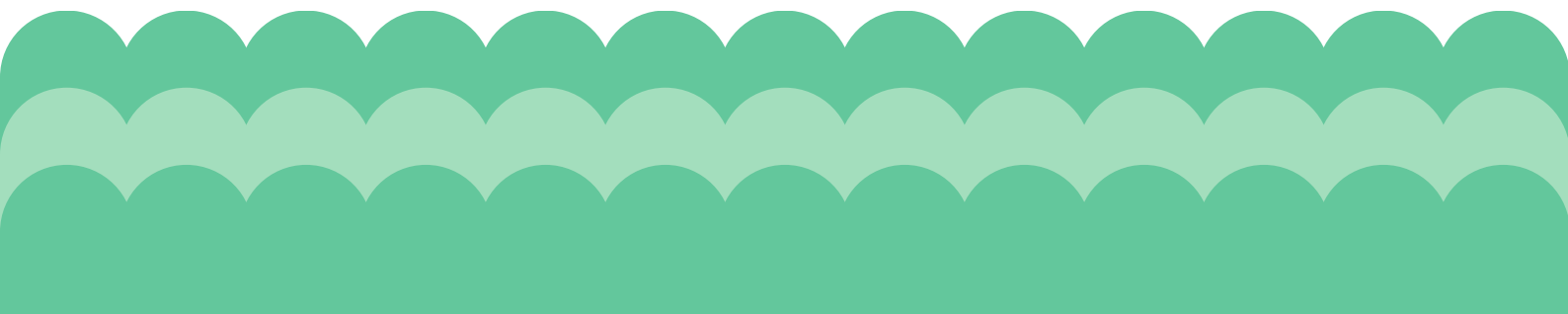


# Ratsastuskeskus, Maamiehenkatu 14

**Asemakaavan selostus**

**JARDno-2021-350**

**Kaavatunnus 220013**



Vireilletulosta ilmoittaminen  
Asemakaavaluonnos nähtävänä MRL 62§, MRA 30§  
Kaupunkikehityslautakunta  
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä MRL 65§ ja MRA 27§  
Kaupunkikehityslautakunta hyväksynyt

kuulutus 22.2.2021  
1.-14.3.2021  
pvm §  
pvm  
pvm §

## Sisällysluettelo

|  |    |
|--|----|
| 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....   | 4  |
| 1.1 Tunnistetiedot.....  | 4  |
| 1.2 Kaava-alueen sijainti.....   | 4  |
| 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus.....  | 4  |
| 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....  | 4  |
| 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.....   | 5  |
| 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....  | 5  |
| 3.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....                               | 6  |
| 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....   | 7  |
| 4.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset .....                          | 7  |
| 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....   | 8  |
| 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS .....   | 9  |
| 5.1 Asemakaavan tavoitteet.....  | 9  |
| 5.2 Kaavan rakenne .....   | 9  |
| 5.3 Mitoitus .....   | 9  |
| 5.4 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....                                       | 9  |
| 5.5 Aluevaraukset .....  | 9  |
| 5.6 Kaavan vaikutukset.....  | 10 |
| 5.8 Kaavamerkinnot ja -määräykset.....   | 10 |
| 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....   | 11 |
| 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....                                      | 11 |
| 6.2 Toteuttamisen ajoitus .....  | 11 |

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

RATSASTUSKESKUS, MAAMIEHENKATU 14

Asemakaavan muutos

JARDno-2021-350

Kaavatunnus 220013

Asemakaavan muutos koskee:

22. eli Lepolan kaupunginosan korttelin 2228 tonttia 3.

Laatija: Järvenpään kaupunki, Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

Yhteysthenkilö: Asemakaava-arkkitehti Terttu-Elina Wainio, Seutulantie 12, 04430 JÄRVENPÄÄ, puhelin 040 315 2353, sähköposti etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee noin kilometrin päässä Järvenpään keskustan eteläpuolella.



*Suunnittelualueen likimääräinen sijainti.*

### 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Ratsastuskeskus, Maamiehenkatu 14. Asemakaavan muutoksessa tarkistetaan rakennusoikeutta maneesirakennuksen laajennusta varten. Rakennus on tarkoitus muuttaa monitoimiareenaksi. Asemakaavan muutos käsitellään vaikutuksiltaan vähäisenä.

