

Kaupunkikehityksen esitys kaupunginhallitukselle ELY-keskuksen antaman oikaisukehotuksen johdosta koskien Ainolan aluekeskuksen asemakaavaa ja asemakaavan muutosta

-Dnro JARDno-2018-1332, kaavatunnus 210009

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 21.3.2022 (§ 20) Ainolan aluekeskuksen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen (kaavatunnus 210009).

Kaupunki vastaanotti 5.5.2022 Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY) 5.5.2022 päivätyn maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 195 §:n mukaisen oikaisukehotuksen kaavasta. MRL:n mukaan oikaisukehotuksen johdosta kaupunginvaltuuston on tehtävä kaavaa koskeva päätös. Jollei valtuusto tee päätöstä kuuden kuukauden kuluessa oikaisukehotuksesta, kaavan hyväksymispäätös on katsottava rauenneeksi.

Oikaisukehotus edellyttää, että valtuusto joko muuttaa kaavaa oikaisukehotuksen johdosta tai sitten päättää, että asemakaavan hyväksymispäätöstä ei muuteta. Kaupunkikehityksen näkemyksen mukaan asemakaavan määräyksiä voidaan täydentää oikaisukehotuksen johdosta ja esittää, että kaupunginvaltuuston 21.3.2022 hyväksymää 18.10.2021 päivättyä ja 7.2.2022 tarkistettua asemakaavaa ja asemakaavan muutosta tunnus 210009 muutetaan tarkentamalla ja lisäämällä karttaan seuraavat asemakaavamääräykset:

Tarkennetaan AK-66 määräystä seuraavasti:

- "Asuinhuoneissa melutaso ei saa ylittää päiväohjearvoa 35 dB eikä yöohjearvoa 30 dB eikä yöaikainen hetkellinen enimmäisäänitaso saa ylittää 45 dB LAF_{max,T}."
- "Jokamiehenraittiin rajautuville julkisivuille ei saa sijoittaa parvekkeita"
- "Mikäli ennustetilanteessa julkisivuun kohdistuu yli 65 dB:n päiväaikainen tai yli 60 dB:n yöaikainen keskiäänitaso, asuntojen tulee avautua myös julkisivulle, jonka ulkopuolella melun ohjearvot alittuvat."

Lisäksi tarkennetaan tärinän ja runkomelun asemakaavamääräyksiä ELY:n esityksen mukaisesti yhdessä rakennusvalvonnan kanssa muodostamalla uusi /tä-2- asemakaavamerkintä. Kaavaselostukseen ja rakentamistapaohjeeseen tehdään tarvittavat lisäykset ja tarkistukset oikaisukehotuksen ja edellä mainittujen kaavamääräysmuutosten osalta.

Kaupunkikehitys esittää, että kaupunginhallitus esittäisi kaupunginvaltuustolle 18.10.2021 päivätyn ja 7.2.2022 sekä 23.5.2022 tarkistetun asemakaavaan ja asemakaavan muutoksen hyväksymistä.

Kaupungin vastine oikaisukehotukseen

Ainolan aluekeskuksen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteena on toteuttaa Ainolan alueelle tehokasta yhdyskuntarakennetta ja laadukasta tiivistä kerrostalorakentamista. Asemakaavalla toteutetaan ylempiasteisten kaavatasojen (maakuntakaava, yleiskaava 2040) tavoitteita olemassa olevan yhdyskuntarakenteen tiivistämisestä lähelle parhaimpia liikenneyhteyksiä kuten myös MAL-suunnitelman mukaisia tavoitteita asemaseutujen kehittämisestä.

Kaavan melumääräykset perustuvat akustiikkakonsultin laatimiin meluselvityksiin. Asemakaavoissa käytetyn ääneneristävyyden kaavamääräyksen tarkoituksena on ohjata melulle herkat tilat sijoittumaan rakennuksen hiljaisempiin osiin ja mahdollistaa rakennustekninen erikoissuunnittelu asuinhuoneistojen osalta. Jos ääneneristävyyttä ei saada määräyksen mukaisesti suunnittelun keinoin ratkaisua, tulee etsiä muita vaihtoehtoisia ratkaisuja. Kaupunki haluaa huomauttaa, että vastaavaa ääneneristävyyden kaavamääräystä on käytetty toisen päärataan rajoittuvan asemakaavahankkeen (Wärtsilänkatu 4 ja 6) yhteydessä vuonna 2020.

Ainolan aluekeskuksen asemakaavatyön yhteydessä on jouduttu meluntorjunnan ohella yhteensovittamaan monia erilaisia tavoitteita mm korttelirakenteen, asuntojen suuntautumisen otolliseen ilmansuuntaan ja maisemaan sekä yleisesti hankkeiden toteutettavuuden osalta. Kaavaratkaisun mukaisilla vaatimuksilla on ensisijaisesti haluttu varmistaa asumisen terveellisyys sekä hyvä asuinviihtyisyys.

Tärinästä radanvarsikortteleihin oli annettu kaavamääräys (/tä-1), jonka muotoilussa on pyritty siten, että suositusarvojen mahdollisesti muuttuessa ja kiristyessä kaavamääräys ei vanhene. Kaupunki haluaa tässäkin yhteydessä huomauttaa, että vastaavaa kaavamääräystä on käytetty Järvenpäässä kahdessa muussakin päärataan rajoittuvassa asemakaavahankkeessa (Wärtsilänkatu 4 ja 6 ja Lepola IV) vuonna 2020.

