101063

ASUINKERROSTALOJEN KORTTELIALUE.

Tonteille saa rakentaa asuinkerrostaloja sekä asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden puitteissa liike-, toimisto- ja työtiloja sekä asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitettuja tiloja.

Korttelialueelle saa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa asuntojen ulkopuolisia, asukkaita palvelevia apu- ja yhteistiloja myös kerroksiin, porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan, hissikulut sekä teknisiä tiloja, niiden kulut ja hormit ja varastoja myös kerroksiin, kuitenkin enintään 15 % varsinaisesta kerrosalasta, sekä väestönsuojatiloja.

Korttelialueella tulee asemakaavaan merkitystä rakennusoikeudesta rakentaa yhteensä vähintään 325 k-m² liiketiloina. Liiketiloja tulee osoittaa korttelialueen jokaiseen asuinrakennukseen kadun puolelle maantasokerrokseen. Liiketiloista tulee olla avoin ja esteetön yhteys katualueelle.

Asuinrakennusten porrashuoneesta tulee olla välitön yhteys tontin leikki- ja oleskelualueelle. Porrashuoneiden tulee saada luonnonvaloa jokaisen kerroksen kohdalla. Rakennusten maantasokerroksen julkisivu kadun puolella ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Aukotettua julkisivua rakennusten maantasokerroksen kadunpuoleisella julkisivulla tulee olla vähintään 70%.

Tonteille sijoitettava leikki- ja oleskelualue sekä asunnon oleskeluparveke tulee suojata siten, että liikenteen aiheuttama melu alueella ei ylitä melun A-painotetun ekvivalenttitason (Laeq) arvoja päivällä (klo 7-22) 55 dB(A) ja yöllä (klo 22-7) 50 dB(A). Rakennusten sisällä melutaso ei saa ylittää päiväohjearvoa 35 dB(A) eikä yöohjearvoa 30 dB(A). Asuinhuoneistojen makuu- sekä olohuoneissa yöaikainen hetkellinen enimmäisäänitaso ei saa ylittää 45 dB LAmax. Parvekkeet on lasitettava. Rakentamisessa tulee huomioida mahdollinen raide- tai muun liikenteen aiheuttama tärinä. Tärinä tai siitä aiheutuva runkoääni ei rakennusten sisätiloissa saa ylittää voimassa olevia suositus- ja enimmäisohjearvoja.

Rakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien sekä kattomuodon suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Rakennusten katoille ja julkisivuihin saadaan sijoittaa energiatalouden edellyttämiä teknisiä laitteita. Kaikki rakenteet on tehtävä korkeatasoisesti kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristön, kaupunkikuvan ja viihtyvyyden vaatimuksiin. Rakentamattomat tontinosat tulee pitää istutuksin huolitellussa kunnossa.

Tontinosat, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueeksi, paikoitusalueiksi, kulkuväyliksi tai huoltoalueeksi, on istutettava tai muutoin rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan. Tontilla on säilytettävä tai sinne on istutettava vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 100 m² kohti.

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

Tontille on rakennettava vähintään:

- 1 autopaikka / 120 k-m² asuintilaa tai 0.5 autopaikkaa / asunto
- 1 autopaikka / 70 k-m² toimisto- ja työtilaa
- 1 autopaikka / 70 k-m² myymälä- ja liiketilaa

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

AK-37

0101137

ASUNTOKERROSTALOJEN KORTTELIALUE.

Sallitusta rakennusoikeudesta enintään 50 % saadaan käyttää julkisia palvelutiloja, kuten päivähoitotiloja ym. varten.

Tontille on järjestettävä asuntoa kohti vähintään 10 m² yhtenäistä järjestettyä vapaa-alueita.

Tontinosat, joita ei käytetä paikoitusalueiksi eikä kulkuväyliksi, on istutettava.

Pihalla on säilytettävä tai sinne on istutettava vähintään yksi puu kutakin 100 m² pihaneliometriä kohti.

Autopaikat on istutuksin erotettava muusta piha-alueesta.

Autopaikkoja on järjestettävä vähintään yksi autopaikka kutakin:

- 95 asuntokerrosneliometriä kohti
- 3 työntekijää kohti.

YL-11

0202011

JULKISTEN LÄHIPALVELURAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

Korttelialueelle saa rakentaa julkisia ja julkisluontoisia palvelurakennuksia sekä asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden puitteissa yksityisiä palvelutiloja, liike-, toimisto-, työ-, harraste-, majoitus- yms. tiloja. Asuintiloja saa tontille sijoittaa kiinteistössä toimivaa henkilökuntaa varten.

Tontti on aidattava katualueisiin rajoittuvilta osiltaan.

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

Tontille on rakennettava vähintään 1 autopaikka / 100 k-m².

1201100

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

1203000

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

1204100

Osa-alueen raja.

1205100

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

1206000

Ohjeellinen tontin raja.

1208000

Kaupunginosan numero.

1209000

Kaupunginosan nimi.

1210000

Korttelin numero.

1211900

Ohjeellisen tontin numero.

1212100

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

6
PÖY
634

13

KIRJASTOK

JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

MYLLYTIEN KORTTELI 634

ASEMAKAAVAN MUUTOS / E H D O T U S

1 : 1000

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:

6. eli Pöytäalhon kaupunginosan korttelin 634 asutokkerrostalojen korttelialuetta, asuin-, liike- ja julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta sekä julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta ja katualuetta.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:

6. eli Pöytäalhon kaupunginosan kortteliin 634 asutokkerrostalojen korttelialuetta (AK-) ja julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta (YL-) sekä katualuetta.

Tämän asemakaavan korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Asemakaava-alueen korttelissa 634 on noudatettava selostuksen liitteenä olevia rakennustapaohjeita.

Käsittelyvaiheet:

Nähtävänä MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti
25.11. - 18.12.2020

Kaupunkikehityslautakunta pvm §
Nähtävänä MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti

Kaupunkikehityslautakunta pvm §
Kaupunginhallitus pvm §
Kaupunginvaltuusto pvm §

KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT



JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

Päiväys	12.3.2021	JARDdno	JARDno-2019-3206
Tarkistettu		Kaavatunnus	060057
		Suunnittelija	PS-E, AG
		Piirtäjä	AG
	Åsa Graeffe Kaavoitusinsinööri	Tallennusnimi	060057MyllytieK634-
		Mittakaava	1:1000
Juhana Hiironen Vs. kaavoitusjohtaja	Paula Sidoroff-Eskelinen Kaavasunnittelija	Koordinaatisto	ETRS GK 25, N 2000

le

1241002

Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

634/13

1241020

Merkintä, joka osoittaa, että tonttia varten on asemakaavassa varattu leikki- ja oleskelupaikkoja merkinnän osoittamalta tontilta.

(y634/14)

1241021

Suluissa olevat numerot osoittavat tontit, jonka leikki- ja oleskelupaikkoja saa alueelle sijoittaa.

1244000

Katu.

634/13

1255001

Merkintä osoittaa, että korttelin tontteja varten on asemakaavassa varattu auton säilytys- ja pysäköimispaikkoja merkinnän osoittamalla korttelin tontilla.

p

1255003

Ohjeellinen pysäköimispaikka.

p-1

1255007

Pysäköimispaikka, jonka kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuvalle tontille.

1263000

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

(634/14)

1267001

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

/s-3

1271003

Alue, jolla ympäristö säilytetään. Alueella olevien kulttuurihistoriallisesti merkittävien rakennusten ja pihapiirin ominaispiirteet tulee säilyttää. Uusien rakennusten tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus.

hule-5

1271415

Korttelialueella syntyviä hulevesiä on viivytettävä tonteilla siten, että viivytysohjauksien, altaiden tai säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla vähintään 1,0 m³/100 m² vettä läpäisemätöntä pintamateriaalia. Mahdollisen viherkaton osalta vain kolmannes sen pinta-alasta lasketaan läpäisemättömäksi pinta-alaksi. Viivytysohjaus tulee suunnitella siten että rakenteen täysi tilavuus tyhjenee 12-24 tunnin kuluessa. Viivytysohjauksessa tulee olla ylivuoto, joka ohjaa ylivuotavat hulevedet hallitusti normaalille virtausreitille tai tulvareitille. Korttelissa on mahdollista toteuttaa useamman kiinteistön yhteisiä hulevesien hallintaratkaisuja. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tonttikohdainen hulevesien hallintasuunnitelma.

s-3

1272006

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

sr-7

1275007

Suojeltu rakennus. Rakennusala, jolla olevaa rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Rakennuksessa tehtävien korjaus-, muutos- tai laajennustöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Ennen rakennuksen korjaus- tai muutostöitä koskevan päätöksen antamista on museoviranomaiselle varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.

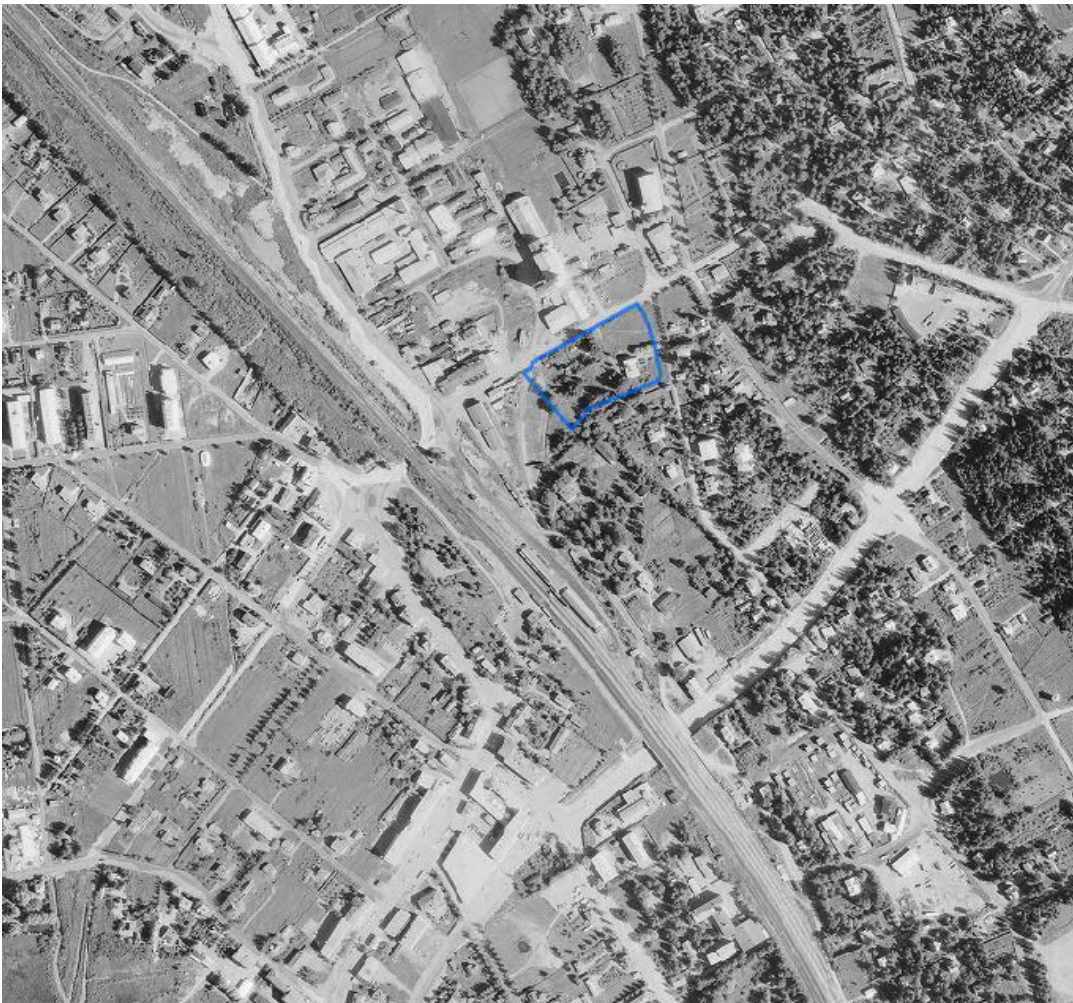
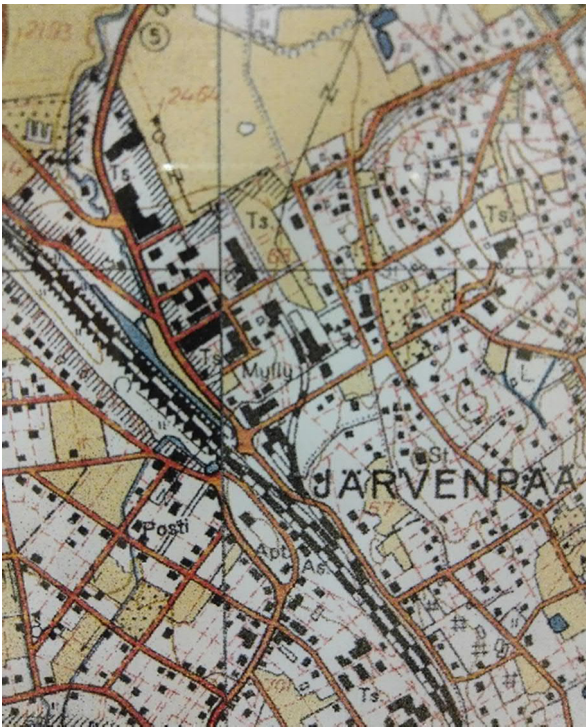
Aineistotarkastelu: ortoilmakuvat, vanhat kartat ja viistoilmakuvia



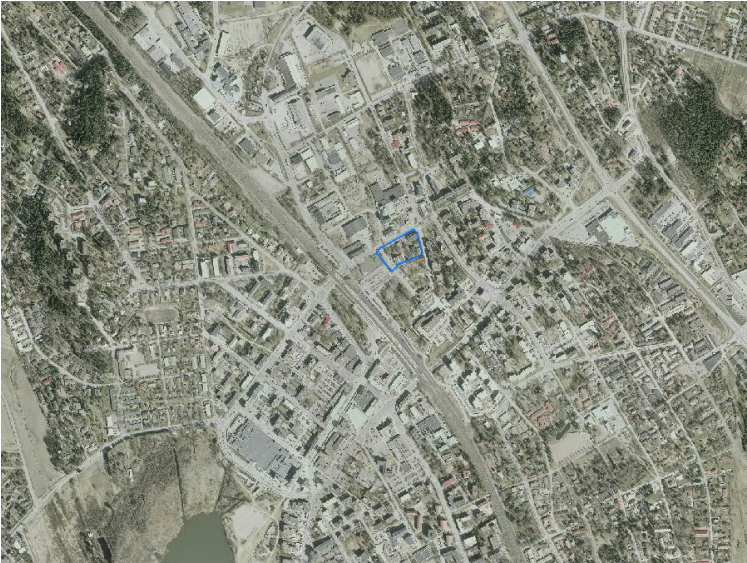
Ortoilmakuva suunnittelualueelta v.1938. Suunnittelualue sijoittuu ratapihan ja teollisuusraiteiden pohjoispuolelle, keskustaan radan ali johtavan alikulkukäytävän, aallopin, tuntumaan. Rautatien eteläpuolella oleva nykyinen keskusta-alue on vielä hyvin väljästi rakennettu.



Pitäjäkartta 1930 luvulta, suunnittelualue Pajalan teollisuusalueelle johtavan teollisuusraiteen itäpuolella. Oikealla topografikartta samalta aikakaudelta, 1920-40 luvuilta.



Peruskartta 1950-luvulta ja ortoilmakuva suunnittelualueelta vuodelta 1964. Pajalan teollisuusalue on voimissaan mutta nykyinen ydinkeskusta-alue vielä maltillisesti rakentunut. Pajalantie-Sibeliuksenkatu -tielinja korostuu Pajalan teollisuusalueen ja keskustan välisenä kulkuyhteytenä.



Ortokuvat vuosilta 2003 ja 2019, jona aikana Pajala-keskusta-akselilla tapahtunut huomattavaa muutosta. Myllytien pohjoispuoleinen alue täydentynyt asuinkortteleilla ja Aallopin liikekeskus rakentunut suunnittelualan länsipuolelle.



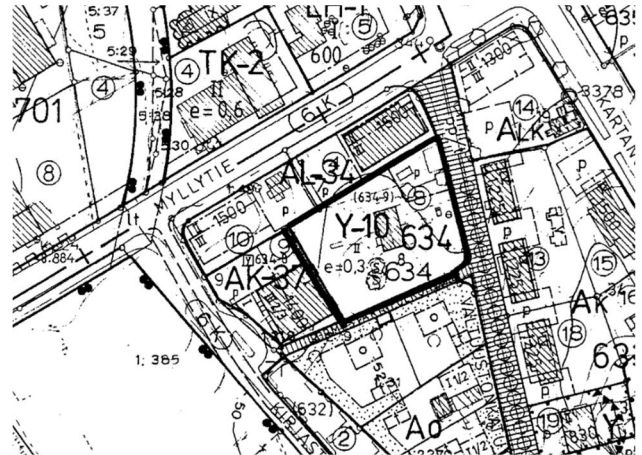
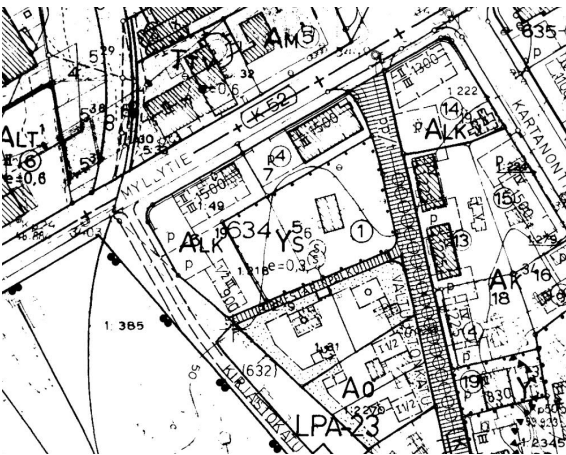
Ilmaviistokuvapari keskustan alueelta, näkymä suunnittelualan suuntaan vuosilta 1985 sekä 2016 (Lentokuva Vallas). Nähtävissä yhdyskuntarakenteen tiivistyminen ja rakentamisen kerrosluvun kasvu. Suunnittelualue kuvan yläosassa, rautatien takana.

Kaavahistoriallista tarkastelua

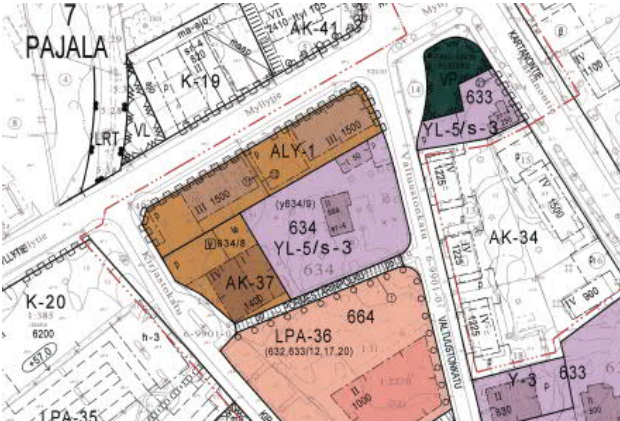
Asemakaavoitus



Ote ensimmäisestä Järvenpään kauppalan ns. Hyhkön asemakaavasta (Vahv. 10.3.1958, voimaan 28.10.1958). Suunnittelualueelle on osoitettu I-III kerroksisia asuin ja liikerakennuksia (k I-III), joista korkeammat Myllytien, silloisen Kytötien, varteen. Suunnittelualan eteläpuoleinen alue on omakotirakentamiseen varattu (o). Alueen itäpuolella on kaupallisiin toimintoihin suunniteltua aluetta ja pohjoispuolella laajat tehdaskorttelialueet (TK), Pajalan teollisuusalue. Suunnittelualan eteläpuolella on mittava rautatiehen liittyvä liikennealue, jolta suunnittelualuetta sivuten raidevaraus tehdaskorttelialueelle.