### 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Asemakaavakartta ja -määräykset
- Lausuntojen ja mielipiteiden lyhennelmät ja vastineet
- Asemakaavan seurantalomake

## 1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Järvenpään yleiskaava 2040 (kv hyväksynyt 14.12.2020 § 80)
- Voimassa oleva asemakaava Lepola III (voimaantulo 27.11.2013)
- Lepola III alueen rakentamistapaohjeet, liittyy Lepola III asemakaavaan
- Järvenpään hulevesisuunnitelma (1.11.2013)
- Resurssiviisas Järvenpää –tiekartta (kv 11.11.2019 § 83)
- Aino Areena, laajennussuunnitelma (Arkkitehtitoimisto R. Schnitzler 2021)

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

|   |                    |
|---|--------------------|
| Vireilletulosta ilmoittaminen                             | kuulutus 22.2.2021 |
| Asemakaavaluonnos nähtävänä MRL 62§, MRA 30§              | 1.-14.3.2021       |
| Kaupunkikehityslautakunta                                 | pvm §              |
| Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä MRL 65§ ja MRA 27§ | pvm                |
| Kaupunkikehityslautakunta hyväksynyt                      | pvm §              |

### 2.2 Asemakaava

Asemakaavassa tarkistetaan maneesirakennuksen rakennusoikeutta, rakennusala ja pysäköintipaikkamerkitöjä laajennuksen edellyttämällä tavalla, ja päivitetään aluetta koskevia yleisiä määräyksiä. Asemakaavaa ei muuteta muilta osin.

Asemakaavan muutos käsitellään vähäisenä, koska kaavamuutoksen vaikutukset rajoittuvat aivan lähiympäristöön ja koska niitä ei voida katsoa merkittäviksi.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan voi toteuttaa heti kun se on saanut lainvoiman.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueella toimiva ratsastuskeskus on toteutettu asemakaavan mukaisesti. Alue sisältyy valtakunnallisesti merkittävään Tuusulanjärven kulttuuriympäristöön. Suunnittelualue rajautuu laajaan puistoalueeseen, jonka laiduille on toteutettu pientaloasutusta. Ratsastuskeskuksen tontti liittyy ympäristöön Maamiehenkadun ja Yliopettajankadun kautta.

#### Tekninen huolto

Alueella on rakennettu vesihuoltoverkosto.

#### Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisomistuksessa. Ympäröivät lähivirkistys- ja katualueet ovat kaupungin omistuksessa.



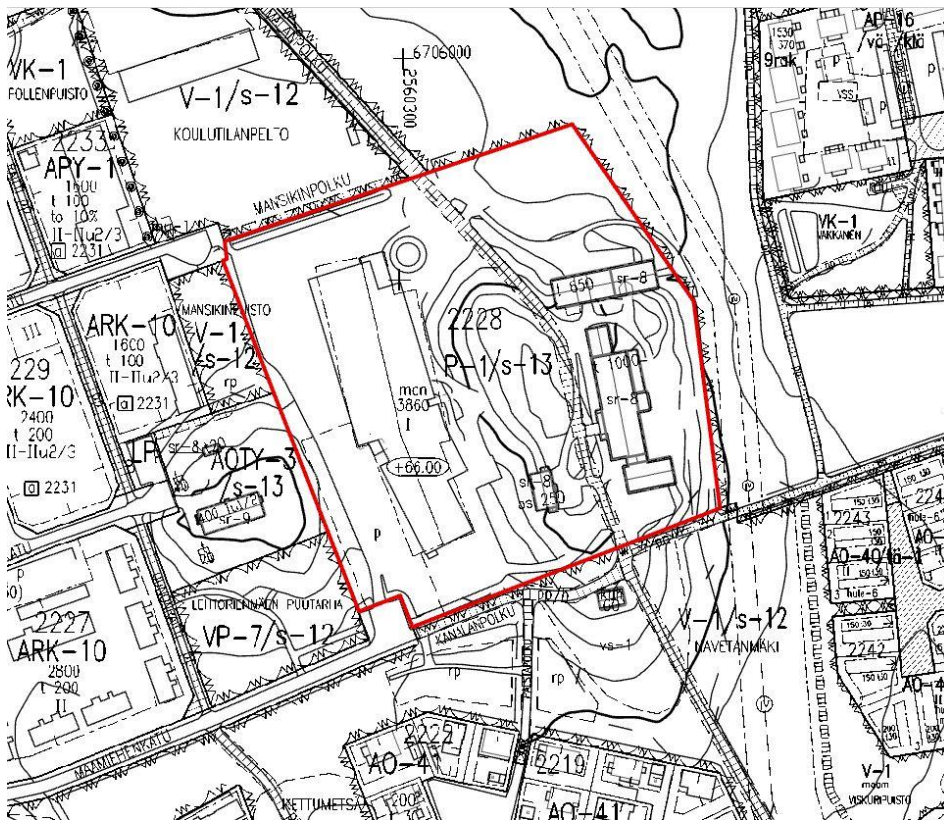
## 3.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

