

Liite 4. LAUSUNTOJEN JA MIELIPITEIDEN LYHENNELMÄT JA VASTINEET

**Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma, sekä asemakaavan
muutosluonnos nähtävillä (4.12.2024)**

Mielipiteitä pyydettiin toimittamaan 9.1.2025 mennessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, sekä luonnosaineistosta vastaanotettiin
yhteensä kaksi lausuntoa ja yksi mielipide.

Yhteenvedo sekä asemakaavoituksen vastineet:



Lausunto 1: Järvenpään Vesi, 18.12.2024

Lyhennelmä

Järvenpään Vesi ilmoittaa, että asemakaavan muutos ja tonttijako tulee suunnitella ilman vesihuollon lisärakentamisen tarvetta. Asemakaavan alueella ei ole tarvetta vesihuollon eikä hulevesiviemäroinnin lisärakentamiselle. Tontin alueella olevien tonttijohtojen siirrot ja siihen liittyvät kustannukset kuuluvat kiinteistön omistajalle. Kiinteistölle tulee huomioida vesi-, jätevesi- ja hulevesitonttijohtot Kartanontie katualueelta. Nämä kuuluvat kiinteistön vastuulle. Järvenpään Vesi osoittaa liitoskohdat Kartanontieltä. Hulevesien viivyttämiseen kiinteistön tulee varautua tarvittavin toimenpitein.

Vastine

Asemakaavan muutos ei vaadi vesihuollon eikä hulevesiviemäroinnin lisärakentamista. Asemakaavan muutoksen aiheuttamat johtosiirrot ovat tontin sisäisiä. Tonttijohtojen siirrot ja niihin liittyvät kustannukset kuuluvat kiinteistön omistajalle ja Järvenpään Vesi määrittää liittymiskohdat. Asemakaavan muutokseen on merkitty ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa sähkökaapeleita varten. Alueen osalle varataan riittävästi tilaa mahdollistamaan myös muita tonttijohtoja, mikäli johtosiirtoja tehdään asemakaavan muutoksen jälkeen.

Asemakaavassa korttelialueelle on merkitty hule-12, asemakaavamääräyksellä: ”Korttelialueella syntyviä hulevesiä on viivyttävä tonteilla rakentamisaikana ja sen jälkeen siten, että viivytyspainanteiden, altaiden tai säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla vähintään $1,0 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2$ 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. Viivytyksrakenteessa 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 tonttikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma." Asemakaavan muutosta varten on tehty hulevesiselvitys.

Lausunto 2: Caruna, vastaanotettu 10.01.2025, lähetetty 09.01.2025

Lyhennelmä

Caruna Oy ilmoittaa, että asemakaavan muutoksen alueella sijaitsee heidän sähkönjakeluverkkoansa. Caruna odottaa alueen sähkönkulutuksen kasvavan asemakaavan muutoksen myötä ja edellyttää uusien kaapelointien toteuttamista ja jakelumuuntamoiden rakentamista joko puistomuuntamoina tai kiinteistömuuntamoina. Kiinteistömuuntamoratkaissalla tulee asemakaavan alueen rakennuksiin suunnitella ja varata riittävät tilat muuntamoille Carunan kiinteistömuuntamo-ohjeen mukaisesti. Asemakaavan valmistelussa on tärkeää huomioida muuntamoratkaissujen toimenpiteet, jotta varmistuu alueen sähkönjakelun toimivuus.

Carunan sähköverkon komponenttien siirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen, muuntamoiden ja muiden komponenttien siirtojen edellytys on, että niille järjestyy uudet pysyvät sijainnit.

Caruna Oy pyytää ilmoitusta, kun asemakaavan muutos on saanut virallisen vahvistuksen.

Lausunnon liitteenä on johtokartta Kartanontieltä.



Vastine

Asemakaavan muutokseen on merkitty ohjeellinen muuntamoa varten varattu alueen osa mu-2, asemakaavamääräyksellä: *"Ohjeellinen muuntamoa varten varattu alueen osa. Muuntamo tulee suunnitella ympäristöön istuvaksi. Viereisen tontin suunnittelussa tulee ottaa huomioon muuntamon suojaetäisyydet."*

Asemakaavan muutoksessa esitetty muuntamon ohjeellinen sijainti perustuu paloturvallisuusetäisyyksiin ja ajoliittymän näkemähaittojen välttämiseen. Lisäksi alueelle on merkitty ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Kiinteistön omistaja ja Caruna voivat tarvittaessa tarkentaa vielä rakennuslupavaiheessa muuntamon sähkökaapelointeja ja muita tonttijohtoja/tontille sijoitettavia johtolinjoja tai maanalaisia hulevesiratkaisujen sijoittamista ohjeellisen määräyksen avulla.