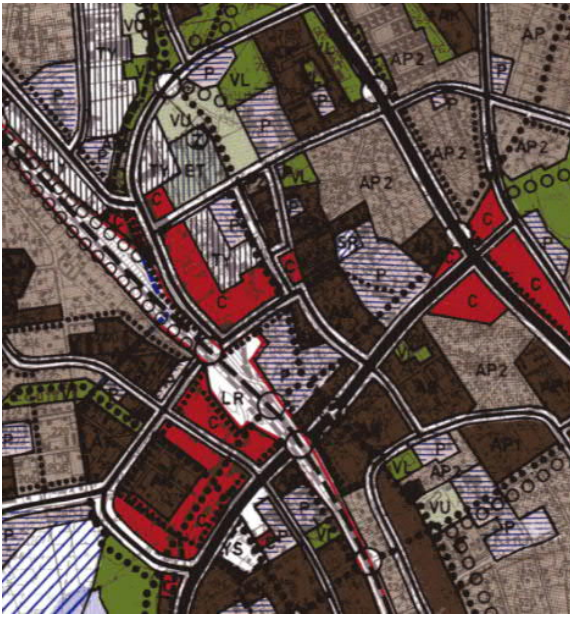


Suunnittelualueella on laadittu useampia asemakaavan muutoksia. Yllä otteet alueelle myönnettyjen rakennuslupien liitteenä olleista asemakaavakartoista: Vasemmalla ote 10/1984 ja oikealla ote 02/2003 (6/32, 28.8.1986) asemakaavojen muutokset. Muutoksissa julkiseen rakentamiseen varatun tontin rajat ja käyttötarkoitukset ovat muuttuneet. Asuin-, liike- ja kerrostalotoimintoja alueella on eriytetty sekä pinta-aloja, rakennusoikeutta, kerroslukua ja rakennusaloja muutettu. Myllytien pohjoispuoli on tässä vaiheessa säilynyt asemakaavassa teollisuusvaltaisena.

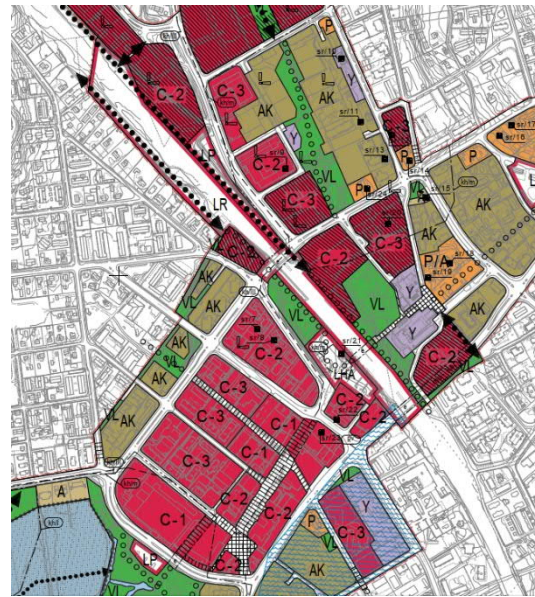
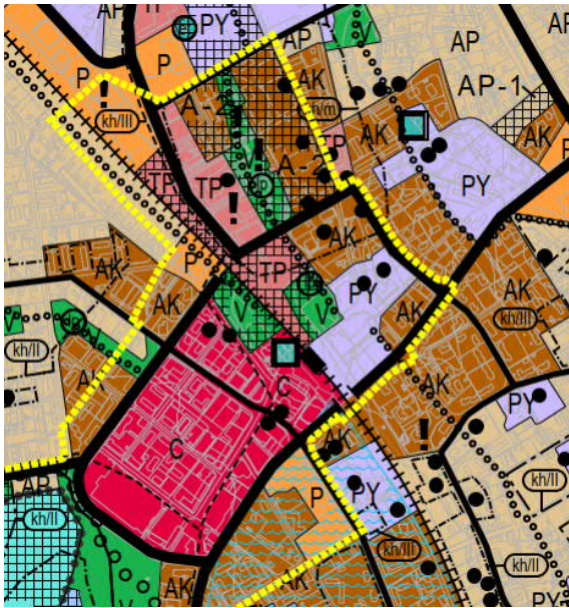


Ote voimassa olevasta Myllytien-Valtuustonkadun alueen asemakaavan muutoksesta (060053, KV 12.4.2010 § 33), jossa käyttötarkoituksia ja rakennusalojen sijoitusta on tarkistettu. Valtuustonkatu 8 rakennus on asemakaavalla suojeltu. Suunnittelualan pohjoispuoli on alkanut muuntua asumiseen ja länsipuolen rautatiealuetta otettu liikerakentamiskäyttöön. Eteläpuolen erillistalokorttelit ovat pysäköintialuetta.

Yleiskaavoitus



Järvenpään yleiskaavassa 1984 Suunnittelualue on osa laajempaa palveluille varattua aluetta. Länsi- sekä pohjoispuolella on keskustatoimintojen aluetta, sekä Pajalan alueella teollisuutta ja palveluja. Oikealla keskustan osayleiskaavassa (KV 27.5.2002 § 60) Pajalan teollisuusaluetta on tutkittu asumisen, palvelujen ja tuotannon monitoimialueena. Keskusta-alueelle sijoittuu asuin- ja liike- sekä kaupallisia toimintoja. Suunnittelualue on osoitettu asuin- ja -liikerakentamiseen sekä julkisiin palveluihin.



Vasemmalla ote Järvenpään yleiskaavasta 2020 (KV 9.8.2004 § 64, keskustan osayleiskaava-alue rajattu keltaisella), joka on keskustan osayleiskaavan (KV 27.5.2002 § 60) kanssa voimassa rinnakkaisena oikeusvaikutteisena yleiskaavana. Järvenpään yleiskaavassa keskusta-alue on keskustatoiminnoille varattu ja Pajalan alueen käyttötarkoitukset keskustan osayleiskaavaa tarkemmin alueellisesti rajattu, Pajalantien varteen sijoittuessa työpaikkatoimintoja merkinä vanhasta teollisuusalueesta. Virkistysyhteys ja jalankulkureitti on hahmotettu, suunnittelualue osoitettu kerrostalovaltaiseen rakentamiseen.

Suunnittelualueella on voimassa keskustan osayleiskaava 2030 (KV 21.9.2015 § 50, ote kuvassa oikealla), johon Järvenpään yleiskaavan 2020 käyttötarkoitukset ovat paljolti välittyneet tarkentuen. Tummemmat keskustatoimintojen alueet (C) ovat alueita, joiden pääasiallinen käyttötarkoitus muuttuu merkittäväksi nykyiseen asemakaavaan ja käyttöön verrattuna. Suunnittelualue on osa laajempaa keskustan muutoksen alaista aluetta rautatien itäpuolella. Syksyllä 2020 hyväksymiskäsittelyssä oleva uusi Järvenpään yleiskaava 2040 on laadittu koko kaupungin alueelle lukuun ottamatta Keskustan osayleiskaavan 2030 aluetta, sillä KOYK 2030 on yleiskaavatyössä todettu varsin ajantasaiseksi, eikä sitä ole katsottu olevan tarkoituksen mukaista muuttaa.

Inventoitujen rakennusten kohdekuvaukset

Voimassa olevan kulttuuriympäristön hoitosuunnitelman 2017 päiv. 01/2018 kohde

07.006

Sisältö päivitetty: 15.08.2017

Kumitehtaan johtajan talo

Valtuustonkatu 8

Toimenpideluokka: 1: Suojeltu



Arvotuskriteerit

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

Hoitosuunnitelman alue: -

Valtakunnallinen arvo: -

Maakunnallinen arvo: Sijoittuu maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön

Erityislailla suojeltu kohde: -

Edistääkö asemakaava säilymistä: Kyllä

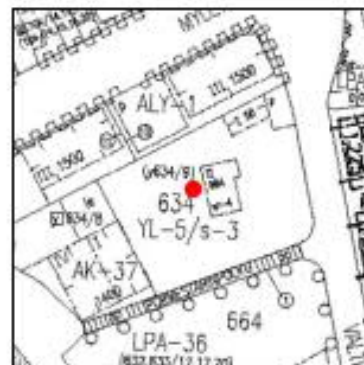
Entinen kumitehtaan johtajan asunto sijaitsee Pöytäalhon kaupunginosassa, Valtuustonkadulla, omalla laajalla tontillaan. Rakennus on valmistunut vuonna 1938. Sen rakennutti silloinen Kumitehtaan johtaja P. Kaisko itselleen asuinrakennukseksi. Rakennuksen tehtiin heti kaikki mukavuudet. Vuonna 1972 rakennuksessa aloitti toimintansa ensimmäinen kaupungin perustama lastentarha. Muutostyöt lastentarhaksi tehtiin kaupunginarkkitehti Erkki Collianderin suunnitelmien mukaan. Rakennus on edelleen päiväkotikäytössä.

Rakennus on tilirakenteinen ja satulakattoinen. Siinä on kaksi maanpäällistä kerrosta ja kellarit. Julkisivut ovat valkoiseksi rapatut. Ikkuna puitteet ovat tummat. Valtuustokadun suuntaan julkisivut ovat eleettömät, mutta lännen suuntaan on tiilestä muurattu, kookas sisäänkäyntitasanne ja portaikko, jota osittain kattaa yläkerran parveke. Sisäänkäynnin edustalla on kivimuurilla korotettu pieni puutarha. Kumitehtaan johtajan talo edustaa 1930-luvun suoralinjaista funktista. Se on säilynyt hyvin alkuperäisessä asussa ulkoapäin.

Rakennus on suojeltu asemakaavassa merkinnällä sr-4 ja pääkäyttötarkoitusta koskee suojelumerkintä /s-3.

Rakennus liittyy läheisesti Seutulantien historialliseen kokonaisuuteen sekä historiansa puolesta entiseen Kumitehtaaseen. Rakennuksen paikallishistoriallista merkitystä lisää sen pitkäaikainen toiminta lastentarhana.

Kohde sijoittuu maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön (Pajalan teollisuusympäristö).



Suunnittelualueen rakennusten kohdekuvaukset

Aiemman kulttuuriympäristön hoitosuunnitelman (KV 9.8.2004 § 98) kohdekuvaukset

(Myllytien-Valtuustokadun asemakaavan muutoksen 060053 selostuksen liite, KV 12.4.2010 § 33)

07.277 Myllytie 1B

katuosoite	Myllytie 1 B
kiinteistönnumero	186-006-0634-0010-5
tontinpinta-ala/ rakennettu kerrosala	1331/128
rakennusoikeus	1500
kaavamääräys	AL-34/ 1500/ II-III



Rakennus on entinen sepän asuintalo, joka lienee rakennettu vuonna 1918. Vieressä sijainnut paja on purettu. Tällä hetkellä rakennus on vuokrattu kerho- ja kokouskäyttöön. Rakennuksen omistaa Järvenpään kaupunki. Rakennus on kaksikerroksinen ja mansardikattoinen. Julkisivuissa on keltaiseksi maalattu vaakasuuntainen verhouslauta. Rakennukseen on tehty korjauksia viime vuosina. Se on kohtalaisen hyvässä kunnossa, mutta ulkoasuun on tehty muutoksia alkuperäisestä. Voimassa olevan asemakaavan mukaan rakennusta ei voida säilyttää ilman poikkeamista. Tontti on asuin- ja liikerakennusten korttelialuetta. Rakennuksen kohdalle on osoitettu pysäköintialue. Rakennusoikeutta on runsaasti käyttämättä, mutta kaava on vanhentunut ja kaavamuuotos on vireillä. Rakennuksella on paikallishistoriallista ja kaupunkikuvallista merkitystä.



11.05 Squash-halli

Pesubetonipintainen Squash-halli on valmistunut vuonna 1979 ja sen on suunnitellut arkkitehti Erkki Colliander. Rakennuksen omistaa Kiinteistö Oy Järvenpään Myllytie 3 ja siinä toimii squash-hallin lisäksi kerhotiloja. Asemakaavassa rakennuksen tontti on merkitty asuin-, liike-, ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-34). Rakennusala on rajattu nykyisen rakennuksen mukaan. Ulkoasultaan rakennus on kohtalaisessa kunnossa, betonielementtipinnoissa on melko pahoja kosteusvaurioita.



Yllä: Squash-halli

Alla: Asemakaavaote



Myllytien kortteli 634, asemakaavan muutos

Lyhennelmät saaduista lausunnoista, mielipiteistä ja muistutuksista sekä vastineet

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) saadut lausunnot ja mielipiteet:

Telia Oyj lähetti tiedoksi verkostokarttansa (29.5.2020) ja ilmoitti, että sillä on alueella putkireittejä, jotka tulee huomioida suunnitelmissa.

Vastine: Merkitään lausunto tiedoksi ja välitetään edelleen jatkosuunnittelua varten.

Elisa Oyj ilmoitti lausunnonaan (2.6.2020), ettei sillä ole huomauttamista asemakaavan muutokseen. Alueella on Elisa Oyj:n tietoliikennekaapeleita, joiden olemassaolo tulee tiedostaa ja huolehtia riittävästä suojauksesta. Siirroista tulee olla hyvissä ajoin yhteydessä Elisaan. Siirrot ovat maksullisia.

Vastine: Merkitään lausunto tiedoksi ja välitetään edelleen jatkosuunnittelua varten.

Fortum Power and Heat Oy ilmoitti lausunnonaan (2.6.2020), että Fortumilla on kaukolämmön runkolinjoja alueen välittömässä läheisyydessä Myllytiellä sekä Valtuustonkadulla. Suunnittelualueen kiinteistöt on liitetty kaukolämpöön. Energiayhtiö on halukas osallistumaan alueen kehittämiseen jo suunnitteluvaiheessa ja on valmis tarjoamaan kaukolämpöä tai muita energiaratkaisuja rakennettaviin uusiin kiinteistöihin.

Vastine: Merkitään lausunto tiedoksi ja välitetään edelleen jatkosuunnittelua varten.

Väylävirasto toteaa lausunnonaan (9.6.2020), että antaa lausuntonsa rautateiden näkökulmasta. Väylävirasto edellyttää, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja värinähaitat. Melun- ja värinäntorjunnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota haittojen ennaltaehkäisyyn toimintojen sijoitusratkaisuista päätettäessä. Kaavatyön yhteydessä tulee laatia riittävät selvitykset melun ja värinän leviämistä ja osoittaa niiden pohjalta tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi. Melun osalta kaavoituksessa on noudatettava Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaisia melun ohjearvoja. Lisäksi on huomioitava esimerkiksi raskaasta tavarajunaliikenteestä, ratapihan toiminnasta tai vaihteiden ylityksestä aiheutuva hetkellinen maksimimelutaso Uudenmaan ELY-keskuksen oppaan Melun- ja värinäntorjunta maankäytön suunnittelussa (2/2013) mukaisesti (sisätiloissa hetkellinen maksimimelu yöaikaan alle 45 dB AF-max). Melualueelle ei tule kaavoittaa melulle herkkää maankäyttöä ilman asianmukaisia selvityksiä ja tarvittavaa melunsuojausta.

Runkomelun osalta tulee huomioida VTT:n laatiman esiselvityksen Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi (VTT tiedotteita 2468) suositus runkomelutason raja-arvosta (Lprn) 30/35 dB. Yleensä runkomeluhaitat ulottuvat 60 m (pehmeikkö) - yli 200 m (kallio) etäisyydelle rautatiestä (VTT:n tiedotteita 2468). Kaavoituksessa on huomioitava raideliikenteen värinän aiheuttama rakennuksen vaurioitumisriski ja vaikutus asuinmukavuuteen. Värinälle herkkää maankäyttöä ei tule osoittaa värinäherkille alueille ilman värinänvaimennustoimenpiteitä edellyttävää kaavamerkintää tai -määräystä. Värinälle herkällä maaperällä kuten savikolla värinä voi ulottua jopa yli 200 metrin päähän radasta. Rautatieliikenteestä johtuvalle värinälle herkimpiä rakennuksia ovat yleensä puolitoista tai kaksikerroksiset puurakenteiset talot. Värinäherkkyys riippuu mm. maaperän ja rakennuksen värähtelyn ominaisuuksista. Mikäli nämä ovat lähellä toisiaan, voi maaperän värähtely siirtyä ja voimistua rakennuksessa. Värinähaittojen poistaminen jo rakennetuilta alueilta jälkikäteen on vaikeata, ellei mahdotonta ja korjaustoimenpiteet kalliita. Värinän osalta kaavoituksessa tulee huomioida VTT:n selvitys Suositus liikennetärinän mittaamisesta ja luokituksesta (VTT tiedotteita 2278). Suosituksen mukaan asuinrakennuksen värinä ei saa ylittää uusilla asuinalueilla värähtelyluokan C arvoa $V_w,95 \leq 0,30$ mm/s ja vanhoilla asuinalueilla värähtelyluokan D arvoa $V_w,95 \leq 0,60$ mm/s. Mikäli kyse ei ole asuinrakennuksesta ja tilojen käyttötarkoitus on sellainen, että liikenteen ei katsota haittaavan lepoa (esim. kaupat, kahvilat, ostoskeskukset, tavaratalot, liikuntatilat),

tavoiteraja voi olla kaksinkertainen em. arvoihin nähden (VTT tiedotteita 2569). Liikenteen värinästä ja runkomelusta on lisäksi olemassa mm. seuraavat VTT:n julkaisut: Suositus liikennetärinän arvioimiseksi maankäytön suunnittelussa (VTT working papers 50, Espoo 2006), Ohjeita liikennetärinän arviointiin (VTT tiedotteita 2569, Espoo 2011) ja Rakennukseen siirtyvän liikennetärinän arviointi (VTT tiedotteita 2425, Espoo 2008). Julkaisuissa on annettu värinään liittyviä suosituksia. Julkaisuja on saatavissa sähköisenä osoitteesta: <https://www.vtt.fi/julkaisut>.

Väylävirasto muistuttaa, että melun- ja värinäntorjuntavastuun periaatteena on vastuun kuuluminen sille taholle, jonka suunnitteleminen toimenpiteistä melun- ja värinäntorjuntatarve syntyy. Näin ollen Väylävirasto ei osallistu uuden maankäytön johdosta aiheutuviin mahdollisiin melun- ja värinäntorjunnan kustannuksiin.

Vastine: Merkitään lausunto tiedoksi ja otetaan huomioon kaavan jatkovalmistelussa.

Caruna Oy (24.6.2020) lähetti tiedoksi sähkönjakeluverkostokarttansa ja toteaa, että uusien asuinrakennusten myötä alueen sähkönkulutus todennäköisesti kasvaa, joka voi aiheuttaa tarvetta uusille pienjännitekaapeloinneille. Kaavan vaikutuksista sähkönjakeluun Caruna ottaa kantaa kaavan tarkentuessa. Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Komponenttien siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti. Caruna toivoo mahdollisuutta antaa lausunnot vielä luonnos- ja ehdotusvaiheissa, kun suunnitelmat tarkentuvat.

Vastine: Merkitään lausunto tiedoksi ja otetaan huomioon kaavan jatkovalmistelussa.

Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo totesi lausunnonaan (25.6.2020), että museo tarkastelee hanketta kulttuuriympäristöjen vaalimisen näkökulmasta. Alue on maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä. Pajalan teollisuusympäristö Seutulantien varrella sekä Myllytien ja Kaskitien välillä todellistaa monipuolisesti edelleen Järvenpään taajaman synty- ja teollistumisvaihetta 1920- ja 1930-luvulla. Heikki Siikosen suunnittelema ja vuonna 1938 valmistunut kumitehtaan johtajan asunto edustaa 1930-luvun suoralinjaista funkista. Se on säilynyt hyvin alkuperäisessä asussa ulkoapäin. Rakennus on suojeltu asemakaavassa merkinnällä sr-4 ja pääkäyttötarkoitusta koskee suojelumerkintä /s-3. Rakennus liittyy läheisesti Seutulantien historialliseen kokonaisuuteen sekä historiansa puolesta entiseen Kumitehtaaseen. Rakennuksen paikallishistoriallista merkitystä lisää sen pitkäaikainen toiminta lastentarhana. Myllytien kortteli 634 kulttuurihistoriallinen merkitys ja kaupunkikuvallinen luonne on erittäin tärkeä Järvenpään keskustaaamassa. Tämän johdosta tulee selvittää kaava-alueen olemassa oleva rakennuskanta yksityiskohtaisesti. Lisäksi tulee selvittää huolellisesti tontin muotoutumista ja kaavahistoriaa. Tätä tulee tarkastella yhtäältä tontin kaupunkikuvallista, välittävää luonnetta (Järvenpään keskustaan) vasten, sekä toisaalta Pajalan teollisuusympäristöä vasten.