### Asemakaava

Suunnittelualue on palvelurakennusten korttelialuetta (P-1), jolle on osoitettu rakennusoikeutta maneesille 3860 k-m<sup>2</sup>. Maneesin kerrosluvuksi on osoitettu yksi, ja pääjulkisivun ja vesikaton leikkauskohdan ylimmäksi korkeusasemaksi on osoitettu +66.00. Alueella sijaitsevat entisen maatalousnormaalikoulun toimintaan liittyneet rakennukset (puimala, navetta, asuinrakennus) on osoitettu säilytettäväksi. Maneesirakennuksen länsisivustalle on osoitettu pysäköintialuetta.

Suunnittelualueita koskee määräys /s-13, jonka mukaan rakentaminen on sovittava maisemaan siten, että kulttuurihistoriallisesti merkittävän ympäristön ominaispiirteet säilyvät. Yleisen alueen suunnitelmaa laadittaessa ja rakennuksia suunniteltaessa on toimittava yhteistyössä museoviranomaisen kanssa.

Aluetta koskee lisäksi yleismääräys, jonka mukaan alueen maisemalliset, rakennus- ja puutarhataiteelliset sekä historialliset arvot tulee säilyttää. Alueen täydennysrakentamisesta sekä ympäristöä koskevista suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisten kanssa. Ennen rakennus- tai toimenpidelupaa koskevan päätöksen antamista on museoviranomaiselle varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen. Alueen uudet rakennukset ja rakennelmat on suunniteltava siten, että ne sijainnin, muodon, mittasuhteiden, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta ovat sopusoinnissa alueen vanhan rakennuskannan sekä kulttuuriympäristön kanssa.



Ote ajantasakaavasta. Suunnittelualue punaisella rajattuna.

### Rakennusjärjestys

Järvenpään uusi rakennusjärjestys on voimassa 20.1.2019 alkaen, kaupunginvaltuuston päätös 22.10.2018 § 86.

Tonttijako & -rekisteri

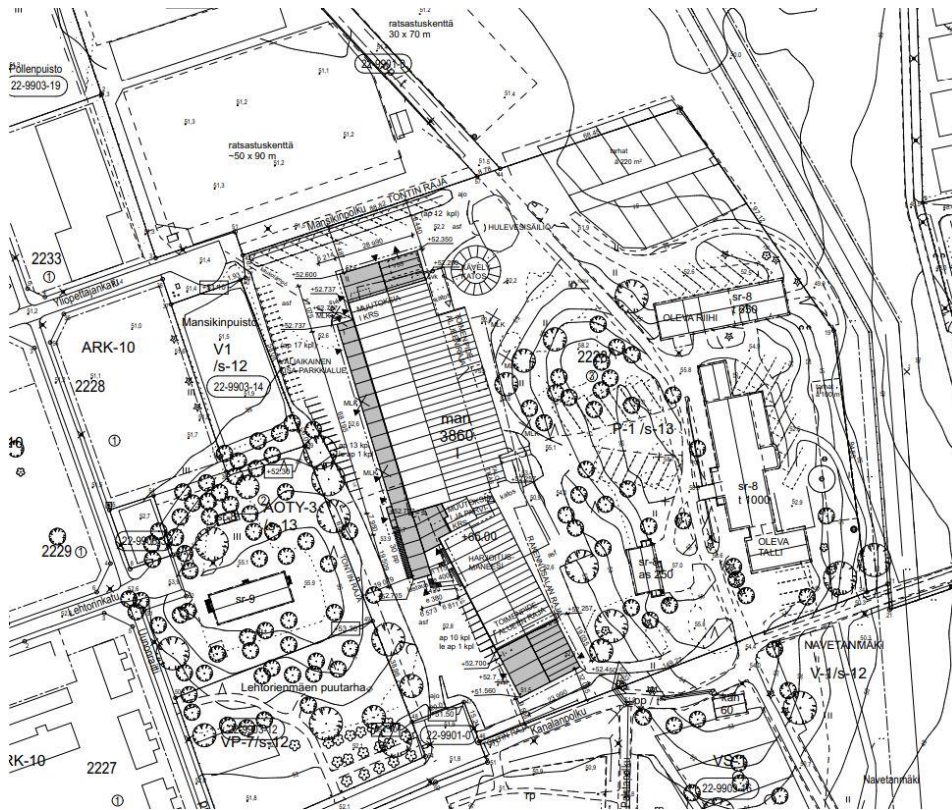
Alueen tontit on merkitty tonttirekisteriin.