Mielipide 1: As Oy Järvenpään Pöytäalhontie 76, vastaanotettu

07.01.2025, lähetetty 02.01.2025

Lyhennelmä

Mielipiteen antajat esittävät, että asemakaavan muutos rikkoo kiinteistön lapsiystävällisyyttä muuttamalla piha-alueen väljyyttä ja turvallisuutta. Lisäksi asemakaavassa ei osoiteta kaikille huoneistoille autopaikkaa, vaikka nykytilanteessa moni alueen työssä käyvä henkilö tarvitsee autoa ja autopaikkaa työmatkaliikenteeseen.

Kiinteistön tiivis rakentaminen lisää Kartanontien ja Keskitalontien tulvimisen riskiä. Mielipiteen antaja esittää, että nykyinen rakennuskohteeksi aiottu alue toimii parhaiten hulevesien viivyttämisalueena.



Mielipiteen antajat esittävät, että täydennysrakentaminen kuusikerroksisella kerrostalolla johtaa liian tiiviiseen rakennuskantaan ja lisää Pöytäalhon alueella häiriötä muiden kiinteistöjen läpikulkuna ja ilkivaltana. Mielipiteen antajien mielestä lisärakentamisen sijainti peittää myös viereisen kiinteistön piha-alueen auringonvalolta ja vaikuttaa mahdollisten aurinkopaneelien toimivuuteen viereisten rakennusten katoilla.

Lopuksi mielipiteen antajat vaativat, että Kartanontie 7 tulee aidata tai lähialueen kävely- ja pyöräliikenteen reitit suunnitella uudestaan, jolloin kiinteistöjen kevytliikenne ei perustu toisten kiinteistöjen läpikulkuun.

Mielipiteen liitteenä on valokuva kiinteistöjen rajalla olevan aidan aukosta. Aukon kohdalla on luvattoman läpikulun jälkiä kieltomerkeistä huolimatta.

Vastine

Asemakaavan muutos määrää asuinkerrostalojen korttelialueelle rakennettavaksi riittävästi yhtenäisesti suunniteltuja leikki- ja oleskelualueita. Tontin osat, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueeksi, on istutettava tai muutoin rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan. Lisäksi Piha-, leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa siten, että päiväajan keskiäänitaso (LAeq) 55dB eikä yöajan keskiäänitaso (LAeq) 50 dB ylitä. Asemakaavan muutokseen on merkitty ohjeellisen leikki- ja oleskelualueeksi varatun alueen osa tontin asuinkerrostalojen väliin. Pihan lopullinen ratkaisu tarkentuu rakennuslupavaiheessa, mutta maankäytön viitesuunnitelma on nähtävillä liitteessä 3.

Asemakaavan muutos seuraa nykyisen asuinkerrostalojen pysäköintinormin suunnitteluohjetta. Asemakaavan muutos vaatii tontille varattavaksi autopaikkoja 1 autopaikka per 110 k-m² asuintilaa, kuitenkin vähintään 0,6 autopaikkaa per asunto. Autopaikkojen määrään voidaan sallia kiinteistöyhtiömuotoisessa vuokra-



asuntokerrostalorakentamisessa 10 % vähennys. Maankäytön viitesuunnitelmassa on laskettu autopaikkojen määrä vaatimusten mukaisesti ja lopullinen ratkaisu ja toteutus tehdään rakennusluvan yhteydessä.

Asemakaavan muutosta varten on tehty hulevesiselvitys. Täydennysrakennettavan asuinkerrostalon rakennusala sijaitsee tontin kannalta hyvässä sijainnissa mahdollistaen tontin sisäisten hulevesien viivyttämisen ja viivytyrakenteen. Nykyisen lainsäädännön mukaan kiinteistönomistaja vastaa oman tonttinsa hulevesien hallinnasta eikä vesiä saa päästää naapuritonteille. Jos alue on rakennettu siten, että pintavedet valuvat nykyisten maanmuotojen mukaan naapurien tonteille, on tehtävä muutos tai sovittava kyseessä olevien kiinteistöjen välillä. Hule-12 määräys mahdollistaa toteuttaa useamman kiinteistön yhteisiä hulevesien hallintaratkaisuja korttelissa, jos kiinteistöt haluavat niin sopia.