Vastine: Merkitään lausunto tiedoksi ja otetaan huomioon kaavan jatkovalmistelussa.

Järvenpään Suzukiyhdistys r.y. ja Tuusulanjärven avoin musiikkikoulu antoivat osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta lausunnon (22.6.2020), jossa haluavat erityisesti tuoda esille asemakaavan muutosohjelman yhteydessä Kumitehtaan johtajan talon (Valtuustonkatu 8) nykyisen käytön, merkityksen sekä mahdollisuudet tulevaisuudessa keskeisenä lasten ja nuorten kulttuurin keskittymänä. Lausunnon antajat pitävät kaavahankkeen päättävöittämistä eli asemakaavan muuttamista nykyistä tehollisempana asuinrakennusalueen rakentamiseen erittäin kannatettavana, kuten myös jalankulkuliikenteen ja viheryhteyden toteuttamista sekä kulttuuriympäristöarvojen edistämistä. Lausunnon antajat toteavat Tuusulanjärven avoimen musiikkikoulun toimineen Kumitehtaan johtajan talossa helmikuusta 2019 lähtien ja tilojen sopivan taiteen perusopetuksen toimintaan erittäin hyvin sekä tarjoavan helposti saavutettavan harrastustoiminnan lapsille, nuorille ja perheille aivan Järvenpään keskustassa, kulttuurihistoriallisesti arvokkaassa ympäristössä. Tuusulanjärven avoimen musiikkikoulun vision korostaa lapsia, nuoria ja perheitä sekä matalan kynnyksen harrastamista. Tavoitteena on vahvistaa lasten ja nuorten kulttuuria sekä

mahdollistaa lasten taidetalon syntyminen Järvenpäähän. Tähän lausunnon antajat toteavat Kumitehtaan johtajan talon puitteiden sopivan erinomaisesti ja toteavat että talon käyttöastetta pystyttäisiin nostamaan nykyisestä merkittävästi. Tiloissa on järjestetty myös Keskisen-Uudenmaan musiikkiopiston soitonopetusta ja pyritty saamaan myös muita toimijoita, kuten Järvenpää-opiston kuvataidekoulu. Lasten taidetalo mahdollistaisi Kumitehtaan johtajan talon arvokkaan käytön myös tulevaisuudessa: puitteet monipuoliselle lasten kulttuuritarjonnalle taiteen varhaiskasvatuksesta taiteen perusopetukseen, ja monitaiteista työpajoista pienimuotoisiin konsertteihin.

Lausunnon antajat kertovat lausunnossaan vuonna 1976 perustetun Tuusulanjärven avoimen musiikkikoulun (ent. Järvenpään Suzuki-koulu) historiasta ja toiminnasta pitkäaikaisena kulttuuritoimijana sekä taiteen perusopetuksen ja taidekasvatuksen tarjoajana - toiminnassa on mukana yli 220 lapsi- ja 120 jäsenperhettä. Vuodesta 1987 lähtien koulu on toiminut Järvenpää-talolla, kaupungin koululle osoittamassa ja suunnittelemassa tilassa. Talvella 2019 koululle osoitettiin tilat Valtuustonkatu 8 -kiinteistöä Järvenpää-talon remontin ja kaupungintalon toimintojen siirtymisen vuoksi. Yhdistyksen johtokunnalla ja jäsenperheillä on suuri huoli siitä, miten koulun toimintaa on mahdollista jatkaa täysipainoisesti pysyvien toimitilojen puuttumisen johdosta. Lausunnonantajat toteavat, että Kumitehtaan johtajan talo Seutulantie 8:ssa on osoittautunut Tuusulanjärven avoimelle musiikkikoululle toimivaksi paikaksi tarjota monipuolista ja korkealaatuista musiikinopetusta ja musiikkikoulu toivoo, että kulttuurialan toimijana, Järvenpään kaupungin strategisen painopisteen mukaisesti, Tuusulanjärven avoimella musiikkikoululla olisi käytettävissä asianmukaiset toimitilat myös jatkossa. Musiikkikoulu kannustaa Järvenpään kaupunkia kehittämään Kumitehtaan johtajan taloa kaikille järvenpääläisille avoimeksi kulttuuritaloksi. Toivomme myös, että asemakaavan muutoksen toteutusvaiheessa Musiikkikoulun toiminta pystyttäisiin turvaamaan mahdollisimman häiriöttömästi erityisesti purku- ja maanrakennustöiden aikana.

Vastine: Merkitään lausunto tiedoksi ja huomioidaan mahdollisuuksien mukaan kaavan jatkovalmistelussa. Valtuustonkatu 8:ssa sijaitseva ja tällä hetkellä kaupungin omistuksessa oleva Kumitehtaan johtajan talo on mainittu kaupunginvaltuuston talouden tasapainottamisohjelman yhteydessä myytävänä kohteena (KValt 11.11.2013 § 82 ja 10.11.2014 § 68). Rakennuksen myynti ei poissulje tontin käyttötarkoituksen tutkimista kaavamuutoksen yhteydessä nykyisen kaltaiseen tai kulttuuritoimintaan myös jatkossa. Käyttötarkoitus ja sen sisältö tarkentuvat kaavamuutoksen edetessä. Lausunto on lähetetty edelleen tiedoksi kaupungin tiloista ja kulttuuritoiminnoista vastaaville tahoille.

Valmisteluvaihe, asemakaavaluonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet:

Järvenpään Suzukiyhdistys r.y. ja Tuusulanjärven avoin musiikkikoulu antoivat luonnoksesta 26.11.2020 päivätyn lausunnon, jossa he kiittävät Järvenpään kaupunkia laadukkaasti laaditusta asemakaavaluonnoksesta sekä Tuusulanjärven avoimen musiikkikoulun erityistarpeiden huomioimisesta asian valmistelussa. Kaavahankkeen päätavoite eli Myllytien korttelin 634 muuttaminen nykyistä tehollisempaan asuinkerrostalorakentamiseen tullaan varmasti saavuttamaan. Kaavahankkeeseen valitun yhteistyökumppani Lehto Oyj:n aikomus toteuttaa Myllytien kortteli puurakenteisina kerrostaloina on myös erittäin kannatettava. Puurakennuskohteilla on varmasti myönteinen vaikutus mielikuvaan Järvenpään kaupungista ekologisesti kestävästä rakentamisesta edistäjänä. Lausunnon antajat toivovat, että kortteli lopulta myös toteutetaan puurakenteisena. Huomioon otettavana asiana asemakaavan muutoksessa lausunnon antajat haluavat tuoda esille pysäköintipaikkojen riittävyyden rakennettavien asuntojen kohden. Mikäli autopaikkoja ei ole riittävästi, ajoneuvot pysäköidään lähialueiden katujen varsille, mikä ei varmasti ole tavoiteltavaa. Kuten osallistumis- ja arviointisuunnitelman lausunnossa jo totesimme, toivomme lopuksi, että hankkeen rakennusvaiheessa Tuusulanjärven avoimen Musiikkikoulun toiminta pystytään turvaamaan mahdollisimman häiriöttömästi.

Vastine: Puurakentamista on painotettu kumppanin valinnassa ja hankkeen toteuttaminen puurakenteisena kuvataan asemakaavatyön yhteydessä laadituissa rakentamishojeissa, jotka esitetään hyväksyttäviksi sitovina kaavaselostuksen liitteenä. Tonttien pysäköintipaikkojen määrää ohjataan asemakaavamääräyksillä ja paikat tulee toteuttaa ensisijaisesti tontilla. Autopaikkamäärä osoitetaan hankkeen keskeisen sijainnin ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien johdosta syksyllä 2020 uusittujen hyväksytyjen Asemakaavojen pysäköintinormituksen suunnitteluohjeiden mukaisesti, asuntorakentamiselle 1 autopaikka / 120 k-m². Rakentamista säännellään rakennusjärjestyksessä, jonka mukaan työmaata on hoidettava niin ettei siitä aiheudu rakentamisen aikaisia häiriöitä tai kohtuutonta haittaa ympäristölle.

Telia Oyj ilmoitti 30.11.2020, että sillä ei ole muutosta 29.5.2020 antamaansa lausuntoon. Siirtopyyntöjä ei ole tullut.

Vastine: Merkitään lausunto tiedoksi ja huomioidaan jatkosuunnittelussa.

Cinia Oy lähetti tiedoksi periaatekuvan kaapelireittinsä sijainnista ja totesi 2.12.2020 päivätyssä lausunnossaan, että sillä on kaava-alueen reunassa Elisan putkessa kuitukaapeli. Jos putkea pitää siirtää, niin siirto suoritetaan Elisa Oyj-vetoisesti siten, että ensin kaapelia varten rakennetaan uusi korvaava putkireitti nykyisen rinnalle, jonka jälkeen kaapeleiden siirrot suoritetaan operaattorikohtaisesti. Cinia lähetti tiedoksi sähköpostiosoitteensa, johon ilmoitukset kaapeleihin vaikuttavien töiden osalta pyydetään.

Vastine: Merkitään lausunto tiedoksi ja huomioidaan jatkosuunnittelussa.

Vantaan Energia Keski-Uusimaa Oy lähetti 8.9.2020 tiedoksi kaukolämpöverkkokarttansa ja totesi, että alueella kulkee heidän kaukolämpöjohto, joiden sijainti tulee alueen suunnittelussa ottaa huomioon.

Vastine: Merkitään lausunto tiedoksi ja huomioidaan jatkosuunnittelussa.

Asunto Oy Järvenpään Myllymestari lausui, että jotta kaavoituksellinen yhdenvertaisuus suhteessa naapurikiinteistöihin säilyy, tulee tulevassa aluetta koskevassa asemakaavaehdotuksessa huomioida se, ettei muutosehdotuksen mukainen rakentaminen pilaa paikalla olevaa kulttuurihistoriallista maisemaa ja myös se, että uusien rakennusten kerros-luku säilytetään samalla tasolla, kuin samalla puolella Valtuustokadulla ja Myllytiellä olevien vanhempien talojen kerros-luku, joka on neljä (4) kerrosta.

Vastine: Suunnittelun kohteena oleva kortteli kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen Pajalan teollisuusalueen vanhaan kulttuuriympäristöön, joka etenkin Myllytien pohjoispuolella on jo paljolti muuttunut asuinkerrostalorakentamiseen. Korttelissa oleva suojeltu Kumitehtaan johtajan talo suojellaan edelleen ympäristöineen asemakaavassa. Suunnittelualue kuuluu keskustan osayleiskaavassa 2030 tehokkaaseen asumispainotteiseen keskustatoimintojen alueeseen (C-3). Lisäksi kortteli on merkitty alueeksi, jolla pyritään merkittäviin käyttötarkoitusten ja rakentamistavan muutoksiin nykyiseen asemakaavaan ja käyttöön verrattuna. C-3 -alueella pyritään sijoittamaan tiivistä ja ekotehokasta rakentamista, jonka pääsääntöisesti tulisi jäädä alle yhdeksän kerroksen. Asemakaavan muutoksessa Myllytien varteen on osoitettu kolme 7-kerroksista rakennusmassaa, joka vastaa Myllytien pohjoispuolella olevien rakennusten kerroslukua. Uusi rakentaminen jää kuitenkin edelleen alisteiseksi maamerkkirakennuksena toimivalle myllynsiilorakennukselle.

Caruna Oy totesi lausunnossaan (16.12.2020) että sillä ei ole lisättävää osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheen lausuntoon sekä toivoo mahdollisuutta antaa lausunto vielä ehdotusvaiheessa.

Vastine: Merkitään lausunto tiedoksi. Johtojen siirtotarve selviää rakennussuunnittelun yhteydessä ja mahdollinen siirto tehdään tilaajan kustannuksella.

Järvenpään rakennusvalvonta jätti asemakaavahankkeen johdosta lausunnon (17.12.2020):

Hankkeen kerrotut lähtökohdat:

- hankkeen kumppanuusvalinta tehty laatuun perustuen
- kaupunkikuva, hiilineutraalius/ekologisuus, hyvät pysäköintiratkaisut (autot piiloon), toiminnallisuus
- asemakaavan laadinta ehdotuksen mukaiseksi/pohjalta

Yleishuomiot:

- Puurakentamisen elinkaareissa tulee huomioida ilmastonmuutos ja kosteusrasitusten lisääntyminen; räystäättömyys ei edusta hyvää kosteusteknistä suunnittelua.
- Parvekekaiteiden osalta ei sallita läpinäkyviä kaideratkaisuja. Tätä linjausta on noudatettu uusien hankkeiden osalta, jotta kaupunkikuvallinen yleisilme pysy siistinä ja yhtenäisenä.

Asuntojen ja autopaikoituksen määrä ja vaikutukset:

- Autopaikkavaatimuksen riittävyttä tulee tarkastella huolellisesti ja sitä on tarkasteltava suhteessa viereisten kerrostalotonttien autopaikkavaatimukseen. Asemakaavaprosessin yhteydessä on syytä selvittää niissä olevien autopaikkojen riittävyys käytännössä. Asemakaavaluonnoksessa esitetyt vähimmäisvaatimukset voivat johtaa autopaikkojen riittämättömyyteen etenkin, jos kohteeseen tulee paljon pieniä asuntoja. Todettakoon, että kaupunkikehityslautakunta on päättänyt 28.2.2019 § 16 asuntojen kokojakaumasta kaupungin omassa tontinluovutuksessa ja maankäytösopimuksissa. Kyseessä on toimijoiden välinen yksityisoikeudellinen sopimus, jota rakennusvalvonta ei lupaprosessin yhteydessä voi valvoa. Välikäsitteellisesti vaikuttamme siihen edellyttämällä autopaikkoja rakennettavaksi asemakaavamääräyksen mukaisen määrän.
- Autopaikkavaatimuksessa ei ole otettu huomioon vierasautopaikkojen tarvetta esimerkiksi kiinteistöhuollon, vieraiden, kotihoidon jne. tarpeeseen. Rakennusvalvonta esittää harkittavaksi riittävän vieraspaikkavaatimuksen lisäämistä asemakaavamääräykseen.
- Alueella ei ole osoitettavissa lisäpysäköintipaikkoja, jos tontilla tulee pulaa autopaikoista. Liityntäpysäköintipaikat ovat jo nykyisellään alimitoitettut.

Rakentamisen mahdollisuus omalla tontilla:

Rakentamisen kaikkine osineen tulee olla tontin puolella. Rakennusalan raja on esitetty kiinni katualueeseen.

Asemakaava määräystä tulee täydentää määräyksellä, että kaikki rakenteet routasuojauksineen, salaojineen tms. on sijoitettava tontille. Esim. routasuojaus on mahdollista jättää rakentamatta, kun

tehdään massanvaihto routimattomaan syvyyteen asti, mutta tämä edellyttää tällöin kaivamista katualueella.

Asemakaavassa jo nyt suojellun Kumitehtaan johtajan talon ympärille on jäämässä kohteen arvo huomioiden liian pieni etäisyys esitettyyn uuteen kiinteistönrajaan. Kohde on maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä. Suojeltavan rakennuksen ympärille jäävä tontin osa on erittäin pieni; routasuojauksen ulottuma yksistään lähes 2m. Suojellun rakennuksen ympärille tulee osoittaa riittävästi tilaa. Normaalin pientaloalueidenkin osalta suunnittelussa lähtökohtaisesti rakennusten etäisyys tontinrajoista tulee olemaan 4m.

Suojeltuun rakennukseen sallitaan asumista, mutta tulee huomioida myös ilmanvaihto ja asumisterveysasetukset, joiden mukaan useamman autonpysäköintipaikoista tulee olla >8m etäisyys asuinhuoneiden ikkunoihin. Myöskään pysäköintipaikkojen sijoitus suoraan kerrostalon asuntojen parvekkeiden alla, ei täytä määräyksiä (>8m, ilmanvaihtosäädökset).

Esitetyt pihajärjestelyt estävät ja haittaavat suojellun rakennuksen monimuotoista jatkokäyttöä. Autopaikoitus tulisikin toteuttaa laajemmin maanalaisena pysäköintinä, jolloin pakokaasut voidaan keskitetyt johtaa riittävän etäälle asunnoista ja oleskelualueista.

Tulee huomioida myös, että havainne aineistossa esitettyjen tukimuurien tms. rakentaminen tulee olla mahdollista suorittaa ilman tarvetta ulottaa kaivutöitä suojellun rakennuksen ympärille jäävän kiinteistön alueelle. Nyt tukimuureja esitetty raja kiinni, maanalainen pysäköinti ja kulkureitit kannelle lähes kiinni esitetyissä tontinrajoissa.

Hulevedet:

Hulevesijärjestelyiden suunnittelussa tulee huomioida myös aurauksen kasauspaikka; nyt esitetyssä sijainnissa lumen / sulamisvesien valuminen naapuritontille on suorastaan todennäköistä.

Hulevesimääräys on riittävä. Kyseessä on laatuun painottuva kumppanuushanke, jolloin ympäristö-, hulevesi- ja piharatkaisuilta odotetaan myös laadukkuutta ja pienilmaston huomioimista korttelin sisälläkin.

Pelastuspaikat:

Pelastautuminen tulisi järjestää pelastusviranomaisen linjauksen mukaisesti rakenteellisesti välttämättä tikasautoon tms. ratkaisuun tukeutumista. Pelastuspaikkoja ei tule osoittaa katualueelle. Pelastuspaikat asettavat ylimääräisiä rajoituksia katutilan rakenteille ja lisäävät kustannuksia kaupungille.

Vastine: Räystäiden ja julkisivujen tarkempi toteutustapa ratkaistaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Kaavamääräysten mukaan parvekkeet on lasitettava. Hankkeessa on Myllytien puolelle esitetty pinnakaide, joka on mahdollista toteuttaa siten että näkyvyys kadulta ei ole suora. Kaupungissa hyväksytyt asuntojen kokojakauman noudattaminen on ollut kumppanuushaun korttelisuunnitelman lähtökohhta. Hankkeessa ei katsota tarpeelliseksi määräyksellä vaatia vieraspaikkoja tontille korttelin hyvän sijainnin yleisten paikoitusalueiden sekä liityntäpysäköintialueen vieressä. Liityntäpysäköintipaikat ovat normaaliolosuhteissa laajalti käytössä, mutta suurimmat käyttöasteet asettuvat eri ajankohtaan kuin asumispysäköinti.

Asemakaavaa suunnitellaan valitun kumppanusehdotuksen mukaisesti. Myllytien puolella rakennusalan ensimmäinen kerros on osoitettu kaksi metriä leveänä arkadiikäytävänä, jossa ainoastaan käytävän pilarit voidaan toteuttaa kiinni katualueen reunaan. Koska rakennuspaikka on ahdas, tulee rakenteet voida toteuttaa sopimuksenvaraisesti siten, että kaivaminen ei vaikuta katupinnan tai rakenteiden toimivuuteen. Viereisellä tontilla olevan suojelurakennuksen rakenteet ja niiden suojaustarve huomioidaan hankkeen toteutussuunnittelussa rakennuslupavaiheessa. Rakennussuunnittelussa ja rakentamisessa huomioidaan rakennuksen läheisyys ja ettei suojellun rakennuksen tai muiden olemassa olevien rakennusten rakenteisiin kohdennu rakentamisen aikaisia riskitekijöitä. Tarkennetaan pieneltä osin YL-tontin rajausta tontin

luoteisosassa. Tarkennetaan kaavaluonnoksessa esitettyä kulttuuriympäristön ominaispiirteiden säilyttämistavoitteen esille nostavaa merkintää korttelin sisäosaa koskevaksi s-3 -määräykseksi, jolla vaikutetaan suojelukohteen ympäristön säilymiseen kiinteistörajan sijainnista huolimatta. Uusien autopaikkojen 8 m etäisyys suojellun rakennuksen asuinkerroksen ikkunoihin täyttyy, huomioiden maaston korkeuserot. Kerrostalon alla olevat pysäköintipaikat tulee toteuttaa ottaen huomioon voimassa olevat säädökset. Laajempaa maanalaista pysäköintiä ei hankkeessa ole tutkittu. Rajojen läheisyyteen sijoittuva rakentaminen ratkaistaan tarkemmassa rakennussuunnittelussa rakennusluvan yhteydessä.

