

Kaavaehdotus

Kaavaehdotus oli nähtävillä (MRL 65 § ja MRA 27 §) 27.1.-25.2.2021 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta on jätetty yhteensä 2 lausuntoa ja 3 muistutusta. Yhteenveto saadusta kaavapalautteesta ja kaavoituksen vastineet:

Lausunto 1: Vantaan Energia Keski-Uusimaa Oy, 16.2.2021

Alueella kulkee Vantaan Energia Keski-Uusimaa Oy:n kaukolämpöjohtoja liitekartan mukaisesti. Alueen suunnittelussa tulee ottaa huomioon kaukolämpöjohtojen sijainti.

Vastine: Lausunto on huomioitu kaavasuunnittelussa. Johtotiedot ja suojaetäisyydet on tarkastettu kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen. Varsinaisia rasitteita tonteille ulottuvasta verkostosta ei ole muodostettu, mutta ne on huomioitu kaavakarttaan uudisrakentamisen kannalta tarvittavin osin. Rakennusaloihin tontin länsisivulla ja Postikadun puolella on tehty tarkennuksia (siirto 2 metrin etäisyydelle tontin rajasta), minkä vuoksi johtosiirtoihin ei mitä todennäköisimmin tarvitse ryhtyä.

Lausunto 2: Caruna Oy (valtakirjalla Rejlers Finland Oy), 23.2.2021

Kaavamuutosalueilla sijaitsee nykyistä maakaapeloitua sähköverkkoa liitekartan mukaisesti. Alueelle tuleva rakentaminen saattaa edellyttää sähköhuollon varmistamiseksi uuden muuntamon rakentamista. Kiinteistön sähköliittymäsuunnittelun myötä tarve selkeytyy.

Kaavamääräyksiin tulisi kirjata teksti, jonka mukaan asemakaavassa saa sallitun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa alueen sähkönjakelun vaatiman muuntamon. Ensisijaisesti pyrimme käyttämään Carunan rakentamistapaohjeen mukaisia vakiorakenteisia ja -värisiä ulos asennettavia puistomuuntamoita.

Mahdolliset tarvittavat johto- ja laitesierrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti. Meillä ei ole muuta huomautettavaa. Pyydämme saada tiedoksi, kun kaava on hyväksytty.

Vastine: Lausunto on huomioitu kaavasuunnittelussa. Johtotiedot on tarkistettu ja tulevalla LPA-korttelialueella kulkeva johtolinja merkitään kaavakarttaan ohjeellisena johtovaruksena tulkinanvaraisen sijainnin vuoksi. Oletettavasti toteuttaminen maanpäällisenä pysäköintialueena ei kuitenkaan edellytä johtosiirtoa.

Asemakaavakarttaan ei ole mahdollista tehdä lisäyksiä mahdollisten tarvittavien puistomuuntamoiden osalta. Kaavamääräyksiä täsmennetään kiinteistömuuntamon osalta.

Kaavan hyväksyminen annetaan tiedoksi kokouksen sähköisellä päätösotteella.

Muistutus 1: As Oy Tupalantie 17, 18.2.2021

Järvenpään kaupunki on kaavoittamassa parkkipaikkoja As. Oy Tupalantie 17 viereiselle tontille (Tupalantie 15), As. Oy Tupalantie 16 rakentamista varten. Olimme aikaisemmin rakentajan (FH Invest Oy) ja Järvenpään kaupungin kaavoittajan palaverissa mukana ja halusimme saada myös lisäparkkipaikkoja viereiselle tontille Tupalantie 15, johon nyt on tulossa saman rakentajan parkkipaikkoja FH Invest Oy:n suunnitteleman As. Oy Tupalantie 16 tarpeisiin.

Olemme jääneet ko. kaavoituksesta jostain syystä syrjään ja kuitenkin haluamme olla ko. parkkipaikkojen varauksessa mukana, jotta tulevaisuudessa voimme saada riittävästi kerrosneliöitä tulevaa rakennusoikeutta varten.

As. Tupalantie 17 tarve on saada yhteensä n. 60 parkkipaikkaa + vieraspaikat.