Hule-12 määräys vaatii tontilla syntyvien hulevesien viivyttämisen rakentamisaikana ja sen jälkeen. Viivytyrakenteessa tulee olla ylivuoto, joka ohjaa ylivuotavat hulevedet hallitusti normaalille virtausreitille tai tulvareitille. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tonttikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma.

Asemakaavan muutos ohjaa ympäristön kehittämistä rakennetumpaan suuntaan. Asemakaavan muutoksessa tonttitehokkuuslukema kasvaa lukemasta $e_t=0,54$ lukemaan $e_t=1,3$. Yleiskaavassa 2040 kerrostalovaltaisen asuntoalueen aluetehokkuus vaihtelee 0,5–1,5 välillä ja suositeltu tonttitehokkuus on yli 1. Asemakaavaa muutettaessa ja erityisesti täydennysrakentamishankkeissa on varmistettava suunnitelmien sopiminen kaupunkikuvaan. Täydennysrakentamisen sijainnissa on huomioitu paloturvallisuusetäisyydet viereisiin rakennuksiin ja rakennusaloihin.



Kiinteistö ei voi osoittaa sisäistä kulkua toisten yksityisten tonttien kautta, eikä maankäytön viitesuunnitelmassa ei ole esitetty läpikulkua muiden kiinteistöjen kautta. Asemakaavan muutos mahdollistaa Kartanontie 7:n aitaamisen ja a-2 määräys mahdollistaa rakennusalueelle autokatoksia ja -talleja, sekä jätehuoltotiloja rakennusoikeusmääräyksien estämättä. Autokatokset ja tallit voivat auttaa sisäpihan rajaamisessa korttelialueen itäpuolella.

Asemakaavatyön aikana on tehty varjoanalyysi maankäytön viitesuunnitelman perusteella ja varjoanalyysi löytyy selostuksen luvusta **5.6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**. Varjoanalyysin perusteella täydennysrakentaminen varjostaa vain osan päivästä viereisten kiinteistöjen piha-alueita talviaikanakin. Lisäksi täydennysrakentaminen varjostaa viereisten rakennusten kattoja ainoastaan talviaikana joko aamulla tai illalla riippuen viereisestä rakennuksesta. Varjoanalyysin tulos ei vaadi muuttamaan rakennusalan sijaintia.



Asemakaavan muutosehdotus nähtävillä (30.4.2025-30.5.2025)

Järvenpään kaupunki pyysi toimittamaan muistutukset ja lausunnot 30.5.2025 mennessä.

Kaupunki vastaanotti asemakaavan muutosehdotuksesta yhden muistutuksen.
Kaupunki ei vastaanottanut lausuntoja nähtävillä oloaikana.

Yhteenveto sekä asemakaavoituksen vastineet:



Muistutus 1: As Oy Järvenpään Pöytäalhontie 76, vastaanotettu**26.05.2025.****Lyhennelmä**

Muistutuksen antajat esittävät, että asemakaavassa ja viitesuunnitelmassa esitetty kuusikerroksinen asuinrakennus häiritsee korttelin nykyisen neljäkerroksisen asuinrakennuskannan asumisen viihtyvyyttä.

Muistutuksen antajat kokevat, että asemakaavan muutoksessa esitetty uuden rakentamisen sijainti neljä metriä ja parvekkeiden sijainti kaksi metriä tontin rajasta varjostavat heidän piha-alueensa. Lisäksi muistutuksen antajat esittävät, että uuden rakennuksen sijainti häittäisi heidän mahdollisuuttansa hyödyntää aurinkoenergiaa. Perusteluiksi he antavat, että uuden rakennuksen sijainti heikentäisi heidän alimpien asuntojen aurinkoenergian hyödyntämistä parvekkeiden ja ikkunoiden kautta varsinkin kevättalven aikana, lisäten energian kulutusta. Muistutuksen antajat mainitsevat myös, että heillä on aikomus hankkia aurinkopaneeleja, ja että uusi rakennus laskisi hankkeen hyötyä ja takaisinmaksuaikaa.