Hule- ja sulamisvesien ohjaus tulee toteutussuunnittelussa ratkaista siten, että ne eivät ohjautu naapuritontille. Hulevedet tulee viivytää ja käsitellä tontilla, myös useamman tontin yhteinen hulevesien hallintaratkaisu on mahdollinen. Tonttikohmainen hulevesien hallintasuunnitelma on esitettävä rakennusluvan yhteydessä. Toteutussuunnitelmissa pelastuspaikkoja on osoitettu katualueelle yksi, jonka osalta kaupunkitekniikan suunnittelupalvelut on antanut toteutusohjeistuksensa.

Kaupunkitekniikan suunnittelupalvelut totesi luonnoksesta jättämässään lausunnossa (17.12.2020), että rakennusala on kiinni katualueen rajassa. Maanalaiset kuin maanpäälliset rakenteet tulee sijoittaa tontille (kuten esim. salaajat ja -kaivot, perustusrakenteet, routasuojaukset, lipat, katokset jne.). Hulevesiä ei saa johtaa naapuritonteille tai yleiselle alueelle. Hulevedet tulee käsitellä tontilla ennen niiden johtamista kaupungin verkostoon. Lumitilan sijainti tontilla on kyseenalainen käytön ja sulamisvesien suhteen ja todellisuudessa sen käyttö laajenee varmasti ns. toisen tontin viheralueelle, koska mitään rajoitettavaa rakennetta ei ole. Lähtökohtaisesti pelastus/nostopaikat tulee esittää tontille. Kadulta on mahdollista pelastaa kantavuuden osalta. Kadun rakenteet kestävät nostoauton tukijalkakuormat, mutta kaupunkitekniikka ei varaa ja sitoudu nostopaikan sijaintiin katutilassa, eikä merkitse nostopaikkoja katualueelle. Mikäli Myllytielle esitetään nostopaikka, tulee se sijoittaa tontin suuntaan päin siten, että toinen ryhmittymiskaista on käytössä. "Alueen vanhan pihapiirin ominaispiirteet pyritään säilyttämään osana kulttuurihistoriallisesti merkittävää ympäristöä". Miten tämä toteutuu kun piha aukaistaan maanlaisen pysäköintitalliin rakentamisen osalta lähes kokonaan.

Vastine: Myllytien varressa rakennusmassat on sisennetty noin 2 metriä leveänä arkadiikäytävänä katualueesta muutoin kuin pilarien osalta. Koska rakennuspaikka on haasteellisen kapea, tulee rakenteet toteuttaa sopimuksenvaraisesti siten, että kaivaminen ei vaikuta katupinnan tai rakenteiden toimivuuteen. Lumitilalle osoitetaan paikat rakennussuunnittelun yhteydessä omalla tontilla ja kaavassa määrätään että tontin kaikki hulevedet tulee viivytää ja imeyttää omalla tontilla, ennen niiden johtamista kaupungin verkkoon. Tonttikohmainen hulevesien hallintasuunnitelma on esitettävä rakennusluvan yhteydessä. Pelastussuunnittelusta ja nostopaikkojen sijoittamisesta on neuvoteltu pelastuslaitoksen ja kaupunkitekniikan kanssa. Kaavavaiheen kaavio pelastusjärjestelyistä on esitetty rakentamistapaohjeessa. Korttelin sisäpihaan kohdentuu rakentamisen aikaisia vaikutuksia, mutta lopputilanteessa paikoitus sijoittuu maan alle ja maanpäälliseltä osaltaan piha-alue toimii nykytilannetta vastaavasti oleskelukäytössä. Ympäristö suojellaan s-3 -määräyksellä.

Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo tarkastelee lausunnossaan (18.12.2020) hanketta kulttuuriympäristöjen vaalimisen näkökulmasta. Vastuumuseo käy lausunnossaan läpi kaavoituksen aloitusvaiheen tavoitteet sekä kumppanuushaun suunnitelmavaihtoehdon päätökset.

OAS-lausunnossaan museo totesi, että kortteli on osa Pajalan teollisuusympäristön maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä, joka edelleen todellistaa monipuolisesti Järvenpään taajaman synty- ja teollistumisvaihetta. Museon näkökulmasta Myllytien kortteli 634 kulttuurihistoriallinen merkitys ja kaupunkikuvallinen välittävä luonne suhteessa Järvenpään keskusta ja Pajalan teollisuusympäristöön on erittäin tärkeä Järvenpään keskustaajamassa. Museo esitti, että korttelin luonteen historiallista muotoutumista tulisi tarkasti tutkia, jotta olisi voitu tarkastella korttelin välittävän luonteen mahdollisuuksia.

Tarkastelusta huolimatta kaavaluonnoksessa on päädytty korttelisuunnitelmaan ja ratkaisuun, jossa Kumitehtaan johtajan talon suojellusta ja maakunnallisesti arvokkaasta edustavasta pihapiiristä on lohkaistu osa kerrostalojen leikki- ja oleskelupihaksi. Esitetyllä luonnoskartalla on kaavateknisesti hyvin epämääräisen tulkinnanvaraisesti esitetty vanhan pihapiirin suunnittelun reunaehdot, määräyksen kaltaisella toiveella; "Alueen vanhan pihapiirin ominaispiirteet pyritään säilyttämään osana kulttuurihistoriallisesti merkittävää ympäristöä". Voimassa olevassa asemakaavassa tontilla olevan s-3 merkinnän määräys on; "Alue, jolla ympäristö säilytetään. Alueella olevien kulttuurihistoriallisesti merkittävien rakennusten ja pihapiirin ominaispiirteet tulee säilyttää. Uusien rakennusten tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus".

Esitetyn kaltainen pihapiirin lohkominen on selkeästi kaavamääräyksen vastainen. Korttelisuunnitelman reunaehdoissa olisi pitänyt suojella pihapiiri huomioida korttelisuunnitelmaa laatiessa, siten että korttelin uudisrakennussuunnitelmat olisivat joustaneet suojellun pihapiirin ehdoilla, eikä nyt esitetyn kaltaisesti, jossa historiallisesti muotoutunutta tonttia ja pihapiiriä lohkotaan ja muokataan uudisrakentamisen tarpeiden mukaan. Tämän johdosta Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo esittää, että korttelisuunnitelmaa tulisi muokata niin, että lähtökohtana on korttelin suojeltu pihapiiri ja sen asettamat reunaehdot. Kaavaratkaisussa tämän tulisi näkyä niin, että johtajan talon länsipuolen puut on rajattu pihapiirin sisälle, ja leikki- ja oleskelupihaksi tarkoitettu alue rajataan ainoastaan nykyiseen leikkikenttään. Tämän lisäksi Kumitehtaan johtajan talon sr-kaavamääräykseen tulee lisätä lause; "Korjaus- ja muutostöitä koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto".

Vastine: Vuonna 2015 hyväksytyyn keskustan osayleiskaavan 2030 mukaisesti kaupungilla on tavoitteena muuttaa kortteli tehokkaaseen asuinkerrostalorakentamiseen, huomioiden Pajalan vanhaa arvokasta teollisuusmiljöötä. Kumitehtaan johtajan rakennus suojellaan edelleen kaavassa sr-määräyksellä. Kumitehtaan johtajan talon arvokas edustapiha kivimuureineen säilyy ennallaan ja suojellaan edelleen /s-3 -kaavamerkinnällä. Suojelurakennuksen rakennusoikeuden määrää on vähennetty noin 400 k-m2 turvaamaan suojelustatusta.

Kaavoituksen luonnosvaiheessa suojellun Kumitehtaan johtajan rakennuksen takapihan osalle ei annettu varsinaista kaavamääräystä, vaan kartalle kirjattiin jatkosuunnittelutavoite, joka ratkaistaan asemakaavaehdotuksessa. Suojeltu kumitehtaan johtajan talo on toiminut päiväkotina ja tontin piha-alue päiväkodin pihana. Lisäksi myös viereisen kerrostalon päiväkodilla on ollut oikeus käyttää Y-tontin piha-alueetta leikkipihana. Korttelin vanhan pihapiirin ominaispiirteet ja vehreys pyritään kaavamuutoksessa säilyttämään osoittamalla uuden kerrostalotontin kaikki rakennukset Myllytien varteen ja pysäköinti korttelin sisäosassa maan alle, jonka päälle on suunniteltu nykyisen leikkipihan alueelle edelleen leikki- ja oleskelualueita, jolloin korttelin sisäosa säilyy avoimena ja puistomaisena. Korttelin sisäosan pihapiirin säilyminen varmistetaan lisäämällä kerrostalokorttelin AK-63 piha-alueelle luonnosvaiheen tavoitteen mukainen kaavamerkintä s-3, määräystekstillä: "Suojeltava alueen osa, jota on rakennettava ja hoidettava niin, että maiseman luonne ei oleellisesti muutu".

Palautteen johdosta tarkennetaan kumitehtaan johtajan talon suojelumääräys sr-7:ksi: *Suojeltu rakennus. Rakennusala, jolla olevaa rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Rakennuksessa tehtävien korjaus-, muutos- tai laajennustöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Ennen rakennuksen korjaus- tai muutostöitä koskevan päätöksen antamista on museoviranomaiselle varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen. Uuden rakentamisen kytkeytyminen suojeltuun rakennukseen sekä korttelin sisäosan pihapiirin luonteen säilyttämisen toimenpiteet huomioidaan kortteliin laadittavissa rakentamistapaohjeissa*

Mielipiteessä A (18.12.2020) mielipiteen jättäjä toteaa, että parkkipaikkojen sijoittelusta tai määrästä ei juurikaan ole selvennystä luonnoksessa, parkkiruutujen lukumäärä kumminkin lähes sata kappaletta. Lähes tontin kokaisen parkkihallin rakentaminen saveen on tunnetusti kallista. Mielipiteen jättäjä arvelee, että

kerrosluvun laskeminen olisi ehkä halvempaa, kuten tehtiin myös naapurissa. Kaikki liikenne on ohjattu Valtuustokadun puolelle, eli parkkihallista kääntyen samalla vasemmalle sekä ylittäen kadun päästäkseen Myllytielle, mikä kuulostaa vaaralliselta. Kasvanut liikennemäärä saattaa jo vaatia kiertoliittymän ja siihen ei ole paljonkaan tilaa. Mielenpitoa jättäjä toteaa, että mielipidepalstalla on tähän mennessä puhuttu vain parkkiruuduista ja niiden vaatimasta tilasta ja tärkein eli päiväkodin läheisyys on unohtunut. Esitetyissä luonnoksissa liikenteen lisäys on kaikki Valtuustokadun puolella juuri sillä puolella mistä päiväkodin vienti/tuonti. Mielenpitoa jättäjä epäilee, että Seutulantien/Myllytien/Valtuustokadun/ Kartanontien risteykseen ollaan tekemässä sumppu, jollaista ei liikenneturvallisuuden ja päiväkodin läheisyyden puolesta voi rakentaa, ja odottaa turvallista ratkaisua asiaan.

Vastine: Asemakaavassa määrätään toteutettavien autopaikkojen määrä suhteessa sallittuun kerrosalan määrään. Asemakaavan muutosluonnoksessa autopaikkojen sijoitus on osoitettu ohjeellisella pysäköimispaikkamerkinillä, jonka lisäksi osa paikoista on tarkoitus toteuttaa korttelin sisäosaan maan alle. Autopaikkojen sijoitusta on havainnollistettu alustavassa korttelisuunnitelmassa, joka on ollut nähtävillä asemakaavan muutosluonnoksen yhteydessä. Toteuttajakumppani sitoutuu suunnitteluratkaisuun ja sen kustannuksiin ryhtyessään hankkeeseen.

Asemakaavan alustavassa korttelisuunnitelmassa liikenne on ohjattu Valtuustokadulle, jonka linjaus mahdollistaa uusien rakennusten tonttiliittymän sijoittumisen kohtuulliselle etäisyydelle Myllytien ja Valtuustokadun risteyksestä. Järvenpään rautatieaseman liityntäpysäköinnin suurimmat liikennemäärät kulkevat Kirjastonkadun kautta, joten ratkaisulla jaetaan katuverkon kuormitusta tasaisemmin, kuin jaetulla tonttiliittymäratkaisulla.

Seutulantien ja Myllytien risteysaluetta voidaan pitää ns. keskustan kehän risteyksistä kuormittuneimpana ja se tarvitsee jollain aikavälillä liikenteen sujuvuuteen liittyviä toimenpiteitä. Asemakaavassa suunniteltu rakentaminen ei kuitenkaan lisää alueen liikennetuotosta kuin arviolta noin 160 ajoneuvolla vuorokaudessa eli 80 matkaa (laskettu: Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa, ympäristöministeriö 27/2008). Ko. ohjeistuksen avulla lasketun liikennetuotoksen on havaittu olevan jopa hieman suurempi kuin toteutunut liikennemäärän kasvu. Liikennetuotos voi myös olla arvioitua vähäisempi, johtuen lievemmästä pysäköintinormista, jonka lisäksi liikennetuotos kohdistuu hyvin lyhyelle osuudelle asuntokatuverkkoa ennen liittymistään pääkatuverkkoon.

Tontinkäyttäjien turvallisuuteen voidaan vaikuttaa liikennesuunnittelun keinoin, mm. nopeusrajoitusta laskemalla / hyvien saattoliikennejärjestelyjen suunnittelulla. Päiväkodin sijoittuminen Valtuustokadun kaltaiset liikennemäärät omaavan kadun varteen on melko tavanomainen ratkaisu. Nykytilanteessa sekä Valtuustokatu 8:ssa että Kirjastokatu 4:ssä ollut päiväkotitoiminta suunnittelun kohteena olevassa korttelissa on päättynyt.

Suunnitellun rakentamisen aiheuttama liikennemäärien kasvu on suhteellisen vähäistä alueen kokonaisliikennemäärään nähden ja esimerkiksi liityntäpysäköinti aiheuttaa huomattavasti isomman liikennekuorman Valtuustokadulle, kuin suunniteltu uusi rakentaminen. Seutulantien ja Myllytien risteysalue on ns. keskustan kehän risteyksistä kuormittunein, mutta asemakaavassa osoitettu rakentamisen määrä ei vielä laukaise risteuksen suunnittelutarvetta.

Uudenmaan ELY-keskus toteaa lausunnossaan (18.12.2020) että kaava-alueen rakennukset sijoittuvat todennäköisesti päiväajan klo 7-22 ohjearvon 55 dB ylittävälle melualueelle. Kaava-aineistoon liitetyt meluselvitykset eivät kuvaa alueen todellista melutasoa ja -tilannetta, joten annettujen kaavamääräysten riittävyttä tai alueen terveellisyyttä ja viihtyisyyttä ei voida arvioida. Kaavoituksen tueksi tulee teettää riittävät meluselvitykset. Näyttää siltä, että Järvenpään liikennejärjestelmän meluselvityksessä (12.2.2020) ei ole lainkaan huomioitu Myllytietä. Meluselvityksessä kerrotaan, että melulähteenä on huomioitu ne tiet ja kadut, joiden liikennemäärä (KAVL) on yli 2000. Esitystavasta päätellen nämä tiet ja kadut on esitetty

kartalla mustalla viivalla. Myllytien kohdalla viivaa ei ole. Myllytien vuorokausittaiseksi liikennemääräksi on tulevaisuudessa arvioitu noin 7900 ajoneuvoa. Lisäksi kaavaselvityksessä esitettyjen liikennemäärätietojen perusteella kartalla esitetyn Kartanontien liikennemäärät ovat pienempiä kuin Myllytiellä, joten on todennäköistä, että meluselvitys ei anna oikeaa kuvaa kaava-alueen melutilanteesta. Alueelta laadittujen inventointikorttien perusteella kahdella rakennuksella on rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja. Vuodelta 1938 oleva entinen Kumitehtaan johtajan asuinrakennus on suojeltu asianmukaisella kaavamääräyksellä, mutta entistä sepän taloa vuodelta 1918 ei ole suojeltu. Ensin mainittu rakennus on huomioitu Järvenpää keskustan osayleiskaavassa, mutta jälkimmäistä ei. Entinen johtajan asuinrakennus on suojeltu myös voimassa olevassa asemakaavassa (2010), mutta entistä sepän taloa ei ole suojeltu. Inventointikortin mukaan entisellä sepän talolla on paikallishistoriallista ja kaupunkikuvallista merkitystä. Kaavaselvityksen mukaan se on teknisen käyttöikänsä päässä, mutta inventointikortin mukaan sen todetaan kuitenkin olevan kohtuullisessa kunnossa. ELY-keskus pitää valitettavana, mikäli rakennuksen hoitovelvoitetta on laiminlyöty ja se on päästetty huonoon kuntoon. Rakennuksen kuntoa ja korjattavuutta sekä säilymistä osana korttelirakennetta olisi syytä selvittää jatkotyössä.

Vastine: Alueelle on luonnoksen nähtävilläolon jälkeen laadittu meluselvitys, joka on liitetty kaavaselvitykseen. Meluselvityksen perusteella leikkiin ja ulko-oleskeluun tarkoitetuilla alueilla melutason ohjearvot alittuvat, eikä julkisivuille kohdentuvien keskiäänitasojen perusteella asemakaavaan ole tarve erikseen merkitä ulkovaipan äänitasoerovaatimusta. Asemakaavan muutoksessa on otettu huomioon nykyiset uudehkoissa yleiskaavassa (KV 21.9.2015 § 50) ja asemakaavassa (KV 12.4.2010 § 33) suojellut rakennukset. Ns. sepän rakennus ja entinen Squash-halli oli inventoitu osana kaupungin aiempaa kulttuurihistoriallista selvitystä ja inventointikortit lisätty selvitykseen lähtötiedoksi/dokumentaatioksi alueellisen vastuumuseon OAS-vaiheen lausunnon johdosta. Rakennuksia ei voimassa olevan kulttuuriympäristön hoitosuunnitelman (Ramboll 2017, päiv. 2018) laadinnan yhteydessä ole tunnistettu suojeltaviksi ja ne on kuntotietoihin perustuen sekä korttelin tiivistämistavoitteiden mukaisesti purettu.

Väylävirasto totesi lausunnossaan (18.12.2020), että se on tutustunut asemakaavan muutosluonnokseen ja antaa lausuntonsa rautateiden näkökulmasta. Väylävirasto on antanut 9.6.2020 lausunnon kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, joka on huomioitu kaavatyössä. Väylävirastolla ei ole lisättävää aiempaan lausuntoon. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.

Vastine: Merkitään lausunto tiedoksi.

Järvenpään Fillarikerho ry toteaa antamassaan lausunnossa (18.12.2020), että Myllytien kaavaluonnos käsittelee erinomaista sijaintia ja kaavamuutoksen tavoitteet tiivistä ja ekotehokkaasta rakentamisesta ovat hyviä. Alueella voimassa oleva yleiskaavamerkintä C-3 suosii 8. kerroksen rakentamista. Fillarikerhon mielestä tällä sijainnilla ei tule hukata rakentamispotentiaalia tarpeettomilla rajoitteilla kerrosäärässä. Katualueen ja tonttijaon suhteen tulee huolehtia, että alueen jalkakäytävälle ja pyöriteille on oikea mitoitus. Korttelin liikekilat on hyvä rakentaa kiinni jalkakäytävään, jotta tilaa ei ”hukata” kuten havainnekuissa ja luonnoksessa onkin tehty. Pyörätien erottaminen jalkakäytävästä kaupungin hyväksymän pyöräliikenteen kehittämisuunnitelman mukaisesti luo laadukkaan ja miellyttävän katu ympäristön sekä kävelen että pyörällä liikuttaessa. Myös kaavaselvityksessä on aihetta huomioida jalankulun ja pyöräliikenteen erilaiset tarpeet niputtamatta näitä epämääräiseksi ”kevyen liikenteen” suunnitteluksi. Tarpeettoman leveät ajoradat kasvattavat moottoriliikenteen nopeuksia ja siten myös lisäävät melua, joka heikentää ympäristön laatua. Kortteliin on luonnoksessa sallittu ja havainnekuviin piirretty keskustamaisesti katutasoon liike-, toimisto- ja työtiloja asuintilojen lisäksi. Autopaikkamääräyksissä ei ole huomioitu tällaisen käytön osalta vuoropysäköinnin mahdollisuuksia. Vuoropysäköinnissä sama pysäköintiruutu palvelee päiväkäytössä työpaikka- ja asiointipysäköintiä ja yöaikaan asukas pysäköintiä, jolloin vältytään rakentamasta nimettyjä pysäköintipaikkoja vajaakäytölle. Silmämääräisesti havaittuna viereisessä korttelissa myös Aalopin pysäköintihalli on toistuvasti vajaakäytöllä. Mikäli pysäköintiä tarkastellaan alueellisesti korttelirajat ylittäen, saadaan vuoropysäköinnin

potentiaali hyödynnettyä paremmin, ja siten välttään rakentamasta kolkkoa ja ankeaa asfalttikenttää sisäpihan puolelle tarpeettomien parkkipaikkojen muodossa.

