

Hiekkakatu 27

Asemakaavan selostus

JARDno-2021-320

Kaavatunnus 110015



Vireilletulosta ilmoittaminen	14.4.2021
Asemakaavaluonnos nähtävänä MRL 62§, MRA 30§	21.4.-4.5.2021
Kaupunkikehityslautakunta	20.5.2021 § 58
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä MRL 65§ ja MRA 27§	2.6.-1.7.2021
Kaupunkikehityslautakunta hyväksynyt	pvm §

(täydenty)

Sisällys

1. Perus- ja tunnistetiedot	4
1.1. Tunnistetiedot	4
1.2. Kaava-alueen sijainti.....	4
1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus	5
1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.5. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	5
2. Tiivistelmä	5
2.1. Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2. Asemakaava	5
2.3. Asemakaavan toteuttaminen.....	5
3. Lähtökohdat	6
3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
3.2. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	9
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	11
4.1. Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset	11
4.2. Osallistuminen ja yhteistyö.....	12
5. Asemakaavan kuvaus	13
5.1. Asemakaavan tavoitteet.....	13
5.2. Kaavan rakenne.....	13
5.3. Mitoitus	13
5.4. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	14
5.5. Aluevaraukset.....	14
5.6. Kaavan vaikutukset	14
5.7. Kaavamerkinnot ja -määräykset	15
6. Asemakaavan toteutus	15
6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	15
6.2. Toteuttamisen ajoitus	15
6.3. Toteutuksen seuranta	15

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

HIEKKAKATU 27
Asemakaavan muutos
JARdno-2021-320
Kaavatunnus 110015

Asemakaavan muutos koskee:
11. eli Nummenkylän kaupunginosan korttelin 1155 tontteja 3 ja 4

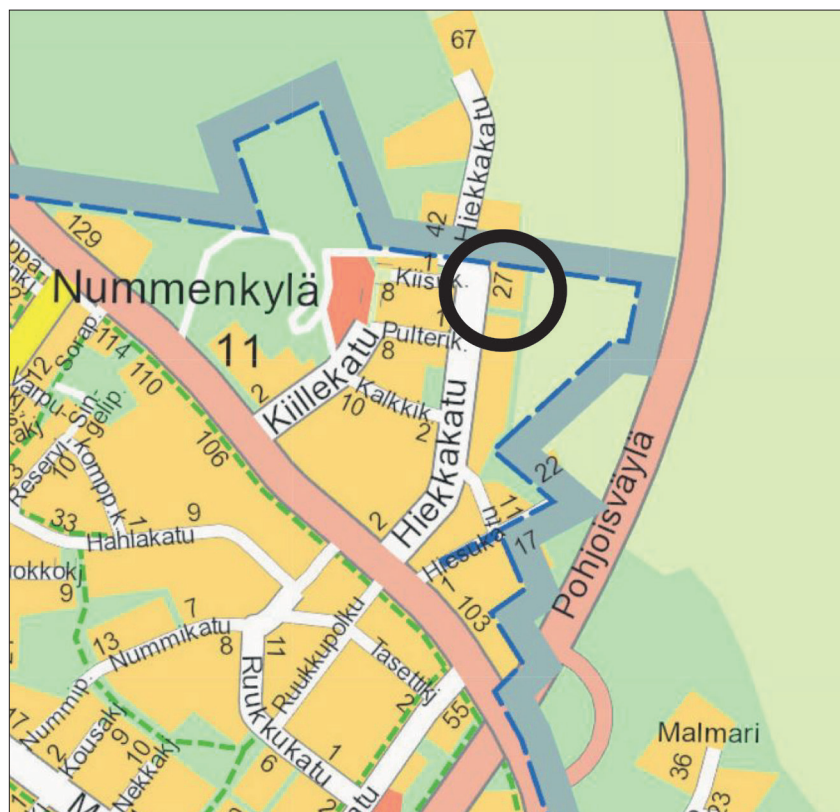
Asemakaavan muutoksella muodostuu:
11. eli Nummenkylän kaupunginosan kortteliin 1155 erillisten enintään kaksiasuntoisten pientalojen korttelialuetta

Laatija: Järvenpään kaupunki, kaupunkikehitys, kaavoitus ja liikenne

Yhteyshenkilö: kaavoituksen erikoissuunnittelija Martta Pirttioja
Seutulantie 12, 04430 JÄRVENPÄÄ, puh. 040 315 3939, martta.pirttioja@jarvenpaa.fi

1.2. Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Nummenkylän kaupunginosassa, Tuusulan kunnan rajalla. Alue rajautuu Tuusulan rajan lisäksi Hiekkakatuun, tonttiin 1155-1 ja viheralueeseen. Järvenpään rautatieasemalle on linnuntietä matkaa reilu neljä kilometriä.



Suunnittelualueen sijoittuminen opaskartalla

1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus

Hiekkakatu 27

Asemakaavan muutoksessa tutkitaan mahdollisuuksia nostaa rakennusoikeutta kahdella erillis-pientalojen tontilla. Tontit on tarkoitus asemakaavan hyväksymisen jälkeen jakaa kolmeksi tontiksi erillisellä tonttijaon muutoksella. Rakennusoikeus on 600 k-m². Asemakaavan muutos käsitellään vaikutuksiltaan vähäisenä.

1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavakartta ja -määräykset

Liite 2. Lausuntojen ja mielipiteiden lyhennelmät ja vastineet

Liite 3. Asemakaavan seurantalomake

1.5. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Järvenpään yleiskaava 2040 (hyväksytty kv 14.12.2020 § 80, lainvoima 22.6.2021)
- Järvenpään hulevesisuunnitelma (1.11.2013)
- Resurssiviisas Järvenpää –tiekartta (kv 11.11.2019 § 83)
- Nummenkylän ja Kellokosken pohjavesialueiden suojelusuunnitelma (päivitys 2020)

2. Tiivistelmä

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulosta ilmoittaminen	14.4.2021
Asemakaavaluonnos nähtävänä MRL 62§, MRA 30§	21.4-4.5.2021
Kaupunkikehityslautakunta	20.5.2021 § 58
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä MRL 65§ ja MRA 27§	2.6.-1.7.2021
Kaupunkikehityslautakunta hyväksynyt	pvm § (täydentyy)

2.2. Asemakaava

Nykyisten omakotitonttien rakennusoikeutta nostetaan, jotta niille mahdollistuu paritalorakentaminen. Alue on tarkoitus jakaa kolmeen tonttiin erillisellä tonttijaon muutoksella.

Asemakaavan muutos käsitellään vähäisenä, koska alueen pääkäyttötarkoitus ei muutu, suurin sallittu kerrosluku pysyy ennallaan eikä rakennusoikeutta nosteta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla.

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan voi toteuttaa, kun se on saanut lainvoiman ja tonttijaon muutos on tehty.

3. Lähtökohdat

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Tuusulan kunnan rajaan ja yksityisessä omistuksessa olevaan tonttiin, etelässä yksityisessä omistuksessa olevaan tonttiin, jolla sijaitsee yksi pientalo ja idässä viheralueeseen ja peltoon. Suunnittelualueella on nykyisellään kaksikerroksinen omakotitalo tontilla 1155-3 ja talousrakennus tontilla 1155-4. Lähiympäristössä on pääasiassa yksi- ja kaksikerroksisia pientaloja. Ympäröivät kadut ovat tonttikatuja, joiden liikennemäärät ovat vähäisiä. Liittymä tonteille on Hiekkakadulta.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on nykyisellään hyvin puustoinen ja rehevä, kuten muutkin alueen tontit. Suunnittelualueelta avautuu pohjois-koilliseen Tuusulan puolelle avara peltomaisema ja idässä Järvenpään puolella metsikkö. Alueella ei ole selvityksissä tunnistettuja suojeltavia eläin- ja kasvilajeja tai luontotyyppejä.



Tontilla 1155-3 on nykyisellään kaksikerroksinen omakotitalo. Tontilla on runsaasti puustoa ja muuta vehreyttä.

Tekninen huolto

Alueella on vesi-, viemäri- ja hulevesiverkosto. Lähimmät hulevesiviemärit sijaitsevat Hiekkakadulla. Alueella tontteja rajaavat avo-ojat ovat osa hulevesijärjestelmää ja tonttien kuivatusta.



Tonttien rajoilla on avo-ojia, jotka ovat osa alueen hulevesijärjestelmää.



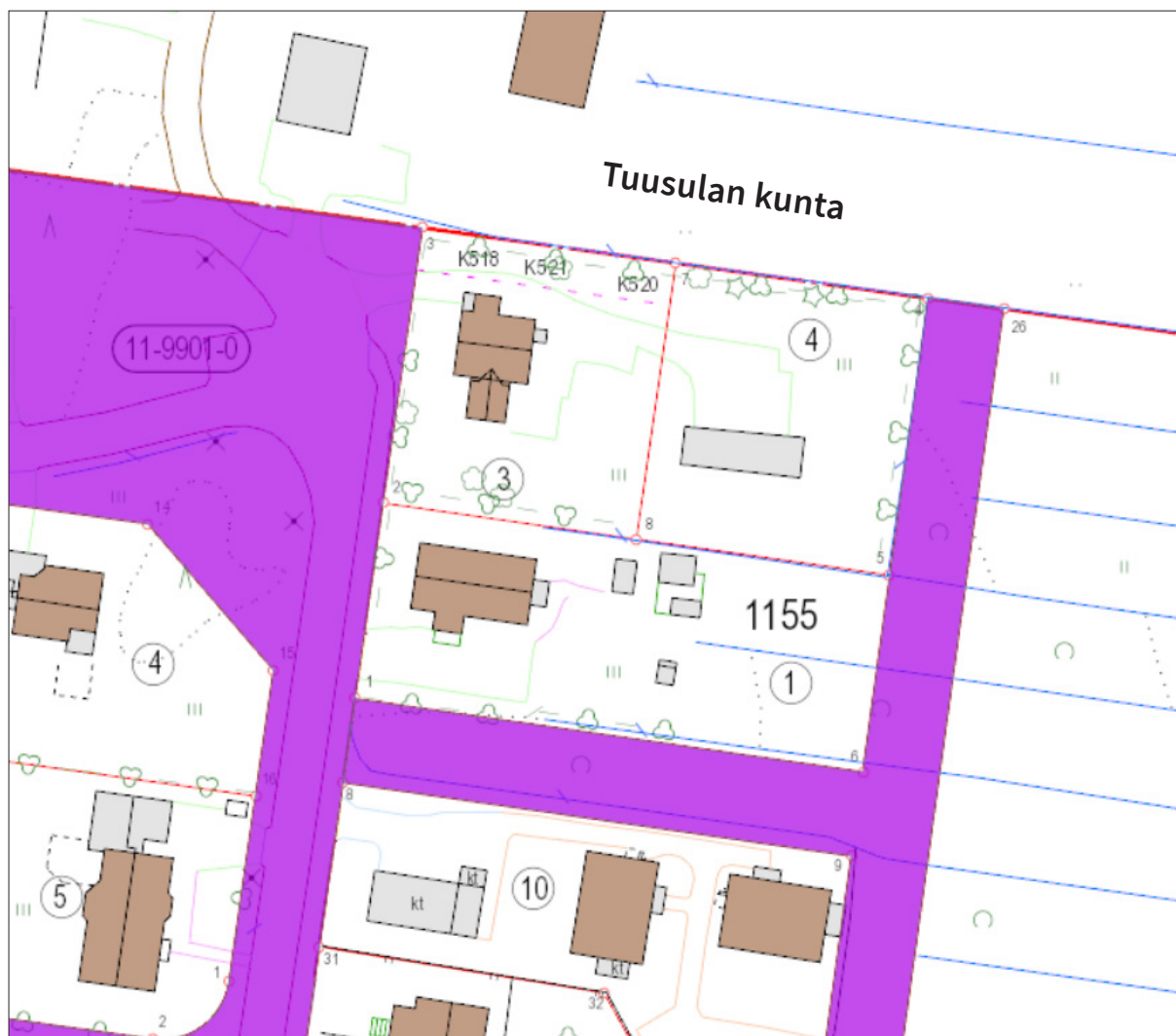
Ote johtokartasta. Hulevesiverkosto vihreällä värillä.

Ympäristönsuojelu

Suunnittelualue sijaitsee Nummenkylän pohjavesialueella. Pohjavesialuetta koskien on vuonna 2020 päivitetty suojelusuunnitelma.

Maanomistus

Suunnittelualue ja sitä ympäröivät asuintontit ovat yksityisomistuksessa. Katualueet ja viheralue ovat kaupungin omistuksessa.



Ote pohjakartasta. Kaupungin maanomistus on merkitty violetilla värillä.

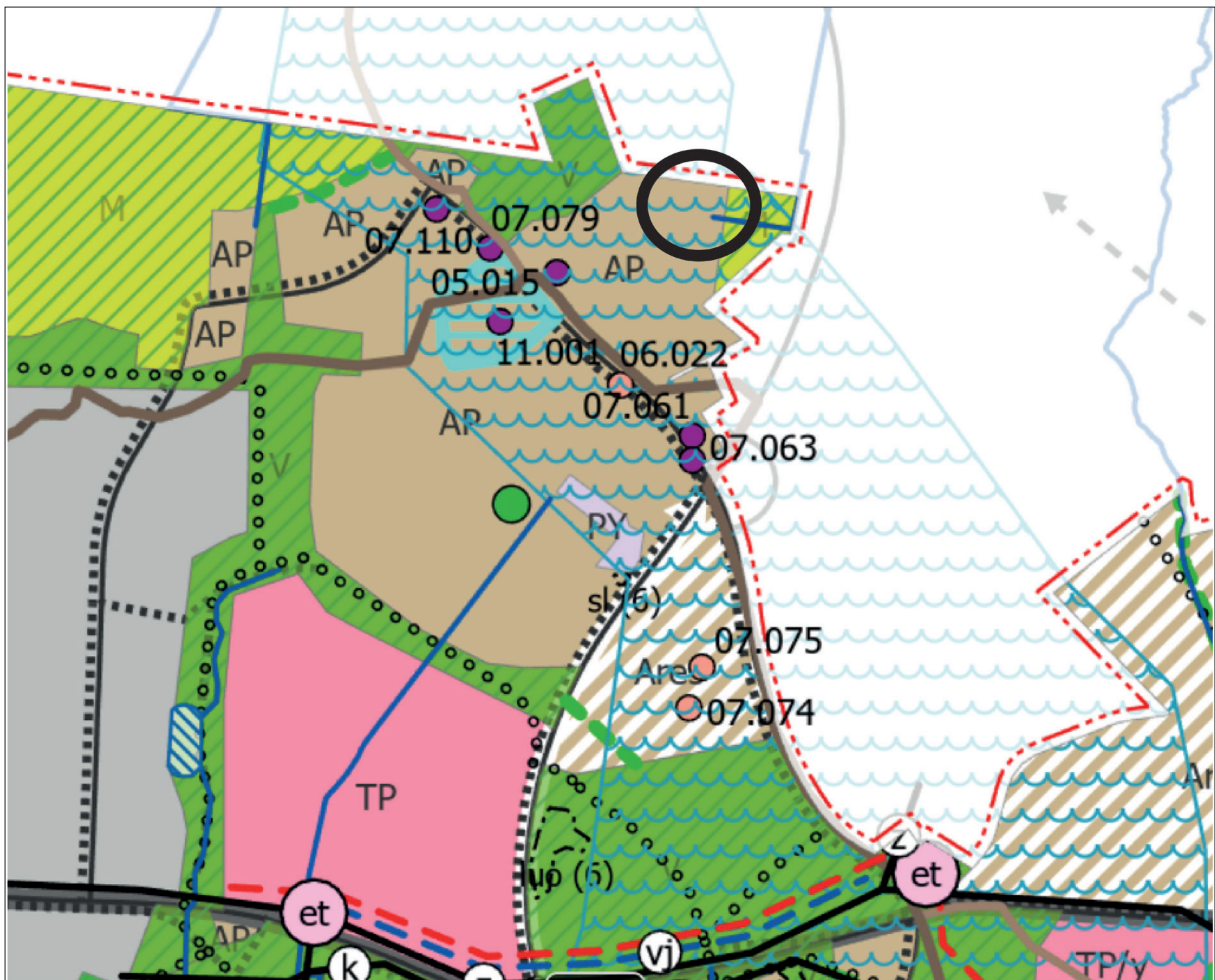
3.2. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Yleiskaava

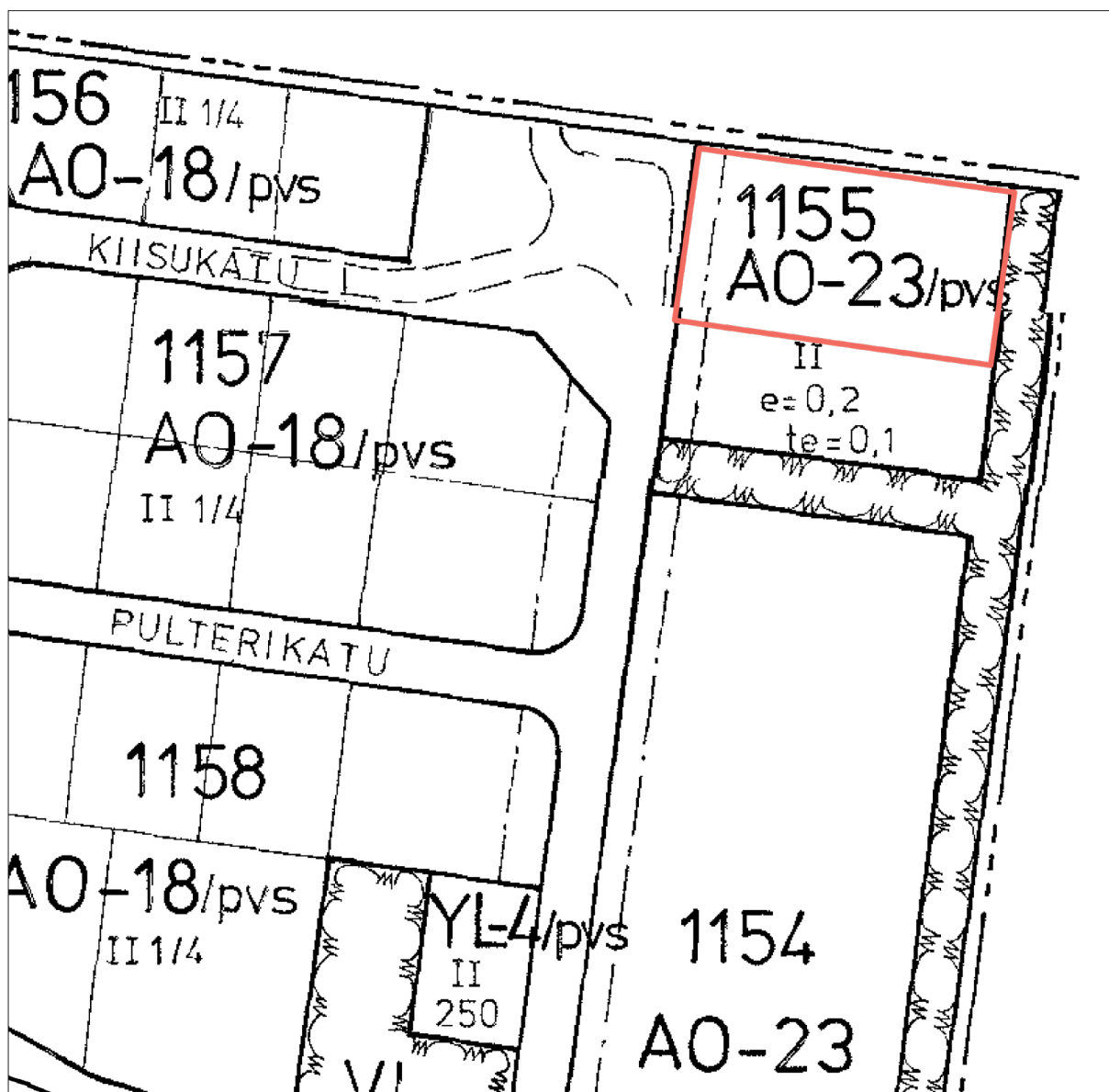
Järvenpään yleiskaava 2040:ssä (kaupunginvaltuusto 14.12.2020 § 80, lainvoima 22.6.2021) suunnittelualaue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP), joka mahdollistaa monipuolisen pientaloasumisen lisäksi asumista palvelevat lähipalvelut ja alueen luonteeseen soveltuvan elinkeinotoiminnan. Suunnittelussa tulee varmistaa lähivirkistystyksen mahdollisuudet ja viheryhteyksien jatkuminen sekä edistää saavutettavuutta kestävillä kulkumuodoilla. Lisäksi on huomioitava viihtyisyys ja turvallisuus.

Suunnittelualauea koskee myös tärkeän pohjavesialueen merkintä, joka velvoittaa tekemään tarvittavat tutkimukset pohjaveden suojelemiseksi ja ehkäisemään tarvittaessa sille koituvia riskejä. Öljysäiliöitä koskien on lisäksi erityisiä määräyksiä ja maalämpökaivot sekä likaisten hulevesien imeyttäminen on kielletty.

Lisäksi suunnittelualaueen eteläpuolelle on merkitty purkuojaa osoittava sininen viiva. Purkuojien läheisyydessä tulee riittävällä tarkkuudella selvittää muun muassa läpäisemättömien pintojen li-sääntymisen aiheuttamat vaikutukset ojien vesimääriin.



Ote yleiskaava 2040:stä. Suunnittelualaueen sijoittuminen osoitettu mustalla ympyrällä.



Ote ajantasakaavasta. Suunnittelualue on rajattu punaisella.

Asemakaava

Alueen nykyinen asemakaava on tullut voimaan vuonna 1994. Suunnittelualue on osoitettu merkinnällä AO-23 (erillispientalojen korttelialue), joka mahdollistaa yksi- tai kaksiasuntoisten pientalojen rakentamisen. 25 % osoitetusta rakennusoikeudesta saa olla esimerkiksi liiketoimintaan tarkoitettua, kunhan se ei aiheuta ympäristöhäiriöitä. Rakennuksen etäisyyden kadusta tulee olla vähintään viisi metriä ja naapuritontista neljä, ellei toisin sovita. Tontilla pitää olla lisäksi ainakin yksi puu jokaista rakentamatonta 100 m²:ä kohti. Autopaikkoja on oltava vähintään 1,5 asuntoa kohden. Tonttitehokkuudeksi on merkitty 0,2 ja suositelluksi kerroskorkeudeksi kaksi. Aluetta koskee lisäksi pohjavesialueen määräys (/pvs): *Alueella ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka voivat huonontaa pohjavettä. Rakentamisessa on otettava huomioon pohjaveden suojelun asettamat erityisvaatimukset sekä suojatoimet radonkaasua vastaan.*

Lähiympäristössä on asumista voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu joko samalla merkinnällä kuin suunnittelualue (AO-23) tai merkinnällä AO-18 (erillispientalojen korttelialue), joka sallii kullekin tontille vain yhden enintään 2-asuntoisen omakotitalon rakentamisen. Rakennusoikeutta tonttia kohden on 260 kerrosneliometriä.

Rakennusjärjestys

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

Tonttijako ja -rekisteri

Alueen tontit on merkitty tonttirekisteriin.

Pohjakartta

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

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1. Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset

Kiinteistönomistaja on hakenut kaupungilta kaavamuutosta. Asiasta on tehty puitesopimus (vs. kaavoitusjohtaja 24.6.2020 § 10). Asiasta laaditaan maankäyttösopimus, joka käsitellään kaupunkikehityslautakunnassa asemakaavamuutoksen hyväksymisen yhteydessä. Kaavamuutos sisältyy vuoden 2021 kaavoitus suunnitelmaan. Asemakaavan muutos käsitellään vähäisenä kaavamuutoksena, koska kaavan vaikutukset ovat alueellisesti ja kaupunkikuvallisesti vähäisiä ja vaikuttavat pääasiassa vain yksittäisiin tontteihin ja niiden välittömään lähiympäristöön.

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

- Kaupunkikehityslautakunta 20.5.2021 § 58, päätös asemakaavaehdotuksen nähtävillepanosta
- Asemakaavan muutosehdotus julkisesti nähtävillä (MRL 65§ ja MRA 27§) 2.6.-1.7.2021
- Kaupunkikehityslautakunta pvm §, asemakaavamuutoksen hyväksyminen (täydentyy)

4.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

- Kaava-alueen maanomistajat
- Naapuritonttien omistajat, haltijat ja asukkaat
- Viranomaiset:
 - Järvenpään kaupunki, rakennusvalvonta
 - Järvenpään kaupunki, kaupunkitekniikan suunnittelu
 - Järvenpään Vesi
 - Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
 - Tuusulan kunta
- Muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa

Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavan vireilletulosta ja luonnosaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu kuulutuksella 14.4.2021 kaupungin internet-sivuilla www.jarvenpaa.fi sekä lähettämällä kirje naapuritonttien maanomistajille.

Asemakaavan muutosluonnos on ollut nähtävillä 21.4.-4.5.2021 välisen ajan Seutulantalon palvelupisteessä ja Järvenpään kaupungin internet-sivuilla. Nähtävilläoloaikana osallisilla on ollut mahdollisuus jättää mielipide kaavaluonnoksesta.

Luonnosvaiheessa on pyydetty lausunto Telia Oyj:ltä, DNA Oyj:ltä, Caruna Oyj:ltä, Suomen Kaasenergia Oyj:ltä, Vantaan Energia Keski-Uusimaa Oyj:lta, FNE-Finland Oyj:lta, Elisa Oyj:ltä, Tuusulan kunnalta, Järvenpään Vedeltä sekä Järvenpään kaupungin rakennusvalvonnalta ja kunnallistekniikalta. Luonnoksesta saatiin yksi mielipide ja kolme lausuntoa: Caruna Oyj:ltä, Telia Finland Oyj:ltä ja Järvenpään kaupungin kunnallistekniikalta. Edellä mainittujen lyhennelmät ja vastineet löytyvät liitteestä 2.

Kaava-aineistoon on lausuntojen ja mielipiteiden johdosta sekä käytyjen jatkovalmistelukeskustelujen pohjalta tehty seuraavat tarkennukset:

- Lisätty ohjeellinen tonttijako, jossa suunnittelualue on jaettu kolmeen tonttiin
- Lisätty ohjeellinen ajoyhteys
- Laskettu rakennusoikeutta (750 k-m² --> 600 k-m²)
- Tarkennettu rakennusalan ja a-2-alueen rajauksia

Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä 2.6.-1.7.2021 välisen ajan Seutulantalon palvelupisteessä ja Järvenpään kaupungin internet-sivuilla. Nähtävilläoloaikana osallisilla on ollut mahdollisuus jättää muistutus kaavaehdotuksesta. Ehdotusvaiheessa on pyydetty lausunto Caruna Oyj:lta, Tuusulan kunnalta, Järvenpään Vedeltä, Keski-Uudenmaan ympäristökeskukselta sekä Järvenpään kaupungin rakennusvalvonnalta ja kunnallistekniikalta.

Ehdotuksesta saatiin kaksi muistutusta ja kaksi lausuntoa: Caruna Oyj:ltä, Järvenpään vedeltä. Edellä mainittujen lyhennelmät ja vastineet löytyvät liitteestä 2.

Lausunnot eivät aiheuttaneet muutostarpeita kaavaratkaisuun. Kaava-aineistoon on muistutusten johdosta tehty seuraava muutos:

- Tarkennettu rakennusalan, a-2-alueen ja ohjeellisen ajoyhteyden rajauksia ja sijoittelua siten, että pohjoisen naapuritontin rajalle on kauttaaltaan 4 metrin etäisyys.

Lisäksi ohjeellista tonttijakoa tarkennettiin.

Viranomaisyhteistyö

MRL:n mukainen viranomaisneuvottelu ei ole ollut hankkeen kohdalla tarpeellinen. Asemakaava-hankkeesta on neuvoteltu kaupungin viranhaltijoiden kesken.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1. Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen keskeisenä tavoitteena on mahdollistaa ympäristöön soveltuva, aiempaa tehokkaampi asuinrakentaminen. Kaavamuutos tukee kaupungin tahtotilaa pientaloalueiden tiivistämiseksi vanhoilla asemakaava-alueilla.

5.2. Kaavan rakenne

Korttelirakenne pysyy kaavamuutoksessa ennallaan, mutta suunnittelualueelle on tarkoitus muodostaa kolme tonttia erillisellä tonttijaon muutoksella kaavan hyväksymisen jälkeen.

5.3. Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1979 m². Rakennusoikeus on 600 k-m², joka vastaa tonttitehokkuutta $e_t = 0,3$. Ympäröivän alueen tonttitehokkuudet vaihtelevat pääasiassa 0,2:n ja 0,35:n välillä, joiden kanssa kaavaratkaisun mahdollistama tehokkuus on linjassa. Tonteille saa lisäksi rakentaa talousrakennuksia tehokkuudella 0,05 ja a-2-alueelle autokatoksia ja -talleja sekä jätehuoltotiloja rakennusoikeusmääräyksien estämättä.

Tontti	Pinta-ala	Rakennusoikeus	Tehokkuus
186-11-1155-1			0,2 (asemakaavassa)
186-11-1154-10			0,2 (asemakaavassa)
186-11-1156-2	710 m ²	260 (asemakaavassa)	0,36
186-11-1157-4	1133 m ²	260 (asemakaavassa)	0,23
186-11-1156-3	740 m ²	260 (asemakaavassa)	0,35
186-11-1157-5	1245 m ²	260 (asemakaavassa)	0,21

Suunnittelualueen läheisten tonttien asemakaavojen mukaiset tehokkuudet.

5.4. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Suurin sallittu kerrosluku on kaavassa kaksi, kuten alueella muutenkin, jolloin kaavan mahdollistama rakentaminen on mahdollista sovittaa osaksi nykyistä kaupunkikuvaa, vaikka tonttitehokkuus nousee. Rakentamalla kahteen kerrokseen säilyy tontilla myös enemmän päällystämätöntä pintaa, joka edistää hulevesien viivytystä ja lisää mahdollisuuksia säilyttää olemassa olevaa puustoa.

Kaavaan on päivitetty pohjavesialuetta koskeva määräys vastaamaan yleiskaava 2040:n pohjavesialueita koskevaa määräystä, sekä lisätty hulevesien käsittelyä ohjaava määräys.

Hulevesiverkoston osana toimivien avo-ojien pysymistä avoimina pyritään turvaamaan merkittävällä suunnittelualueen reunat lähes kauttaaltaan istutettavaksi tontin osaksi.

5.5. Aluevaraukset

Aluevarausmerkintä pysyy kaavamuutoksessa ennallaan.

Erillispientalojen korttelialue (AO-23)

Alueelle voidaan rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja.

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

Rakennuksen etäisyyden kadun rajasta lukuunottamatta jalankulkukatuja tulee olla vähintään viisi (5) metriä.

Rakennuksen tulee olla vähintään neljä (4) metriä naapuritontin rajasta, mutta naapurin suostumuksella saa rakennuksen sijoittaa lähemmäksi rajaa. Seinässä, joka on neljä (4) metriä lähempänä naapurin rajaa, ei saa olla huoneen pääikkunaa.

Tonttia ei saa käyttää ympäristöä rumentavaan tai häiritsevään varastointiin. Tontilla tulee olla vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 100 m² kohti.

Autopaikkoja on varattava vähintään 1.5 ap/asunto.

5.6. Kaavan vaikutukset

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

Asemakaavan muutoksen myötä alueen maankäyttö täydentyy ja siten alueen asukasmäärä lisääntyy jonkin verran. Nykyisen viitesuunnitelman mukaan alueelle rakentuisi kolme paritaloa. Tämän seurauksena Hiekkakadulle ohjautuu jonkin verran lisää liikennettä. Kaupunkikuvalliset vaikutukset ovat maltillisia kerrosluvun pysyessä samana kuin aiemmin ja tonttitehokkuuden ollessa linjassa alueen muiden tonttien kanssa.

Tontinkäytön tehostuessa myös pohjaveden imeytymiseen ja hulevesien hallintaan soveltuva pinnoittamaton maa-ala vähenee. Tontille on määräysten mukaan laadittava rakennuslupavaiheessa tonttikohtainen hulevesisuunnitelma. Kaavamuutoksen yhteydessä päivitetty hulevesi- ja pohjavesimääräykset ehkäisevät täydennysrakentamisesta vesitaloudelle mahdollisesti koituvia haittoja.

Kaavamuutosalue on rakennetun kunnallistekniikan piirissä: tarvittavat sähkö-, vesijohto- ja viemäriverkostot ovat olemassa.

Asemakaavan ympäristövaikutuksista ei ole tarpeen laatia erillisiä selvityksiä.

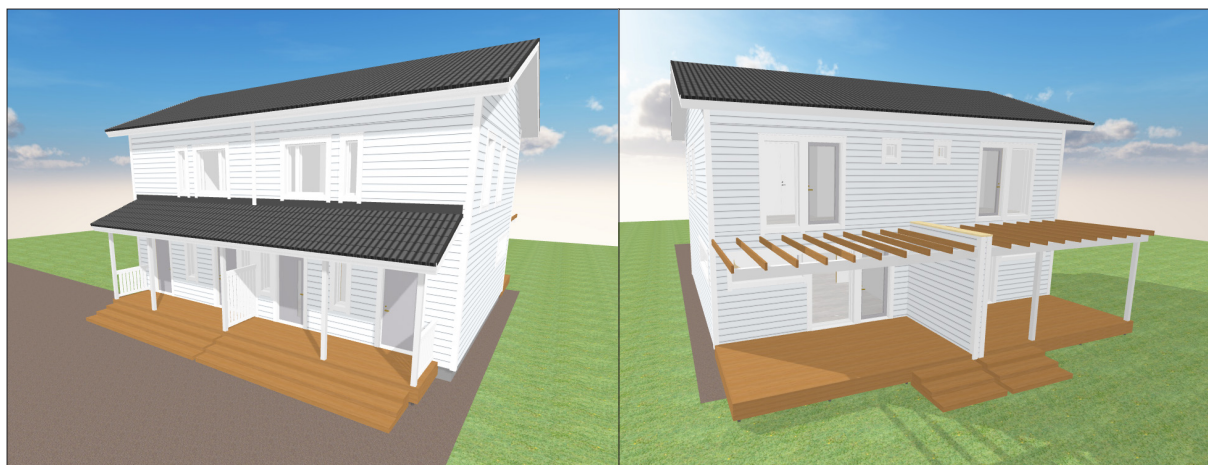
5.7. Kaavamerkinnät ja -määräykset

Katso liite 1.

6. Asemakaavan toteutus

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Toteutusta ohjaamaan on laadittu viitesuunnitelmia ja havainnekuvia.



Havainnekuva mahdollisesta toteutuksesta. Paritalo kuvattuna edestä (vasemmalla) ja takaa (oikealla).

6.2. Toteuttamisen ajoitus

Toteutuksen voi aloittaa, kun asemakaava on saanut lainvoiman ja tonttijaon muutos on suoritettu.

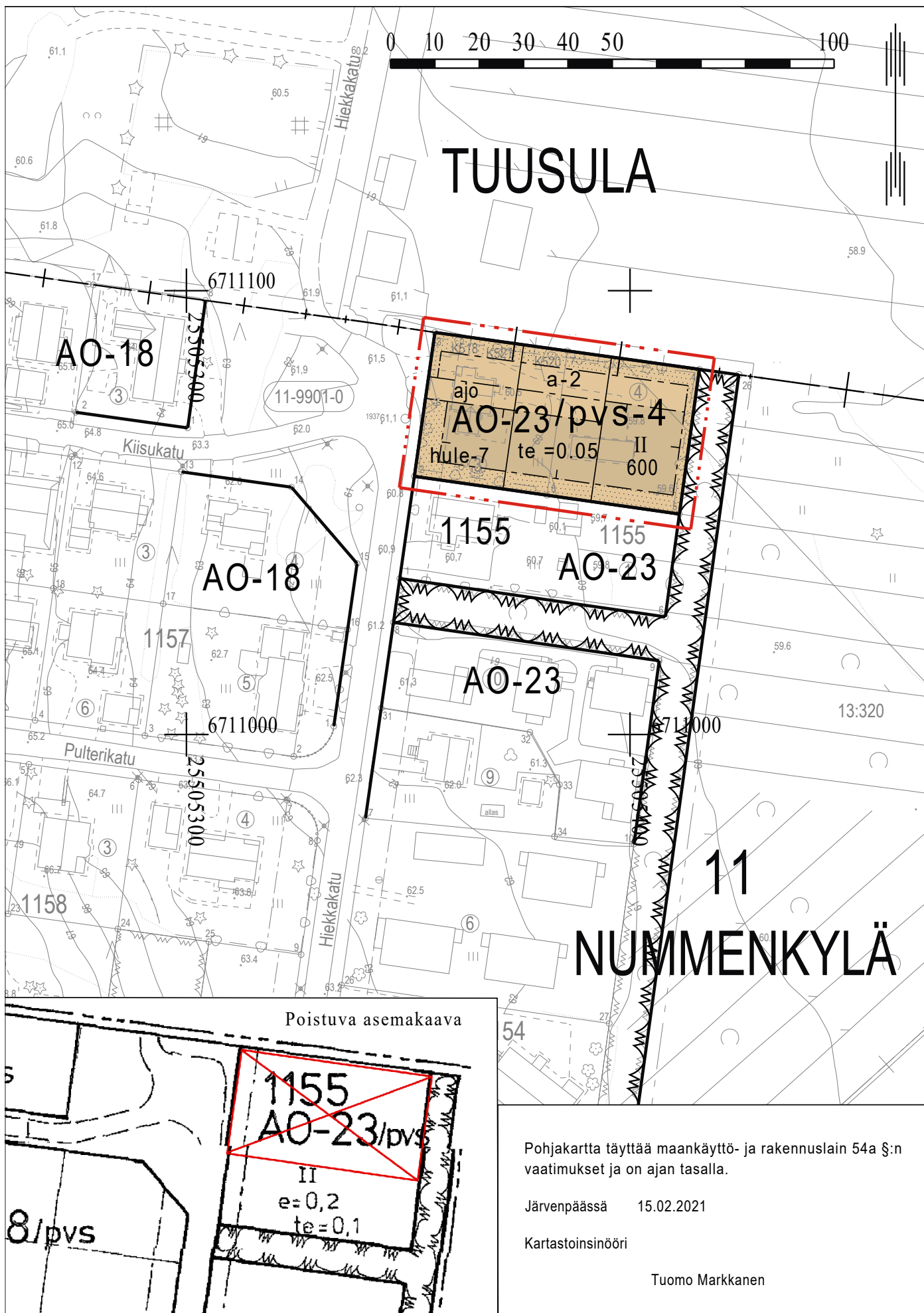
6.3. Toteutuksen seuranta

Seurattavia asioita ovat autopaikkojen riittävyys, hulevesien hallinta ja pohjaveden suojelu.

Järvenpäässä xx.x.2021

Sampo Perttula
kaavoitusjohtaja

Martta Pirrtioja
kaavoituksen erikoissuunnittelija



TUUSULA

ajokäytösalue
AO-23/pvs-4
 huonekoko-7
 te = 0.05
 II
 600

AO-18

AO-23

AO-23

11

NUMMENKYLÄ

Poistuva asemakaava

~~1155
AO-23/pvs
 II
 e=0,2
 te=0,1~~

8/pvs

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

Järvenpäässä 15.02.2021

Kartastoinsinööri

Tuomo Markkanen

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AO-23

0104023
ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE.

Alueelle voidaan rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja.

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

Rakennuksen etäisyyden kadun rajasta lukuunottamatta jalankulkukatuja tulee olla vähintään viisi (5) metriä.

Rakennuksen tulee olla vähintään neljä (4) metriä naapuritontin rajasta, mutta naapurin suostumuksella saa rakennuksen sijoittaa lähemmäksi rajaa. Seinässä, joka on neljä (4) metriä lähempänä naapurin rajaa, ei saa olla huoneen pääikkunaa.

Tonttia ei saa käyttää ympäristöä rumentavaan tai häiritsevään varastointiin.

Tontilla tulee olla vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 100 m² kohti.

Autopaikkoja on varattava vähintään 1.5 ap/asunto.



1201100
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



1203000
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



1204100
Osa-alueen raja.

11

1208000
Kaupunginosan numero.

NUM

1209000
Kaupunginosan nimi.

1155

1210000
Korttelin numero.

600

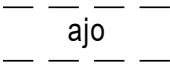

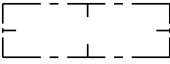
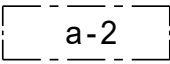
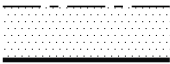
1213000
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

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

te =0.05

1220002
Tehokkuusluku eli talousrakennuksen kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

	<p>1251101 Ohjeellinen ajoyhteys.</p>
	<p>1206000 Ohjeellinen tontin raja.</p>
	<p>1227000 Rakennusala.</p>
	<p>1232002 Auton säilytyspaikan rakennusala. Rakennusosalle saadaan rakentaa autokatoksia ja -talleja sekä jätehuoltotiloja rakennusoikeusmääräyksien estämättä.</p>
	<p>1242000 Istutettava alueen osa.</p>
<p>/pvs-4</p>	<p>1271104 Alue sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella. Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen. Alueella on kemikaalien ja pohjavesien kannalta haitallisten jätteiden varastointi kielletty. Polttonestesäiliöt on sijoitettava sisätiloihin ja varustettava vesitiiviillä suoja-altaalla, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan polttonesteen enimmäismäärä. Öljysäiliön täyttöpaikka on päällystettävä vettäläpäisemättömällä materiaalilla, varustettava riittävällä ylivuodon estolaitteella sekä sellaisella öljynkeräyslaitteella, josta mahdollisessa onnettomuustilanteessa voidaan öljy kerätä turvallisesti talteen. Moottoriajoneuvojen ajo- ja pysäköintialueet sekä jäteastian sijoituspaikat tulee päällystää vettäläpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojaus sisäällä rakenteella ja niiden valumavedet tulee johtaa sadevesiviemärissä alueen ulkopuolelle. Jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty. Alueella ei sallita maalämpöjärjestelmiä.</p>
<p>hule-7</p>	<p>1271417 Tontin ne pinnat, joiden kohdalle ei sijoiteta rakennuksia tai pysäköinti- ym. ajoneuvokenttiä, tulee käsitellä siten, ettei pohjaveden muodostuminen esty. Istutusalueilta, katoilta ja muilta piha-alueilta kertyvät puhtaat hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää tontilla. Muutoin korttelialueen hulevedet tulee käsitellä tonteilla viivyttyä rakentein ennen niiden johtamista hulevesiverkkoon. Pysäköintialueet ja tonttien sisäiset liikennealueet tulee päällystää siten, että hulevedet voidaan koota ja johtaa hulevesiviemäriin. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tontikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma.</p>

Liite 2. Lausuntojen ja mielipiteiden lyhennelmät ja vastineet

Liitteet

Kaavaehdotusaineistosta esitettiin kaksi lausuntoa ja kaksi kirjallista muistutusta.

Caruna	Vastine
<p>Meillä ei ole lisälausuttavaa Hiekkakatu 27 luonnosvaiheen lausuntoomme.</p> <p>Pyydämme saada tiedon kun kaava on hyväksytty.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Tieto hyväksynnästä toimitetaan.</p>
Järvenpään Vesi	Vastine
<p>Asemakaavan alueella on vesihuoltoverkosto jo valmiiksi rakennettuna. Alueella ei ole tarvetta vesihuollon lisärakentamiselle.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>
Kaksi yksityishenkilöä (M1)	Vastine
<p>Uuteen asemakaavan muutosehdotukseen tutustuttuamme, toteamme ettei asia eikä mielipiteemme ole muuttunut aiempaan lausuntoomme ja mielipiteeseemme luonnosaineistosta</p> <p>Vaikutukselta vähäisempi asemakaavan muutos tulee pitää vähintään 14 päivän ajan. Mielestämme tämä kaavaehdotus ei ole vaikutukseltaan vähäinen ympäröivään alueeseen nähden. Mielestämme kaavamuutoksella on merkitystä asuinympäristöön, asuntojen arvon alentumiseen ja asumisviihtyvyyteen. Tässä kaavamuutoksen selvityksessä on tarkoitus nostaa tontin tehokkuuslukua kaksinkertaiseksi.</p> <p>Nummenkylän alueella kaava on toteutettu siten, että alueen asukkailla on pääsääntöisesti ”omaa rauhaa”. Poikkeuksena Hiekkakadun alkupää, joka rikkoo alueen viihtyvyyttä, tiivistä toteutetulla rakentamisella. Tämä on tuonut myös ongelmia pysäköinnin osalta, asukkaiden autot eivät mahdu omalle tontille.</p> <p>Toki ymmärrämme, että kaupungin tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin. Mutta asemakaava alueella on ollut voimassa pitkään. Asemakaavassa ei ole osoitettu sellaisia tekijöitä, jotka erityisesti vaatisivat rakennusoikeuden nostoa. Suunniteltu asuntomassan rakentaminen on alueelle sopimatonta ja merkitsee ensivaiheessa lähinaapureille maiseman, asumistason ja asumismukavuuden heikkenemistä sekä asuntojen arvon alenemista. Pientaloalueen keskelle rakennettava rakennusmassa ei edistä hyvää taajamakuva. Pientaloalueen rakennuskannasta poikkeava kaavamuutos luo katumaisemaan suunnittelupisteen, jonka mukaisesti alueen mahdollisesti tulevat aluekehityssuunnitelmat tullaan jatkossa linjaamaan.</p> <p>Tontin pinta-alaan nähden rakennusmassan sijoittelu yhdessä mm. autopaikkojen kanssa ajaa tilanteeseen, jossa tontilla olevat rakennukset eivät mahdu riittävillä suojaetäisyyksillä tontille.</p> <p>Alueella on rakennuksia perustettu maanvaraisten laattojen varaan, jolloin massan lisääminen lähialueella, naapuritontille tai rakennuksen viereen voi aiheuttaa lisäkuormituksen puolelta epätasaista painumista ja perustusvaurioita.</p>	<p>Kaavamuutoksen voidaan katsoa täyttävän Maankäyttö- ja rakennuslain (§ 191) määritelmän vähäiselle kaavamuutokselle. Tontin välittömässä lähiympäristössä on tonttitehokkuudeltaan lähes vastaavia tontteja. Kaavahdotuksessa rakennusoikeus on 600 k-m², joka vastaa tonttitehokkuutta 0,3 (voimassa olevassa kaavassa 0,2), joka on linjassa usean suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä olevan tontin kanssa. Kaavaehdotus pidettiin nähtävillä 30 päivän ajan.</p> <p>Kaavaratkaisu ottaa huomioon tilavaraukset aluevarausmerkinnän vaatimalle autopaikkamitoitukselle (vähintään 1,5 paikkaa asuntoa kohden).</p> <p>Yleiskaava 2040 mahdollistaa alueelle monipuolisen pientalorakentamisen, joka sisältää myös muun muassa paritalot. Rakennusoikeutta on palautteen perusteella kaavaprosessin aikana kevennetty. Sallittu kerrosluku (2) on sama kuin alueen muissa asemakaavoissa.</p> <p>Yksityisellä kiinteistönomistajalla on mahdollisuus hakea asemakaavamuutosta esimerkiksi rakennusoikeuden nostamiseksi. Kaavamuutoksen edellytykset arvioidaan kaupungin toimesta jo ennen varsinaisen hakemuksen jättämistä kaupuginhallitukselle. Nykyisten pientaloalueiden tiivistämismahdollisuuksien tutkiminen on kaupungin tavoitteiden mukaista.</p> <p>Kaavaratkaisua on ehdotusvaiheen jälkeen tarkennettu vielä siten, että myös a-2-alueen raja-alue on neljän metrin etäisyydellä naapuritontin rajasta.</p> <p>Rakentamiseen liittyvät yksityiskohdat ja mahdolliset haasteet ratkaistaan tarkemmassa toteutussuunnittelussa ja rakennusluvan yhteydessä.</p>

Kaksi yksityishenkilöä (M2)	Vastine
<p>Hiekkakadun varrella ja lähikaduilla jo olemassa olevat rakennukset ovat pääsääntöisesti yksi- ja puolitoistakerroksisia, vaikka asemakaava sallisikin 2-kerroksisen. Alueen viimeaikaisissa rakennushankkeissa on huomioitu aiemmat rakennuskannat suunnitelmallisesti ja maisemallisesti toimivaksi. Hiekkakatu on laskeva katu, jolloin maisemallisesti Hiekkakatu 27:n tontille sopisi puolitoistakerroksinen rakentaminen kaksikerroksisen rakentamisen sijaan. Parhaiten asemakaavaan soveltuisi Nummenkylässä kolme puolitoistakerroksista omakotitaloa.</p> <p>Mikäli Järvenpään kaupunki haluaa tiiviimpää rakentamista ja tonteille tulisi kolme paritaloa, niin tällöin olisi tärkeä huomioida autojen suuren määrän vuoksi autokatoksen maisemallinen merkitys ja yhteneväisyys. Nummenkylässä asuvilla on yleensä kaksi autoa. Näin ollen Hiekkakatu 27:n asemakaavaehdotuksen mukaan tonteille tulisi yhteensä 12 autoa.</p> <p>Hiekkakatu 27:ään suunniteltujen uusien rakennusten etäisyys tonttimme rajasta tulisi olla vähintään neljä metriä. Tontillamme on rakennusoikeutta käyttämättä lähes 300 neliömetriä. Laajentaminen on suunniteltu Hiekkakatu 27:n suuntaan. Laajennuksen sijoittamista tontillamme rajoittavat paineviemärin sijainti ja maaperän hiekkapohjan reuna-rajat.</p>	<p>Sallittu kerrosluku (2) on sama kuin alueen muissa asemakaavoissa. Ei ole perusteita alentaa sitä kyseessä olevien tonttien osalta. Paritalojen nähdään kaupunkikuvallisesti soveltuvan alueen muuhun rakentamiseen.</p> <p>Kaavaratkaisu ottaa huomioon tilavaraukset aluevarausmerkinnän vaatimalle autopaikkamitoitukselle (vähintään 1,5 paikkaa asuntoa kohden). Lopullinen pysäköintipaikkojen määrä ratkeaa jatkosuunnittelun yhteydessä. Kaavassa osoitettu a-2-alue mahdollistaa autokatosten rakentamisen yhtenäiseen linjaan, mutta paikoituksen voi toteuttaa myös ilman katosta.</p> <p>Kaavaratkaisua on ehdotusvaiheen jälkeen tarkennettu vielä siten, että myös a-2-alueen rajausta on neljän metrin etäisyydellä naapuritontin rajasta.</p>

Liitteet

Kaavaluonnosaineistosta esitettiin kolme lausuntoa ja yksi kirjallinen mielipide.

Caruna	Vastine
<p>Kaavamuutoksella on vähäiset vaikutukset sähkönjakeluun. Kaavamuutosalueella sijaitsee maakaapeloitua sähköverkkoa. Mahdolliset tarvittavat johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksesta vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.</p> <p>Toivomme mahdollisuutta antaa lausunto vielä ehdotusvaiheessa.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Lausuntopyyntö toimitetaan myös ehdotusvaiheessa.</p>
Telia	Vastine
<p>Teliällä ei ole lausuttavaa kaavasta.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>
Järvenpään kaupunki, kunnallistekniikka	Vastine
<p>Kaavaselostuksessa puhutaan vaikutuksiltaan vähäisestä kaavamuutoksesta, koska pääkäyttötarkoitus ei muutu, rakennusten korkeutta tai rakennusoikeutta ei nosteta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla. Mutta kuitenkin laskennallisesti tonttitehokkuus tuplaantuu. Tämä myös tarkoittaa tontin katetun pinnan huomattavaa lisäystä.</p> <p>Alueen lopullinen kuivatus tukeutuu ympärillä oleviin pelto-ojiin, jotka johtavat nykytilanteessakin ympäristön pelloille puiston lävitse kulkevien sarka-/avo-ojia pitkin. Hulevesiä tulee ehdottomasti viivyttaa tontilla ja johtaa tontilta pois vain tontin luonnontilaisen virtaumamäärän verran. Avo-ojat tulee säilyttää kuten ne ovat tällä hetkelläkin.</p> <p>Kiinteät autokatokset/-tallit ja muut jätehuollon katokset tulee pysyä tontilla kaikkine rakenteineen, niin maanalaiset kuin maanpäälliset. Katoksia tai talleja ei saa rakentaa 1,5m-2m lähemmäksi katualueen rajaa.</p> <p>Tuusulan puoleisen naapuritontin osalta rakennusalan läheisyys alle ns. normaalietäisyyden (4m) aiheuttaa naapurille estevaikutuksia omalle kiinteistölle rakentamisen suhteen. Tontin rakennusalan tulisi olla tasavertainen kaikkia yksityisiä naapurikiinteistöjä kohtaan, 4m tontin rajasta.</p>	<p>Kaavamuutoksen voidaan katsoa täyttävän Maankäyttö- ja rakennuslain (§ 191) määritelmän vähäiselle kaavamuutokselle. Tontin välittömässä lähiympäristössä on tonttitehokkuudeltaan lähes vastaavia tontteja. Kaava sallii rakentamisen kahteen kerrokseen, jolloin kattamatonta pintaa säilyy enemmän. Kaavaratkaisua on kuitenkin tarkennettu rakennusoikeuden osalta. Kaavaehdotuksessa se on 600 k-m², joka vastaa tonttitehokkuutta 0,3, joka on linjassa usean suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä olevan tontin kanssa.</p> <p>Luonnoksesta ehdotukseen on istutettavaa tontin osaa lisätty kattamaan myös tontin koko pohjoisreuna, jotta avo-ojat pysyisivät ennallaan. Hulevesiä ja avo-ojia koskevia selostuksen osia on tarkennettu luonnoksesta ehdotukseen. Asemakaavamuutoksen yhteydessä on lisätty uutena määräyksenä hulevesien käsittelyyn velvoittava määräys hule-7, jonka mukaan rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tontikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma.</p> <p>Auton säilytyspaikan rakennusala (a-2) on tarkennettu kaavaehdotukseen siten, että etäisyys katuun on kaksi metriä. Samoin on tehty a-2-alueen pohjoisreunassa.</p> <p>Rakennusalan rajausta on tarkennettu luonnoksesta ehdotukseen.</p>

Kaksi yksityishenkilöä	Vastine
<p>Vaikutukselta vähäisempi asemakaavan muutos tulee pitää vähintään 14 päivän ajan. Mielestämme tämä kaavaehdotus ei ole vaikutukseltaan vähäinen ympäröivään alueeseen nähden. Mielestämme kaavamuutoksella on merkitystä asuinympäristöön, asuntojen arvon alentumiseen ja asumisviihtyvyyteen. Tässä kaavamuutoksen selvityksessä on tarkoitus nostaa tontin tehokkuuslukua kaksinkertaiseksi.</p> <p>Nummenkylän alueella kaava on toteutettu siten, että alueen asukkailla on pääsääntöisesti ”omaa rauhaa”. Poikkeuksena Hiekkakadun alkupää, joka rikkoo alueen viihtyvyyttä, tiivisti toteutetulla rakentamisella. Tämä on tuonut myös ongelmia pysäköinnin osalta, asukkaiden autot eivät mahdu omalle tontille.</p> <p>Toki ymmärrämme, että kaupungin tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin. Mutta asemakaava alueella on ollut voimassa pitkään. Asemakaavassa ei ole osoitettu sellaisia tekijöitä, jotka erityisesti vaatisivat rakennusoikeuden nostoa. Suunniteltu asuntomassan rakentaminen on alueelle sopimatonta ja merkitsee ensivaiheessa lähinaapureille maiseman, asumistason ja asumismukavuuden heikkenemistä sekä asuntojen arvon alenemista. Pientaloalueen keskelle rakennettava rakennusmassa ei edistä hyvää taajamakuua. Pientaloalueen rakennuskannasta poikkeava kaavamuutos luo katumaisemaan suunnittelupisteen, jonka mukaisesti alueen mahdollisesti tulevat aluekehityssuunnitelmat tullaan jatkossa linjaamaan.</p> <p>Tontin pinta-alaan nähden rakennusmassan sijoittelu yhdessä mm. autopaikkojen kanssa ajaa tilanteeseen, jossa tontilla olevat rakennukset eivät mahdu riittävällä suojaetäisyyksillä tontille.</p> <p>Alueella on rakennuksia perustettu maanvaraisten laattojen varaan, jolloin massan lisääminen lähialueella, naapuritontille tai rakennuksen viereen voi aiheuttaa lisäkuormituksen puolelta epätasaista painumista ja perustusvaurioita.</p>	<p>Kaavamuutoksen voidaan katsoa täyttävän Maankäyttö- ja rakennuslain (§ 191) määritelmän vähäiselle kaavamuutokselle. Tontin välittömässä lähiympäristössä on tonttitehokkuudeltaan lähes vastaavia tontteja. Kaavaratkaisua on kuitenkin tarkennettu rakennusoikeuden osalta. Ehdotuksessa se on 600 k-m², joka vastaa tonttitehokkuutta 0,3, joka on linjassa usean suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä olevan tontin kanssa. Kaavaehdotus tullaan pitämään nähtävillä 30 päivän ajan.</p> <p>Kaavaratkaisu ottaa huomioon tilavaraukset aluevarausmerkinnän vaatimalle autopaikkamitoitukselle (vähintään 1,5 paikkaa asuntoa kohden).</p> <p>Yleiskaava 2040 mahdollistaa alueelle monipuolisen pientalorakentamisen, joka sisältää myös muun muassa paritalot. Rakennusoikeutta on palautteen perusteella luonnosvaiheesta ehdotukseen kevennetty. Sallittu kerrosluku (2) on sama kuin alueen muissa asemakaavoissa.</p> <p>Yksityisellä kiinteistönomistajalla on mahdollisuus hakea asemakaavamuutosta esimerkiksi rakennusoikeuden nostamiseksi. Kaavamuutoksen edellytykset arvioidaan kaupungin toimesta jo ennen varsinaisen hakemuksen jättämistä kaupuginhallitukselle. Nykyisten pientaloalueiden tiivistämismahdollisuuksien tutkiminen on kaupungin tavoitteiden mukaista.</p> <p>Rakennusalan rajausta on tarkennettu luonnoksesta ehdotukseen suojaetäisyyksien takaamiseksi.</p> <p>Rakentamiseen liittyvät yksityiskohdat ja mahdolliset haasteet ratkaistaan tarkemmassa toteutussuunnittelussa ja rakennusluvan yhteydessä.</p>

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	186 Järvenpää	Täyttämispvm	05.05.2021
Kaavan nimi	Hiekkakatu 27		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	14.04.2021
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	110015
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1979	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,1979

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	0,1979	100,0	600	0,30	0,0000	204
A yhteensä	0,1979	100,0	600	0,30	0,0000	204
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1979	100,0	600	0,30	0,0000	204
A yhteensä	0,1979	100,0	600	0,30	0,0000	204
AO	0,1979	100,0	600	0,30	0,0000	204
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

 Järvenpää