Vastine: Muistuttajan kanssa on käyty alustavia keskusteluja purkavan uudisrakentamisen mahdollisuudesta omalla tontillaan. Alustavia suunnitelmakehityksiä on kertaalleen kommentoitu ja kehoitettu toimittamaan kaavamuutoshakemus kaupungin ohjeiden mukaisesti, kun asianmukainen päätös kaavahankkeeseen ryhtymisestä on taloyhtiössä tehty. Edellisten pohjalta on jo lisätty kaava-aloite kaavoituskatsauksen odottaviin kaavahankkeisiin (ilman tarkempaa aikataulua), vaikka mitä ilmeisimmin tätä vastinetta kirjattessa varsinaista päätöstä kaavamuutokseen lähtemisestä ei ole taloyhtiössä vielä tehty, varsinaista kaavamuutoshakemusta ei ole toimitettu eikä kaavamuutoksen käynnistämisestä ole laadittu

puitesopimusta kaupungin kanssa. Käydyssä alkuneuvottelupalaverissa ja alustavien suunnitelmakuvien perusteella asemakaavoitus on ohjannut muistuttajaa suunnitelmien toimittajan välityksellä mitoittamaan rakentamisen ja pysäköinnin mahdollisimman pitkälle omalla tontilla tapahtuvaksi, koska kyseisellä tulevalle autopaikkojen korttelialueella ei ole tilaa kuin maantasoiselle pysäköintiratkaisulle eikä lähistöltä ole toistaiseksi mahdollista osoittaa muita pysäköintiin soveltuvia alueita. Useamman tason auto-paikoitusratkaisun toteuttaminen edellyttäisi lisämaapinta-alaa muistuttajan tontilta eli muutoksia kiinteistönrajoissa tai muita erillisiä sopimuksia maanomistajien kesken.

Meneillään olevassa kaavamuutoksessa osoitetaan pysäköinnin sijoittamista muistuttajan viereiselle tontille, osoitteeseen Tupalantie 15, Tupalantie 16 ja 13 tonttien osalta eli kaupungin kaavoitus suunnitelmaan (2021, Kh 11.1.2021 § 3) sisältyvien kaavahankkeiden osalta, joiden kanssa on laadittu erilliset puitesopimukset ja joista molemmat sisältyvät myös Keskustan osayleiskaavan 2030 piiriin. Muistuttajan kiinteistöä ohjaa eri yleiskaava, Järvenpään yleiskaava 2040, joka on tullut voimaan tämän asemakaavamuutosprosessin loppuvaiheissa. Yleiskaavaohjauksen perusteella Tupalantie 16 sijainti kaupunkirakenteessa mahdollistaa korkeamman tehokkuuden, kuin esimerkiksi Tupalantie 17 osalta, vaikka tonttien voimassa oleva asemakaavatilanne ja pinta-alat ovat kutakuinkin vastaavia. Tehokkuuden perustana toimii Keskustan osayleiskaava 2030, jonka periaatteiden mukaisesti rakenne tiivistyy ydinkeskustaa kohti ja samalla on perusteltua myös kaupunkikuvan kannalta keskittää tiiviimpää rakennetta Keskustan kehän katuverkon äärelle. Järvenpään kaupunki katsoo, että edellä mainitut maankäytölliset perusteet ovat erilaiset ja aiemmin käynnistyneiden tonttikohtaisten kehittämishankkeiden priorisointi etusijalle kyseisessä kohteessa on perusteltua. Mikäli muistuttajan omistamalla tontilla on aihetta käynnistää kaavamuutos lähivuosien aikana, Järvenpään kaupunki on valmis sen yhteydessä tutkimaan tapauskohtaisesti ja tarkempien suunnitelmien avulla pysäköintiratkaisua uudelleen yhdessä maanomistajien kanssa.

Muistutus ei anna aihetta muuttaa kaavakarttaa.

Muistutus 2: As Oy Tupakuja 2-4, 24.2.2021

As Oy Tupakuja 2-4 asemakaavaehdotuksen suunnittelualueen viereisen tontin omistajana vaatii, että suunnittelualueelle esitettyjen kerrostalojen kerroslukua pudotetaan kahdeksasta enintään viiteen.

Lisäksi ennen asemakaavoituksen hyväksymistä on laadittava erillinen rakennettavuusselvitys, jossa on yksityiskohtaisesti selvitettävä maaperän vaikutus asuinrakennusten perustustavalle eli mahdollisesti paaluttamiselle. Koska maaperä on savea, perustaminen on erittäin todennäköisesti tehtävä paaluttamalla riippumatta siitä, rakennetaanko neljä- tai kuusikerroksiset talot. Tästä puolestaan seuraa, että on yksityiskohtaisesti selvitettävä, mikä vaikutus/riski paaluttamisella on As Oy Tupakuja 2-4:n rakennuksille ja millä toimenpiteillä on estettävissä naapuritontin talon/talojen vaurioituminen.