Vastine: Yleiskaava ohjaa kerroslukumäärää, mutta asemakaavoituksessa tutkitaan kulloiseenkin kohteeseen soveltuva rakentamisen määrä ja kerrosluku. Kyseisen kohteen kumppanuussuunnittelun yhteydessä laaditussa viitesuunnitelmassa kerrosluku on tarkentunut 7 kerrokseksi, kuten kadun vastapuolella. Asemakaavoituksessa usein käsitellään jalankulku- ja polkupyöräliikennettä Asemakaavan selostus -oppaan mukaisesti kevyt liikenne -yleistermin alla, jolloin muitakaan kulkutapamuotoja ei yksiselitteisesti suljeta pois. Poistetaan termi 'kevyt liikenne' kaavaselostuksesta, paitsi kohdasta, jossa se on jo aiemmin laaditun karttaesityksen nimi. Asemakaavassa varataan eri kulkumuotoja varten riittävästi katualuetta, jonka toteutus tarkentuu myöhemmin erillisessä katusuunnitelmassa, jossa katualueen tilankäyttö ratkaistaan yksityiskohtaisesti kaikkien liikennemuotojen ja rakenteiden osalta. Asemakaavassa määrätyt autopaikat tulee ensisijaisesti toteuttaa omalla tontilla. Pysäköintimitoitus on väljätkö, ottaen huomioon keskeinen sijainti hyvien joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä. Autopaikkojen vuorottaiskäytölle ei ole kaavallisia esteitä, mutta autopaikkojen käyttöoikeuksista tulee esittää yksityiskohtainen suunnitelma ja laatia sitovat sopimukset maanomistajien kesken toteutussuunnittelun yhteydessä.

Uudenmaan liitto ilmoitti, että sillä ei ole lausuttavaa luonnoksesta.

Ehdotusvaihe, asemakaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset:

Telia Finland Oyj totesi 12.4.2021 saapuneessa lausunnossaan, että sillä ei ole muutosta 29.5.2020 annettuun lausuntoon. Siirtopyyntöjä ei ole tullut.

Vastine: Merkitään lausunto tiedoksi. Lausunto ei anna aiheutta muuttoa kaavakarttaa.

Asunto Oy Järvenpään Myllymestari totesi 14.4.2021 päivätyssä muistutuksessa, että lausuu nähtävillä olevasta asemakaavan muutosehdotuksesta seuraavaa: Että kaavoituksellinen yhdenvertaisuus suhteessa naapurikiinteistöihin säilyy, tulee tulevassa aluetta koskevassa asemakaavan muutosehdotuksessa ehdottomasti huomioida se, ettei muutosehdotuksen mukainen rakentaminen pilaa paikalla olevaa kulttuurihistoriallista maisemaa ja että myös uusien rakennusten kerrosluku säilyy edelleen samalla tasolla, kuin samalla puolella Valtuustokadulla ja Myllytiellä olevien vanhempien talojen kerrosluku, joka on nyt neljä kerrosta.

Vastine: Muistutuksen jättäneen taloyhtiön edustajien kanssa on muistutuksen johdosta pidetty keskustelutilaisuus 27.4.2021, jossa on kerrottu alueeseen kohdentuvista kaupungin tavoitteista sekä osayleiskaavan ohjausvaikutuksesta suhteessa asemakaavan suunnitteluratkaisuihin. Luonnosvaiheessa taloyhtiölle annettuun vastineeseen viitaten, suunnittelun kohteena oleva kortteli kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen Pajalan teollisuusalueen vanhaan kulttuuriympäristöön, joka etenkin Myllytien pohjoispuolella on jo paljolti muuttunut asuinrakennustalorakentamiseen. Korttelissa oleva suojeltu Kumitehtaan johtajan talo suojellaan edelleen ympäristöineen asemakaavassa. Kulttuuriympäristö otetaan kaavaratkaisussa huomioon osoittamalla kerrostalotontin rakennukset Myllytien varteen ja pysäköinti maan alle, jolloin korttelin sisäosa säilyy avoimena ja puistomaisena. Pihapiirin ja maiseman luonteen säilyminen varmistetaan s-3 ja /s-3 kaavamerkinnoilla sekä Kumitehtaan johtajan talon suojelu sr-kaavamerkinnoilla. Uuden rakentamisen kytkeytymistä suojeltuun rakennukseen sekä korttelin sisäosan pihapiirin luonteen säilyttämisen toimenpiteitä ohjataan rakentamistapaohjeilla.

Suunnittelualue kuuluu keskustan osayleiskaavassa 2030 tehokkaaseen asumispainotteiseen keskustatoimintojen alueeseen (C-3), toisin kuin Myllytien pohjoispuolella ja Valtuustonkadun itäpuolella

olevat korttelit, jotka eivät ole käyttötarkoitukseltaan tehokasta keskustatoimintojen aluetta (C) vaan asuinrakennustalojen aluetta (AK), jonka aluetehokkuussuositus on alempi kuin C-alueella. Lisäksi kaavamuutoskortteli on merkitty alueeksi, jolla pyritään merkittäviin käyttötarkoitusten ja rakentamistavan muutoksiin nykyiseen asemakaavaan ja käyttöön verrattuna. C-3 -alueella pyritään sijoittamaan tiivistä ja ekotehokasta rakentamista, jonka pääsääntöisesti tulisi jäädä alle yhdeksän kerroksen. Asemakaavan muutoksessa Myllytien varteen on osoitettu kolme 7-kerroksista rakennusmassaa, joka vastaa Myllytien pohjoispuolella olevien rakennusten kerroslukua. Uusi rakentaminen jää kuitenkin edelleen alistaiseksi maamerkkirakennukseksi toimivalle myllynsiilorakennukselle.

Caruna Oy totesi lausunnossaan (4.5.2021) että sillä ei ole lisättävää aiempien vaiheiden lausuntoihin. Caruna toivoo saavansa tiedon kun kaava on hyväksytty.

Vastine: Merkitään lausunto tiedoksi ja lähetetään Carunalle tieto kaavan hyväksymisestä. Lausunto ei anna aiheutta muuttoa kaavakarttaa.

Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo totesi lausunnossaan (5.5.2021), että museon näkemykset kaavaehdotuksessa on riittävässä määrin otettu huomioon, eikä museolla ole kulttuuriympäristön osalta huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Vastine: Merkitään lausunto tiedoksi. ELY-keskuksen lausunnon johdosta Kumitehtaan johtajan talolle osoitettu sr-suojelumääräystä tarkennetaan poistamalla lauseenosa 'ilman pakottavaa syytä'. Asemakaavakarttaa on tarkistettu uudella sr-13 -määräyksellä: *Suojeltu rakennus. Rakennusala, jolla olevaa rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävien korjaus-, muutos- tai laajennustöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Ennen rakennuksen korjaus- tai muutostöitä koskevan päätöksen antamista on museoviranomaiselle varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.*

Uudenmaan ELY-keskus totesi lausunnossaan (6.5.2021) että kaava-alueen sijainti Järvenpään keskustassa on hyvä ja puoltaa rakentamista alueelle, kunhan vähimmäisvaatimukset mm. melun ja ilmanlaadun osalta tulevat riittävästi huomioituiksi.

Melu

Kohde sijoittuu Myllytien suuntaiselta julkisivulta meluisaan ympäristöön. Kohteeseen on tehty meluselvitys, jota voidaan pitää riittävänä, mutta esitystavaltaan suppeana. Melun enimmäistason osalta meluselvityksessä olisi tullut selvittää julkisivuihin kohdistuvat enimmäistasot. Meluselvityksen mukaan kohtuullisen pienellä piha-alueella voidaan alittaa Vnp 993/1992 mukaiset ohjearvot. Sen sijaan asuinrakennuksiin kohdistuu lähes kaikilla julkisivuilla ja kaikissa asuinrakennuksissa melutason ohjearvot ylittävät keskiäänitason ohjearvot. Koko Myllytien puoleiseen julkisivuun kohdistuva keskiäänitaso on päivällä 65 dB ja yöllä 58 dB. Hiljaisemman julkisivun puolella keskiäänitasot ovat päivällä 54-57 dB ja yöllä 48-50 dB. ELY-keskus muistuttaa, että asuinhuoneistojen tulisi aueta myös rakennuksen hiljaiselle puolelle 55 dB:stä (LAeq 7-22) lähtien (Vnp 993/1992). Kaupunkirakenteen tiivistämisen yhteydessä on ohjearvosta voinut poiketa riittävien meluselvitysten ja vaikutusarviointien perusteella. Joissakin kaava-kohteissa, joidenkin asuntojen aukeaminen ainoastaan meluisan julkisivun suuntaan on sallittu jopa 65 dB päiväajan keskiäänitasoon asti. Tätä korkeammilla tasoilla on aina vaadittu asuntojen avautumista myös ohjearvojen mukaiselle julkisivulle, eli ns. läpialon huoneistoja tai luhtitaloja. Tässä kohteessa 65 dB taso ylitetään laajasti. Kaava-aineiston perusteella jopa puolet asunnoista avautuu ainoastaan meluisan julkisivun suuntaan. Kaavassa ei ole annettu määräyksiä asuntojen hiljaiselle, ohjearvojen mukaiselle julkisivulle avautumisesta, eikä näin riittäviä määräyksiä asukkaiden suojaamiseksi melulta. Kaavamääräyksiä tulee päivittää tältä osin.

Kaavassa on annettu seuraavat piha-alueita ja parvekkeita kokevat määräykset. ”Tonteille sijoitettava leikki- ja oleskelualue sekä asunnon oleskeluparveke tulee suojata siten, että liikenteen aiheuttama melu alueella ei ylitä melun A-painotetun ekvivalenttitason (Laeq) arvoja päivällä (klo 7-22) 55 dB(A) ja yöllä (klo 22-7) 50 dB(A).” sekä ”Parvekkeet on lasitettava.” Parvekkeita koskevaa määräystä tulee tarkentaa siten, että julkisivuille, joilla ylittyy 65 dB keskiäänitaso päivällä ei saa rakentaa parvekkeita. Kaavassa on annettu pihojen leikki- ja oleskelualueiden osalta riittävät määräykset niiden suojaamiseksi ohjearvot ylittävältä melulta. Sisätilojen suojaamiseksi melulta on annettu riittävät kaavamääräykset. Kaavan vaikutusten arviointia tulee täydentää tarkastelulla, kuinka moni huoneisto avautuisi vain meluisimman julkisivun suuntaan sekä mahdolliset terveysvaikutukset. Lisäksi tulee perustella kaavaratkaisua, missä merkittävä osa asunnoista on sijoitettu avautumaan vain meluisalle julkisivulle sekä kuvata mitkä muut kaavaan liittyvät tekijät puoltavat esitettyä ratkaisua.

Tärinä ja runkomelu

Mahdollisia raideliikenteen tärinävaikutuksia on selvitetty yleisellä tasolla perustuen v. 2007 esiselvitykseen. Katuliikenteen aiheuttamaa tärinää on arvioitu toisaalle tehdyn selvityksen perusteella. Runkomelusta ei ole tehty selvitystä. Rakennustapaselostuksessa sanotaan kuitenkin ”Laskennallisen selvityksen tulosten perusteella runkomelutasot täytyy varmistaa kohteen koeperustuksista tai kallioista ja maaperästä värähtelymittauksin. Mittaustulosten perusteella voidaan määrittää tarkemmin tarve tärinän ja runkomelun huomioimiselle kohteen jatkosuunnittelussa.” Tehtyjen selvitysten perusteella tärinän huomioimisesta on annettu seuraava määräys ”Rakentamisessa tulee huomioida mahdollinen raide- tai muun liikenteen aiheuttama tärinä. Tärinä tai siitä aiheutuva runkoääni ei rakennusten sisätiloissa saa ylittää voimassa olevia suositus- ja enimmäisohjearvoja.”

Kaavan tulee perustua riittäviin selvityksiin ja niiden perusteella annettuihin ohjaaviin määräyksiin, joiden toteuttamiskelpoisuus on varmistettu. Tärinä- ja runkomeluselvityksiä on syytä tarkentaa ja niiden perusteella tulee antaa tarvittaessa määräykset mahdollisten haittojen estämisestä. Koska runkomelusta tai tärinästä ei ole ohjaavaa lainsäädäntöä, tulee kaavamääräyksessä tuoda esiin ne tärinän raja-arvot, jotka tulee saavuttaa rakennuksissa.

Ilmanlaatu

Ilmanlaatua kaava-alueella on selvitetty suurpiirteisesti liikennemäärien ja HSY:n ilmanlaatuviyöhykkeiden perusteella. Tarkastelussa ei ole huomioitu alueen sijoittumista kaupunkikeskustaan ainakin osin huonosti tuulettuvaan ympäristöön, jossa on runsaasti katuja ja liikennettä. Lisäksi maanalaisen parkkipaikan ilmastointilaitteet sijoitetaan kohtuullisen matalan pysäköintilaitoksen katolle, joka sijaitsee hyvin lähellä leikkipihaksi merkittyä aluetta, jonka läheisyydessä on myös muita parkkipaikkoja. Tehdyn selvityksen perusteella korvausilman ottamisesta tai suodattamisesta ei ole annettu määräyksiä, vaikka noin puolet asunnoista ja niille on suunniteltu parvekkeet avautuvat Myllytien puolelle. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että korvausilman ottoapaikan sijoittamisesta ja myös suodattamisesta olisi ollut tarpeen antaa tarvittavat määräykset tai vaihtoehtoisesti esittää tarkemmilla selvityksillä, että määräyksille ei ole tarvetta. Lisäksi kaavamääräyksellä on syytä ohjata myös maanalaisen parkkipaikan pakokaasujen johtamisesta niin, että niistä ei aiheudu haittaa leikkipihalle tai asumiselle.

Kulttuurihistorialliset arvot

Pajalan vanha teollisuusympäristö on muuttunut voimakkaasti ja sen ominaispiirteitä on menetetty mm. valssimyllyn ja meijerin purkamisen vuoksi. Rakennussuojelun näkökulmasta entisen kumitehtaan johtajan asuinrakennuksen suojeleminen on perusteltua. Rakennuksen purkamisluvan myöntämisen edellytyksistä säädetään maankäyttö- ja rakennuslain MRL 139 §:ssä, minkä vuoksi suojelumääräyksissä ei käytetä muotoa ”ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä”. Pakottavaa syytä tulee poistaa suojelumääräyksestä. Entisen sepän asuinrakennuksen purkaminen on valitettavaa.

Muuta

Selkeyden vuoksi pysäköintitalon ajoyhteys tulisi merkitä kaavakarttaan.

Vastine: Kaavaa puoltavina ratkaisuin on kilpailun pohjalta harkittu ja tavoiteltu maisemallisesti näkyvällä paikalla Westermarkin puiston päättäneen sijaitsevan tontin hyödyntäminen arkkitehtuuriltaan kolmen selkeän massan ja niiden alapuoleisen yhteiskäyttö-/liiketilakerroksen yhteyttä katutilaan ja kaapeaan pihatilaan. Rakennusrivi on tiivis kokonaisuus, joka huomioi suojellun rakennuksen ja sijaintinsa kulttuurihistoriallisessa ympäristössään. Melun puolelle avautuvissa asunnoissa on vastapuolella puisto, joten melun heijastusvaikutusta kadun toiselta puolelta ei synny, katumelu huomioidaan lasitettavilla parvekkeilla ja seinärakenteilla. Rakennusten sijainti kaupunkiympäristössä puoltaa tiivistä rakentamista ja puisto vastaavasti avaa lähiympäristöä asukkaiden käyttöön. Lausunnon perusteella kaavaselostuksen vaikutusten arviointia on täydennetty.

Kaavassa tavoitellaan laadukasta tiivistä kerrastaloasuntosuunnittelua, jossa hyvien suunnitteluperiaatteiden mukaisesti melun puolelle sijoittuvat asunnot mahdollisuuksien mukaan avautuvat myös rakennuksen hiljaisemmalle puolelle. Asemakaavan melumääräyksillä ja rakentamistapaohjeilla ohjataan hanke laadukkaaseen rakennesuunnitteluun ja asuntopohjien hyvään suunnitteluperiaatteeseen. Tulkinta, että ”asuinhuoneistojen tulisi aua myös rakennuksen hiljaiselle puolelle 55 dB:stä (L_{Aeq} 7-22) lähtien” ylittää Valtioneuvoston päätöksen vaatimustason, eikä asuntojen avautumisesta myös rakennuksen hiljaiselle puolelle ole ehdotonta vaatimusta meluntorjuntalaeissa tai -asetuksissa. Myllytien asemakaavahankkeessa ei ole tarkoituksenmukaista vaatia asuntojen avautumista hiljaiselle puolelle ehdottomilla asemakaavamääräyksillä, sillä vaatimus voi huomattavasti vaikeuttaa hankkeen laadukasta rakennussuunnittelua, eikä sitä ole edellytetty kaupungin muissakaan lähialueen vastaavissa asuinrakennusaloissa. Asemakaavassa parvekkeet on määrätty lasitettavaksi asumislaadun ja viihtyvyyden lisäämiseksi. Lisäksi asemakaavassa on määrätty, että asuntojen oleskeluparvekkeet tulee suojata melulta ja melutaso ohjearvojen tulee alittua, joten parvekkeiden kieltäminen kaavamääräyksenä ei ole tarkoituksenmukaista. Laadittu asemakaavatasoinen meluselvitys tulee täydentää tarkemman rakennussuunnittelun yhteydessä rakennuslupaprosessissa.

Myös tärinän kulkeutumista alueelle tulee tutkia tarkemman rakennussuunnittelun yhteydessä ja mahdolliset haitat ja niiden vaatimat toimenpiteet kuvata rakennuslupaprosessin yhteydessä. Suunnittelualue sijoittuu noin 160 metrin etäisyydelle radasta, eikä välittömästi rautatien viereen. Tärinää ja runkomelua koskevia asemakaavamääräyksiä on annettu pääosin rautatien viereisissä kortteleissa. Asemakaavamääräyksellä on varmistettu, että tärinän suositus- ja enimmäisohjearvot alittuvat: ”Rakentamisessa tulee huomioida mahdollinen raide- tai muun liikenteen aiheuttama tärinä. Tärinä tai siitä aiheutuva runkoääni ei rakennusten sisätiloissa saa ylittää voimassa olevia suositus- ja enimmäisohjearvoja.” Lisäksi asemakaavaan liitetyissä ja kaavan yhteydessä sitovasti hyväksytyissä rakentamistapaohjeissa vaaditaan että runkomelutasot täytyy varmistaa värähtelymittauksin, minkä perusteella ne tutkitaan ja huomioidaan kohteen tarkemman rakennussuunnittelun yhteydessä.

Lausunnon johdosta asemakaavaa täydennetään vaatimuksella esittää yksityiskohtaisiin selvityksiin perustuvat toteutusratkaisut rakennussuunnittelun yhteydessä. Asemakaavamääräykseen AK-63 lisätään lause: ”Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää rakennuskohtaiset ratkaisut melun, tärinän ja runkoäänen vaimennustoimenpiteiksi”.

Asuinrakennusten ilmanvaihtoratkaisuja ei asemakaavoituksen yhteydessä ole vielä suunniteltu, vaan ilmanvaihtojärjestelmät ja asuntojen ilmanotto selvitetään rakennuslupavaiheessa. Asuntojen terveellisen korvausilman ja oleskelun varmistamiseksi täydennetään asuinrakennusalojen, AK-63 määräystekstiä lauseilla: ”*Katualueen puolella tulee asuinrakennuksen tuloilma ottaa suodattettuna riittävän korkealta*” ja

”Autotallien, pysäköintilaitoksen ja jätehuoltotilojen ilmanvaihtohormit tulee suunnitella siten, että ne eivät aiheuta haittaa alueen asuinkäytölle ja oleskelulle.”