Pohjakartta

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

Maneesirakennuksen laajennussuunnitelma

Maneesirakennukseen on suunniteltu laajennukset kumpaankin pätyyn ja länsisivulle. Laajennusosat liittyvät nykyisen rakennuksen arkkitehtuuriin. Laajennusten kerrosala on yhteensä 1819 k-m<sup>2</sup>. Muihin tontilla sijaitseviin rakennuksiin ei ole suunniteltu muutoksia.



Asemapiirros laajennussuunnitelmasta (Arkkitehtitoimisto R. Schnitzler 2021). Laajennusosat merkitty harmaalla. Nykyinen puusto otetaan huomioon mm. autopaikkojen sijoittamisessa.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on käynnistynyt kiinteistönomistajan aloitteesta, kun maneesirakennusta on tarkoitus laajentaa ja muuttaa monitoimiareenaksi. Hankkeesta on laadittu alustavat suunnitelmat (Arkkitehtitoimisto R. Schnitzler 2021). Kaavamuutoksesta on tehty puitesopimus (kaavoitusjohtaja 17.2.2021 § 2) ja siitä laaditaan maankäyttösopimus asemakaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Asemakaavan muutoshanke käsitellään vähäisenä kaavana, koska kaavan aikaansaamat vaikutukset ovat alueellisesti ja kaupunkikuvallisesti vähäisiä ja vaikuttavat pääasiassa vain yksittäiseen tonttiin ja sen lähiympäristöön.

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

- Kaupunkikehityslautakunta pvm §, päätös asemakaavaehdotuksen nähtävällepanosta
- Asemakaavan muutosehdotus julkisesti nähtävillä (MRL 65§ ja MRA 27§) pvm-pvm
- Kaupunkikehityslautakunta pvm §, asemakaavamuutoksen hyväksyminen

## 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

- Kaava-alueen maanomistajat
- Naapuritonttien omistajat, haltijat ja asukkaat
- Viranomaiset:
  - Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo
  - Järvenpää, rakennusvalvonta
  - Järvenpää, kaupunkitekniikan suunnittelu
  - Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
  - Järvenpään Vesi
- Muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa

Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Maneesirakennuksen alustavista laajennussuunnitelmista on neuvoteltu museoviranomaisen, rakennusvalvonnan ja pelastuslaitoksen kanssa. Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo on ilmoittanut (sp. 24.9.2020), ettei sillä ole huomauttamista alustaviin suunnitelmiin.

Asemakaavan vireilletulosta ja luonnosaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu kuulutuksella 22.2.2021 kaupungin verkkosivuilla [www.jarvenpaa.fi](http://www.jarvenpaa.fi) sekä lähettämällä kirje naapurikiinteistöjen omistajille.

Asemakaavan muutosluonnos on ollut nähtävänä 1.-14.3.2021 välisen ajan Seutulantalon palvelupisteessä sekä Järvenpään kaupungin verkkosivuilla. Nähtävilläoloaikana osallisilla oli mahdollisuus jättää mielipide kaavaluonnoksesta. Luonnosvaiheessa lähetettiin lausuntopyyntö hankkeesta seuraaville tahoille: Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo, Järvenpään rakennusvalvonta, Järvenpään Vesi. Asemakaavaluonnoksesta on saatu kaksi lausuntoa. Palautteen johdosta kaavakarttaan ei ole tehty muutoksia, mutta aluetta koskevan yleisen määräyksen tekstiä on täsmennetty ja kaavakarttaan on tehty joitakin teknisiä tarkistuksia.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävänä pvm (täydennetään myöhemmin).

Luonnoksesta sekä ehdotuksesta saatujen lausuntojen ja mielipiteiden lyhennelmät ja vastineet ovat [liitteessä B](#).

Viranomaisyhteistyö

MRL:n mukainen viranomaisneuvottelu ei ole ollut hankkeen kohdalla tarpeellinen. Asemakaavahankkeesta on neuvoteltu kaupungin viranomaisten kesken (kaupunkitekniikka, rakennusvalvonta).



## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen keskeisenä tavoitteena on mahdollistaa maneesirakennuksen laajentaminen ja varmistaa laajennusosan sopeutuminen ympäristöön.

### 5.2 Kaavan rakenne

Kaavan rakenne on voimassa olevan asemakaavan mukainen.

### 5.3 Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 34001 m<sup>2</sup>, jolle on osoitettu rakennusoikeutta maneesia varten 6070 k-m<sup>2</sup>. Alueen muissa rakennuksissa on rakennusoikeutta 1900 k-m<sup>2</sup>. Koko alueen rakennusoikeus on 7970 k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa tonttitehokkuutta  $e_t = 0,23$ . Rakennusoikeus nousee 2210 k-m<sup>2</sup>.