Perustelut:

Suunnittelualueen läheisyydessä olevat kerrostalot ovat kolme-neljä kerroksisia. Lähempänä keskustaa eli Postikadun keskustanpuoleisella alueella olevat talot ovat korkeintaan viisikerroksisia lukuun ottamatta Tupalantie 2:n nk. tornitaloa ja Tupalantie 8:n kahdeksankerroksista taloa. Tupalantien ja Sibeliuksenkadun kulmassa oleva Tupalantie 2:n kerrostalo on viisikerroksinen. Keskustaan nk. Perhelä-kortteliin on tulossa erittäin merkittävä kerrostalorypäs, joka muuttaa Järvenpään keskustan ilmettä ja tuo merkittävästi asukkaita aivan ydinkeskustaan.

Kaavoitus suunnittelussa todetaan, että Järvenpään keskusta-alue on voimakkaan väestönkasvun ja muutostarpeiden vuoksi tiivistymässä ja, että keskusta-alueen ja sen lähialueiden asuinrakennuskannassa ja asemakaavoissa on tästä näkökulmasta selkeitä kehittämistarpeita.

Tämä näkemys pätee erityisesti Sibeliuksenkadun varrella oleviin kiinteistöihin ja mahdollisesti niihin liittyvien pysäköintialueiden kehittämiseen. Sen sijaan muistutuksen kohteena oleva suunnittelualue sijaitsee keskustaan nähden Postikadun toisella puolella. Tällä hetkellä Tupalantie 16:ssa sijaitsee kaksikerroksinen kerros-

talo. Koska talo on painunut savimaaperän ja paaluttamattomuuden vuoksi, on ymmärrettävää, että järkevintä on rakennuksen purkaminen ja tässä yhteydessä samalla uudelleen harkittava tontin rakentamisen tehokkuutta.

Nykyinen voimassa oleva Keskustan osayleiskaava 2030, joka on tullut voimaan 11.11.2015, mahdollistaa tonttitehokkuuden nostamisen, kun siinä tonttitehokkuudeksi suositellaan vähintään 0,8. Alueella voimassa olevassa asemakaavassa suurin sallittu kerrosluku on kolme. Tupalantie 16:ssa on rakennusoikeutta asuin-kerrostalolle 1700 k-m² ja liiketoimintaa varten 160 k-m². Rakennusoikeudesta on käyttämättä 643 k-m². Tontin pinta-ala on 2.131 m². Tontin 186-2-209-6 rakennustehokkuus on nyt 0,79. On katsottava olevan hyväksyttävää, että rakennustehokkuutta voidaan nostaa, mutta korkeintaan noin kaksinkertaiseksi eli korkeintaan 1,5:een. Nyt esitetään rakennusoikeutta 5.100 k-m² eli rakennustehokkuus nousisi aina 2,39:ään. Tämä on täysin ylimitoitettua. Tonttitehokkuus vaihtelee nyt Postikadun, Järvipuistonkadun ja Juhani Ahonpuiston rajaamalla alueella tonttikohtaisesti et=0,63-0,96 välillä. Muistutuksen kohteena olevan suunnittelualan esitetty rakennustehokkuus nousisi reilusti yli kaksinkertaiseksi lähiympäristöön verrattuna.

Suunnitteluala ja sen lähiympäristö kaipaavat kaavaehdotuksen mukaan kaupunkikuvaa kohentavia toimenpiteitä. Uusien kerrostalojen rakentaminen, kaupunkikuvaan sopivien materiaalien käyttö rakennuksissa ja kerroskorkeuden nostaminen 4-5 kerrokseen täyttää kaupunkikuvaa kohentavien toimenpiteiden vaatimuksen. Sibeliuksenkadun ja Postikadun risteyksen ja Postikadun ja Mannilantien risteyksen väliselle alueelle reilut kymmenen vuotta sitten rakennetut rakennukset ovat viisikerroksisia ja hyvin kaupunkikuvaan sopivia. Näiden rakennusten mukainen jatke Postikadun ja Tupalankadun kulmassa eli Tuplankatu 16:n tulisi olla yhdenmukainen eli korkeintaan viisikerroksinen.

Yksittäiset kaksi 8-kerroksista rakennusta erottuisivat piikkeinä katukuvasta, jolloin kaupunkikuvaa ei voi pitää yhtenäisenä.

Asemakaavaehdotuksen tekstissä on jostakin ihmeellisestä syystä tuotu esille väite, jonka mukaan ehdotetulla kaavamuutoksella olisi merkittäviä vaikutuksia maisemakuvaan, koska laatijoiden mielestä 8-kerroksiset rakennukset näkyisivät Tuusulanjärvelle asti ja korostaisivat keskusta-alueen merkitystä kaupunkikuvassa. Mistä ihmeestä tällainen näkemys kumpuaa? Kerrostalot, vaikka olisivatkin 8-

kerroksisia, eivät tulisi näkymään Tuusulanjärvelle ja vaikka jostakin ihmeellisestä syystä niin olisi asian laita, mikä merkitys sillä on, näkisikö järvellä kalastaja ja surfaaja kerrostalot vai ei. Kuten aiemmin todettiin, kaupunkikuvan kannalta parempi on yhtenäinen kaupunkikuva, eikä sen sijaan kuvasta erottuvat korkeana piikkinä olevat kerrostalot.

On selvää, että Järvenpään kaupunki haluaa kasvaa ja kehittyä ja koska kaupungin maa-ala on pieni, tulee keskustaa kehittää ylöspäin. Näin nyt ilmeisesti lähtee tapahtumaan Perhelän korttelin rakentamisen alkamisen myötä. Keskeistä kaupunkikuvan kehittymisen, palveluiden ja liike-elämän lisääntymisen kannalta on pääkadun, Sibeliuksenkadun kehittäminen. Tämän kadun varteen sopivat korkeat rakennukset. Ne korostavat keskustan ydintä. Mikäli ja kun Perhelän kortteli valmistuu, vuorossa ovat Sibeliuksenkadun muiden vanhojen kerrostalojen kaavoituksen muuttaminen sallimalla korkeaa rakentamista.

Järvenpään kaupunki hyväksyi juuri nk. Sävelpuiston asemakaavan muutoksen, joka mahdollistaa merkittävän rakentamisen kaupunkiin tulevan pääväylän varrella. Tällekin alueelle ehdetaan kerrostaloja ja autokannen päälle rakennettavia rivitaloja. Kerrostalojen kerrosluku vaihtelee 4-6 kerroksen välillä rakennustehokkuuden ollessa n. 1,5. Edellä mainittuun asemakaavan muutokseen verrattuna Tupalantie 16:een esitetty asemakaavan muutos mahdollistaisi 8-kerroksisten talojen rakentamisen ja rakennustehokkuuden nostamisen 2,39:ään, mikä on täysin ylimitoitettua.

Suunnittelualan kaava edellyttäisi ennen sen vahvistamista myös yksityiskohdallisen rakennussuunnitelman laatimista pitäen sisällään maaperän tutkimukseen liittyvän rakennusten perustamisvaatimuksen. Lisäksi jo tässä vaiheessa on huomioitava As Oy Tupakuja 2-4:n rakennusten sijainti ehdotettuun uudisrakentamiseen nähden. Toinen rakennuksista olisi vain muutaman metrin päässä uudesta kerrostalosta. Riski vaurioitumiselle on olemassa jo pelkästään sen johdosta, että uudisrakennusten paaluttaminen voi aiheuttaa tärinää vireisille taloille ja tuolloin on huomioitava, että vanhemmat talot on perustettu puupaalutuksen varaan. Lisäksi on selvitetävä, ovatko suunnitteluala ja vireiset tontit samalla savipatjalla. Paaluttaminen voi aiheuttaa vanhempien naapuritalojen perustusten painumisen ja rakenteiden vaurioitumisen. Mitä korkeampi uudisrakennus on, sitä suuremmat vaatimukset paalutukselle asetetaan. Asemakaavaan muutostyön yhteydessä on selvitetty hulevesien johtamista, laadittu melumallinnuksia, varjostus-

tarkastelua ja tuulisuusselvityksiä. Sen sijaan maaperätutkimusta ei ole tehty eikä erillistä rakennettavuusselvitystä siitä huolimatta, että As Oy Tupakuja 2-4:n talolta tuotiin talojen perustamiseen liittyvä uhkakuva hyvin selvästi esille jo kaavaluonnosvaiheessa. Tämä kysymys on aivan oleellinen ja merkittävä verrattuna rakennettavien talojen aiheuttamaan naapuritalojen varjostamiseen tai vaikutukseen alueen tuulien suuntaan.

Mikäli kaava hyväksytään ilman rakennettavuusselvitystä, on mahdollista, että rakentamisen naapurikiinteistölle aiheuttama riski toteutuu. Perustusten painuminen ja/tai rakenteiden vaurioituminen aiheuttaisi erittäin vaikeaa ja kallista korjausta. Rakennusliikkeen lisäksi korvausvastuussa olisi katsottava olevan myös kaupunki, jos se mahdollistaisi rakentamisen vaillinaisten selvitysten perusteella.

Rakennettavat kerrostalot tulevat lisäämään merkittävästi Tupalantien autoliikennettä. Tupalantie 16:n autopaikoille johtava liittymä on hyvin lähellä Tupalantien ja Postikadun risteystä. Tämä tulee aiheuttamaan liikenteen ruuhkautumista. Tässä yhteydessä tulisi kieltää kadunvarsipysäköinti.

Vastine: Kaavamuutosta varten on laadittu useita rakentamisen vaikutuksia tarkentavia selvityksiä. Erillistä, tonttikohtaista maaperä- ja rakennettavuusselvitystä ei ole laadittu asemakaavan yhteydessä, koska Järvenpään keskusta-alueen rakentuminen savipatjan päälle on varsin yleisesti tiedossa ja tonttikohtainen rakennettavuusselvitys perustusratkaisujen osalta (paalutus yksi mahdollinen) edellytetään esitettäväksi rakennuslupavaiheessa, jonka yhteydessä asia tutkitaan tarkemmin ja päätetään kohteeseen soveltuvasta perustamistavasta. Yksityiskohtaisemman rakennettavuusselvityksen laatiminen olisi kuitenkin ollut perustellumpaa jo asemakaavavaiheessa, mikäli kaavasunnitelmassa olisi pitäyditty kaavaluonnosvaiheessa esillä olleessa maanlaisessa pysäköintiratkaisussa. Kaavaehdotusvaiheeseen siirryttäessä pysäköintiratkaisua on kuitenkin muutettu maantasoon ja pihakannen alle sijoitettavaksi. Asemakaavamääräyksissä on ollut kaavaluonnosvaiheesta alkaen yleismääräys ”Rakentamista suunniteltaessa on selvitettävä ja otettava huomioon rakentamisen haitalliset vaikutukset pohja- ja orsiveteen ja lähialueen kiinteistöjen rakenteisiin.” Asemakaavassa osoitettu yleismääräys velvoittaa siis ase-

makaavan jälkeistä tarkempaa rakennussuunnittelua, joten em. määräys huomioiden rakennettavuusselvityksen puuttuminen kohteessa ei Järvenpään kaupungin näkemyksen ole esteenä rakentamisen reunaehtoja ohjaavan asemakaavamuutoksen hyväksymiskäsittelylle.

Muistutuksessa on tuotu esiin 8-kerroksisten rakennusten erotuvuus ympäröivistä rakennuksista ja kaupunkikuvasta. Perusteet asemakaavan muutosehdotuksessa esitettylle suurimmalle sallitulle kerrosluvulle (kahdeksan) ja ympäristöään tehokkaammalle tonttitehokkuudelle on esitetty voimassa olevassa Keskustan osayleiskaavassa 2030. Keskustan osayleiskaavan tavoitteena on osaltaan mahdollistaa myös merkittävästi nykyistä korkeampien asuin- ja toimistorakennusten rakentaminen kaupunkikuvaa rikastuttavalla tavalla, jotta keskustan maa-alueet tulisivat tehokkaasti käytetyiksi ja rakenne tiivistyisi. Suosituksena on osoittaa korkeat yli 8 kerroksiset kerrostalot ydinkeskustaan ja matalammat 6–8 kerroksiset rakennukset keskustan reuna-alueille. Tupalantie 16 sijoittuu kaupungin ydinkeskustan lähituntumaan ja Keskustan kehän katuverkon äärelle, jolloin myös nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen korkeampi tonttitehokkuus ja korkeammat kerrosluvut ovat perustellumpia. Kahdeksankerroksisuus ei ole Keskustan osayleiskaavan tai yleisesti ottaen tavoitellun kaupunkikuvan vaade, vaan kyse on enemmän ratkaisusta, jolla voidaan arvioida olevan paremmat taloudelliset reunaehdot toteuttamiselle, jonka kaupunki yhdessä maanomistajan kanssa haluaa kohteeseen mahdollistaa. Purkavassa uudisrakentamisessa on samanaikaisesti yhteen sovitettava nykyisen ympäristön lähtökohtia ja arvioitava tilannetta kaupunkikuvan muuttumisesta pidemmällä aikatahtaimella. Kun uutta rakentamista ja toteuttamista suunnitellaan, on tärkeää hyödyntää koko tiivistämisen potentiaali keskusta-alueella. Uusi rakentaminen kerrosluvuista riippumatta voidaan katsoa tuovan kohteessa kaupunkikuvaa kohentavia toimenpiteitä. Keskustan osayleiskaavan reunaehdot täyttäviä tonttikohtaisia asemakaavan tiivistämiskohteita on useita jo vireillä ja tulossa lähivuosina lisää. Useamman tonttikohtai-

sen tiivistämishankkeen myötä vastaavien kerroskorkeuksien erottuvuus kaupunkikuvassa pienenee.

Muistutuksessa mainittua Sävelpuiston asemakaavan muutosta (ei hyväksytty, valmistelussa) ohjaa sama Keskustan Osayleiskaava 2030 ja sen kaavamääräykset kerrosluvuista, pääkäyttötarkoituksista, rakentamisen tehokkuuden suosituksista kuin myös As Oy Järvenpään Tupalantie 16:n kaavamuutosprosessia. Sävelpuistoa ohjaavat kuitenkin lisäksi erityiset kulttuuriympäristöarvot ja ydinkeskustan ulkopuolisempi sijainti. Tupalantie 16 osalta yhteen sovitettavia kulttuuriympäristöarvoja ei ole, joten asemakaavahankkeet eikä niiden yksityiskohtaiset tonttitehokkuuslukemat ole kovin vertailukelpoisia.

Kadunvarsipysäköinnistä vastaa viranomaispäätöksellään kaupungin liikenneinsinööri, joten se ei ole asemakaavassa ratkaistava asia. Asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan merkittävän haitallisia liikennevaikutuksia alueen liikennemäärän suhteen. Liikennemäärän kehittyminen alueella on kirjattu kaavaselostukseen (kpl 6.3.) asemakaavan toteutuksen myötä seurattavaksi asiaksi. Muistutus on myös annettu tiedoksi kaupungin liikennesuunnitteluilmaille.

Muistutus ei anna aihetta muuttaa kaavakarttaa.

Muistutus 3: Yksityishenkilö, 24.2.2021

Nähtävillä oleva kaavaehdotus ja rakentamistapaohje poikkeavat olennaisesti kaavaluonnoksesta. Kaavamuutosprosessin edetessä suunnitelmien tulisi tarkentua ja kehittyä, mutta tässä näyttää käyneen päin vastoin. Rakentamistapaohje, joka liitetään asemakaavaselostukseen ja hyväksytään sitovana asemakaavan hyväksymismenettelyssä ei voi olla kaavaehdotuskartan kanssa ristiriitainen tai kaavamääräyksistä piittaamaton. Koska kaavaselostuksen mukaan rakentamisen suunnitelmia on tarkennettu yhdessä taloyhtiön yhteistyökumppanin kanssa, voisi olettaa, että kaavaehdotusmateriaali olisi kaikilta osin yhteisen näkemyksen mukainen ja ristiriidaton sekä Järvenpään kaupungin rakentamiseen liittyvät ohjeet ja määräykset huomioiva. Kaavaehdotuksen esittelytilaisuudessa 10.2.2021 esiteltiin jo pääpiirustustasoisia suunnitelmia, joihin ei oltu tehty mi-

tään muutoksia kaavaehdotusmateriaaliin verrattuna. Lieneekö tarkoitus, että kaavamääräykset tullaan muuttamaan rakentamistapaohjeiden mukaisiksi ennen kaavan lopullista hyväksyntää? Edellä mainituista syistä ja koko kaavoitusprosessin uskottavuuden kannalta, rakentamistapaohje tulisi tehdä kaavakartan ja kaavaselostuksen mukaiseksi ja asettaa kaavaehdotus sen jälkeen uudelleen nähtävälle.

Perustelut:

Kaavamääräyksissä edellytetään, että porrashuoneiden tulee saada luonnonvalo jokaisen kerroksen kohdalla. Rakentamistapaohjeen mukaan luonnonvalo tulee vain ylimpään kerrokseen kattoikkunasta.

Kaavamääräyksissä edellytetään, että maantasokerroksen julkisivu kadun varrella ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Rakentamistapaohjeessa Postikadulla jalkakäytävään rajoittuva lähes 50 m pitkä ja yli 4 m korkea muuri antaa esitettyjen suunnitelmien perusteella hyvin umpinaisen vaikutelman. Muutama metri julkisivulasia muurissa ei tätä vaikutelmaa vähennä.

Kaavamääräyksen (ja rakennusjärjestyksen) mukaan tontille on varattava polkupyörien säilytyspaikkoja 1 paikka/30 k-m², joista vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon. Vaadittu tilavaraus on arviolta n. 100 m². Määräys on ristiriitainen jäljempänä esitetyn kaavamääräyksen kanssa, mikä mukaan pihakannelle rakennettava rakennus saa olla enintään 35 m². Tämä on ristiriitainen rakentamistapaohjeessa esitettyyn 64 m² suuruiseen rakennukseen nähden.

Kaavamääräyksissä edellytetään, että autopaikat (LPA-32) on istutuksin jäseneltävä osiin. Rakentamistapaohjeessa näin ei ole tehty.

Kaavaselostuksessa edellytetään, että asunnoista vähintään 30 % on oltava 3h+k tai sitä suurempia perheasuntoja. Tätä edellyttää myös kaupunginhallitus päätöksellään 8.4.2019, §90. Rakentamistapaohjeessa näiden asuntojen määrä on vain 13 %.

Rakentamistapaohjeessa on esitetty rakennusten räystäskorkeudeksi +69.00. Tämä tarkoittaisi 9-kerroksista asuinrakennusta. Asemakaavassa kerrosnumero on VIII. Tämä on oleellista, koska vastaavalla merkinnällä myllyn siilorakennukseen

myönnettiin rakennuslupa 12-kerroksiselle asuinrakennukselle, vaikka kaavamerkin mukaan maksimikerrosluku on kymmenen.

Rakentamistapaohjeesta puuttuu runsaasti rakennusjärjestyksessä yksilöityjä asukkaiden yhteis- ja varastotiloja. Mitään perustelua kaavaselosteessa ei ole mainittu tilojen rakentamatta jättämiselle.

Kaavamääräyksellä tulisi osoittaa osa rakennettavista autopaikoista vieraspai-koiksi, jotka tulisi jättää taloyhtiön omistukseen. Kaavaluonnoksessa vieraspai-kojen rakentamisveloite oli 1 ap/1000 k-m², kaavaehdotuksessa vieraspai-koja ei ole lainkaan. Samoin tulisi menetellä inva-autopaikkojen kanssa.

Kaavaluonnoksessa asuntotontin autopaikat oli merkitty sijoitettaviksi kellariin. Kaavaehdotuksessa ne on ilman mitään perusteluita siirretty maan päälle.

Tämän seurauksena katunäkymä jalankulkijan mittakaavassa Postikadulla muo-dostuu ankeaksi ja antaa umpinaisen jopa kuilumaisen vaikutelman, kuten tämän kohteen illustraatioissa ja muutamassa keskustan jo rakennetussa kohteessa on havaittavissa. Mikäli tontille sallitaan näin suuri tonttitehokkuus ja samanaikai-sesti pyritään laadukkaaseen kaupunkikuvaan, pitäisi autopaikoitus palauttaa maanalaiseksi. Keskusta-alueella on lukuisia kellarillisia rakennuksia, myös tämän tontin purettava rakennus, joten mitenkään mahdotonta se ei ole eikä edes oleel-lisesti kalliimpaa kuin maanpäällinen rakentaminen. Mikäli asemakaavoitusta varten tehdyn rakennettavuusselvityksen perusteella kellarin rakentaminen to-dettaisiin mahdottomaksi ja siksi päädyttäisiin maanpäälliseen paikoitukseen, pitäisi tonttitehokkuutta alentaa. Keskustan osayleiskaavassa 2030 alueen tontti-tehokkuudeksi on suositeltu vähintään $e=0,8$, tässä kohteessa tehokkuus on kol-minkertainen, joten sitä voidaan paljonkin pienentää.

Vastine: Kaavasunnitelmaan on tehty muutoksia luonnos- ja ehdotusvai-heiden välissä kuten on kaava-asiakirjoissa esitetty ja muistutuk- sessakin noteerattu. Suunnitteluratkaisuja on viety eteenpäin ta-loyhtiön itselleen valitseman yhteistyökumppanin kanssa, joka on tuottanut kaavamuutosta havainnollistavaa aineistoa. Luonnos-vaiheen suunnitteluratkaisujen muutosten taustalla vaikuttavat saatu kaavaluonnospalaute sekä osaltaan maanomistajatahon eli taloyhtiön hankeryhmän omat arviot teknisistä ja taloudellisesti mielekkäistä toteuttamistavasta ko. rakennuskohteessa. Maan-

alaisen pysäköintiratkaisun tekninen toteutettavuus olisi mahdol-lista teknisesti selvittää tarkemmin, mutta maanomistaja yhteis-työkumppaninsa kanssa ei nähnyt tarpeellisenä jatkaa suunnitte-lua sen mukaisesti. Muutos maanpäälliseen autopaikoitusratkai-suun on tuotu esiin ja perusteltu kaava-asiakirjoissa.

Muistutuksessa on nostettu ansiokkaasti esiin eroavaisuuksia kaavamääräysten ja rakentamistapaohjeen välillä. Eroavaisuudet johtuvat siitä, että asemakaavaratkaisun tausta-aineistoksi toimi-tetut aineistot ovat luonteeltaan vielä suuntaa-antavia ja raken-nuslupavaiheeseen tarkentuvia. Taloyhtiön hankeryhmän toimit-tamaa suunnitteluaineistoa on ohjattu ja kommentoitu useaan otteeseen kaupungin suunnalta kaavavalmistelun aikana, mutta kaikkia ei ole suunnitelmiin sellaisenaan siirretty. Mitä asemakaavamääräyksellä on nähty tarpeen määrätä, esimerkiksi laaduk-kaan kaupunkikuvan tai porrashuoneiden osalta, odotetaan tar-kentuvan ja olevan kaavamääräysten asettamat reunaehdot täyt-täviä rakennuslupavaiheessa. Rakentamistapaohjeen tarkoituk-sena on täydentää varsinaisia asemakaavamääräyksiä sekä ha-vainnollistaa mahdollista toteutustapaa, ei vielä osoittaa viimeisiä lukkoon lyötyjä suunnitteluratkaisuja tai syrjäyttää kaavamää-räyksiä. Uudisrakentamisen rakentamissuunnittelu, esimerkiksi pohjakuvien, asuntojakauman ja autopaikkojen toteuttamisen osalta tarkentuu kuitenkin lopulliseen muotoonsa vasta kaava-muutosprosessin jälkeen rakennuslupan hakuprosessin ja käsitte-lyiden aikana. Rakennuslupamenettelyyn kuuluu esimerkiksi eril-linen kaupunkikuvallinen arviointi Kaupunkikehityslautakunnassa.

Asuntojakauman suunnittelua kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti on ohjattu huomioimaan jo asemakaavavaiheessa ja se tulee päätöksen mukaan sovellettavaksi asemakaavan rinnalla tehtävän erillisen maankäyttösopimuksen yhteydessä. Maankäyt-tösopimus hyväksytään erillisenä kaupunginhallituksen päätök-senä, ennen kaavamuutoksen hyväksymiskäsittelyä, minkä vuoksi ei ole nähty tarpeellisenä osoittaa asuntojakaumasta erillisiä kaa-vamääräyksiä.

Pihakannelle osoitettuja kaavamerkintöjä kaavakartassa tarkennetaan palautteen pohjalta ennen kaavamuutoksen viemistä hyväksymiskäsittelyyn. Samoin rakentamistapaohjeeseen tehdään tarkennuksia ja poistetaan oleelliset ristiriitaisuudet (esim. räystäskorkeus, havainnekuvat). Kaavaehdotuksen tontti kohtaista kaavaratkaisua tarkentavat muutokset eivät ole niin merkittäviä, että kaavaehdotusta olisi tarpeen asettaa uudestaan nähtäville. Täsmennettyyn kaavaehdotukseen voidaan tarpeen vaatiessa ottaa kantaa hyväksymiskäsittelyn yhteydessä.

Kaavamuutoskohteen tonttitehokkuus on huomattava ja tois-
laiseksi ympäristöstään erottuva, mutta kuitenkin Keskustan
osayleiskaavan mahdollistama. Kaupunkirakenteen tehokkaan tii-
vistämisen näkökulmasta Järvenpään kaupunki pyrkii hyödyntä-
mään täydennysrakentamispotentiaalin tehokkaasti ja mahdollis-
tamaan erilaisia hankekohtaisia rakentamisen suunnitelmia ja ra-
kentamisen tehokkuuksia yhteistyössä maanomistajatahon han-
keryhmän kanssa. Keskustan osayleiskaavan ohjaamana on jo
käynnistynyt ja tulee lähivuosina käynnistymään useampiakin
vastaavia taloyhtiökohtaisia kaavamuutoshankkeita Järvenpään
keskustan alueella.