Tarkennetaan Kumitehtaan johtajan talolle osoitettua suojelumääräystä, sr-7 poistamalla lauseensa ‘ilman pakottavaa syytä’ ja tarkistetaan asemakaavakarttaa uudella sr-13 -määräyksellä: *Suojeltu rakennus. Rakennusala, jolla olevaa rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävien korjaus-, muutos- tai laajennustöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Ennen rakennusten korjaus- tai muutostöitä koskevan päätöksen antamista on museoviranomaiselle varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.*

Asemakaavan p-1 -määräyksellä on osoitettu ajo-oikeus tonttien läpi yhteiseen pysäköintilaitokseen. Osa tonttien paikoituksesta toteutetaan korttelin sisäosassa maanalaisella pysäköinnillä, jolle on osoitettu rakennusala asemakaavassa, maap. Pysäköintilaitoksen tarkka rakennussuunnitelma esitetään ja käsitellään tulevan rakennuslupaprosessin yhteydessä, jolloin tarkka sisäänajo maanalaiseen laitokseen määritellään.

Lausunto on huomioitu ja asemakaavamääräykset AK-63 ja sr sekä kaavaselostus on tarkistettu edellä selostetusti.

Järvenpään rakennusvalvonta totesi jättämässään lausunnossa (6.5.2021) seuraavaa:

- Puurakentamisen elinkaareissa tulee huomioida ilmastonmuutos ja kosteusrasitusten lisääntyminen; räystäättömyys ei edusta hyvää kosteusteknistä suunnittelua.
- Parvekkeiden osalta ei sallita läpinäkyviä kaideratkaisuja. Tätä linjausta on noudatettu uusien hankkeiden osalta, jotta kaupunkikuvallinen yleisilme pysy siistinä ja yhtenäisenä.

Pysäköinti:

- Autopaikkavaatimus tulee olla muodossa: 1 autopaikka / 120 k-m2 asuutilaa JA 0.5 autopaikka / asunto
Autopaikkavaatimuksessa ei ole otettu huomioon vierasautopaikkojen tarvetta esimerkiksi kiinteistöhuollon, vieraiden, kotihoidon jne. tarpeeseen. Rakennusvalvonta esittää harkittavaksi riittävän vieraspaikkavaatimuksen lisäämistä asemakaavamääräykseen. Alueella ei ole osoittaa lisäpysäköintipaikkoja, jos tontilla tulee pulaa autopaikoista. Liityntäpysäköintipaikat ovat jo nykyisellään alimitoitettut. Tontille esitetään liiketiloja eikä kadunreunassa ole mahdollista lisätä pysäköintiä.
- Pysäköintipaikkojen sijoittamisessa ja rakentamisessa tulee noudattaa määräyksiä ja asetuksia oleskelualueiden sijoittamisesta pysäköinnin suhteen sekä asuin- ja työtilojen ilmanvaihtoon liittyen.

Rakentaminen omalla tontilla:

Rakentamisen kaikkine osineen tulee olla tontin puolella. Rakennusalan raja on esitetty kiinni katualueeseen.

Tulee huomioida myös, että havainneaineistossa esitettyjen tukimuurien tms. rakentaminen tulee olla mahdollista suorittaa ilman tarvetta ulottaa kaivuu- tai rakennustöitä toisen kiinteistön alueelle. Asemakaava määräystä tulee täydentää määräyksellä, että kaikki rakenteet routasuojauksineen, salaojineen, putkineen ja kaivoineen tms. on sijoitettava tontille, eikä niitä saa ulottaa kiinteistön rajojen ylitse, eikä myöskään katualueelle.

Pelastuspaikat:

Pelastautuminen tulisi järjestää pelastusviranomaisen linjauksen mukaisesti rakenteellisesti välttämättä tikasautoon tms. ratkaisuun tukeutumista. Pelastuspaikkoja ei tule osoittaa katualueelle. Pelastuspaikat asettavat ylimääräisiä rajoituksia katutilan rakenteille ja lisäävät kustannuksia kaupungille.

Vastine: Korttelin toteuttajakumppanin valinnassa kaupunki painotti korkeatasoista katukuvaa, tiivistä kerrastaloasumista katutasoliiketiloihin sekä hiilineutraalisuutta, lisäksi kaupungin tavoitteena on edistää korkealuokkaista puukerrostalarakentamista alueella. Hankkeen laadukasta toteuttamista ja yksityiskohtaiset ratkaisut varmistetaan yksityiskohtaisessa rakennussuunnittelussa rakennuslupaprosessin yhteydessä. Kaupunkikuvallisesti maisemaa hyödyntävissä hankkeissa lattarautaiset pinnakaitteet, joiden läpinäkyvyys kaiteena vain kohtisuoraan katsottuna onnistuu, kaikista muista suunnista esim. katualueelta viistosta katsottuna parvekkeelle ei näy, on sallittuja ja erikseen myös toivottuja—kuten tässä kilpailutyön pohjalta jo on. Viittaamalla aiempaan rakennusvalvonnalle luonnosvaiheessa annettuun vastineeseen voidaan lisäksi todeta, että

- Pysäköinnille kaavassa määräävänä vaatimuksena asumiselle 1/120 k-m2 ilman erillisiä vieraspaikkoja on katsottu perustelluksi tässä hankkeessa kumppanivalinnan yhteydessä, korttelin keskeisen sijainnin ja sen välittömässä läheisyydessä olevien laajojen pysäköintimahdollisuuksien takia. Liike-, myymälä, toimisto ja työtiloille tulee tontille rakentaa vähintään 1 autopaikka/ 70 k-m2. Pysäköinnin yksityiskohtainen suunnittelu tehdään ympäristö huomioiden.
- Terveellisen asumisen ja oleskelun varmistamiseksi täydennetään asuinkerrostalon, AK-63 määräystekstiä lauseella: *autotallien, pysäköintilaitoksen ja jätehuoltotilojen ilmanvaihtohormit tulee suunnitella siten, että ne eivät aiheuta haittaa alueen asuinkäytölle ja oleskelulle.*
- Asemakaavassa osoitetaan kaikki rakentaminen tonteille. Myllytien varressa katualueeseen rajoittuva rakennusala koskee ainoastaan maantasokerroksen arkadikäytävää. Rakennuksen seinälinja on sisäänvedetty ja ainoastaan parvekkeiden pilarit ovat kadunpuoleisella rakennusalan rajalla. Tämä on erikseen neuvoteltu kaavatyön aikana kaupunkitekniikan kanssa onnistuvaksi. Tontti on kapea, pilarilinjan salliminen rakennusalan rajalle on välttämätön. Sen taakse muodostuu arkadi, josta sisään tulot on vielä erikseen sisennetty. Mikäli pilarilinjan siirtäminen rakennusteknisesti esim. 0,5 metriä hankkeen rakennusluvuissa on mahdollista, se voidaan toteuttaa rakennusluvan ohjauksessa. Parvekkeiden ylempien linjat pysyvät rakennusalanrajan sisällä. Muita rakennusaloja ei ole osoitettu kiinni korttelinrajoihin.
- Havainneaineisto on kaavan yhteydessä viitteellinen ja tulee tarkentumaan yksityiskohtaisessa rakennus- ja toteutus suunnittelussa. Yksityiskohtainen pelastussuunnitelma käsitellään ja hyväksytään yksityiskohtaisen suunnittelun yhteydessä.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	186 Järvenpää Täyttämispvm	11.05.2021
Kaavan nimi	Myllytien kortteli 634	
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	25.03.2021
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	20.05.2020
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	060057
Generoitu kaavatunnus		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,8808	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] 0,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,8808

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	0,8808	100,0	9450	1,07	0,0000	4056
A yhteensä	0,5726	65,0	8800	1,54	0,1554	4400
P yhteensä						
Y yhteensä	0,1653	18,8	650	0,39	-0,1660	-344
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1429	16,2	0		0,0106	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	0,8808	100,0	9450	1,07	0,0000	4056
A yhteensä	0,5726	65,0	8800	1,54	0,1554	4400
AK	0,5726	100,0	8800	1,54	0,4206	7400
ALY	0,0000		0		-0,2652	-3000
P yhteensä						
Y yhteensä	0,1653	18,8	650	0,39	-0,1660	-344
YL	0,1653	100,0	650	0,39	-0,1660	-344
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1429	16,2	0		0,0106	0
Kadut	0,1429	100,0	0		0,0106	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Järvenpää Myllytie

Liikennemeluserveys

1618067.1

24.11.2020

TIIVISTELMÄ

Tässä selvityksessä tutkitaan tie- ja raideliikenteen aiheuttamia äänitasoja Järvenpään Myllytien uudisrakennusten julkisivuilla ja oleskelualueilla kaavoitusta varten. Selvityksessä määritettiin myös kohteen ulkovaipan ja parvekelasitusten äänitasoerovaatimukset.

Kohde koostuu kolmesta 7-kerroksisesta asuinkerrostalosta Järvenpään keskustassa. Merkittävimmät melunlähteet kohteen ympäristössä ovat Myllytie, Kirjastonkatu ja Valtuustontie sekä kohteen lounaispuolella noin 165m etäisyydellä kulkeva rautatie. Laskennassa käytetyt liikennemäärät on kuvattu kohdassa 2.2.

Kohteen leikki- ja oleskelualueilla vallitsevat keskiäänitasot on esitetty liitteessä 1. Selvityksen perusteella todettiin, että leikkiin ja ulko-oleskeluun tarkoitetuilla alueilla annetut ohjeet alittuvat.

Ulkovaipan äänitasoerovaatimukset on esitetty kohdassa 5.2. Selvityksen perusteella todettiin, että asemakaavaan ei tarvitse erikseen merkitä asuintalojen ulkovaipalle äänitasoerovaatimusta. Lisäksi todettiin, että liike- ja toimistotiloissa äänitasoerovaatimukset ovat asuintaloille esitettyjä vaatimuksia noin 10 dB pienempiä, jolloin ne täyttyvät tavanomaisilla ulkovaipan rakennusosilla, eikä niille ole tarpeen asettaa erillistä kaavavaatimusta.

Parvekkeiden meluntorjunnan vaatimukset on esitetty kohdassa 5.3. Selvityksen perusteella todettiin, että parvekkeiden ääneneristys on mitoitettava liikennemelua vastaan käyttäen kuvissa 3-5 esitettyjä äänitasoerovaatimuksia. Kaavamääräys on kuitenkin suositeltavaa määrittellä siten, että liikenteestä aiheutuva A-painotettu keskiäänitaso ei saa ylittää parvekkeilla päiväaikana ($L_{A,eq,7-22}$) 55 dB eikä yöaikana ($L_{A,eq,22-7}$) 50 dB.

Espoossa 24.11.2020

A-INSINÖÖRIT SUUNNITTELU OY



Mirkku Kauhanen, akustiikkasuunnittelija



Tuukka Lyly, projektipäällikkö

Järvenpää Myllytie

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ	2
1 JOHDANTO	4
1.1 Tilaaaja	4
1.2 Tekijät	4
1.3 Kohde ja selvityksen tarkoitus	4
2 LÄHTÖTIEDOT	4
2.1 Maastomalli ja rakennukset	4
2.2 Liikenne	5
2.2.1 Tieliikenne	5
2.2.2 Raideliikenne	6
3 VAATIMUKSET	7
3.1 Valtioneuvoston päätös 993/1992 melutason ohjearvoista	7
3.2 Kohteessa sovellettavat vaatimukset	7
4 MALLINNUS	8
5 TULOKSET	8
5.1 Äänitasot ulko-oleskelualueilla	8
5.2 Ulkovaipan ääneneristys	8
5.3 Parvekkeiden meluntorjunta	10
LIITTEET	12
LÄHTEET	12

1 JOHDANTO

1.1 Tilaaja

Lehto Asunnot Oy
Voimatie 6 B
90440 Kempele

Olli Löppönen
olli.lopponen@lehto.fi

p. 040 776 0330

1.2 Tekijät

A-Insinöörit Suunnittelu Oy
Bertel Jungin aukio 9, 02600 Espoo
puh. 0207 911 888, fax. 0207 911 778

Ins.AMK Mirkku Kauhanen
mirkku.kauhanen@ains.fi

p. 040 191 8579

A-Insinöörit Suunnittelu Oy
Ilmarisenkatu 18 A, 2. krs, 20520 Turku
puh. 0207 911 888, fax. 0207 911 312

DI Tuukka Lyly
tuukka.lyly@ains.fi

p. 050 470 5355

1.3 Kohde ja selvityksen tarkoitus

Rakennuskohde: Järvenpää Myllytie

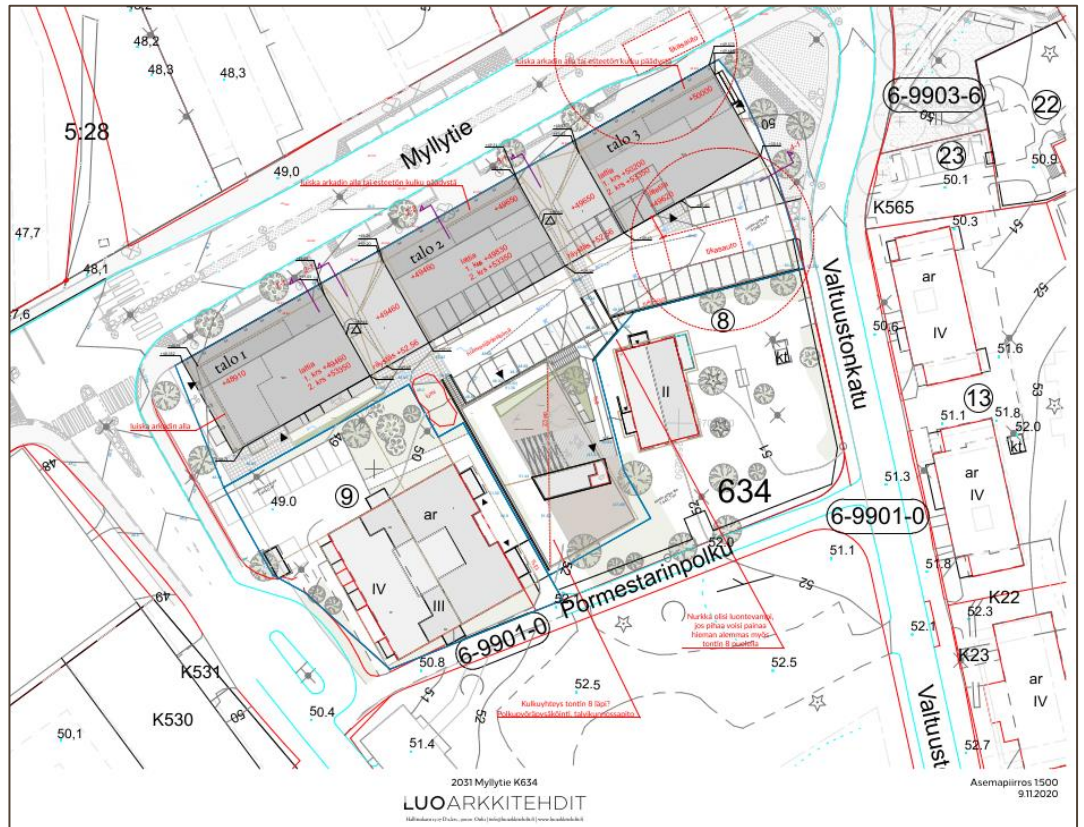
Tehtävä: Liikennemeluselvitys

Tässä selvityksessä tutkitaan kaavoitusta varten tie- ja raideliikenteen tuottamia melutasoja Järvenpään Myllytien asuinrakennusten julkisivuille ja piha-alueille. Selvityksessä tarkastellaan piha-alueen sijoitusta sekä määritetään julkisivuilta ja parvekkeilta vaadittavat äänitasoerot siten, että melutasojen ohjearvot saavutetaan.

2 LÄHTÖTIEDOT

2.1 Maastomalli ja rakennukset

Selvitys perustuu LUO Arkkitehdit Oy:n 16.11.2020 toimittamaan asemapiirrookseen sekä maanmittauslaitokselta saatuun avoimeen pohjakartta-aineistoon. Kartta sisältää alueen korkeustiedot sekä rakennusten ja liikenneväylien sijainnit: <http://www.maanmittauslaitos.fi/avoimen-tietoaineiston-cc-40-lisenssi>. Kohteen asemapiirros on esitetty kuvassa 1.



Kuva 1. Kohteen asemapiirros.

2.2 Liikenne

2.2.1 Tieliikenne

Kohteen läheisyydessä sijaitsevat merkittävät melulähteet ovat Myllytie, Pajalantie, Seutulantie, Kartanontie, Valtuustonkatu ja Kirjastonkatu. Teiden nykyiset ja vuoden 2040 ennustetut liikennemäärätiedot on saatu Järvenpään kaupungilta. Laskennassa on käytetty nopeusrajoituksina Järvenpään kaupungin ilmoittamia nykytilanteen tietoja. Laskennassa käytetyt keskiarkivuorokauden liikennemäärät, nopeusrajoitukset sekä raskaan liikenteen osuus on esitetty eri tieosuuksille taulukossa 1.

Yö- ja päiväajan liikennemäärät lasketaan oletuksella, että 90 % keskiarkivuorokausiliikenteestä ajoittuu päiväajalle (klo 7-22) ja loput yöajalle (klo 22-7).

Taulukko 1. Laskennassa käytetyt keskiarkivuorokauden liikennemäärät

Tieosuus	KAVL Nykytilanne v. 2020 [ajon/vrk]	KAVL Ennuste v. 2040 [ajon/vrk]	Raskaan liikenteen osuus [%]	Nopeus- rajoitus [km/h]
Myllytie	7500	10 220	5	40
Pajalantie	9000	10 780	9	40
Seutulantie	4000	5000	5	40
Kartanontie	5300	6100	5	40
Valtuustonkatu	1000	1000	5	40
Kirjastonkatu	2600	2760	0,5	40

2.2.2 Raideliikenne

Kohteen lähellä kulkee päätata, jonka läpi kulkevien junien nykyiset ja ennustetut liikennetiedot (2035) on saatu VR Track Oy:ltä. Junien tyypit, lukumäärät, keskimääräiset pituudet ja nopeudet on esitetty erikseen yö- ja päiväajalle taulukossa 2.

Taulukko 2. Laskennassa käytetyt junaliikennetiedot

Junatyyppi	Junan pituus [m]	Junan nopeus [km/h]	Junien lukumäärä Päivä (klo 7-22) / Yö (klo 22-7)	
			Nykytilanne	Ennuste 2035
Henkilöjunat				
Sm1 ja Sm2 paikallisliikenteen sähkömoottorijunat	106	100	5 / 3	- / -
Sm4 sähkömoottorijunat	108	120	59 / 14	70 / 20
Sr1- tai Sr2-veturin vetämät henkilöliikenteen junat (punaiset, siniset tai yksikerroksiset IC-vaunut)	298	140	4 / 1	- / -
Pendolino (Sm3)	205	200	14 / -	15 / 1
Sr2-veturin vetämät kaksikerroksista IC-vaunuista koostuvat junat	156	200	30 / 5	38 / 6
Tavarajunat				
Suomalaisista tavaravaunuista koostuvat tavarajunat	315	80	4 / 1	5 / 1

3 VAATIMUKSET

3.1 Valtioneuvoston päätös 993/1992 melutason ohjearvoista

Valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 [1] on määritelty melun A-painotetun ekvivalenttitason $L_{A,eq}$ enimmäisarvot ulko- ja sisätiloissa. Päätöksessä määritetyt suurimmat sallitut äänitasot on esitetty taulukossa 3.

Taulukko 3. Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset suurimmat sallitut ohjearvot

Sovellettava alue	Melun A-painotetun ekvivalenttitason enimmäisarvo $L_{A,eq}$	
	Päiväaikaan (klo 7-22)	Yöaikaan (klo 22-7)
Ohjearvot ulkona		
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	45 / 50 dB*
Loma-asumiseen käytettävät alueet, leirintäalueet, taajamien ulkopuolella olevat virkistysalueet ja luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB
Ohjearvot sisällä		
Asuin, potilas ja majoitushuoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB	-
Liike- ja toimistohuoneet	45 dB	-

*Yöohjearvo vaihtelee riippuen siitä, onko kyseessä uusi vai vanha alue. Uusilla alueilla yöohjearvo on 45 dB ja vanhoilla alueilla 50 dB. Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoa.

3.2 Kohteessa sovellettavat vaatimukset

Oleskelualueilla ja parvekkeilla sovelletaan Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 ohjearvoa, jonka mukaan oleskelualueilla liikenteestä aiheutuva A-painotettu keskiäänitaso ei saa ylittää päiväaikaan ($L_{A,eq,7-22}$) 55 dB tai yöaikaan ($L_{A,eq,22-7}$) 50 dB (vanha alue).