### 5.4 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavaan sisältyy yleiset määräykset mm. rakentamisen sovittamisesta arvokkaaseen kulttuuriympäristöön ja hulevesien käsittelystä.

### 5.5 Aluevaraukset

Korttelialueet

#### P-1 PALVELURAKENNUSTEN KORTTELIALUE

Korttelialueelle saa sijoittaa rakennuksia virkistys-, vapaa-ajan ja/tai matkailupalveluita varten. Alueelle saa sijoittaa hevostallin ja/tai muita kotieläintiloja ympäristön olosuhteet huomioon ottaen. Alueelle saa sijoittaa osoitetulle rakennusalalle ratsastusmaneesin sekä hevosten ja muiden eläinten jaloittelutarhoja. Jaloittelutarhoja tulee hoitaa, ja valumavedet tulee käsitellä siten, ettei niistä ole haittaa ympäristölle. Lantalat ja kuivikevarastot on sijoitettava talousrakennusten rakennusalalle. Lannankäsittelypaikkaa ei saa sijoittaa keskeiselle näkymäpaikalle.

Alueen puusto on säilytettävä.

Toiminnan vaatimat pysäköintipaikat on rakennettava kaavassa niille osoitettuun paikkaan.

Alueelle saa osoittaa toiminnan kannalta tarpeellinen määrä asuntoja kaavassa osoitetun rakennusoikeuden ja -alan puitteissa.

Tontille on varattava autopaikkoja vähintään seuraavasti:

- 1 ap/asunto
- 1 ap/ 2 työntekijää sekä toiminnan laajuuden kannalta tarpeellinen määrä asiakaspysäköintipaikkoja autoille ja polkupyörille.

Korttelialuetta koskee yleinen määräys /s-13:

Valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön osa. Rakentaminen on sovitettava maisemaan siten, että kulttuurihistoriallisesti merkittävän ympäristön ominaispiirteet säilyvät. Yleisen alueen suunnitelmaa laadittaessa ja rakennuksia suunniteltaessa on toimittava yhteistyössä museoviranomaisen kanssa.

Koko aluetta koskee lisäksi yleinen määräys:

Koko alue kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin. Alueen maisemalliset, rakennus- ja puutarhataiteelliset sekä historialliset arvot tulee säilyttää. Alueen täydennysrakentamisesta sekä ympäristöä koskevista suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisten kanssa. Ennen rakennus- tai toimenpidelupaa koskevan päätöksen antamista on museoviranomaiselle varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Alueen uudet rakennukset ja rakennelmat on suunniteltava siten, että ne sijainnin, muodon, mittasuhteiden, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta ovat sopusoinnussa alueen vanhan rakennuskannan sekä kulttuuriympäristön kanssa. Pihan ja puutarhan alkuperäiset sommitelmat, päällystemateriaalit ja kasvillisuus sekä tärkeät näkymät pyritään säilyttämään tai ennallistamaan. Uusien istutusten tulee olla alueen ominaispiirteisiin sopivia.

Katujen ja kevyen liikenteen väylien rakentamis- ja huoltotoimenpiteet sekä muut ympäristöä muokkaavat toimenpiteet tulee tehdä miljööseen sopivalla tavalla.

Tontteja ei saa aidata muutoin kuin kasviaidantein ellei aitaamisesta ole asemakaavassa määräystä.

Alueen kaikessa rakentamisessa on pyrittävä kokonaisenergiatohokkuuteen. Aurinkokeräimien ja -paneelien sijoittaminen uudisrakennusten julkisivuihin ja katoille on sallittua siten, että ne sopeutuvat ympäristöön.

Rakennusten massoittelussa ja kasvillisuuden sijoittamisessa tulee ottaa huomioon pienilmastolliset tekijät sekä hulevedet. Alueelle saa rakentaa hulevesien käsittelyrakenteita. Asemakaava-alueelle rakennetut avo-ojat ovat osa hulevesiverkostoa. Hulevedet tulee käsitellä tonteilla viivyttävillä rakenteilla ja niiden johtaminen tulee hajauttaa rakennettuihin avo-ojiin tai johtaa hulevesiviemäriin.

## **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.

## **5.8 Kaavamerkinnot ja -määräykset**

Katso liite A.

## **6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

### **6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat**

Toteutusta ohjaamaan on laadittu viitesuunnitelmat ja rakentamistapaohjeet.