ELY keskuksen oikaisukehotuksen mukaiset AK-66 ja tä-1 kaavamääräysten korjaus- ja täydennysehdotukset ovat suurelta osin mahdollista huomioida uudelleen hyväksymiskäsittelyyn saatettavassa asemakaavaan ja asemakaavan muutoksessa. Kuitenkin joiltain osin oikaisukehotuksen mukaisten määräysten hyväksyminen johtaisi siihen, että asuntopohjien suunnittelu vaikeutuisi paikoitellen niin merkittävästi, ettei hankkeilla olisi toteuttamisedellytyksiä. Kaupunkikehitys ei mm. näe tarpeelliseksi kieltää kaavamääräyksellä makuuhuoneiden sijoittamista tietyn julkisivun puolelle. Näillä julkisivuilla sisämelujen määräsarvot täyttyvät, kun ulkovaippa mitoitetaan kaavamääräyksen mukaisesti. Määräyksellä vaikeutettaisiin asuntopohjien suunnittelua ja vaikutettaisiin mahdollisesti jopa negatiivisesti asumisviihtyvyyteen. Lisäksi kaupunkikehitys katsoo, että ei ole perusteltua kieltää parvekkeiden sijoittamista kategorisesti kaikille radan ja Ainolanväylän suuntaan avautuville julkisivuille. Parvekkeiden sijoittaminen rautatien puoleisille julkisivuille voidaan kieltää niissä rakennuksissa, jotka ovat lähinnä rataa. Muilta osin lähtökohta on, että melu voidaan ratkaista rakenteellisesti parvekelasituksilla tai parvekkeiden sijaan



toteutettavilla viherhuoneilla. Viherhuoneiden toteuttamisen houkuttelevuutta vaihtoehtoratkaisuna on pyritty edistämään asemakaavamääräyksellä, jonka mukaan viherhuoneet voidaan toteuttaa varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi. Ilmanlaadun osalta ei ole perusteita kieltää parvekkeita Ainolanväylän suuntaan, sillä HSY:n ja THL:n määrittelemien ilmanlaatuviikkojen suosituksetäisyyden uusien asuinrakennusten sijoittamiselle täytyvät kohteessa.

Kaupunkikehitys on tehnyt esityksen tarkennettavista määräyksistä, jotka on toimitettu ELY keskukselle kommentoitavaksi. ELY-keskus on hyväksynyt määräysmuutosehdotukset pienin täydennyksin käydyissä lisäkeskusteluissa (ELY:n Järvenpään kuntavastaava 16.5.2022 ja 20.5.2022).

Edellä lausuttu huomioon ottaen Kaupunkikehitys on 23.5.2022 täydentänyt ja lisännyt asemakaavakarttaan seuraavat määräykset:

AK-66 määräys

- "Asuinhuoneissa melutaso ei saa ylittää päiväohjearvoa 35 dB eikä yöohjearvoa 30 dB eikä yöaikainen hetkellinen enimmäisäänitaso saa ylittää 45 dB LAFmax,T."
- "Jokamiehenraittiin rajautuville julkisivuille ei saa sijoittaa parvekkeita"
- "Mikäli ennustetilanteessa julkisivuun kohdistuu yli 65 dB:n päiväaikainen tai yli 60 dB:n yöaikainen keskiäänitaso, asuntojen tulee avautua myös julkisivulle, jonka ulkopuolella melun ohjearvot alittuvat."

Lisäksi tarkennetaan tärinän ja runkomelun asemakaavamääräyksiä ELY:n esityksen mukaisesti yhdessä rakennusvalvonnan kanssa muodostamalla uusi /tä-2- asemakaavamerkintä. Kaavaselostukseen ja rakentamistapaohjeeseen on tehty tarvittavat tarkistukset oikaisukehotuksen ja edellä mainittujen kaavamääräysmuutosten osalta.

Kaupunkikehitys katsoo, että tarkennettu asemakaava ja asemakaavan muutos täyttää maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset ja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden vaatimukset terveellisestä ja turvallisesta elinympäristöstä. Kaavaratkaisuissa on pyritty siihen, että mahdolliset ihmisten terveyteen ja hyvinvointiin ja ympäristön viihtyisyyteen kohdistuvat haittavaikutukset sekä maankäyttöön ja rakentamiseen kohdistuvat rajoitukset olisivat hyväksyttävällä tasolla. Kaavamääräyksillä on varmistettu melutason ohjearvojen saavuttaminen sisällä asunnoissa ja ulkona leikkiin ja oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla sekä oleskeluparvekkeilla.

Kaupunkikehityksen näkemyksen mukaan tarkistettu asemakaava luo terveellisyydelle, turvallisuudelle ja viihtyisyydelle riittävät edellytykset. Tarkennetut kaavamääräykset eivät muuta asemakaavaa ja asemakaavan muutosta olennaisesti, eikä sen vuoksi ole tarpeen asettaa kaavaa uudelleen nähtäville.