Asuinrakennusten ulkovaipan ääneneristyksen tarkastelussa sovelletaan valtioneuvoston päätöksen mukaisia ohjearvoja, joiden mukaan liikenteestä aiheutuva keskiäänitaso $L_{A,eq}$ ei saa asuintiloissa ylittää päiväaikaan 35 dB tai yöaikaan 30 dB.

Liike- ja toimistohuoneille sovelletaan valtioneuvoston päätöksen mukaisia ohjearvoja, joiden mukaan liikenteestä aiheutuva keskiäänitaso $L_{A,eq}$ ei saa liike- ja toimistohuoneissa ylittää päiväaikaan 45 dB.

4 MALLINNUS

Meluselvityksissä käytettävä melumallinnusohjelmisto CadnaA 2019 sisältää pohjoismaiset tie- liikenne-, raideliikenne- ja ympäristömelun laskentamallit. Ohjelmistosta on voimassa oleva yläpitosopimus, joka takaa, että käytössä on aina viimeinen versio ohjelmistosta.

Melumallinnus perustuu pohjakartta-aineistosta luotavaan kolmiulotteiseen maastomalliin. Ohjelmisto ottaa huomioon maan ja rakennusten pintojen akustiset ominaisuudet. Laskennassa huomioon otettavien heijastusten määrä on 2. Mallinnuksessa rakennukset, tiet, pysäköintialueet yms. ovat ääntä heijastavia pintoja. Muilta osin maanpinta on asetettu vaimentavaksi. Ohjelmisto laskee melun leviämisen maastossa tai rakennetussa ympäristössä liikennemäärien, ajonopeuksien ja raskaan liikenteen suhteellisten osuuksien perusteella.

Liikenteen aiheuttamat A-painotetut keskiäänitasot on laskettu päiväaikaan ($L_{A,eq,7-22}$) ja yöaikaan ($L_{A,eq,22-7}$). Melun leviämisen havainnollistamiseksi liitteissä 1 on esitetty mallinnuksen tuloksena saadut melukartat, jotka tässä selvityksessä on laskettu käyttämällä 2 metriä tiheää laskentapisteverkkoa. Melukartat on laskettu 2 metriä maanpinnan yläpuolella.

Melukartoissa keskiäänitasot on esitetty erivärisinä vyöhykkeinä, joiden leveys on 5 dB. Vyöhykkeet on lisäksi jaettu pienempiin osiin mustilla viivoilla 1 dB välein. Meluvyöhykkeet on piirretty karttoihin silloin, kun A-painotettu keskiäänitaso ylittää 45 dB.

Liitteessä 1 on esitetty asuinkerrosten (2-7 krs) julkisivuille ja kuvassa 2 liikekerrosten (1 krs) julkisivulle kohdistuvan melun suurimmat äänitasot numeroarvoina julkisivun pinnan kohdalla ilman julkisivusta tulevaa heijastusta. Laskenta on tehty rakennuksen jokaisen kerroksen osalta 2 m lattiatason yläpuolella. Liitteessä 1 on esitetty ainoastaan korkeussuunnassa suurimmat äänitasot.

5 TULOKSET

5.1 Äänitasot ulko-oleskelualueilla

Kohteen ulko-oleskelualueen sijainti on esitetty kuvassa 1. Oleskelualueilla sovelletaan Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 ohjearvoa, jonka mukaan oleskelualueilla liikenteestä aiheutuva A-painotettu keskiäänitaso ei saa ylittää päiväaikaan ($L_{A,eq,7-22}$) 55 dB tai yöaikaan ($L_{A,eq,22-7}$) 50 dB (vanha alue).

Kohdealueella vallitsevat äänitasot on esitetty liitteen 1 melukartoissa. Melukartoista nähdään, että päivä- ja yöajan ohjearvotasot alittuvat leikki- ja oleskelualueella.

5.2 Ulkovaipan ääneneristys

Asuinrakennusten ulkovaipan ääneneristyksen tarkastelussa sovelletaan valtioneuvoston päätöksen mukaisia ohjearvoja, joiden mukaan liikenteestä aiheutuva keskiäänitaso $L_{A,eq}$ ei saa asuintiloissa ylittää päiväaikaan 35 dB tai yöaikaan 30 dB.

Rakennuksen ulkovaipan ääneneristysvaatimus ilmoitetaan julkisivuun kohdistuvan äänitason ja sisällä sallittavan äänitason erona $\Delta L_{A,vaad}$. Kohteen asuinkerrosten (2-7 krs) korkeudelle kohdistuvat, liikenteestä aiheutuvat suurimmat keskiäänitasot on esitetty liitteen 1 melukartoissa. Melukartoista nähdään, että suurimmat asuinrakennusten julkisivuille kohdistuvat keskiäänitasot ovat:

- Talo 1: päiväaikaan 65 dB ja yöaikaan 58 dB
- Talo 2: päiväaikaan 65 dB ja yöaikaan 58 dB
- Talo 3: päiväaikaan 65 dB ja yöaikaan 58 dB

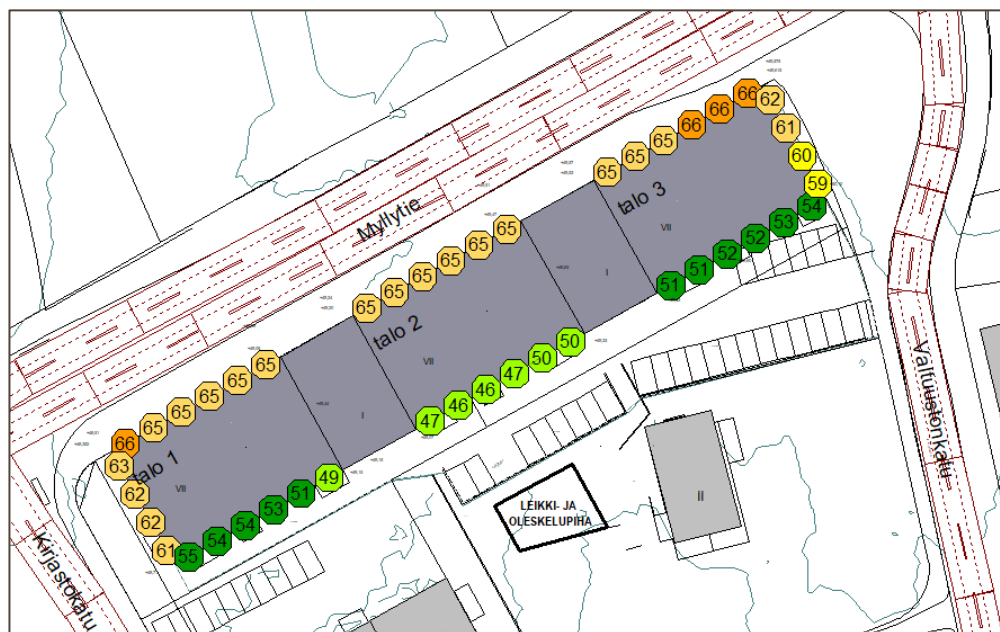
Näistä keskiäänitasoista muodostuva suurin äänitasoero vaatimus on:

- Talo 1: $\Delta L_{A,vaad} = 30$ dB
- Talo 2: $\Delta L_{A,vaad} = 30$ dB
- Talo 3: $\Delta L_{A,vaad} = 30$ dB

Mikäli ulkovaipan äänitasoero vaatimus $\Delta L_{A,vaad}$ on 30 dB tai vähemmän, mitoitetaan ulkovaippa suoraan ympäristöministeriön asetuksen [2] äänitasoero vaatimuksen 30 dB mukaan tilakohtaisesti kohteen rakennuslupavaiheessa. Näin ollen asemakaavaan ei tarvitse erikseen merkitä ulkovaipalle äänitasoero vaatimusta taloille 1, 2 ja 3.

Liike- ja toimistohuoneille sovelletaan valtioneuvoston päätöksen mukaisia ohjearvoja, joiden mukaan liikenteestä aiheutuva keskiäänitaso $L_{A,eq}$ ei saa liike- ja toimistohuoneissa ylittää päiväaikaan 45 dB.

Liike- ja toimistotiloissa valtioneuvoston päätöksen 993/1992 ohjearvot sisätiloissa ovat 10 dB pienemmät kuin asuintiloissa, eikä Ympäristöministeriön asetuksen 796/2017 [2] vähimmäisäänitasoero vaatimus 30 dB koske näitä tiloja. Näin ollen liike- ja toimistotiloille ei ole tarpeen asettaa erillistä kaavavaatimusta. Liiketilojen korkeudelle kohdistuvat keskiäänitasot on esitetty kuvassa 1 (ensimmäinen kerros).



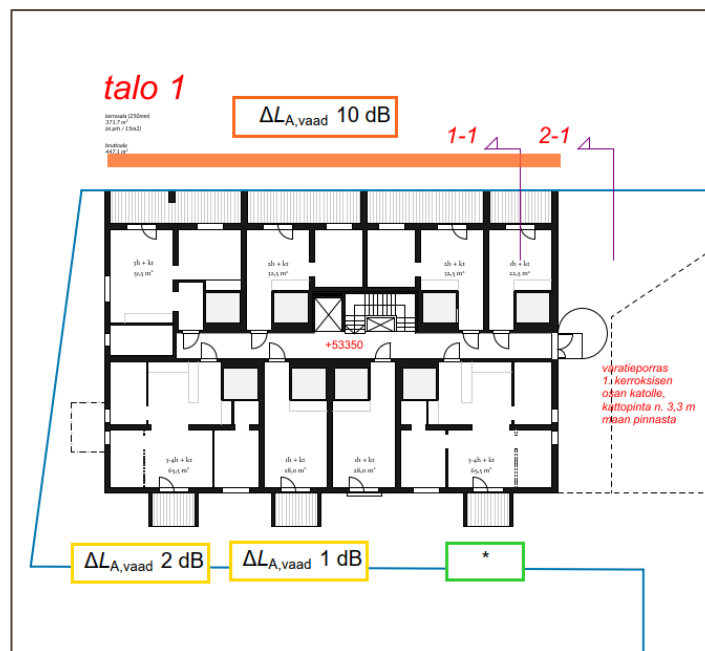
Kuva 2. Tie- ja raideliikenteestä aiheutuvat päiväajan keskiäänitasot $L_{A,eq7-22}$ liiketilojen korkeudella (1 krs.)

5.3 Parvekkeiden meluntorjunta

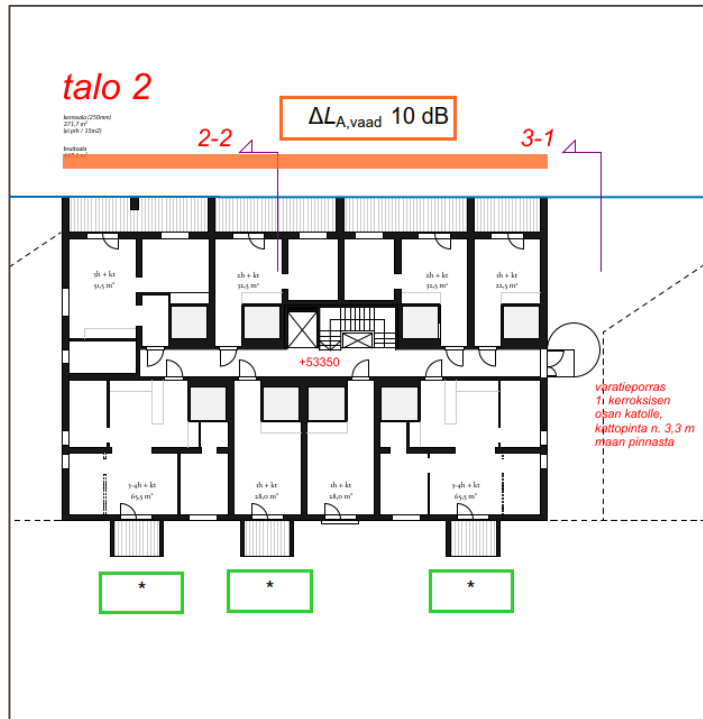
Parvekkeilla sovelletaan Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 ohjearvoja [1], joiden mukaan liikenteestä aiheutuva A-painotettu keskiäänitaso ei saa parvekkeilla ylittää päiväaikana ($L_{A,eq,7-22}$) 55 dB ja yöaikana ($L_{A,eq,22-7}$) 50 dB (vanha alue). Vaatimus ei koske ranskalaisia parvekkeita, eikä niiden sijoittelulle siten ole esteitä.

Lasitetun parvekkeen äänitasoerovaatimus ilmoitetaan parvekelasitukseen kohdistuvan äänitason ja parvekkeella sallittavan äänitason erona $\Delta L_{A,vaad}$. Parvekkeille kohdistuvat, liikenteestä aiheutuvat suurimmat keskiäänitasot on esitetty liitteen 1 melukartoissa. Näistä äänitasoista muodostuvat äänitasoerovaatimukset on esitetty parvekelinjoiittain kuvissa 3-5.

Lasittamattomana parveke on ulkotilassa ja julkisivusta takaisin heijastuva ääni kasvattaa parvekkeella vallitsevaa äänitasoa. Lasitetun parvekkeen äänitasoeroa laskettaessa lasitukseen ja parvekkeen muihin vaipparakenteisiin kohdistuvaa heijastusta ei oteta huomioon, sillä tällöin ääni heijastuu lasituksen pinnasta poispäin, eikä vaikuta parvekkeella muodostuvaan äänitasoon. Näin ollen, mikäli parvekettä ei lasiteta, on parvekkeelle muodostuva äänitaso julkisivuheijastuksesta johtuen noin 3 dB korkeampi kuin parvekelasitukseen kohdistuva äänitaso. Tästä syystä kaikki parvekkeet, joiden lasitukseen kohdistuva äänitaso on liitteen 1 päiväajan melukartoissa vähintään 53 dB ja yöajan melukartoissa 48 dB tulee lasittaa. Tällaiset parvekkeet on esitetty kuvissa 3-5 vihreässä laatikossa tähtimerkillä (*).



Kuva 3. Talo 1: Lasitettujen parvekkeiden äänitasoerovaatimukset $\Delta L_{A,vaad}$. Keltaisella (1-2 dB) ja vihreällä laatikolla (*) merkityillä parvekkeilla ohjearvotasot täyttyvät tavanomaisella lasituksella, eikä näiden parvekkeiden meluntorjuntaa tarvitse mitoittaa erikseen.



Kuva 4. Talo 2: Lasitettujen parvekkeiden äänitasoerovaatimukset $\Delta L_{A,vaad}$. Vihreällä laatikolla (*) merkityillä parvekkeilla ohjearvotaso täyttyvät tavanomaisella lasituksella, eikä parvekkeiden meluntorjuntaa tarvitse mitoittaa erikseen.



Kuva 5. Talo 3: Lasitettujen parvekkeiden äänitasoerovaatimukset $\Delta L_{A,vaad}$. Vihreällä laatikolla (*) merkityillä parvekkeilla ohjearvotaso täyttyvät tavanomaisella lasituksella, eikä parvekkeiden meluntorjuntaa tarvitse mitoittaa erikseen.

Keskiäänitaso vaihtelee kuitenkin eri julkisivuilla jonkin verran, minkä takia kaavamääräys on suositeltavaa määritellä siten, että liikenteestä aiheutuva A-painotettu keskiäänitaso ei saa ylittää parvekkeilla päiväaikana ($L_{A,eq,7-22}$) 55 dB eikä yöaikana ($L_{A,eq,22-7}$) 50 dB. Tarkempi parvekkeita koskeva selvitys laaditaan näin ollen rakennuslupavaiheessa. Selvitys tehdään ympäristöhallinnon ohjeessa [3] esitettyllä menetelmällä.

LIITTEET

1. Melukartat ja julkisivuille kohdistuvat äänitasot (2 s.)

LÄHTEET

1. Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista. Suomen säädöskokoelma, nro 993/1992
2. Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä, nro 796/2017
3. Kovalainen, V. & Kylliäinen, M. 2016. Lasitettujen parvekkeiden ääneneristävyys liikennemelualueilla. Helsinki, ympäristöministeriö, ympäristöhallinnon ohjeita 6/2016. 125 s.

Myllytie
Järvenpää

ENNUSTE V. 2040 / 2035 päiväaikaan LA,eq,7-22

Melukartta

Tie- ja raiteliikenteen melutasot
2 m maanpinnan yläpuolella
julkisivuheijastuksen kanssa

Kahdeksankulmioiden sisällä olevat numeroarvot

Julkisivulle kohdistuvat
korkeussuunnassa suurimmat
tie- ja raiteliikenteen melutasot
ilman julkisivuheijastusta

Meluntorjunta

-

A-painotettu keskiäänitaso
päiväaikaan LA,eq,7-22



Myllytie
Järvenpää

ENNUSTE V. 2040 / 2035 yöaikaan LA,eq,22-7

Melukartta

Tie- ja raideliikenteen melutasot
2 m maanpinnan yläpuolella
julkisivuheijastuksen kanssa

Kahdeksankulmioiden sisällä olevat numeroarvot

Julkisivulle kohdistuvat
korkeussuunnassa suurimmat
tie- ja raideliikenteen melutasot
ilman julkisivuheijastusta

Meluntorjunta

-

A-painotettu keskiäänitaso
yöaikaan LA,eq,22-7





JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

RAKENNUSTAPAOHJE
Myllytie-Valtuustokadun kortteli 634

LUOARKKITEHDIT
5.3.2021

Yleistä rakentamistapaohjeesta

Tämä rakentamistapaohje koskee Myllytien, Valtuustonkadun, Kirjastokadun ja Pormestarinpolun rajaamaa kortteliä 634 Järvenpään 6. kaupunginosassa (Pöytäalho). Asemakaavan muutos koskee korttelin 634 tontteja 186-6-634-8, 186-6-634-9, 186-6-634-11 ja 186-6-634-12. Kaavamääräyksillä ja rakentamistapaohjeella pyritään varmistamaan kohteelle asemakaavoituksen yhteydessä asetettujen kaupunkikuvallisten ja toiminnallisten tavoitteiden toteutumisen. Rakennustapaohje ohjaa alueen toteutusta. Ohjeen noudattamista valvotaan rakennuslupamenettelyn yhteydessä.

Ympäristö ja kaupunkikuva

Järvenpään keskustan osayleiskaavan 2030 mukaisesti kaupunkirakenne tiivistyy alueella. Suunnittelualue sijoittuu Järvenpään aseman pohjoispuolelle. Alueen läheisyydessä sijaitsevat myös kirjasto, Järvenpääntalo ja entinen kaupungintalon alue. Suunnittelualueen vieritse Kirjastokatua pitkin on keskustan osayleiskaavassa 2030 esitetty alueen pohjoispuolella sijaitsevat Pajalan kaupunginosan ja rautatieaseman välinen yhteys ja jalankululiikenteen laatukäytävä. Suunnittelualueen lounaispuolella sijaitsee liikekeskus Aaloppi, pohjoispuolella Westermarckin puisto, koillis- ja kaakkoispuolella asuinkerrostaloja ja eteläpuolella kirjaston pysäköintialue. Korttelissa säilyy myös Kirjastokatu 4:ssä sijaitseva asuinkerrostalo.

Kulttuuriympäristön huomiointi

Alue on maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä (Pajalan teollisuusympäristö). Suunnittelualueella sijaitsee kulttuurihistoriallisesti merkittävä ja asemakaavalla suojeltu Kumitehtaan johtajan talo.

Uudet kerrostalot sijoittuvat Myllytien varteen, jolloin ne jättävät tilaa suojellun Kumitehtaan johtajan rakennuksen ympärille. Kumitehtaan johtajan talon etupiha jää rakentamisesta vapaaksi.

Kumitehtaan johtajan talon taakse sijoittuva korttelin sisäpiha säilyy oleskelupihana. Sisäpihan suunnittelussa tavoitteena on säilyttää korttelin vehreys, ja suunnittelussa hyödynnetään vihersuunnittelijaa. Kansipihan suunnittelussa huomioidaan paikat, jonne voidaan istuttaa suureksi kasvavia puita. Pihalle sijoittuu puurakenteinen piharakennus, joka mittakaavaltaan, väreiltään ja materiaaleiltaan sopeutuu vanhaan pihaympäristöön.