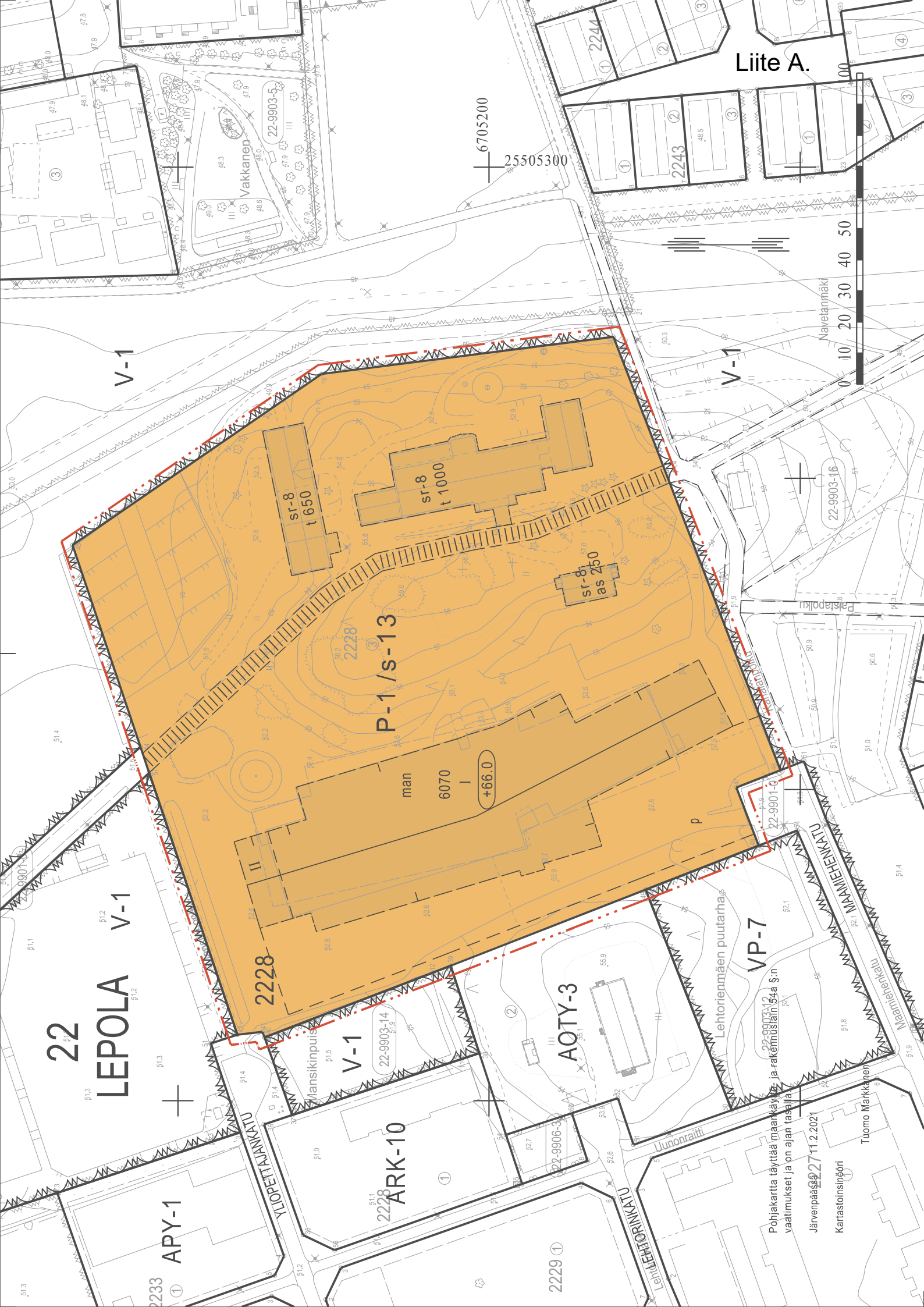
### **6.2 Toteuttamisen ajoitus**

Asemakaavan voi toteuttaa heti, kun asemakaava on saanut lainvoiman.

Järvenpäässä 1.3.2021, täydennetty 15.3.2021

Juhana Hiironen  
Vs. kaavoitusjohtaja

Terttu-Elina Wainio  
Asemakaava-arkkitehti



V-1

V-1

P-1/S-13

man 6070 I +66.0

sr-8 t 650

sr-8 t 1000

sr-8 as 250

2228

V-1

Mansikinpuisto

ARK-10

AOTY-3

VP-7

Lehtoriemäen puutarha

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset ja on ajan tasalla Järvenpäässä 27.11.2021