Muistutuksen antajat esittävät vaihtoehtona, että asemakaavan muutoksen täydennysrakentamista madallettaisiin viiteen kerrokseen ja että uuden rakennuksen rakennusala siirrettäisiin kauemmaksi kiinteistöjen rajasta ja lähemmäs Kartanontie 7:n olemassa olevaa rakennusta. Lisäksi muistutuksen antajat toivovat, että rakennuksen pohjoispuolen asuntojen parvekkeet sijoitettaisiin itä- tai länsipuolelle. Muistutuksen antajat perustelevat kantaansa aikaisemmin mainitulla mahdollisella aurinkopaneelien hankkimisella tulevaisuudessa ja heidän kiinteistöillensä ja sen asukkaille aiheutettujen haittojen pienentämisenä. Muistutuksen antajat esittävät myös, että kompromissi välttäisi mahdollisen valitusprosessin.



Muistutuksen liitteenä on kaksi valokuvaa piha-alueesta ja ote asunto-osakeyhtiön hallituksen kokouspöytäkirjasta 17.05.2025. Muistutuksen antajat esittävät valokuvissa, että toukokuussa noin klo 11 heidän pihaansa varjostaa muutama puu tontin reunalla. Heidän mukaansa puiden sijainnit vastaavat esitetyn uuden rakennuksen korkeutta ja paikkaa.

Vastine

Asemakaava-aloitteen tehnyt on päättänyt jatkaa muutosehdotuksella hyväksymiskäsittelyyn.

Asemakaavatyön aikana on tehty varjoanalyysi ja auringonvalotarkastelu maankäytön viitesuunnitelmasta. Auringonvalotarkastelu on tehty AutoDesk Forman analysointityökalulla. Varjoanalyysi ja auringonvalotarkastelu löytyvät selostuksen luvusta **5.6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.**

Varjoanalyysin perusteella, uusi rakennus varjostaa pohjois- ja itäpuolen viereisten rakennusten kattopintoja vain osittain talviaikana. Auringonvalotarkastelun perusteella, uusi rakennus vaikuttaa Pöytäalhontie 76:n rakennuksen kattopintaan tammi-, marras- ja joulukuussa. Tammikuun aikana vaikutus vaihtelee yhden ja kahden tunnin välillä, kun marras- ja joulukuussa uusi rakennus vähentää auringonvaloa kattopinnan länsiosassa noin tunnilla. Uusi rakennus ei estä viereisten rakennusten aurinkopaneelien hankintaa eikä vaikuta merkittävästi niiden tehokkuuteen. Aurinkopaneelien asentajat ja asiantuntijat kykenevät suunnittelemaan mahdollisten aurinkopaneelien sijainnit kattopinnoilla siten, että paneelit toimivat mahdollisimman tehokkaasti.

Varjoanalyysin ja auringonvalotarkastelun perusteella täydennysrakentaminen varjostaa vain osan päivästä viereisten kiinteistöjen piha-alueita talviaikanakin. Auringonvalotarkastelun perusteella täydennysrakentaminen vaikuttaa



Pöytäalhontie 76:n piha-alueen auringonvalon saantiin merkittävimmin tammi-, helmi-, marras-, joulukuun aikana. Keväällä täydennysrakentaminen voi vähentää Pöytäalhontie 76:n piha-alueen auringonvalon määrää eteläreunassa tunnilla tai kahdella. Täydennysrakentamisella on merkittävämpi vaikutus itäpuoleisen naapurin piha-alueen auringonvalon määrään keväällä, kesällä ja syksyllä. Uuden rakentamisen aiheuttama varjoisuuden lisääntyminen on kaikkiaan vähäistä.

Varjoanalyysistä ja auringonvalotarkastelusta tulee huomioida, että ne eivät esitä olemassa olevan kasvillisuuden vaikutuksia. Olemassa oleva kasvillisuus, joka ei ole Kartanontie 7:n tontilla, tulee edelleen säilymään ja varjostamaan naapuritonttien piha-alueita. Muistutuksen liitteenä olleissa kuvissa Kartanontie 7:n tontin puut varjostivat vain pysäköimisaluetta.