Rakennettu oleskelupiha rajataan piharakennuksen pohjoispuolelle, jolloin piharakennuksen eteläpuoleinen, Pormestarinpolkuun rajautuva korttelin osa jää puistomaiseksi. Tämä mahdollistaa vehreän ja väljän näkymän Kumitehtaan johtajan talolle Valtuustokadulta suunnasta.

Korttelialueen keskelle muodostuu melulta suojattu leikkiin ja oleskeluun varattu piha. Korttelin pysäköintilaitos painuu

JULKISIVU LOUNAASEEN



JULKISIVU MYLLYTIELLE



oleskelupihan alle niin, että tontin eteläosassa Pormestarinpolun läheisyydessä nykyiset maanpinnan korot säilyvät. Oleskelupiha sijoittuu maantasopysäköintialueita korkeammalle, ja sinne mahdollistetaan esteetön yhteys luiskan avulla. Korttelin sisäiset korkeuserot suunnitellaan huolellisesti, pyrkien pieniin tasoeroihin. Suojakaiteet mahdollisten tasoerojen yhteydessä toteutetaan rakennusten arkkitehtuuriin yhteensopivaksi. Oleskelupihan luontevasta liittymisestä ympäristöön ja korttelin oleviin rakennuksiin huolehditaan. Erityisesti huomioidaan liittyminen suojellun Kumitehtaan johtajan talon pihaan. Oleskelupihan yhteyteen sijoittuu oleskelupergola ja ulkoiluvälinevarasto.

Suojellun kumitehtaan johtajan talon läheinen sijainti huomioidaan pihan alle sijoittuvan pysäköintilaitoksen rakentamisessa. Geosuunnitteluun otetaan mukaan louhintakonsultti, joka suorittaa riskiarvioinnin ympäröivistä rakennuksista ja määrittää maksimiarvot louhinnan tärinäarvoille. Louhinta ei saa vahingoittaa Kumitehtaanjohtajan asunnon perustuksia.

Resurssiviisasta puurakentamista

Korttelin talokolmikko rakennetaan puusta. Vain rakennusten ensimmäinen kerros on betonirakenteinen, mikä helpottaa avointen ja muunneltavien tilojen rakentamista katutasoon. Puurakentamisessa syntyvä hiilinielu on merkittävä keino pienen hiilijalanjäljen



Näytöllä esitettävät värit on saatu aikaan sähköisesti, eivätkä ne vastaa aitoja värimalleja.

JULKISIVUVÄRIT JA MATERIAALIT



JULKISIVU KOILLISEEN



JULKISIVU SISÄPIHALLE



ja suuren hiilikädenjäljen saavuttamisessa. Kohteesta laaditaan hiilijalanjälkilaskelma rakennusten toteutusvaiheessa.

Puukerrostalojen materiaaleina hyödynnetään mahdollisimman paljon uusiutuvia raaka-aineita ja otetaan huomioon kiertotalousnäkökulma. Talot rakennetaan tehdasolosuhteissa, ja rakentamisen hävikiä minimoidaan LEAN-tuotantomallin avulla. Asunnot ovat tila- ja materiaalitehokkaita. Rakennustyön aikaiseen kosteudenhallinnan kiinnitetään erityistä huomiota. Puukerrostalojen asunnot valmistetaan kuivissa ja valvotuissa tehdasolosuhteissa, jolloin rakennustyön- ja tarvikkeiden kuivaketju säilyy. 4D-mallinnuksen avulla rakentamisen aikataulua voidaan optimoida huomioiden myös sääolosuhteet.

Arkkitehtuuri

Suunniteltu kokonaisuus muodostuu kolmesta toisiinsa kytketystä asuinkerrostalosta ja oleskelupihaan alle sijoittuvasta autosuojasta. 7-kerroksiset rakennusmassat muodostavat ilmeeltään yhtenäisen arkadijalustakerroksen. Rakennukset kytketään toisiinsa katosten ja 1-kerroksisten, julkisivuiltaan avointen yhteistilojen avulla.

Myllytien ja Westermarckin puiston suuntaan avautuva lasitettu parvekevyöhyke on arkkitehtuuriltaan hillitty ja lämpimän puunsävyinen. Kaiteet ovat lattapinnakaiteita, jotka viistosti katsottuna näyttävät kaideosaltaan

peittävältä tai ovat hiekkapuhallettuja alaosaan. Parvekkeet lasitetaan melun torjumiseksi. Parvekevyöhykkeen alle katutasoon jää säältä suojattu arkadiikäytävä. Julkisivujen pääasiallinen materiaali on peittomaalattu valkoinen paneeliverhous, jonka vahvuudessa huomioidaan pitkäaikaiskestävyys. Elementtisaumoja ei sallita näkyvillä julkisivuilla. Pihan puolella puiset ulokeparvekkeet rytmittävät julkisivua. Värejä käytetään ulokeparvekkeissa sekä talojen väleihin jäävissä julkisivuissa. Väreissä huomioidaan soveltuvuus kulttuuriympäristöön. Täydentävät teräsosat ja ikkunanpuutteet ovat vaalean hopeanharmaita. Taloilla on veistoksellinen ja omaleimainen kattomuoto.

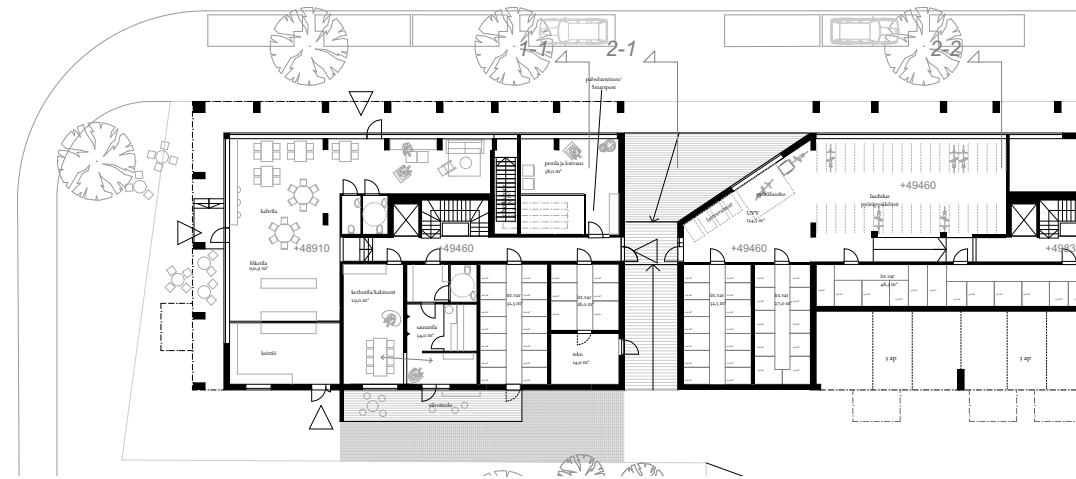
Kaikkiin kolmeen taloon sijoittuu kadun suuntaan avautuvia liiketiloja ja asumisen yhteistiloja. Katutason tilojen avoimuuteen kaupunkikuvassa kiinnitetään erityistä huomiota, ja pohjakerroksen ulkoseinät ovat kadun suuntaan valtaosin lasisia.

Pelastustiejärjestelyt

Pelastuspaikkojen kantavuuteen (mm. pihakaivojen sijainti) ja esteettömyyteen (valaisinpylväiden sijainti) kiinnitetään huomioita erityisesti sisäpihan pelastuspaikalla. Pelastustiejärjestelyt, -tiet ja -paikat on esitetty erillisessä piirustuksessa.



OTE PERUSKERROKSESTA

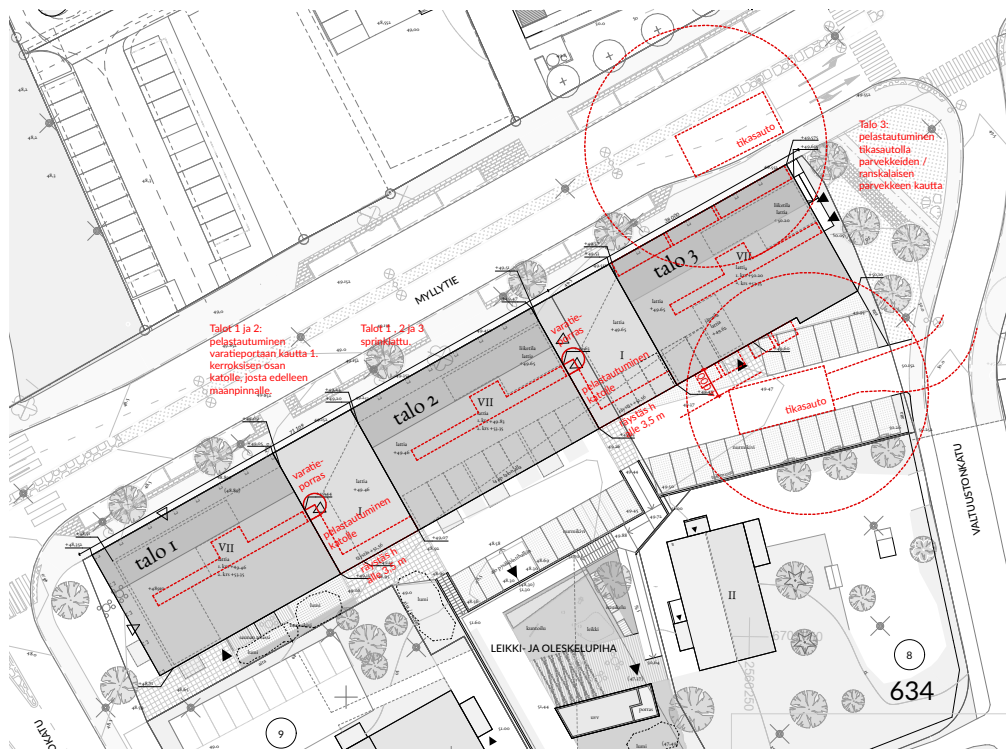


OTE KATUTASOKERROKSESTA

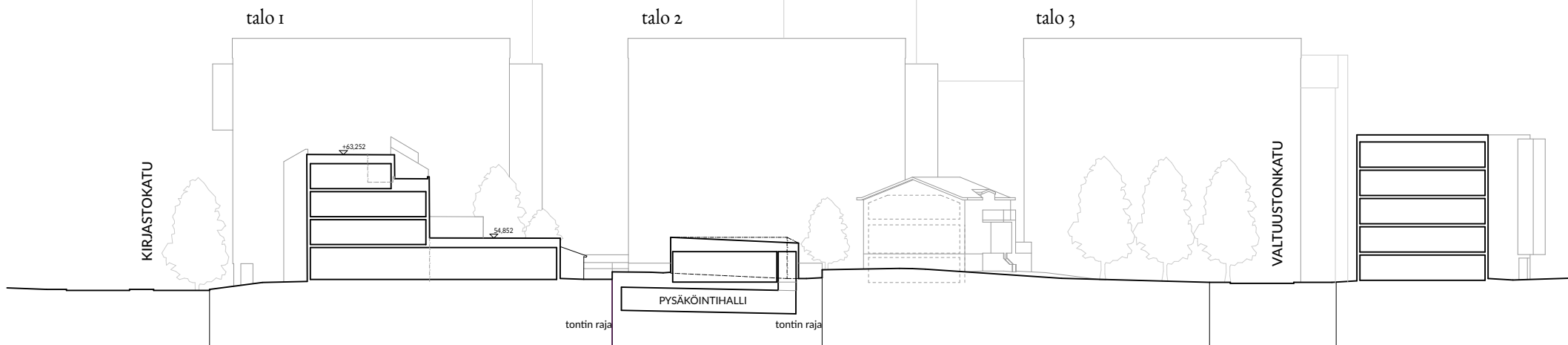


Julkisivumateriaalit

1. Puuverhous, kuultokäsittely
2. Puuverhous, valkoinen
3. Pinnakaide, vaalea hopeanharmaa
4. Parvekelasitus
5. Puuverhous/levyverhous, turkoosi
6. Puuverhous/levyverhous, terrakotta
7. Täydentävät teräsosat vaalea hopeanharmaa tai julkisivun sävyyn



PELASTUSJÄRJESTELYT



JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI
Myllytie-Valtuustokadun kortteli 634
LUOARKKITEHDIT

Liikenne ja pysäköinti

Tontin ajoneuvoliittymä sijaitsee Valtuustokadun puolella. Osa pysäköintipaikoista sijoittuu pihalle avopaikkoina, osa katettuna talon alle ja osa pihakannen alle sijoittuvaan pysäköintilaitokseen. Pysäköintilaitoksen sijoittelussa hyödynnetään korttelin maaston tasoeroa: pihakansi liittyy saumattomasti maanvaraiseen pihaan tontin eteläosassa.

Pysäköintilaitokseen sijoittuu 23 autopaikkaa. Ajoyhteys pysäköintihalliin on pihan pysäköintialueelta. Pysäköintihalli on osin kaltevaa pysäköintitasoa, eikä pitkää ajoluiskaa tarvita. Pysäköintihallin poistumisporras ja ilmanvaihdon päätelaitteet sijoittuvat piharakennuksen pysäköintilaitoksen päällä.

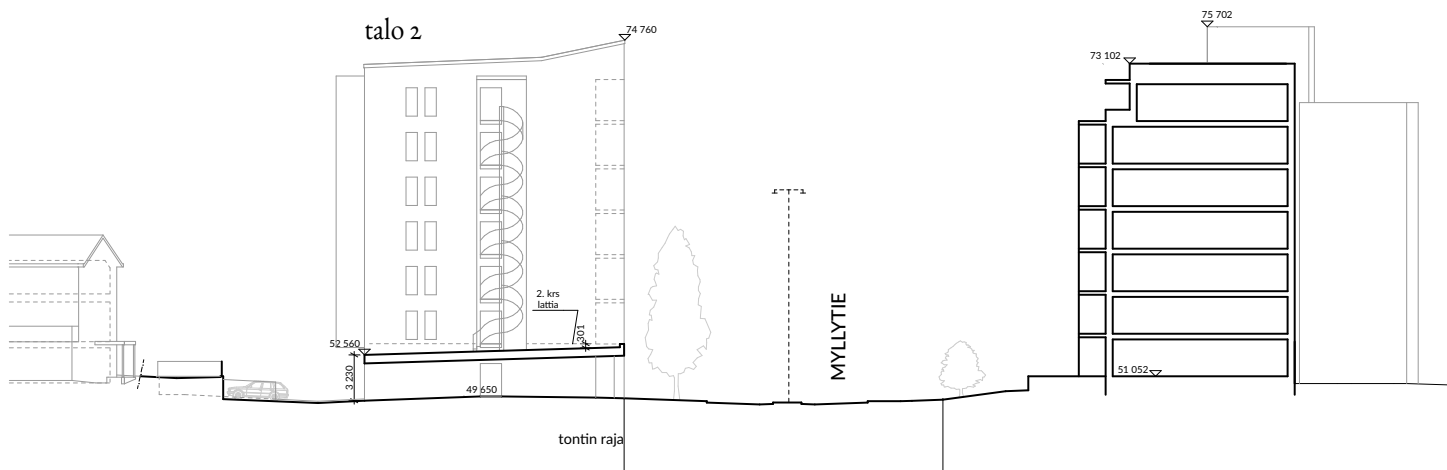
Polkupyöräpysäköintipaikat sijoittuvat rakennusten pohjakerrokseen, piharakennukseen sekä ulos. Jätehuolto sijoittuu asuinrakennuksen sisälle lähelle tonttoliittymää.

RAKENNUSTAPAOHJE 5.3.2021

Hulevesien käsittely

Suunnittelualueelle on laadittu hulevesisuunnitelma. Hulevesiä on tarpeen viivyttää ennen verkostoon johtamista. Suosimalla piha-alueilla viivyttäviä ja imeyttäviä pintoja, voidaan pintavalun määrää rajoittaa. Hulevedet viivytetään maanalaisessa viivytysrakenteessa (hulevesikasetit tai viivytysputkisto), joka sijoittuu pihan keskialueelle pysäköintialueen alle. Lisäksi hulevesiä voidaan viivyttää maanpäällisissä hulevesipainanteissa, ja hyödyntää pihasuunnittelussa hulevesipainanteita maisemallisen viihtyisyyden luomiseen.

Pääsiallinen lumensäilytyspaikka sijaitsee korttelin keskialueella pysäköintialueen vieressä, lähellä hulevesien viivytysrakennetta. Pihalla on myös hajautetusti pienempiä lumensäilytyspaikkoja.



HULEVESIKAAVIO

Melu ja värinä

Suunnittelualueelle melua aiheuttavat juna-liikenteen melu lounaasta ja lännestä sekä ajoneuvoliikenne Myllytien suunnalta. Myös mahdollinen raideliikenteen aiheuttama värinä tulee huomioida rakennuksen runkoratkaisuissa.

Rakennusmassojen sijoittelu Myllytien suuntaisesti estää melun siirtymisen sisäpihal- le. Leikki- ja oleskelualue sijoittuu korttelin keskelle, ja rakennusmassat suojaavat sitä joka suunnalta. Rakenteellisen rajauksen ansiosta oleskelupiha alittaa melun ohjearvot.

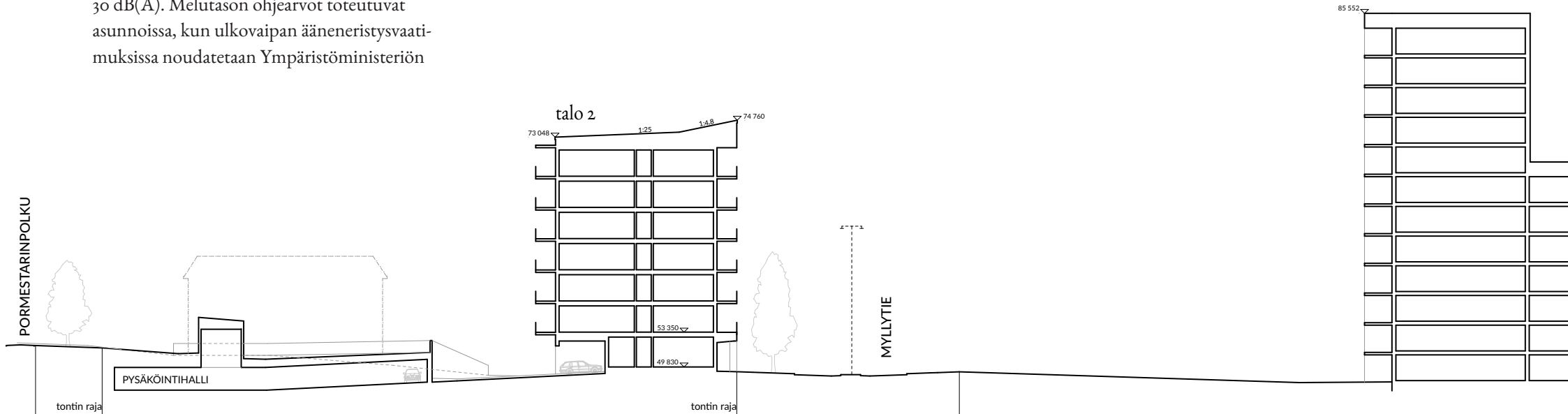
Rakennusten sisällä melutaso ei saa ylittää päiväohjearvoa 35dB(A) eikä yöohjearvoa 30 dB(A). Melutason ohjearvot toteutuvat asunnoissa, kun ulkovaipan ääneneristysvaati- muksissa noudatetaan Ympäristöministeriön

vähimmäisvaatimusta ΔL_{30dB} . Asuntojen oleskeluparvekkeet tulee lasittaa. Parvekkelasitusten meluntorjunta mitoitetaan liikennemeluselvityksen mukaisesti.

Kohteen länsipuolella kulkevan Pääradan lähimmän raiteen keskilinja on lähimmil- lään noin 160 metrin etäisyydellä kohteesta. Laskennallisen selvityksen tulosten perusteella runkomelutasot täytyy varmistaa kohteen koeperustuksista tai kalliosta ja maaperästä vä- rähtelymittauksin. Mittaustulosten perusteel- la voidaan määrittää tarkemmin tarve värinän ja runkomelun huomioimiselle kohteen jatkosuunnittelussa.



OTE MELUSELVITYKSESTÄ





JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI
Myllytie-Valtuustokadun kortteli 634
LUOARKKITEHDIT

RAKENNUSTAPAOHJE 5.3.2021