Kartastoinsinööri

Tuomo Märkänen

22 LEPOLA

V-1

APY-1

2233

TIORITANKKITU

LEHTORIEMÄKITU

Uunonraitti

MAMMIENKATU

Mäenhenkietu

Pastapolku

22-9903-16

6705200

25505300

0 10 20 30 40 50

Navetanmäki

22-9903-12

27.11.2021



# ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

P-1

0210001  
PALVELURAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

Korttelialueelle saa sijoittaa rakennuksia virkistys-, vapaa-ajan ja/tai matkailupalveluita varten. Alueelle saa sijoittaa hevostallin ja/tai muita kotieläintiloja ympäristön olosuhteet huomioon ottaen. Alueelle saa sijoittaa osoitulle rakennusosalalle ratsastusmaneesin sekä hevosten ja muiden eläinten jaloittelutarhoja. Jaloittelutarhoja tulee hoitaa, ja valumavedet tulee käsitellä siten, ettei niistä ole haittaa ympäristölle. Lantalat ja kuivikevarastot on sijoitettava talousrakennusten rakennusosalalle. Lannankäsittelypaikkaa ei saa sijoittaa keskeiselle näköympärikalle.

Alueen puusto on säilytettävä.

Toiminnan vaatimat pysäköintipaikat on rakennettava kaavassa niille osoitettuun paikkaan.

Alueelle saa osoittaa toiminnan kannalta tarpeellinen määrä asuntoja kaavassa osoitetun rakennusoikeuden ja -alan puitteissa.

Tontille on varattava autopaikkoja vähintään seuraavasti:

1 ap/asunto

1 ap/ 2 työntekijää sekä toiminnan laajuuden kannalta tarpeellinen määrä asiakaspysäköintipaikkoja autoille ja polkupyörille.

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.

6070

1213000  
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

t 650

1213001  
Talousrakennuksen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

as 250

1215002  
Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosneliömetriä rakennusosalalle sallittua kerrosalasta saadaan käyttää asuinhuoneistoja varten.

I

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



1224001  
Rakennuksen pääjulkisivupinnan ja vesikatkon leikkauskohdan ylin korkeusasema.



1227000  
Rakennusala.



1231209  
Rakennusala, jolle saa sijoittaa maneesin sekä eläinten tallipaikkoja. Maneesin yhteyteen saa rakentaa toiminnan kannalta tarpeelliset toimisto-, katsomo- ja varastotilat.



1235000  
Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



1254100  
Yleiselle jankkuluulle varattu alueen osa.



1255003  
Ohjeellinen pysäköimispaikka.

/s-13

1271013  
Valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön osa. Rakentaminen on sovitettava maisemaan siten, että kulttuurihistoriallisesti merkittävän ympäristön ominaispiirteet säilyvät. Yleisen alueen suunnitelmaa laadittaessa ja rakennuksia suunniteltaessa on toimittava yhteistyössä museoviranomaisen kanssa.



1275008  
Suojeltava rakennus.

Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistoimia, jotka heikentävät rakennuksen kaupunkikuvallisia, rakennustaiteellisia tai historiallisia arvoja. Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden, rakennusosien ja materiaalien säilyttäminen. Mikäli korjaaminen ei ole mahdollista, tulee rakennusosia uusia alkuperäistoteutuksen mukaisesti. Jos rakennuksessa on tehty aikaisemmin tämän periaatteen vastaisia korjaus- ja muutostöitä, tulee harkita palauttavia muutoksia. Rakennusten korjaus- ja muutostöiden suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisten kanssa ja museoviranomaisille on varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen ennen rakennus- tai toimenpidelupaa koskevan päätöksen antamista.

22

LEP

2228

1800011  
KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Koko alue kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin. Alueen maisemalliset, rakennus- ja puutarhataiteelliset sekä historialliset arvot tulee säilyttää. Alueen täydennysrakentamisesta sekä ympäristöä koskevista suunnitelmissa on neuvoteltava museoviranomaisten kanssa. Ennen rakennus- tai toimenpidelupaa koskevan päätöksen antamista on museoviranomaiselle varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Alueen uudet rakennukset ja rakennelmat on suunniteltava siten, että ne sijainnin, muodon, mittasuhteiden, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta ovat sopusoinnussa alueen vanhan rakennuskannan sekä kulttuuriympäristön kanssa. Pihan ja puutarhan alkuperäiset sommitelmat, päälystemateriaalit ja kasvillisuus sekä tärkeät näkymät pyritään säilyttämään tai ennallistamaan. Uusien istutusten tulee olla alueen ominaispiirteisiin sopivia.

Katujen ja kevyen liikenteen väylien rakentamis- ja huoltotoimenpiteet sekä muut ympäristöä muokkaavat toimenpiteet tulee tehdä miilooseen sopivalla tavalla.

Tontteja ei saa aidata muutoin kuin kasviaidantein ellei aitaamisesta ole asemakaavassa määräystä.

Alueen kaikessa rakentamisessa on pyrittävä kokonaisenergiatarkkuuteen. Aurinkokeräimien ja -paneelien sijoittaminen uudisrakennusten julkisivuihin ja katoille on sallittua siten, että ne sopeutuvat ympäristöön.

Rakennusten massoitellussa ja kasvillisuuden sijoittamisessa tulee ottaa huomioon pienilmastolliset tekijät sekä hulevedet. Alueelle saa rakentaa hulevesien käsittelyrakenteita. Asemakaava-alueelle rakennetut avo-ojat ovat osa hulevesiverkostoa. Hulevedet tulee käsitellä tonteilla viivytettäviä rakenteilla ja niiden johtaminen tulee hajauttaa rakennettuihin avo-ojiin tai johtaa hulevesiviemäriin.

# JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

Ratsastuskeskus, Maamiehenkatu 14

ASEMAKAAVAN MUUTOS

1 : 1000

Asemakaavan muutos koskee 22. kaupunginosan eli Lepola korttelin 2228 tonttia 3.

## EHDOTUS

Käsittelyvaiheet:

Nähtävänä MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti

1. - 14.3.2021

Kaupunkikehityslautakunta pvm §

Nähtävänä MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti

Kaupunkikehityslautakunta § pvm

KAUPUNKIKEHITYSLAUTAKUNTA HYVÄKSYNTY



## JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

Päiväys 1.3.2021

Tarkistettu 15.3.2021

JARDno 2021-350

Kaavatunnus 220013

Suunnittelija lew

Piirtäjä lew

Tallennusnimi

Mittakaava 1:1000

Koordinaatio

Terttu-Elina Wainio

Asemakaava-arkkitehti

Juhana Hiironen

Vs. kaavoitusjohtaja

ETRS GK 25, N 2000

Ratsastuskeskus Maamiehenkatu 14, asemakaavan muutos

Liite B.

## Yhteenveto lausunnoista, mielipiteistä ja muistutuksista

### *Asemakaavan muutosluonnos nähtävillä 1.-14.3.2021*

Järvenpään Vesi 2.3.2021

Ei huomautettavaa.

Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo 5.3.2021

Asemakaavalla ei ole kulttuuriympäristöön ja maisemaan sellaisia vaikutuksia, että museolla olisi asemakaavaluonnokseen huomautettavaa.

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

|                                     |                                   |   |
|-------------------------------------|-----------------------------------|---|
| Kunta                               | 186 Järvenpää Täyttämispvm        | 02.03.2021                                  |
| Kaavan nimi                         | Ratsastuskeskus, Maamiehenkatu 14 |   |
| Hyväksymispvm                       | Ehdotuspvm                        |   |
| Hyväksyjä                           | Vireilletulosta ilm. pvm          | 01.03.2021                                  |
| Hyväksymispykälä                    | Kunnan kaavatunnus                | 220013                                      |
| Generoitu kaavatunnus               |                                   |   |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha]         | 3,4001                            | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]             |
| Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] |                                   | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 3,4001 |

## Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

|                          |              |                 |
|--------------------------|--------------|-----------------|
| Rakennuspaikat [lkm]     | Omarantaiset | Ei-omarantaiset |
| Lomarakennuspaikat [lkm] | Omarantaiset | Ei-omarantaiset |

| Aluevaraukset   | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-----------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|---|
| <b>Yhteensä</b> | <b>3,4001</b>  | <b>100,0</b>  | <b>7970</b>                   | <b>0,23</b>   | <b>0,0000</b>             | <b>2210</b>                             |
| A yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| P yhteensä      | 3,4001         | 100,0         | 7970                          | 0,23          | 0,0000                    | 2210                                    |
| 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 <sup>2</sup> ] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------------------|---|
| Yhteensä          |                |               |                               |                           |   |

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



## Alamerkinntät

| Aluevaraukset   | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-----------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|---|
| <b>Yhteensä</b> | <b>3,4001</b>  | <b>100,0</b>  | <b>7970</b>                   | <b>0,23</b>   | <b>0,0000</b>             | <b>2210</b>                             |
| A yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| P yhteensä      | 3,4001         | 100,0         | 7970                          | 0,23          | 0,0000                    | 2210                                    |
| P               | 3,4001         | 100,0         | 7970                          | 0,23          | 0,0000                    | 2210                                    |
| Y yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| C yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| K yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| T yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| V yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| R yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| L yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| E yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| S yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| M yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| W yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |