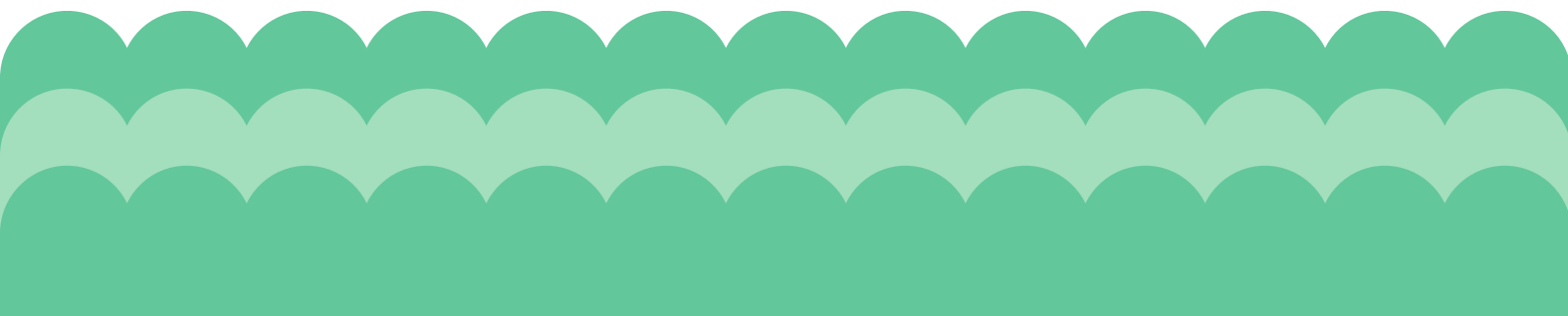


Sävelpuisto Asemakaavan muutos

Selostus (Kaavaluonnosvaihe)

JARDno-2020-59
Kaavatunnus 010108



Vireilletulosta ilmoittaminen	kuulutus 18.3.2020
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	25.3.2020
Asemakaavaaluonnos nähtävänä MRL 62§, MRA 30§	20.5.-18.6.2020
Kaupunkikehityslautakunta	pvm § nro
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä MRL 65§ ja MRA 27§	pvm
Kaupunkikehityslautakunta	pvm §
Kaupunginhallitus	pvm §
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	pvm §

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Sävelpuisto

Asemakaavan muutos

Diaarinumero JARDno-2020-59

Kaavatunnus 010108

Asemakaavan muutos koskee:

1. kaupunginosan eli Keskus yleisten rakennusten tonttia (186-1-103-1) sekä katu- ja puistoaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Ve1: 1. kaupunginosan eli Keskus kortteliin 103 yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien palvelurakennusten korttelialuetta, kortteliin 169 asuinkerrostalojen korttelialuetta ja autopaikkojen korttelialuetta sekä puisto- ja katualuetta.

Ve2: 1. kaupunginosan eli Keskus kortteliin 103 yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta, kortteliin 169 asuinkerrostalojen korttelialuetta ja autopaikkojen korttelialuetta, kortteliin 170 asuinpientalojen korttelialuetta sekä puisto- ja katualuetta.

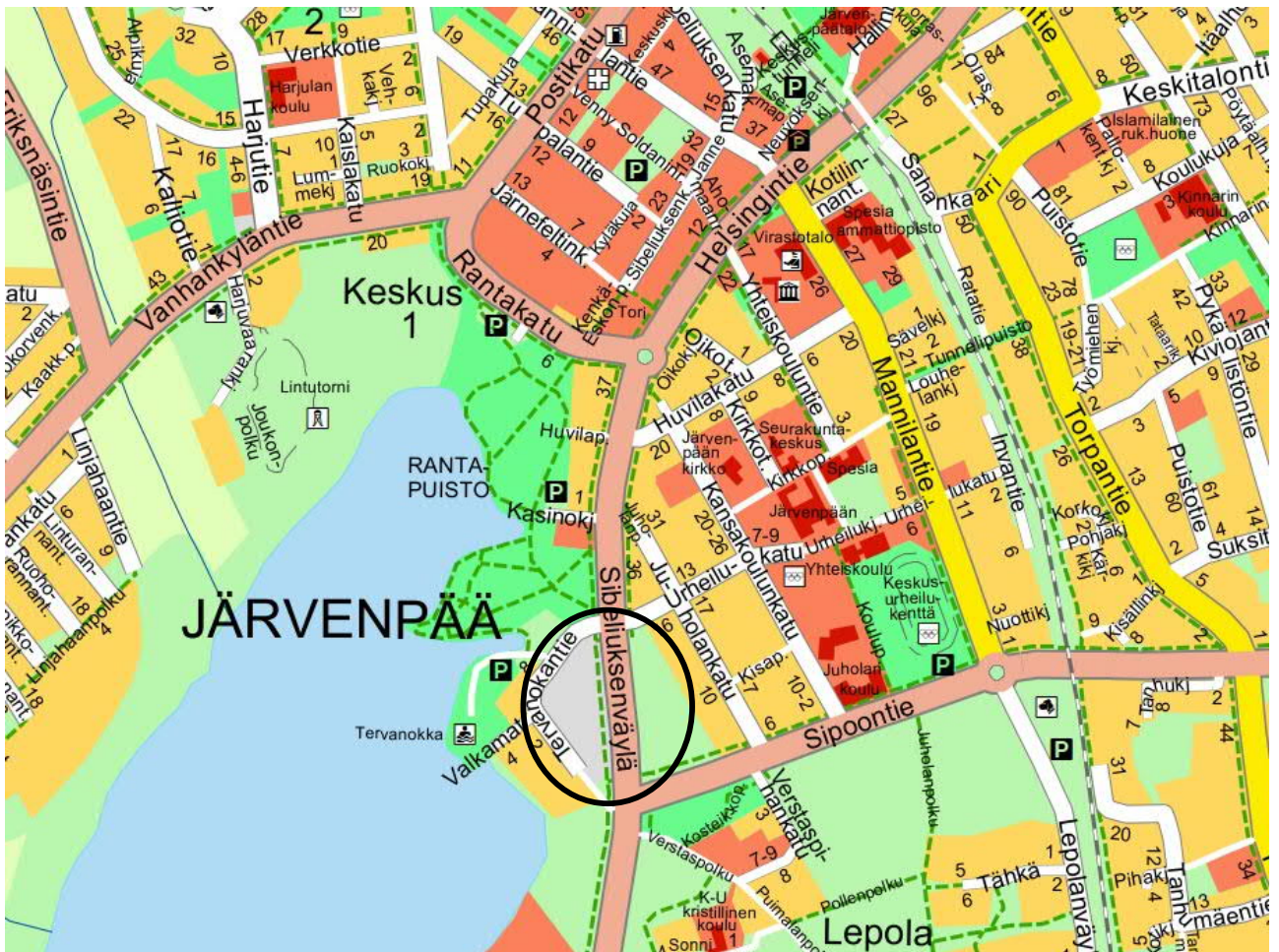
Laatija: Järvenpään kaupunki, Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

Yhteyshenkilö: Projektipäällikkö Juho Mattila, PL 41, 04401 JÄRVENPÄÄ, Seutulantie 12, puhelin 040 315 2224, sähköposti etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavasuunnittelualue sijaitsee Keskuksen (1.) kaupunginosan eteläosassa. Suunnittelualue sijaitsee kaupunkikuvallisesti erittäin merkittävällä paikalla ja sisältää huomattavia maisema- ja kulttuuriympäristöarvoja. Etäisyyttä Järvenpään ydinkeskusta-alueelle on noin 500 metriä ja Järvenpään rautatieasemalle noin kilometri.

Kaava-alue rajautuu luonnosvaiheessa etelässä Sipoontiehen, idässä Tervanokantiehen, pohjoisen suunnassa Urheilukatuun ja kerrostaloalueisiin sekä lännessä Juholankadun pienasutusalueeseen. Kaavasuunnittelualue voi tarpeen mukaan laajentua ja tarkentua kaavaprosessin edetessä pääasiassa ympäröivien katualueiden osalta.



Kaavasuunnittelun sijainti Järvenpään opaskartassa (2020).

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutoksen nimi on Sävelpuisto.

Kaavasuunnittelun lähtötavoitteina on tutkia edellytykset kaupunkikuvallisesti korkealaatuisen asuinkerrostalo- ja palvelurakentamisen osoittamiseksi Sävelpuiston alueelle Keskustan osayleiskaavan 2030 ohjaamien reunaehtojen mukaisesti sekä tutkia kehittämismahdollisuuksia Tervanokan puhdistamoalueen tontille.

Asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa korkealaatuista ja uutta kerros- ja palvelurakentamista Sävelpuiston viheralueelle ja osoittaa korvaavia lisäalueita virkistys- ja palvelukäyttöön yleisten rakennusten tontista Tervanokantien ja Sibeliuksenväylän väliseltä alueelta.

Asemakaavan luonnosvaiheessa kaavavaihtoehdot sisältävät:

Ve1

- 14000 kerrosneliometriä asuinkerrostalorakentamista ja keskitetyn autopaikkojen korttelialueen
- 2000 kerrosneliometriä Rantapuiston toimintoihin tukeutuvaa palvelurakentamista
- 700 kerrosneliometriä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta
- Uutta ja poistuvaa puistoaluetta
- Muinaismuistoalue puistoalueella Tervanokanpuistossa
- Meriviemärin tilavaraus puistoalueilla
- Ohjeellisia jalankulkuyhteyksiä ja hulevesien käsittelyalueita puistoalueilla

Ve2

- 14000 kerrosneliometriä asuinkerrostalorakentamista ja keskitetyn autopaikkojen korttelialueen
- 1400 kerrosneliometriä yhtiömuotoista pientaloasumista
- 600 kerrosneliometriä päivittäistavarakauppaa
- 700 kerrosneliometriä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta
- Uutta ja poistuvaa puistoaluetta
- Meriviemärin tilavaraus puistoalueilla
- Ohjeellisia jalankulkuyhteyksiä ja hulevesien käsittelyalueita puistoalueilla

Luonnosvaiheessa asemakaavamuutoksella arvioidaan valmistuvan 220-280 asuntoa ja mahdollistavan 550-750 uuden asukkaan sijoittumisen alueelle.

Sisällysluettelo

Sävelpuisto Asemakaavan muutos	1
Selostus (Kaavaluonnosvaihe)	1
JARDno-2020-59 Kaavatunnus 010108	1
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Tunnistetiedot.....	2
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus.....	3
Sisällysluettelo	5
Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	6
Tausta-aineistot	7
2. TIIVISTELMÄ	8
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	8
2.2 Asemakaava	8
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	8
3. LÄHTÖKOHDAT.....	9
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	9
Alueen yleiskuvaus	9
Luonnonympäristö.....	9
Rakennettu ympäristö.....	12
Maanomistus.....	15
3.2 Suunnittelutilanne	15
Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	15
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	19
4.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset	19
Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	19
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	19
Osalliset.....	19
Vireilletulo.....	19
Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	20
Viranomaisyhteistyö.....	20
4.3 Asemakaavan tavoitteet.....	21
Lähtökohta-aineiston tavoitteet.....	21
Prosessin aikana syntyneet tavoitteet.....	21
Muut tavoitteet.....	21

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	22
Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	22
Yhteenvedo alustavien vaihtoehtojen vertailusta	26
Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	26
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	27
5.1 Kaavan rakenne	27
Mitoitus	27
Palvelut	27
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	28
5.3 Aluevaraukset	28
Korttelialueet	28
Muut alueet	31
5.4 Kaavan vaikutukset.....	31
Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön	31
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	31
Vaikutukset liikenteeseen	31
Vaikutukset talouteen	32
Vaikutukset resurssiviisauteen	32
Vaikutukset sosiaaliseen ympäristöön.....	32
5.5 Ympäristön häiriötekijät	32
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	32
5.7 Nimistö.....	33
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	33
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	33
6.2 Toteuttamisen ajoitus	33
6.3 Toteutuksen seuranta	33

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Asemakaavakartta ja -määräykset (pienennös)
3. Rakentamistapaohje (Lisätään kaavaehdotusvaiheeseen)
4. Lyhennelmät lausunnoista, mielipiteistä ja muistutuksista sekä kaavoituksen vastineet
5. Asemakaavan seurantalomake (Lisätään kaavaehdotusvaiheeseen)

Tausta-aineistot

- Keskustan Osayleiskaava 2030
- Sävelpuiston viitesuunnitelma, Arkkitehtuuri-toimisto B & M Oy, 2020
- Sävelpuiston rakennettavuus selvitys, Ramboll Finland Oy, 2020
- Yleiskaava-alueen historiallisen ajan arkeologinen inventointi, Museovirasto – Arkeologiset kenttäpalvelut, 2017
- Tervanokan historiallisen ajan kiinteiden muinaisjäännösten inventointi, Museovirasto – Arkeologiset kenttäpalvelut, 2014
- Meluselvitys: Järvenpään Tervanokan kaavamuu-tos, Helimäki Akustikot Oy, 2016
- Meluselvitys: Juholankatu kortteli 114, Järvenpää, A-Insinöörit Suunnittelu Oy, 2014
- Tuusulanjärven itärannan maisemanhoitosuunnitelma, MA-Arkkitehdit Oy, 2007
- Järvenpään maisemaselvitys, MA-Arkkitehdit Oy, 2000
- Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelma 2017, Ramboll Finland Oy, 2017
- Järvenpään viherrakenteen arvot ja hyödyt. Suomen ympäristökeskus, Järvenpään kaupunki 2016.
- Järvenpään luontotyyppiselvitys 2015. Faunatica Espoo 2015.
- Järvenpään pyöräliikenteen kehittämissuunnitelma, 2018
- Resurssiviisas Järvenpää-tiekartta (Kv. 11.11.2019 § 83)

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulosta ilmoittaminen	kuulutus 18.3.2020
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	25.3.2020
Asemakaavaaluonnos nähtävänä MRL 62§, MRA 30§	20.5.-18.6.2020
Kaupunkikehityslautakunta	pvm § nro
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä MRL 65§ ja MRA 27§	pvm
Kaupunkikehityslautakunta	pvm §
Kaupunginhallitus	pvm §
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	pvm §

2.2 Asemakaava

Asemakaavan rakenne muodostuu alueen pääkatujen, Sibeliuksenväylän ja Sipoontien, yhteyteen täydentyvästä asuinkerrostaloalueesta, autopaikkojen korttelialueesta sekä virkistys- ja puistoalueista. Tervanokantien varteen on osoitettu jätevedenpumppaamoja varten pienennetty tontti sekä kaavaaluonnosvaihtoehdosta riippuen ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta palvelurakentamista tai yhtiömuotoista pientaloasumista.

Asemakaava-alueen korttelialueille tulee laatia erillinen tonttijako asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voi alkaa toteuttamaan, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman ja kuulutettu voimaan tulleeeksi, kiinteistötekniiset toimenpiteet on suoritettu ja ympäröivä katu- ja kunnallistekniikka on rakennettu riittävään valmiuteen.

Ilman merkittäviä viivästyksiä rakentamistoimenpiteiden arvioidaan käynnistyvän vuoden 2022 aikana. Toteuttamisen aikataulu tarkentuu kaavamuuosprosessin edistyessä.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Rantapuiston alueeseen ja sen toimintoihin. Sävelpuiston puistoalue on toiminut useiden vuosien ajan maisema- ja vuokrateltoikäytössä. Sen alueelle on istutettu nimikkopuita Järvenpäässä vuonna 2000 syntyneille lapsille. Nimikkopuualueesta on käytetty myös nimeä Vastasyntyneiden metsä. Tervanokantien ja Sibeliuksenväylän rajaamalla alueella on jätevedenpuhdistamo ja muita huoltorakennuksia, matonpesupaikka sekä viheraluetta, josta on inventoitu kiinteä muinaisjäännös vuonna 2017¹. Tervanokantien ja Sibeliuksenväylän välinen alue on kokonaisuudessaan asemakaavoitettu maatalouskäytöstä yleisten rakennusten tontiksi, mutta on jätetty osittain rakentamatta. Alueella on virkistystoiminnan lisäksi joitakin kaupunkilaisten palveluja, esimerkiksi Tervanokan uimaranta, venesatama pysäköintialueineen sekä matonpesupaikka.



Suunnittelualue ortokuvassa 2019.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin asutusalueisiin rajautuvaa avointa viherympäristöä ja Tuusulanjärven rantamaisemaa. Alue on savimaista vanhaa merenpohjaa ja useamman sadan vuoden aikana

¹ Yleiskaava-alueen historiallisen ajan arkeologinen inventointi, Museovirasto – Arkeologiset kenttäpalvelut, 2017

muokkaantunut nykyiseen asuunsa maatalouden ja muiden alueelle sijoitettujen yhdyskuntateknisen toimintojen vuoksi.

Suunnittelualueen tuntumassa, Sibeliuksenväylän ja Sipoontien risteysalueen ojasta on inventoitu alueellisesti uhanalaisen ja silmälläpidettävän (NT) ojatädykkeen (Veronica beccabunga) kasvupaikka (Faunatica Oy maastokartoitus 2006-2009) sekä vuoden 2016 maastokartoituksessa yksi esiintymä Sävelpuiston kaakkoiskulmasta. Ojatädykkeen esiintymätietoja tarkistetaan ja muita alueen kasvillisuustietoja täydennetään suosituksen mukaisesti kaavatyön aikana erillisellä selvityksellä.



Ojatädykkeen lisäksi Sävelpuiston alueella ei ole tiedossa muita merkittäviä luonnonarvoja tai luonnonsuojelun kohteita. Tervanokan ja Rantapuiston alueelta on tehty useita lepakkohavaintoja mm. kaupunkiympäristöön hyvin sopeutuvasta pohjanlepakosta.

Pienilmasto Tuusulanjärven läheisyyden ja avoimen ympäristön vuoksi varsin tuulinen. Vallitseva tuulensuunta on Tuusulanjärven suuntaisesti lounaasta koilliseen.

Rakennettavuus ja perustamistapa

Suunnittelualueelle on laadittu alustava maaperä- ja rakennettavuusselvitys². Ennen rakentamista alueelle suunniteltaviin rakennuksiin ja täyttöihin tulee tehdä kohdekohtaiset pohjatutkimukset, joiden perusteella tehdään yksityiskohtaiset pohjarakennussuunnitelmat

Suunnittelualueen pintamaaperä on pääosin savea; Tervanokan mäkiäalue on osittain moreenia. Täyttö- ja humusmaakerroksen alapuolella on savesta ja siltistä muodostunut kuivakuorikerros (1,4...2,8m, siipikairausten leikkauslujuus 97 kPa), ja sen alapuolella paksusta savesta

² Sävelpuiston rakennettavuusselvitys, Ramboll Finland Oy, 2020

Ilman pohjanvahvistuksia yksikerroksiset rakennukset, joille sallitaan vähäisiä painumia, voidaan perustaa mursketäytön välityksellä pohjamaan varaan käyttäen alustavasti rakennusmääräyskokoelman mukaista geoteknistä kantavuutta $p = 100 \text{ kN/m}^2$. Muut raskaammat rakennukset tulee perustaa kovaan pohjaan lyötävien tukipaalujen varaan. Paalujen arvioitu tunkeutumistaso on alustavasti kairausten päättymissyvyys. Tukipaalujen varaan perustettaessa ei ole rajoituksia rakennustyyppeihin tai kerrosten määrään.

Yksikerroksisten rakennusten lattiat voidaan alustavasti perustaa maanvaraisina ja paalutettujen rakennusten lattiat kantavina. Kellaritilojen rakentamista saattaa vaikeuttaa pohjavesi.

Rakennettavuusalueella II kadut ja putkijohdot voidaan perustaa maanvaraisesti tai mahdollisesti rakentamisen aiheuttamia lisäkuormia keventäen pohjamaan varaan. Mikäli taseus nousee merkittävästi nykyisestä maanpinnasta, tulee tarkastella painumat ja varautua pohjanvahvistuksiin.”

Alueen maarakentamisessa voidaan hyödyntää uusiomateriaaleja MARA-ilmoitusmenettelyn mukaisesti. Alue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella, mutta pohjaveden korkeus tulee kuitenkin huomioida uusiomateriaalien käyttöä luvitettaessa.

Rakennukset tulee salaojittaa ja pintavedet tulee johtaa pois erillisen kuivatussuunnitelman mukaisesti. Salaojitusastoa ei tule kuitenkaan viedä meriviemärin puupaaluperustuksen yläpinnan tason alapuolelle. Tutkimusalueen maaperä on routivaa. Rakennusten ja rakenteiden routasuojaus suunnitellaan RIL 261–2013, Routasuojaus – rakennukset ja infrarakenteet, mukaisesti.

Alueen maaperä on pääasiassa huonosti radonkaasuja johtavaa, mutta mahdollisissa karkearakeisissa täytöissä ja rakennusten alustäytöissä radonia esiintyy. Radon tulee huomioida rakenteita suunniteltaessa. Radonhaittojen ehkäisemiseksi alapohjarakenteet tulee tarvittaessa tiivistää sekä maata vasten olevien lattioiden salaojakerrokseen on rakennettava radon-imuputkisto, jossa on varauduttava koneelliseen ilmanpoistoon.

Pohjavesi

Suunnittelualueella pohjavesi on lähellä maanpintaa ja Sävelpuiston pohjoisosissa paineellista. Myös keskiosassa, korkeuskäyrä 46m kohdilla on havaittu paineellista pohjavettä. Sävelpuiston alue ei ole varsinaista pohjavesialuetta, mutta rajautuu itäreunassa keskustan varalla olevaan pohjavesialueeseen, joka ei kaavamuutosprosessin aikana ole vedenottokäytössä.

Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Suunnittelualue on kaupunkikuvaltaan viheraluepainotteinen ja osittain jopa maaseutumainen ja tiiveysasteeltaan matala. Rakennettu ympäristö koostuu pääasiassa katualueista ja vanhan vedenpuhdistamoalueen rakennuksista. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa kaupunkimaiseen, tiiviiseen ja tehokkaaseen asumisen alueisiin ja idässä kaupunkimaiseen ja matalahkoihin pientaloasumisen alueisiin.

Asuminen, väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Suunnittelualueella ei ole asukkaita. Suunnittelualue rajautuu idässä ja lännessä pienasutusalueisiin ja pohjoisessa asuinkerrostaloalueeseen.

Järvenpään kaupungin väestösuunnite päivitetään touko-kesäkuussa 2020.

Palvelut

Alueella ei ole merkittäviä palveluja virkistystoiminnan lisäksi. Alue tukeutuu keskusta-alueen palveluihin. Pienempi päivittäistavarakauppa alueella palvelisi täydentävästi lähialueiden asukkaita ja Rantapuistossa kävijöitä.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Alueella ei ole työpaikkoja. Sävelpuiston peltoalue on ollut vuokrateltokäytössä.

Virkistys

Suunnittelualue on tärkeä osa kaupungin viherverkostoa. Rantapuiston rakennetut kävelyreitit ja Lepolan peltoalueet ovat kiinteässä yhteydessä alueeseen. Alueella on potentiaalia virkistysreittien kohentamiseen ja virkistyskäytön lisäämiseen.

Liikenne

Suunnittelualueen liikenneverkko koostuu Sibeliuksenväylästä, joka on kaupungin merkittävin sisääntuloväylä saavuttaessa etelän ja Tuusulan rantatien suunnasta Järvenpään. Alueen pääkatuihin sisältyy myös Sipoontie. Joukkoliikenne käyttää alueen pääkatuja. Tervanokantie, Urheilukatu ja Juholankatu lähialueilla toimivat läpiajettavina asunto- ja tonttikatuina. Tervanokantien eteläpään liittymä Sibeliuksenväylän/Sipoontien risteyksessä tulee poistumaan, kun Sipoontien ja Sibeliuksenväylän risteykseen suunniteltu kiertoliittymä toteutuu. Tämän jälkeen Tervanokantie muuttuu päätyväksi asuntokaduksi, jolla ei ole moottoriajoneuvojen läpikulkuliikennettä.

Sibeliuksenväylän länsivarrella on viherkaistalla erotettu yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie. Sibeliuksenväylä on tunnistettu Järvenpään pyöräliikenteen kehittämissuunnitelmassa³ liikennekaduksi, jolla lähtökohtaisesti varataan eri liikennemuodoille oma tilansa erottelemalla ne fyysisesti toisistaan. Sävelpuiston kohdalla pyöräliikenteen pääverkon tavoitteilana on kaksisuuntainen järjestely, jossa pyöräliikenne on eroteltu jalankulusta.

Keskimääräinen ajoneuvojen arkivuorokausiliikenne suunnittelualueen katuverkossa:

Katu	Nykytilanne (KAVL), ajon./vrk	Ennuste 2040 (KAVL), ajon./vrk
Sibeliuksenväylä	n. 11 500	n. 14 000
Sipoontie	n. 1700	n. 1400
Tervanokantie	Joitakin kymmeniä	n. 100
Urheilukatu	n. 160	n. 400

Sipoontien ja Sibeliuksenväylään liittyen tehdään erillinen liittymän toimivuus- ja mitoitustarkastelu tuoreilla liikennetiedoilla ja ennusteilla asemakaavatyön aikana. Selvitystyön tulokset ovat käytettävissä jatkosuunnittelua varten syksyllä 2020.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Tuusulanjärven ranta-alueet ovat yleisesti ottaen Järvenpään arvokkaimpia kulttuuriympäristöjä. Suunnittelualue on kokonaisuudessaan maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä. Tervanokantie on osa Tuusulan vanhan Rantatien maisemaa. Tervanokantien mäki-alueella sijainnut Järvenpään kylätontti on asutuksen kannalta vanhimpia paikkoja Järvenpäässä. Alueelta on inventoitu⁴ kiinteä muinaisjäänös vuonna 2017. Muinaisjäänös on muinaismuistolain mukaan suojeltava ja sille on määritelty alustava suoja-alue. Tarkempia kaivauksia muinaismuiston suoja-alueelta ei ole toistaiseksi tehty.

Tekninen huolto

³ Järvenpään pyöräliikenteen kehittämissuunnitelma, 2018

⁴ Yleiskaava-alueen historiallisen ajan arkeologinen inventointi, Museovirasto – Arkeologiset kenttäpalvelut, 2017

Alueella on rakennettua kunnallistekniikkaa pääosin katualueilla ja paikoitellen viher- ja puistoalueilla. Jätevedenpumppaamolta Sävelpuiston puistoalueen lävitse kulkee jätevesiverkoston meriviemäri, joka on perustettu puupaalujen varaan. Puupaaluperustukselle ei ole suotavaa tuoda lisäkuormitusta ilman tarkempia suunnitelmia eikä nykyistä pohjaveden pintaa tule laskea puupaalutuksen tason alapuolelle. Kaukolämpöverkon lähimmät mahdolliset liittymispisteet sijaitsevat arviolta n. 70-100 metrin päässä suunnittelualueesta.

Uusi rakentaminen edellyttää huomattavia uusia teknisen huollon investointeja alueella.

Hulevedet

Suunnittelualue kuuluu Tuusulanjärven valuma-alueeseen. Suunnittelualan pohjoisosassa, Urheilukadun, Sibeliuksenväylän ja Tervanokantien alkupäässä on rakennettua hulevesiverkostoa. Hulevedet imeytyvät osittain maahan ja osittain kulkeutuvat katuojien kautta Tuusulanjärveen. Alueella on nykytilanteessa luonnonmukaista pinta-alaa enemmän kuin rakennettua kovaa pintaa. Lisärakentaminen toteutuessaan kasvattaa huomattavasti vettä läpäisemättömien pintojen määrää, mikä tulee huomioida kaikilla alueen rakentamisen suunnittelutasoilla.

Pienuhkö osa Tervanokantien alueen hulevesistä lienee mahdollista johtaa Tervanokanpellolle vuonna 2015 rakennettuun hulevesiä viivyttävään laskuojaan, joka on osa Lepola III-alueen ja Kyläanalusen hulevesikosteikko.

Erytistötoiminnot

Suunnittelualueella sijaitsee jätevedenpumppaamo sekä muita vanhan puhdistamoalueen rakennuksia. Vanhoista varistorakennuksista voitaneen luopua ja purkaa pois alueelta, ellei uusiokäyttöä rakennuksille löydetä. Alueella on vesihuoltoverkostoa ja johtovaroja myös matonpesupaikkaan liittyen.

Ympäristönsuojelu, ympäristöhäiriöt

Ei erityisiä ympäristönsuojelukohteita. Ympäristöhäiriötä suunnittelualueelle tuovat pääasiassa Sibeliuksenväylän ajoneuvoliikenteestä johtuvat melu- ja haitta-ainepäästöt. Väliaikaista tärinää esiintyy suunnittelualan kaltaisissa maaperäolosuhteissa asuin- ja infrarakentamisen yhteydessä. Kaavasuunnittelualueella ei ole tiedossa saastuneita maa-alueita. Urheilukadun pohjoispuolella on ollut huoltoasematoimintaa, mutta alue on jo rakennettu asumisen alueeksi.

Sosiaalinen ympäristö

Alueen sosiaalinen ympäristö muodostuu Tervanokan puolella yhdyskuntateknisen rakennusten käytöstä ja Rantapuiston virkistyskäytöstä. Sävelpuiston puolella ei ole nykytilassa juurikaan ihmisten sosiaalista kanssakäymistä edistävää toimintaa.

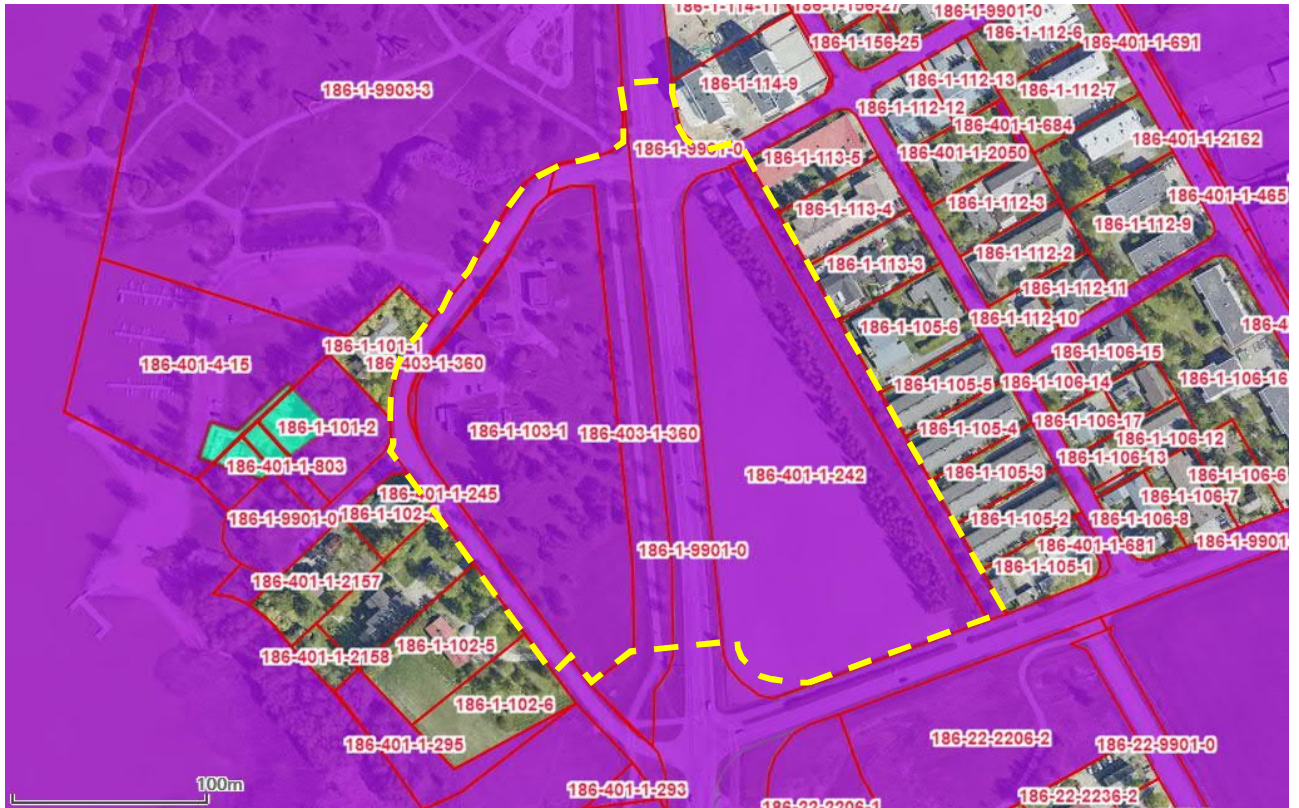
Jätevedenpumppaamo ympäröivä alue on osittain ympäröity verkkoaidoilla ja matonpesupaikka on auki käyttäjille kausiluonteisesti. Rantapuiston eteläosasta, liittyen uimarannan ja venevalkaman pysäköintialueeseen, on esiintynyt ja raportoitu alueen asukkaiden toimesta useiden vuosien ajan häiriökäyttäytymistä. Alueelle ei ole kohdistettu lähivuotina mainittavia ympäristön rakentamis- tai kohentamistoimenpiteitä, minkä takia alueen luonne ja tunnelma tuntuu hieman vanhahtavalta ja seisahtaneelta. Alueen aktiivinen toiminta on kausittaista ja paikoitellen hyvinkin vähäistä, mikä luonee osaltaan alueelle epämääräistä levottomuutta. Lisähaasteita alueen valvontaan tuovat rajalliset valvontaresurssit.

Tervanokantien loppupäähän on asemakaavoitettu viime vuosina pienimuotoisesti täydentävää pientaloasutusta, joka vielä odottaa toteutumistaan. Rantapuiston kehittämissuunnitelmat ja toimenpiteet on aiempina vuosina aloitettu puistoalueen pohjoisista osista kävelykadun alkupäästä. Myös eteläiseen Rantapuistoon on odotettavissa kohentamistoimenpiteitä tulevina vuosina.

Maanomistus

Suunnittelualueen maanomistus on kokonaisuudessaan Järvenpään kaupungilla.

Suunnittelualueeseen sisältyvät kiinteistöt 186-1-103-1, 186-401-1-684 ja 186-403-1-360 sekä osat kiinteistöistä 186-401-1-242, 186-401-1-245, 186-403-1-360 ja 186-1-9901-0.



Ote maanomistustilanteesta. Kavasuunnittelualue rajattu keltaisella katkoviivalla.

3.2 Suunnittelutilanne

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaavat

Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) suunnittelualueutta koskevia kaavamerkintöjä ovat mm. seuraavat:

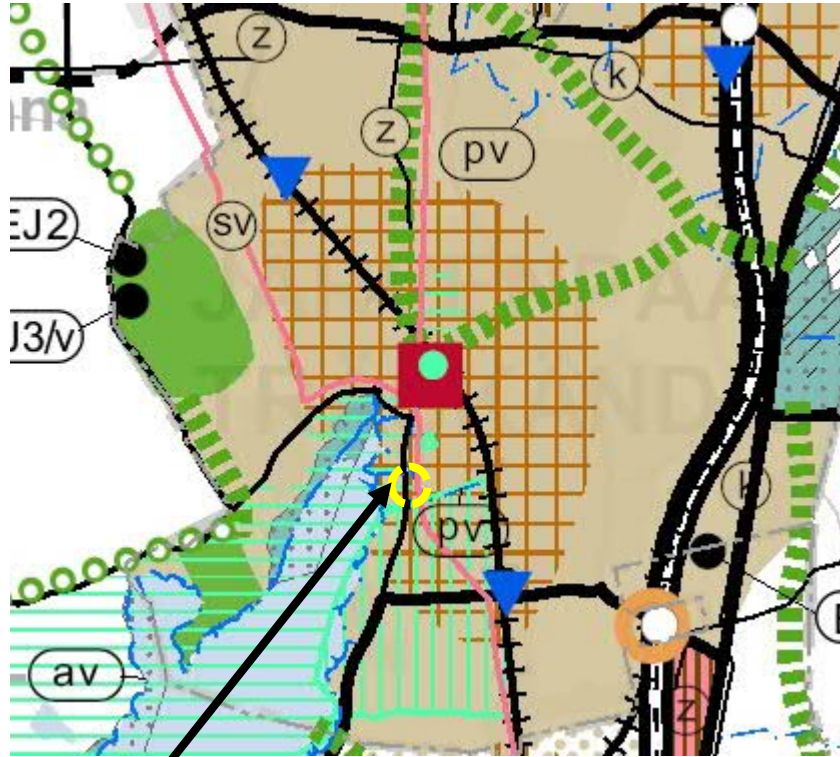
- taajamatoimintojen alue
- yhdystie
- siirtoviemäri (MRL 33 §:n 1 mom. rakentamisrajoitus)
- vedenhankinnan kannalta arvokas pintavesialue (av)

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (vahv. 30.10.2014) suunnittelualueelle on osoitettu tiivistettävän alueen kehittämisperiaatemerkintä; kaavamerkinnällä osoitetaan tiivistettävät taajama- ja keskustatoimintojen alueet, jotka tukeutuvat kestäväan liikennejärjestelmään. Kaavamerkinnän suunnittelumääräykset:

Aluetta on suunniteltava joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana kyseisen taajaman muuta aluetta tehokkaammin rakennettavana alueena. Yhdyskuntarakennetta

tiivistettäessä on kiinnitettävä huomiota erityisesti alueen ominaispiirteisiin ja kulttuuriympäristöön, elinympäristön laatuun, ekologisen verkoston toimivuuteen sekä lähivirkistysalueiden riittävyteen.

Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavassa (voimaan tulo 21.8.2017) suunnittelualue on osoitettu Maakunnallisesti merkittävaksi kulttuuriympäristöksi (Tuusulan rantatien kulttuurimaisema ja Tuusulanjärven ympäristö).



Ote voimassaolevien maakuntakaavojen yhdistelmästä 2019 (Uudenmaan liiton karttapalvelu). Suunnittelualueen sijainti keltaisella katkoviivalla osoitettuna.

Edellä mainittujen lisäksi suunnittelualue rajautuu etelässä valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009, Tuusulan Rantatien kulttuurimaisema).

Valmisteilla olevassa Uusimaa-kaavassa 2050 (kaavaehdotusvaihe) on osoitettu suunnittelualueelle mm. kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue-kaavamerkintä sekä taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke-merkintä. Suunnittelualue rajautuu itäpuolella pohjavesialue-merkintään. Tullessaan voimaan Uusimaa-kaava 2050 kumoaa alueen kaikki voimassa olevat ja lainvoimaiset maakuntakaavat.

Keskustan osayleiskaava 2030

Järvenpään kaupungin Keskustan osayleiskaavassa 2030 (Kv. 21.9.2015 § 50; voimaan 11.11.2015) suunnittelualueelle on osoitettu seuraavat kaavamerkinnät:

AK=ASUINKERROSTALOJEN ALUE

Alue varataan asumiselle. Alueelle saa sijoittaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja. Alueelle voidaan sijoittaa myös asuinympäristöön sopivia palveluja ja työtiloja, jotka liittyvät kiinteästi osaksi asuinrakentamista esim. rakennusten pohjakerroksissa. Alueen tonttitehokkuudeksi suositellaan vähintään $e=0,8$.

P=PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE

Alue varataan yksityisille ja julkisille palveluille. Alueen pääkäyttötarkoitus on julkisten ja yksityisten palveluiden sijoittaminen. Alueelle saa sijoittaa myös niihin tukeutuvaa asumista. Alueelle ei saa sijoittaa MRL 71 c §:n mukaisia vähittäiskaupan suuryksiköitä tai niihin verrattavissa olevia myymäläkeskitymiä.

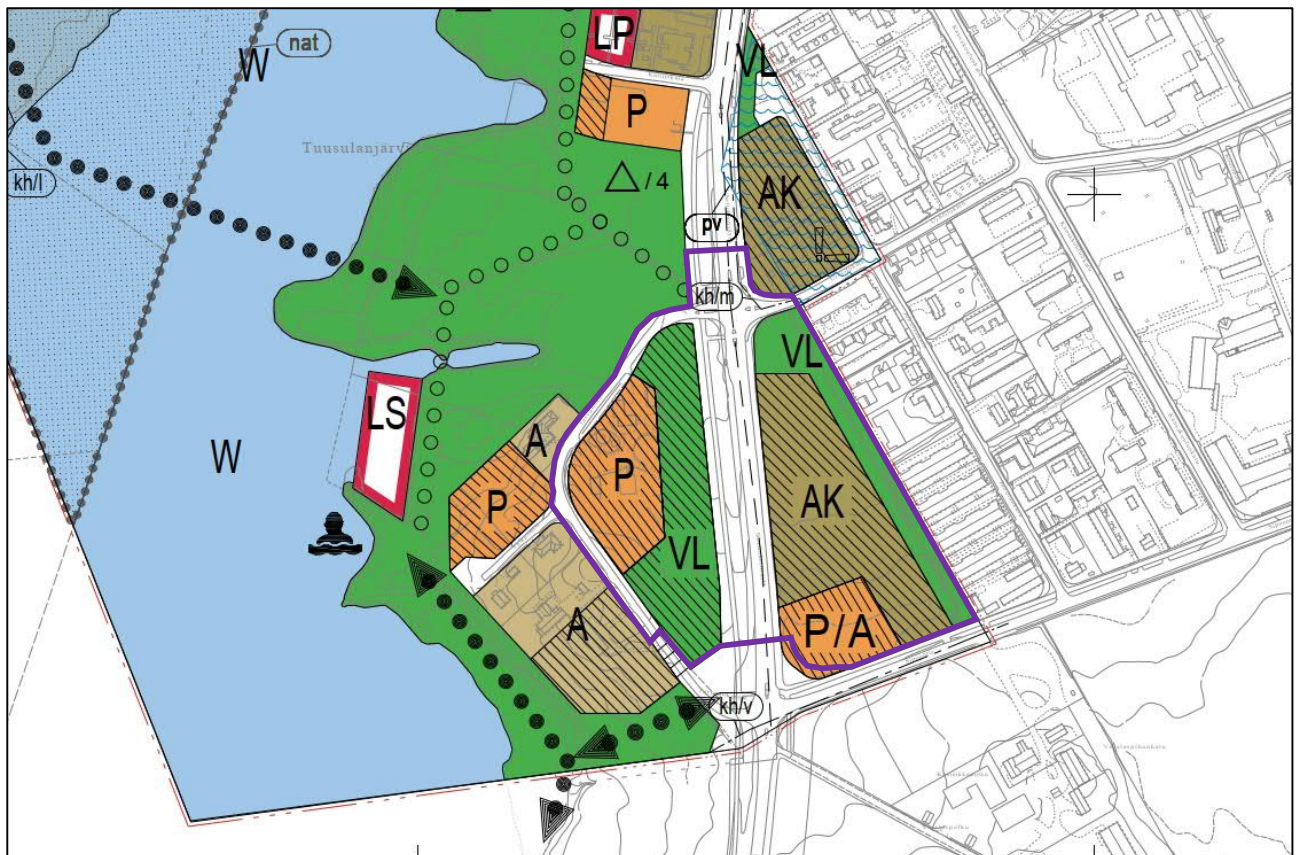
P/A=PALVELUIDEN JA ASUMISEN ALUE.

Alue varataan yksityisille ja julkisille palveluille sekä asumiselle. Alueen pääkäyttötarkoitus on julkisten ja yksityisten palveluiden ja asumisen sekoittunut sijoittaminen. Alueen saa käyttää myös yksinomaan johonkin näistä käyttötarkoituksista. Alueelle ei saa sijoittaa MRL 71 c §:n mukaisia vähittäiskaupan suuryksiköitä tai niihin verrattavissa olevia myymäläkeskitymiä.

VL=Lähivirkistysalue

Alue varataan yleiseen virkistystoimintaan ja lähiulkoiluun. Alueella sallitaan ulkoilua tai muuta yleistä virkistystoimintaa palveleva rakentaminen, mikäli rakentaminen ei haittaa alueen muuta virkistyskäyttöä. Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman lupaa (toimenpiderajoitus MRL 43 § 2 mom, 128 §).

Vinoviivoituksella on rasteroitu alueet, joiden pääasiallinen käyttötarkoitus muuttuu merkittävästi. Merkinnän mukaan *asemakaavan muutoksilla pyritään merkittäviin käyttötarkoitusten ja rakentamistavan muutoksiin nykyiseen asemakaavaan ja käyttöön verrattuna.*



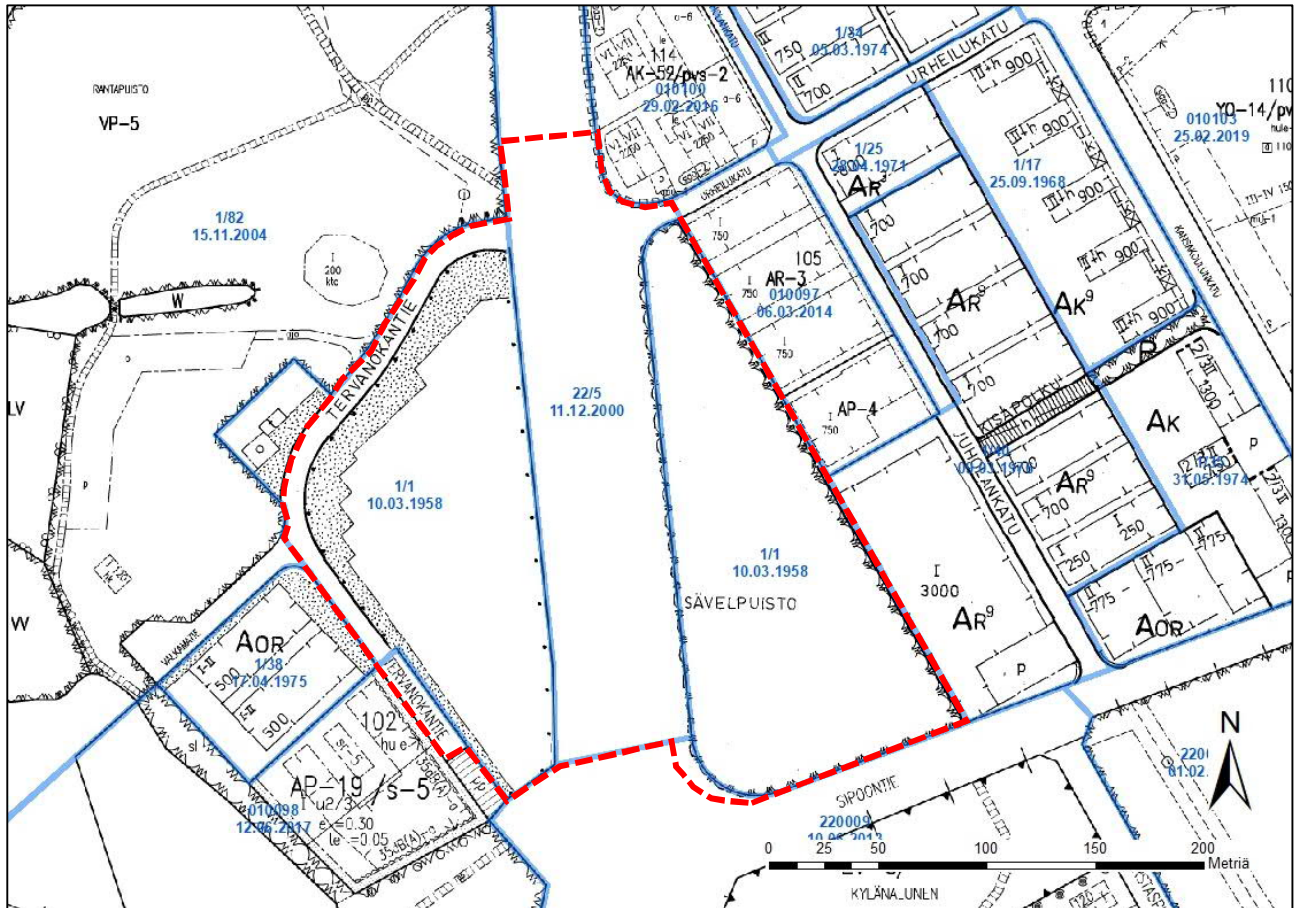
Ote Keskustan osayleiskaavasta 2030. Suunnittelualan likimääräinen sijainti violetilla rajattuna.

Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualue on kokonaan asemakaavoitettu. Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaavat on vahvistettu vuosina 1958, 2000, 2013 ja 2017.

Sävelpuiston kaavasuunnittelualue on osoitettu Erkki Hyhkön asemakaavassa (1/1) puistoalueeksi yleisen rakennuksen tontiksi ja katualueeksi.

Sibeliuksenväylä ja Tervanokantien loppuosa on osoitettu katualueiksi tuoreemmissa asemakaavan muutoksissa (Opistoalueen asemakaavamuutos 22/5 vuonna 2000, Lepola III 220009 asemakaava vuonna 2013 ja Tervanokantien kaavamuutos 010098 vuonna 2017).



Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Kaava-alue on rajattu punaisella katkoviivalla.

Rakennusjärjestys

Järvenpään kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 20.1.2019 (Kv. 22.10.2018 § 86).

Tonttijako & -rekisteri

Alueen tontti 1-103-1 on merkitty kaupungin tonttirekisteriin. Osa Sibeliuksenväylän ja Urheilukadun katualueista (1-9901-0) on merkitty katualueeksi kaupungin rekisteriin. Muut suunnittelualueen kiinteistöt ovat rekisterissä maarekisterikiinteistöinä.

Pohjakartta

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

Rakennuskiellot, suojelupäätökset

Alueella ei ole voimassa olevia rakennuskielloja tai suojelupäätöksen saaneita kohteita. Rakennuskielto tulee alueelle voimaan kaavanhyväksymispäätöksen yhteydessä (MRL 53 § 3 mom.). Rakennuskielto päättyy, kun hyväksymispäätös on saanut lainvoiman.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset

Kaava-aloite suunnittelun käynnistämiseksi on Järvenpään kaupungin.

Kaava-aloite on esitelty kaavoituskatsauksessa ja kaavoitussuunnitelmassa vuosina 2019 (Kh. 14.1.2019 § 5) ja 2020 (Kh. 20.1.2020 § 9).

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaupunkikehityslautakunta pvm §

Kaupunginhallitus pvm §

Kaupunginvaltuusto pvm §

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

- Kaava-alueen maanomistajat
- Naapuritonttien omistajat, haltijat ja asukkaat
- Lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät sekä asukasyhdistykset
- Järvenpään kaupungin viranomaiset
- Järvenpään Vesi
- Uudenmaan liitto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Helsingin kaupungin museo
- Museovirasto
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymä
- Teleoperaattoriyritykset
- Teknisten verkostojen toimittajayritykset tms.
- Järvenpään ympäristöyhdistys ry
- Järvenpää-Seura ry
- Muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Osallisia voivat olla myös kaikki kuntalaiset, joita alueen kehittäminen kiinnostaa

Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella 18.3.2020. Kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville ja katsotaan tulleen tiedoksi osallisille 25.3.2020 alkaen.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja vuorovaikutustavat on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, selostuksen liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä koko kaavasuunnittelun ajan teknisessä palvelupisteessä sekä Järvenpään kaupungin internet-sivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, Kaavaluonnoksesta sekä kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen ja mielipiteiden lyhennelmät ja vastineet ovat liitteessä 4.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan muutosluonnokset ovat nähtävänä 20.5.-18.6.2020 välisen ajan Seutulantalon palvelupisteessä sekä Järvenpään kaupungin internet-sivuilla. Kaavaluonnosaineistoon sisältyy kaavaselostus ja linkki Järvenpään kaupungin kaupunkimalliin, jossa on esiteltynä asemakaavan viitesuunnitelman rakennusmassoittelua. Nähtävilläoloaikana osallisilla on mahdollisuus jättää mielipide kaavaluonnoksesta. Luonnosvaiheessa lähetetään lausuntopyyntö hankkeesta seuraaville tahoille:

- Järvenpään Vesi
- Uudenmaan liitto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Helsingin kaupungin museo
- Museovirasto
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä
- Fortum Power and Heat Oy/Kaukolämpö
- Caruna Oy
- Gasum Oy
- Auris Kaasunjakelu Oy
- Elisa Oyj
- Telia Oyj
- Suomen Luonnonsuojeluliitto Järvenpää ry
- Järvenpää-Seura ry
- Rantapuiston asukasyhdistys

Täydentyy.

Suunnitteluvaihe

Täydentyy.

Hyväksymisvaihe

Täydentyy.

Viranomaisyhteistyö

Kaavahankkeesta on pidetty työneuvottelu Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa (MRL 66 §) 26.2.2020. Kaavamuutoshanke on ollut esillä myös muissa Järvenpään kulttuuriympäristöaiheisissa viranomaistapaamisissa. Kaavahankkeen viranomaisyhteistyö käydään pääasiallisesti vuorovaikutusvaiheiden lausuntomenettelyn, tarpeellisten täydentävien lisäneuvotteluiden ja sähköpostiviestinnän kautta.

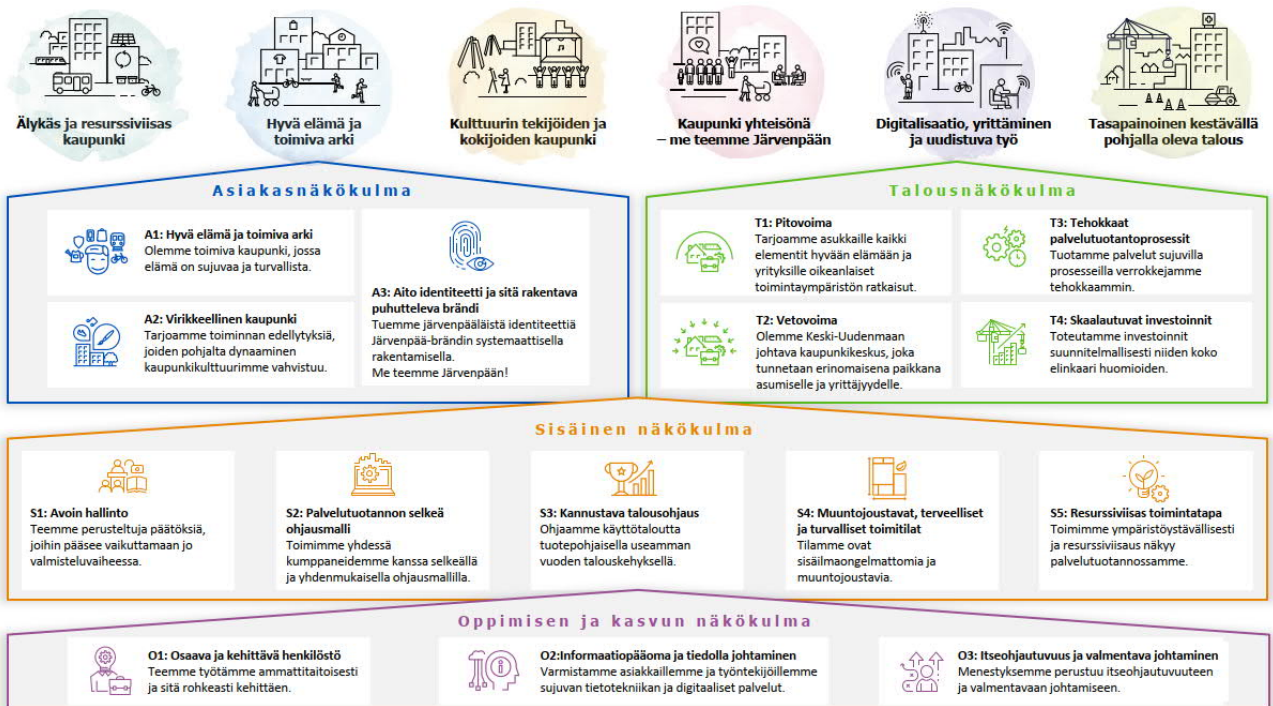
Muutoin asemakaavahankkeesta on neuvoteltu kaupungin viranomaisten kesken.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston tavoitteet

Edellä mainitun suunnittelualan lähtötietojen (kpl 3) asettamien reunaehtojen lisäksi huomioidaan kaavasuunnittelman tavoitteissa seuraavia asiakokonaisuuksia:

-Järvenpään kaupungin uusi strategia, 2019. Kaupunkikehityksellä ja asemakaavoituksella pyritään korostetusti edistämään asiakas- ja talousnäkökulmien ohella mm. avoimen hallinnon, vuorovaikutteisuuden sekä resurssiviisauden tavoitteita. Alla tiivistelmä strategiakorttien muodossa:



-Teknisten reunaehtojen huomiointi suunnittelussa: mm. meriviemäri, maaperä, rakennettavuus, liikenne- ja liittymäsuunnitelmat jne.

-Inventoitu kiinteä muinaisjäännös⁵ (2017)

-Järvenpään pyöräliikenteen kehittämissuunnitelma

-Resurssiviisas Järvenpää-tiekartta (Kv. 11.11.2019 § 83)

-Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevien mielipiteiden huomiointi

Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Täydenty.

Muut tavoitteet

Täydenty.

⁵ Yleiskaava-alueen historiallisen ajan arkeologinen inventointi, Museovirasto – Arkeologiset kenttäpalvelut, 2017

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Keskustan kaupunkikuvallinen selvitys (Arkkitihtiryhmä A6, 2012)

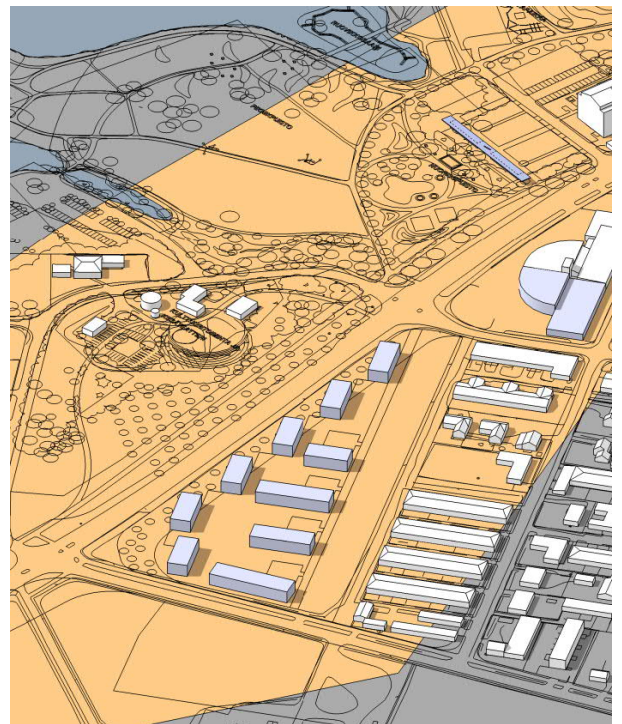
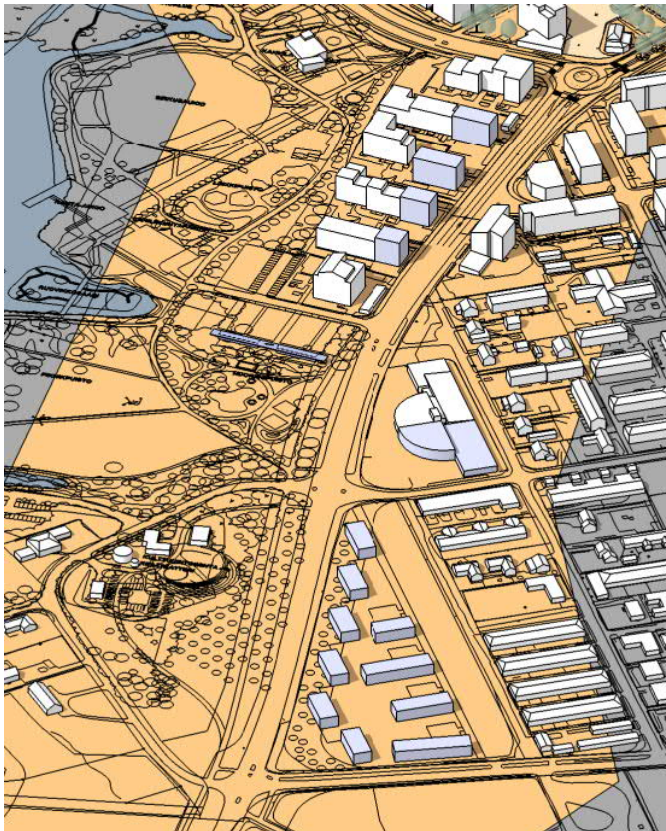
Keskustan Osayleiskaavan tausta-aineistoksi tilattiin selvitystyö. Kaupunkikuvallinen selvitys keskittyi tarkastelemaan pääasiallisesti ydinkeskustan, kävelykadun ja Perhelän korttelin muodostamaa kokonaisuutta. Työ sisälsi myös alustavia hahmotelmia ja havainnekuvia Sibeliuksenväylän tiivistävästä rakentamisesta.

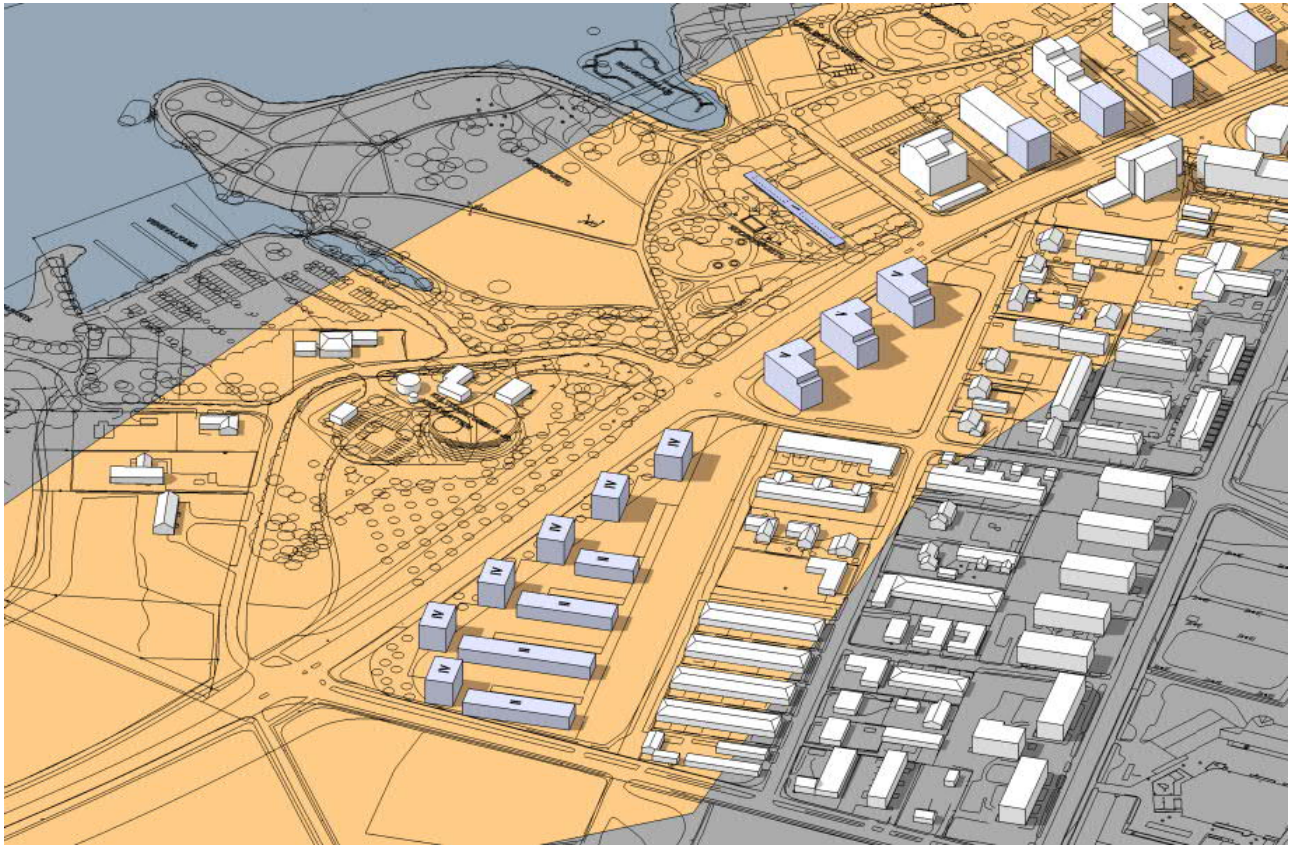
Selvitysraportissa Sibeliuksenväylän ja Rantapuiston alueesta todetaan seuraavaa:

Lähestyttäessä kaupunkia etelästä Sibeliuksenväylää pitkin Sipoontien kohdalta alkaa kolmio, joka voitaisiin ottaa asuinrakentamisen käyttöön. Tästä alkaisi selkeä kaupungin raja. Yhtä lailla rantapuistosuunnitelmassa esitetty vaihtoehto, jossa kolmio liitetään puistoalueeseen, on luonteva liitos eteläisten peltoalueiden ja puiston välillä. Mikäli alue rakennetaan, se olisi luontevasti lähempänä pientaloalueen mittakaavaa, tiivistä ja matalaa rakentamista.

Selvitystyön yhteydessä rakentamiselle on osoitettu koko Sävelpuiston viheraluekolmion kadun varsi. Havainnekuvavaihtoehdoissa on esitelty tiiviin ja matalan korttelirakenteen omaava massoittelu sekä toisaalta myös hieman korkeampia neljäkerroksisia noppataloja. Taustalla näkyy MA-Arkkitietien vuonna 2008 laatima Rantapuiston yleissuunnitelma, jossa Tervanokan alueelle on hahmoteltu kulttuuritoimintaa ja kesäteatteri, matonpesupaikka, koirapuisto ja Sibeliuksenväylän molemmin puolin omenatarha.

Kaupunkikuvallisessa selvityksessä ei sen luonteen mukaisesti ole vielä perehdytty tarkemmalla tasolla teknisiin suunnittelurajoitteisiin.





Havainnekuvia Sävelpuiston ja Rantapuiston alueesta kaupunkikuvallisen selvityksen (2012) mukaan.

Asemakaavan viitesuunnitelma 2020 (Arkkitehtitoimisto B & M Oy)

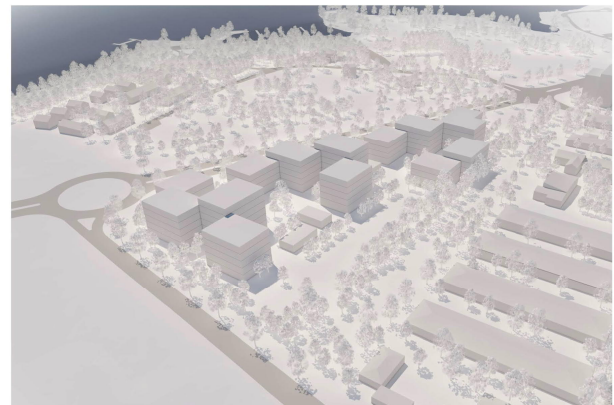
Asemakaavoitusta varten tilattiin uuden näkökulman ja suunnitteluvaihtoehtojen tuomiseksi uusi konsulttityö syksyllä 2019; työn tavoitteena oli tutkia, pohtia ja ideoida maisema-analyysin pohjalta alueen tulevaa käyttöä ja rakentamisen massoittelua uudelleen Keskustan osayleiskaavan 2030 sallimissa reunaehdoissa.

Työn aikana laadittiin kolme kpl 3 alustavaa viitesuunnitelmaluonnosta, joita esiteltiin 10.12.2019 alueen lähiasukkaita osallistavassa vuorovaikutustilaisuudessa Urheilukadun moduulikoululla. Tilaisuudesta saadussa palautteessa korostuivat mm. viheralueiden säästäminen ja puistomaisuus, Tervanokan puolen rakentamatta jättäminen ja samaan aikaan rakentamisen keskittäminen Sävelpuiston puolelle Lepolan tyyliin laskeutuvasti kohti pienasutusta. Mielipiteitä esitettiin lisäksi mm. arkkiliikuntakäytöstä, maisemoinnista, päivittäistavarakaupan saamisesta alueelle, tiivistä ja matalasta rakentamisesta sekä myös matonpesupaikan säilyttämisestä ja poistamisesta alueelta. Urheilukadulle ei toivottu uusia tonttiliittymiä nykyisten liikennehaasteiden lisäksi. Työ päätettiin Järvenpään kaupungin asemakaavoituksen toimesta viimeistellä kahdella luonteeltaan eroavaa vaihtoehdolla, jotka olisivat mitoituksen pohjalta kuitenkin vertailukelpoisia.

Suunnitelmavaihtoehto 1



Ensimmäisessä vaihtoehdossa (VE1) korttelirakenne muodostuu rakennusryhmistä, joissa vaihtelevan korkuiset ja polveilevat rakennusmassat muodostavat kaupunkimaisen ja samalla mittakaavallisesti monipuolisen saapumisenäkymän rantatien ympäristöstä kohti keskustaa. Massojen jäsenitys muodostaa myös mielenkiintoisia pihatiloja. Asuinrakennusten kerrosluku vaihtelee III-VI välillä. Terrassoituvia rakennusmassoja voidaan hyödyntää kattoterasseina ja toiminnallisina viherkattoina. Monimuotoiset rakennusmassat mahdollistavat erilaisia asuntotyyppejä ja luovat vaihtelevia ja suojaisia pihatiloja rakennusten väleihin. Avoimet sisäpihat ovat tonttien yhteyskäytössä. Rakennusmassat suojaavat pihatiloja liikenteen häiriöitä.





Havainnekuvia suunnitelmavaihtoehdosta Ve2.

Yhteenvedo alustavien vaihtoehtojen vertailusta

Alustavien vaihtoehtojen tarkastelua ja vertailua varten ei ole laadittu erillisiä selvityksiä. Alustava vaikutusten arviointi on tehty hyödyntäen viitesuunnitelmista saatua palautetta sekä todennäköisimpiä suunnittelussa eteen tulevia reunaehtoja. Muun muassa ajoneuvojen tonttiliittymiä ei ole nähty mahdolliseksi sijoittaa Urheilukadulta tai suoraan Sibeliuksenväylältä, mikä jättää Sipoontien ainoaksi vaihtoehdoksi. Yhden mahdollisen tonttiliittymän johdosta rakennusmassoittelua on perusteltua tiivistää Sävelpuiston eteläisempään osaan, jolloin maapinta-alaa ei myöskään tarvitse käyttää pidempiin tonttien sisäisiin ajoyhteyksiin.

Suunnittelualueiden läheisyydessä erillisten asemakaavatoiden (Tervanokantie⁶ ja K114 St-1⁷) yhteydessä on teetetty meluselvitykset, joista voidaan johtaa alustavia suunnittelua ohjaavia reunaehtoja mm. rakennusmassoittelun ja leikki- ja oleskelualueiden sijoittamiseksi. Sibeliuksenväylän itäpuolen asuinrakennuksille on odotettavissa nykytilanteessa 55-60 dB sekä ennustetilanteessa 2035/2040 65 dB melutasoja.

Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavamuutoksen luonnosvaiheeseen laadittiin kaksi erilaista kaavakarttaversiota asemakaavan viitesuunnitelman pohjalta. Toisistaan eroavien kaavakarttojen tavoitteena on aktivoida osallisia ja herättää keskustelua alueelle mahdollisista vaihtoehdoista.

Yhteisiä piirteitä kaavaluonnosvaihtoehdoissa ovat:

- kaupunkikuvallisesti laadukkaaseen asuinkerrostalorakentamisen pyrkivät kaavamääräykset ja keskitetty pysäköintiratkaisu
- tavoite Sävelpuiston puustorivin säilyttämisestä
- jätevedenpumppaamon tontin pienennetty tilavaraus
- Tervanokantien päähän osoitettu käänöpaikka.
- tarvittavat tekniset kaavamääräykset pohjaveden, hulevesien, melun yms. huomioimiseksi

Merkittävimmät eroavaisuudet kaavaluonnosvaihtoehdoissa liittyvät asuinkerrosrakentamisen massoitteluun, muutamiin erilaisiin käyttötarkoituksiin ja Sibeliuksenväylän ja Sipoontien risteysalueella. Ve1:ssä on osoitettu asemakaavan viitesuunnitelmasta poiketen

⁶ Meluselvitys: Järvenpään Tervanokan kaavamuutos, Helimäki Akustikot Oy, 2016

⁷ Meluselvitys: Juholankatu kortteli 114, Järvenpää, A-Insinöörit Suunnittelu Oy, 2014

palvelurakentamisen tontti Tervanokantien varteen sekä muinaismuistoalueen käyttörajoitus puistoalueelle. Palvelurakentamisen tontille voisi sijoittaa palvelu- ja työtiloja sekä Rantapuiston toimintaa tukevia vapaa-ajan-, virkistystoiminnan-, tai matkailun palveluja sekä mahdollisesti Rantapuistolle lisäpysäköintitilaa. Ve2:ssa palvelurakentaminen on korvattu Keskustan osayleiskaavasta poiketen yhtiömuotoisen asuinpientalojen korttelialueella. Asumista tutkitaan vaihtoehtona luonnosvaiheessa asuntotonttitarjonnan monipuolistamisen ja Tervanokan alueen historiallisen luonteen vuoksi; historiallisen ajan kylätontin alue on ensimmäisiä asumisen paikkoja Järvenpäässä. Kiinteän muinaisjäännöksen suoja-alueelle toimintojen sijoittaminen ja rakentaminen edellyttävät arkeologisia lisätutkimuksia ja neuvotteluja. Vaihtoehtoisesti Tervanokan aluekokonaisuus voisi olla mahdollista osoittaa asemakaavan viitesuunnitelman toisen vaihtoehdon mukaisesti lähes kokonaan virkistys- ja puistoalueeksi, jolloin todennäköisesti tarvittaisiin luonnosvaihtoehtoja enemmän investointeja alueelle. Myös rakennetumpien puistotoimintojen sijoittaminen inventoidulle muinaismuistoalueelle edellyttäisi maankaivuutarpeesta johtuen em. arkeologisia lisätutkimuksia ja neuvotteluja.

Tarkempi asemakaavaratkaisu alueelle jalostuu kaavaluonnosvaiheen palautteen, erillisen suunnittelukilpailuvaiheen ja teknisten reunaehtojen (melumallinnus, katualueiden suunnitelmat, meriviemärin tarkempi sijainti, jne) tarkentuessa.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan rakenne muodostuu alueen pääkatujen, Sibeliuksenväylän ja Sipoontien, yhteyteen täydentyvästä asuinkerrostaloalueesta, autopaikkojen korttelialueesta sekä virkistys- ja puistoalueista. Tervanokantien varteen on osoitettu jätevedenpumppaamoja varten pienennetty tontti sekä kaavaluonnosvaihtoehdosta riippuen ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta palvelurakentamista tai yhtiömuotoista pientaloasumista.

Mitoitus

Suunnittelualueen koko on noin 4,9 hehtaaria.

Kaavaluonnosvaihtoehdoissa on osoitettu asuinkerrostalorakentamista yhteensä 14 000 kerrosneliometriä (k-m²). Kaavaluonnosvaihtoehdossa 2 on osoitettu lisäksi pientaloasutusta 1400 kerrosneliometriä. Vaihtoehdosta riippuen asuinkerrosalaa on yhteensä 14 000-15 600 k-m².

Kerrostalokortteleiden korttelitehokkuus vastaa tehokkuuslukua $e_k = 1,28$ (Ve1) ja $e_k = 1,41$ (Ve2). Luonnosvaihtoehto 2:ssa asuinpientalokortteleiden $e_k = 0,21$.

Luonnosmitoituksen pohjalta on arvioitu valmistuvan 220-280 asuntoa ja 550-750 uutta asukasta hieman vaihtoehdosta riippuen. Asunto- ja asukasarvio tarkentuu kaavas suunnitelman edetessä ja rakennuslupavaiheessa.

Palvelut

Luonnosvaihtoehdossa 2 on osoitettu katutasoon päivittäistavarakauppaa 600 kerrosneliometriä eteläisimpään rakennusmassaan. Päivittäistavarakaupan pysäköinti sijoittuisi lähimmäksi Sipoontietä.

Päivittäistavarakaupan sijoittamista puoltavat Keskustan osayleiskaava ja sen yhteydessä tehty kaupallinen selvitys, viitesuunnitelmiin saatu asukaspalaute ja alustavasti käydyt neuvottelut erään kaupallisen toimijan kanssa.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Täydentyy.

5.3 Aluevaraukset

Korttelialueet

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK-x)

Kaavamääräysten mukaan:

"Tonteille saa rakentaa asuinkerrostaloja sekä asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden puitteissa myymälä- ja liiketiloja.

Julkisivut ja kaikki rakenteet on tehtävä laadukkaasti kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristön, kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimuksiin. Julkisivut tulee jäsenellä ja julkisivuväriytyksen tulee soveltua alueen ilmeeseen. Maantasokerroksen julkisivu kadun puolella ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Porrashuoneiden tulee saada luonnonvaloa jokaisen kerroksen kohdalla.

Rakennusten kuivatustasoa ei tule viedä nykyisen meriviemärin puupaalutuksen tason alapuolelle.

Korttelialueelle saa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa asuntojen ulkopuolisia, asukkaita palvelevia apu- ja yhteistiloja myös kerroksiin, porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan, hissikulut sekä teknisiä tiloja, niiden kuulut ja hormit ja varastoja myös kerroksiin, kuitenkin enintään 15 % varsinaisesta kerrosalasta sekä väestönsuojatiloja.

Rakennusten katoille ja julkisivuihin saadaan sijoittaa energiatalouden edellyttämiä teknisiä laitteita. Kaavassa annetun kerrosluvun estämättä saa rakentaa kaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi ilmanvaihtokonehuoneita ja muita teknisiä tiloja, joiden julkisivut on sovitettava muun rakennuksen ulkoasuun.

Tontille tulee sijoittaa rakennuksia tai suojarakennelmia siten, että liikenteen aiheuttama melu piha-alueella ei ylitä melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) arvoja päivällä (klo 7-22) 55 dB(A) ja yöllä (klo 22-7) 50 dB. Rakennusten sisällä melutaso ei saa ylittää päiväohjearvoa 35 dB(A) eikä yöohjearvoa 30 dB(A). Jos päiväaikaan keskiäänitaso 60 dB julkisivulla ylittyy, asuntojen tulisi avautua myös rakennuksen ohjearvojen mukaiselle hiljaiselle puolelle. Parvekkeet tulee suojata niin, että niillä saavutetaan 55 dB keskiäänitaso LAeq päivällä (klo 7-22). Parvekkeiden tilalle saa rakentaa viherhuoneita asemakaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Tontille on rakennettava vähintään 5 m² leikki- ja oleskelualueutta asuntoa kohti. Tonttia ei saa aidata niin, että kulku viereiselle asuinpihalle estyy. Tontinosat, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueeksi, kulkuväyläksi tai huoltoalueeksi, on istutettava tai muutoin rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan. Tontilla on säilytettävä tai sinne on istutettava vähintään yksi puu kutakin rakentamattoman osan 100 m² kohti.

Tonteille on varattava polkupyörien säilytyspaikkoja vähintään 1 paikka / 30 k-m². Paikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.

Tonteille on rakennettava vähintään:

- 1 autopaikka / 100 k-m² asuintilaa tai
- 0,6 autopaikkaa / 1-2 h asunto
- 0,8 autopaikkaa / 3 h ja sitä suuremmat asunnot

Vieraspaikkoja on varattava lisäksi 1 vierasautopaikka/1000 k-m² asuntorakennusoikeutta.

Kaikista pysäköintinormeista voi tehdä 10 % vähennyksen, mikäli kiinteistön autopaikat sijoitetaan velvoitepaikkoina tai vapaaksiostopaikkoina keskitettyyn yli 100 auton pysäköintilaitokseen, jossa autopaikkoja ei nimetä käyttäjäkohtaisesti.

Jos kiinteistö liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautopalveluun, voidaan rakennuslupaviranomaisen päätöksellä asemakaavan pysäköintinormin velvoittamasta autopaikkamäärästä vähentää korkeintaan 3 autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 prosenttia autopaikkojen kokonaismäärästä. Sitoutuminen yhteiskäyttöautopalveluun osoitetaan sopimuksin rakennuslupaa haettaessa.

Varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi rakennettavia väestönsuojia, asukkaiden yhteis- ja varastotiloja sekä ulkoseinien yli 250 mm ylittävän osan tuottamaa kerrosalaa ei lasketa autopaikkojen mitoitukseen.”

Korttelialuumerkintä on sama molemmissa vaihtoehdoissa Ve1 ja Ve2. Kaavamääräyksillä pyritään kaupunkikuvallisesti laadukkaaseen ja toimivat taloudelliset reunaehdot mahdollistavaan asuinkerrostalorakentamiseen. Aluevarausmerkinnän indeksinumero tarkentuu kaavaprosessin edetessä.

Asuinpientalojen korttelialue (AP-19)

Kaavamääräysten mukaan:

”Korttelialueelle voidaan rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja sekä kytkettyjä pientaloja asumistarkoituksiin.

Asemakaavaan merkitystä pääkäyttörakennusoikeudesta saa rakentaa 25% työ- yms- palvelutiloiksi, joissa harjoitettu toiminta ei aiheuta ympäristölle kohtuutonta häiriötä.

Julkisivut ja kaikki rakenteet on tehtävä laadukkaasti, kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristön, kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimuksiin. Julkisivut tulee jäsennellä ja julkisivuväriytyksen tulee soveltua alueen ilmeeseen. Rakennuksen julkisivujen ja rakenteiden pääasiallisena materiaalina tulee käyttää puuta. Rakennuksissa tulee olla kahteen suuntaan kalteva katto.

Talusrakennuksissa sallitaan pulpettikatto.

Tonteille on varattava leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 15% asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta.

Rakentamatta jäävälle alueen osalle, jota ei käytetä leikkialueeksi tai liikenteeseen, on istutettava puita ja pensaita.

Tontille on varattava autopaikkoja vähintään seuraavasti:

- erillispientalot 2 ap/asunto
- kytketyt pientalot 1,5 ap/asunto sekä vieraspaikkoja on varattava lisäksi 1 ap/3asuntoa.

Pyöräpaikkoja tulee olla 1 paikka/30 k-m². Pyöräpaikat tulee sijoittaa maantasossa olevaan varastoon tai katokseen.”

Aluevarausmerkinnällä on osoitettu yhtiömuotoiselle pientaloasutukselle osoitettu alue kaavaluonnosversiossa Ve2. Vastaavaa aluevarausmerkintää on käytetty aiemmin Tervanokantien varteen osoitetulle täydennysrakentamiselle.

Autopaikkojen korttelialue (LPA-x)

Kaavamääräysten mukaan:

"Korttelialueelle saa rakentaa pysäköintilaitoksia ja katettuja autopaikkoja enintään kahteen tasoon. Rakennusten kuivatustasoa ei tule viedä nykyisen meriviemärin puupaalutuksen tason alapuolelle.

Korttelialueen kautta tulee sallia ajoyhteys siihen rajoittuville tonteille.

Pysäköintihallien kaikki rakenteet on tehtävä korkeatasoisesti kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristön, kaupunkikuvan ja viihtyvyyden vaatimuksiin. Pysäköintihallien suunnittelussa sekä materiaalien valinnassa on kiinnitettävä erityistä huomiota kestävyteen ja ratkaisujen sovittamiseen puistoympäristöön. Pysäköintilaitokseen tulee rakentaa sähköautojen latauspisteitä.

Pysäköintitasojen reunat on varustettava vähintään 1,2 m korkeilla melu-, ajovalo- ym. haittoja estävillä seinämillä.

Autopaikkojen kerrosala ei aiheuta väestösuojan rakentamisvelvoitetta.

Tontille saa sijoittaa tarvittavan määrän kiinteistömuuntamoita."

Korttelialuumerkintä on sama molemmissa vaihtoehdoissa Ve1 ja Ve2. Kaavamääräyksillä pyritään kaupunkikuvallisesti laadukkaaseen toteutukseen. Aluevarausmerkinnän indeksinumero tarkentuu kaavaprosessin edetessä.

Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien palvelurakennusten korttelialue (P-x)

Kaavamääräysten mukaan:

"Korttelialueelle saa sijoittaa palvelu- ja työtiloja sekä rakennuksia virkistys-, vapaa-ajan ja/tai matkailupalveluita varten.

Rakennusten julkisivut ja kaikki rakenteet on tehtävä laadukkaasti kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristön, kaupunkikuvan ja viihtyvyyden vaatimuksiin. Julkisivut tulee jäsenellä ja julkisivuväriytyksen tulee soveltua alueen ilmeeseen. Puiston puoleisia tontinrajoja ei saa aidata.

Tontinosat, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueeksi, kulkuväyliksi tai huoltoalueeksi, on istutettava tai muutoin rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan. Tontilla on säilytettävä tai sinne on istutettava vähintään yksi puu kutakin rakentamattoman osan 100 m² kohti.

Palvelutoimintoja varten on autopaikkoja varattava 1 ap/2 työntekijää ja 1 asiakaspaikka/100 palvelutilan k-m² sekä tarpeellinen määrä pyöräpaikkoja. Tontilla olevat autopaikat on erotettava muusta piha-alueesta istutuksilla."

Aluevarausmerkinnällä on merkitty kaavaluonnosversio Ve1 korttelialue Tervanokantien varressa, jätevedenpumppaamon alueen eteläpuolella. Aluevarausmerkintä sijoittuu nykyisen matonpesupaikan kohdalle. Palvelurakentaminen on sovitettava alueen kaupunkikuvaan. Aluevarausmerkinnän indeksinumero tarkentuu kaavaprosessin edetessä.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta (ET)

Aluevarausmerkinnällä on osoitettu jätevedenpumppaamon rakennukselle ja sen tarvitsemille pihatoiminnoilla tarvittava tilavaraus. Toiminnoille varatun tonttialueen pienentyessä rakennusten maisemointiin ja altaamiseen osoitettaneen uusia toimenpiteitä.

Muut alueet

Asemakaavassa osoitetaan katualuetta sekä puistoaluetta indeksimerkinnöillä VP ja VP-6. Puistoalueet on tarkoitettu rakentaa puisto- ja virkistystoimintoja varten erikseen määrättyjen käyttörajoitusten (LuonnosVe1 muinaismuistoalue, meriviemärin tilavaraus) sallimissa rajoissa. VP-6-kaavamääräykset mahdollistavat maaston muokkaamisen sekä erillisten suunnitelmien pohjalta hulevesien viivytys- ja patorakenteiden toteuttamisen puistoalueelle.

5.4 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutoksen myötä Sävelpuiston peltomainen ja avoin maisemakuva muuttuu huomattavasti rakennetummaksi ja kaupunkimaisemmaksi ympäristöksi. Uudisrakentaminen toteutetaan kaupunkikuvallisesti laadukkaalla ja kestäväällä tavalla.

Sibeliuksenväylän länsipuoleinen maisema Tuusulanjärven puolella säilynee pääosin viherympäristövaltaisena ja avoimempana maisemana, jonne sijoittuu tulevaisuudessa enemmän Rantapuistoa ja sen virkistyskäyttöä tukevaa palvelurakentamista ja/tai virkistyspalveluja.

Kaavamuutoksen myötä virkistys- ja viheralueille on odotettavissa rakennetumpia viherympäristöjä kulkureitteineen ja virkistystoimintoineen.

Hulevesien hallinnassa pyritään hajautettuun, hulevesien syntypaikoilla tapahtuvaan hulevesien käsittelyyn. Rakennetuilla viheralueilla pyritään mahdollisuuksien mukaan imeyttämään ja viivyttämään yleisiltä katu- ja puistoalueilta sekä asuinkorttelista syntyviä hulevesiä.

Kaavamuutosalueelle rakennetaan lisää vesihuolto- ja hulevesiviemäriverkostoja. Kaukolämmön saatavuus alueella voi tulla mahdolliseksi.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luonnonympäristöön tulee huomattavia muutoksia rakentamisen myötä. Sävelpuiston puolella puistoalue supistuu hieman Keskustan osayleiskaavan 2030 aluevarauksia vähemmän. Vastaavasti Sibeliuksenväylän länsipuolelta osoitetaan asemakaavallisesti uutta puistoaluetta, joka on aiemmin asemakaavoitettu kokonaan yleisiä rakennuksia varten.

Sävelpuiston alueelle istutettu iso puustoalue on suunnittelutavoitteiden mukaisesti pyritty säästämään rakentamiselta mahdollisimman hyvin. Suurin osa puustoalueesta sijaitsee nykyisen meriviemärin tilavarauksen varoalueella, millä voi saneeraushankkeen yhteydessä olla vaikutuksia puuston säilymiseen alueella.

Uudisrakentamisen vaikutukset pohjaveteen pyritään minimoimaan kaavamääräyksillä.

Kaava-alueella ei ole tiedossa merkittäviä erityistä suojelua vaativia luontoarvoja. Ojatädykkeen esiintymät siirretään infrarakentamisen yhteydessä tai jätetään puistoalueille.

Vaikutukset liikenteeseen

Alueen liikkumiseen tarkoitettut reitit lisääntyvät ja monipuolistuvat alueella; erityisesti jalankulun ja polkupyöräliikenteen reitistöön on mahdollista toteuttaa huomattavia parannuksia.

Uusi asuinrakentaminen ja mahdolliset uudet palvelutoiminnot lisäävät osaltaan liikennettä alueen katuverkossa ja julkisen liikenteen käyttöedellytyksiä.

Lepolanväylän katuyhteyden valmistuminen lähivuosina Sipoontien ja Ainolanväylän välillä vähentää liikennetuotosta Sibeliuksenkadun ja Sipoontien risteysalueella.

Liikennevaikutuksia lasketaan ja tarkennetaan kaavaehdotusvaiheessa.

Vaikutukset talouteen

Kaavamuutoksen toteuttaminen vaatii merkittäviä taloudellisia investointeja liittyen ensisijaisesti alueen täydentävän kunnallistekniikan rakentamiseen sekä mahdollisesti myös luovutettavien tonttien esirakentamiseen tarvittavilta osin. Osa rakentamisen kustannuksista realisoituu heti toteuttamisen alkuvaiheissa ja osa vasta pidemmällä aikavälillä tarkasteltuna. Investointeihin käytettyjä varoja kaupunki saa takaisin tonttikauppojen, rakennuslupamaksujen ja tulevien verotulojen mukaan tulevana vuosina. Alueen kunnallistekniikan huollosta tulee rakentamisen jälkeen ylläpitokustannuksia.

Vaikutukset resurssiviisauteen

Kaavamuutoksella pyritään ilmentämään useita kestävän kehityksen ja kaupunkisuunnittelun tavoitteita soveltamalla niitä paikallisiin olosuhteisiin. Täydennysrakentamisen sijoittaminen hyvien liikenneyhteyksien ja nykyisen infrastruktuurin tuntumaan vähentää painetta sijoittua uusille rakentamattomille alueille kaupunkirakenteessa.

Täydentyy kaavaehdotusvaiheessa.

Vaikutukset sosiaaliseen ympäristöön

Kaavamuutoksen myötä mahdollisuudet alueen sosiaalisen ympäristön monipuolistamiseksi kasvavat. Keskusta-alueen tuntumaan syntyvät uudet virkistys- ja ulkoilureitit, palvelut ja toiminnot lisäävät mahdollisuuksia sosiaalisten kontaktien syntymiselle alueen käyttäjien ja lähiasukkaiden keskuudessa. Kaavamuutos lisää omalta osaltaan käyttäjiä keskusta-alueen ja muille lähialueen palveluille, millä on myös positiivinen vaikutus lähipalvelujen säilyvyyden turvaamiseksi. Uuden rakennetun ympäristön luominen tulee todennäköisesti rauhoittamaan aluetta ja vähentämään alueen satunnaista häiriökäyttäytymistä.

Suurin osa alueen puustosta säilynee alueella ennallaan. Katu- ja puistorakentamisen myötä nykyisiä puustoalueita siistitään, alueelle istutettaneen uutta puustoa sekä rakennetaan muita viherrakenteita, joilla on ihmisten terveyttä edistäviä vaikutuksia.

Alueen arvokkaat kulttuuriympäristöarvot pyritään huomioimaan uudisrakentamisen sovittamisessa kulttuuriympäristöön.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Ympäristössä esiintyviä häiriötekijöitä ovat liikenteen aiheuttama melu, hiukkaspäästöt ja muut ilmansaasteet, joita pyritään asemakaavassa torjumaan asianmukaisin ja erillisin kaavamääräyksin. Lähialueille aiemmin laadittujen meluselvitysten mukaisesti alueelle tullaan tarvitsemaan erillisiä toimenpiteitä.

Asemakaavan jatkosuunnittelun aikana tullaan laatimaan alueen rakennusmassoittelujen ym. liikennekysymysten tarkentuessa melumallinnustarkastelu, jonka tulokset tullaan tarkentamaan asemakaavaratkaisuun.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty kaavakartalla ja [liitteessä 2](#).

5.7 Nimistö

Asemakaavamuutoksen vaikutukset alueen nimistöön ovat vähäiset; alueen nykyinen nimistö säilyy edelleen käytössä. Uutena nimistökohteena käyttöön palautuu Tervanokanpuisto.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutusta ohjaamaan ja laaditaan kaavaprosessin aikana erilliset rakentamistapaohjeet (kaavaehdotusvaiheessa).

Asemakaavan yleisille puisto- ja katualueille laaditaan erilliset yleis- ja rakennussuunnitelmat kaupunkitekniikan suunnittelun toimesta.

6.2 Toteuttamisen ajoitus

Asemakaavaa voi alkaa toteuttamaan, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman ja kuulutettu voimaan tullee, kiinteistötekniset toimenpiteet on suoritettu ja ympäröivä katu- ja kunnallistekniikka on rakennettu riittävään valmiuteen.

Ilman merkittäviä viivästyksiä rakentamistoimenpiteiden arvioidaan käynnistyvän vuoden 2022 aikana. Toteuttamisen aikataulu tarkentuu kaavamuutosprosessin edistyessä.

6.3 Toteutuksen seuranta

Seurattavia asioita ovat mm. alueen asukasmäärän ja liikennemäärien kehittyminen, kerrosalan toteutuminen, pohja- ja pintavesien laadun ja määrän mahdolliset muutokset, melutason kehittyminen, asukkaiden ja käyttäjien palaute, rakennusten elinkaaren ja kunnan seuranta, energiankäytön ratkaisut sekä muut resurssiviisaustyön toimenpiteet.

Täydentyy.

Järvenpäässä 20.5.2020

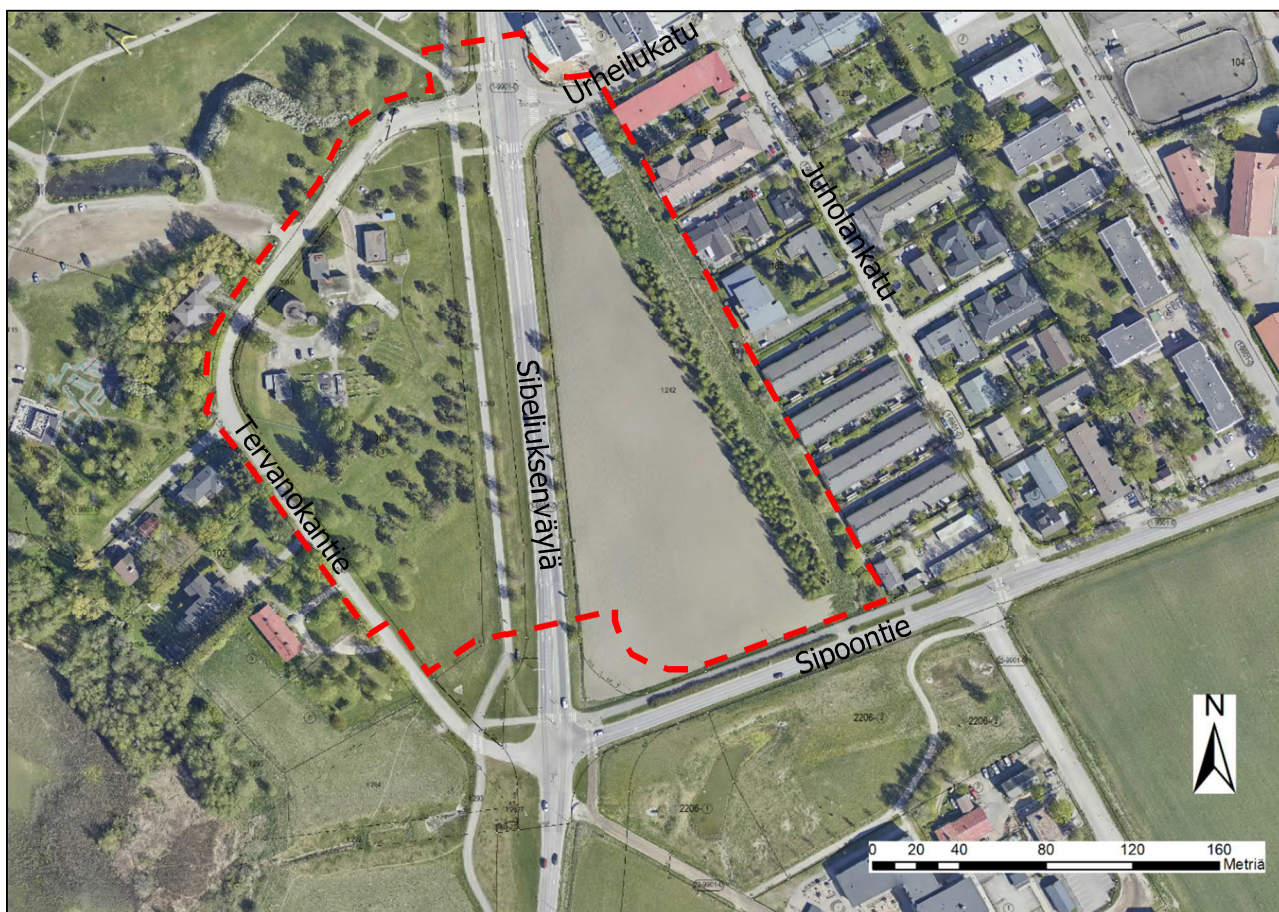
Juhana Hiironen
Vs. kaavoitusjohtaja

Juho Mattila
Projektipäällikkö

Sävelpuisto - Asemakaavan muutos

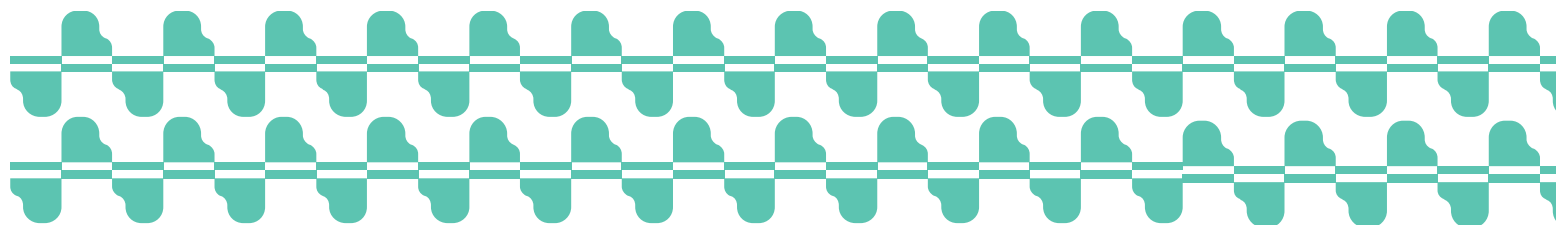
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63 §)

Dnro: JARDno-2020-59, kaavatunnus: 010108



Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tehtävänä on kertoa osallisille:

- Mitä kaavoitus koskee
- Mihin sillä pyritään
- Ketkä ovat osallisia
- Miten ja milloin voi osallistua
- Miten kaavoituksen kulusta tiedotetaan
- Miten vaikutuksia arvioidaan
- Kuka kaavaa valmistelelee ja mistä saa lisää tietoa



Sisällysluettelo

1.	Mitä tapahtuu ja missä?	3
2.	Mitä on suunnitteilla?	4
3.	Suunnittelun lähtötiedot	4
4.	Osalliset	8
5.	Miten ja milloin voi osallistua?	9
6.	Kaavan vaikutusten arviointi	11
7.	Aikatauluarvio	11
8.	Mielipiteet aloitusvaiheessa	12
9.	Yhteystiedot	12

1. Mitä tapahtuu ja missä?

Keskuksen (1.) kaupunginosan alueella on alkamassa asemakaavahanke nimeltään Sävelpuisto. Asemakaavan muutos laaditaan Järvenpään kaupungin asemakaavoituksessa virkamiestyönä.

Tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (MRL 63§) saa tietoa, missä vaiheessa ja millä tavoin osalliset voivat vaikuttaa kaavan suunnitteluun. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan tarkistaa kaavan valmisteluvaiheen aikana tarpeen mukaan.

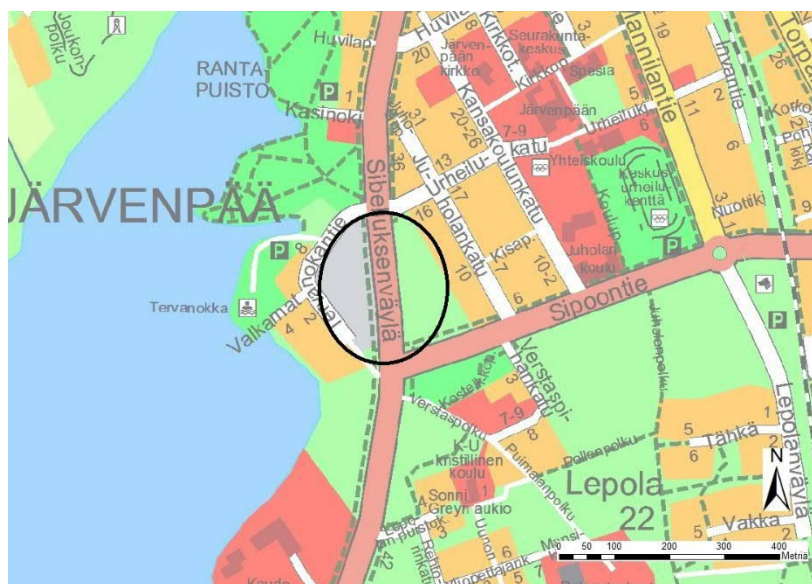
1.1 Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee Sävelpuiston puistoaluetta, vedenpuhdistamon aluetta Tervanokantien varressa sekä ympäröiviä katualueita. Suunnittelualue sijaitsee kaupunkikuvallisesti erittäin merkittävällä paikalla ja sisältää huomattavia maisemallisia arvoja; alue on kokonaisuudessaan maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä ja rajautuu etelässä valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöalueeseen (Tuusulan rantatien kulttuurimaisema). Suunnittelualue on liikenteellisesti helposti saavutettavissa; etäisyyttä Järvenpään keskustaan ja rautatieasemalle on noin kilometri.

Sävelpuisto on vuokrapeltoikätyössä ja sen alueelle on istutettu nimikkopuut Järvenpäässä vuonna 2000 syntyneille lapsille. Tervanokantien ja Sibeliuksenväylän rajaamalla alueella on jätevedenpuhdistamo ja muita huoltorakennuksia, matonpesupaikka sekä viheraluetta, josta on inventoitu kiinteä muinaisjäännös vuonna 2017.

Suunnittelualue on aloitusvaiheessa rajattu etelässä Sipoontiehen, idässä Tervanokantiehen, pohjoisen suunnassa Urheilukatuun ja kerrostaloalueisiin sekä lännessä Juholankadun pientasutusalueeseen. Suunnittelualueen halkaisee keskeltä Sibeliuksenväylä, mikä on etelän suunnasta kaupungin keskustaan saavuttaessa tärkein sisääntuloväylä (Järvenpäätie, Mt 145).

Suunnittelualue voi tarkentua kaavasuunnitteluprosessin edetessä.



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti mustalla ympyröitynä.

1.2 Aloite tai hakija

Kaava-aloite on Järvenpään kaupungin.

Kaava-aloite on esitelty kaavoituskatsauksessa ja kaavoitussuunnitelmassa 2020 (Kh. 20.1.2020 § 9).

2. Mitä on suunnitteilla?

Kaavasuunnittelun lähtötavoitteet:

- tutkia edellytykset kaupunkikuvallisesti korkealaatuisen asuinkerrostalo- ja palvelurakentamisen osoittamiseksi Sävelpuiston alueelle Keskustan osayleiskaavan 2030 ohjaamien reunaehtojen mukaisesti
- tutkia kehittämismahdollisuuksia Tervanokan puhdistamoalueen tontille

Kaavasuunnittelulle asetettuja tavoitteita tarkennetaan ja täydennetään kaavamuutosprosessin edetessä. Kaavasuunnittelun alueen korttelialueille laaditaan erillinen tonttijako asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

3. Suunnittelun lähtötiedot

3.1 Maanomistus

Suunnittelun alueen maanomistus on kokonaisuudessaan Järvenpään kaupungilla.

3.2 Maakuntakaavat

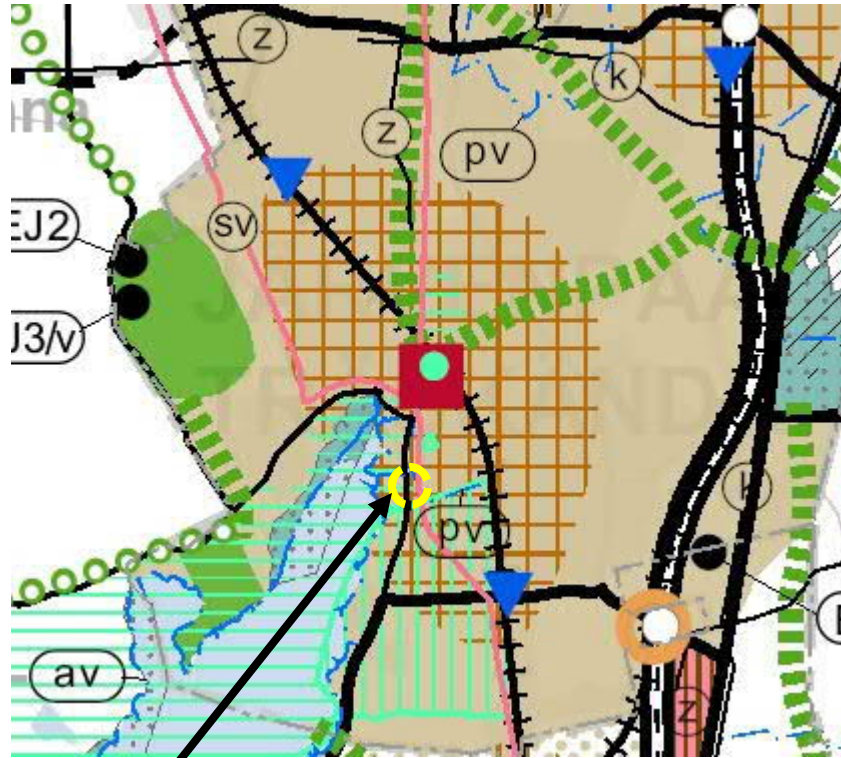
Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) suunnittelun aluetta koskevia kaavamerkintöjä ovat mm. seuraavat:

- taajamatoimintojen alue
- yhdystie
- siirtoviemäri (MRL 33 §:n 1 mom. rakentamisrajoitus)
- vedenhankinnan kannalta arvokas pintavesialue (av)

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (vahv. 30.10.2014) suunnittelun alueelle on osoitettu tiivistettävän alueen kehittämisperiaatemerkinä; kaavamerkinnällä osoitetaan tiivistettävät taajama- ja keskustatoimintojen alueet, jotka tukeutuvat kestäväan liikennejärjestelmään. Kaavamerkinnän suunnittelumääräykset:

Aluetta on suunniteltava joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana kyseisen taajaman muuta aluetta tehokkaammin rakennettavana alueena. Yhdyskuntarakennetta tiivistettäessä on kiinnitettävä huomiota erityisesti alueen ominaispiirteisiin ja kulttuuriympäristöön, elinympäristön laatuun, ekologisen verkoston toimivuuteen sekä lähivirkistysalueiden riittävyteen.

Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavassa (voimaan tulo 21.8.2017) suunnittelualue on osoitettu Maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi (Tuusulan rantatien kulttuurimaisema ja Tuusulanjärven ympäristö).



Ote voimassaolevien maakuntakaavojen yhdistelmästä 2019 (Uudenmaan liiton karttapalvelu). Suunnittelualueen sijainti keltaisella katkoviivalla osoitettuna.

Edellä mainittujen lisäksi suunnittelualue rajautuu etelässä valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009, Tuusulan Rantatien kulttuurimaisema).

Valmisteilla olevassa Uusimaa-kaavassa 2050 (kaavaehdotusvaihe) on osoitettu suunnittelualueelle mm. kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue-kaavamerkintä sekä taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke-merkintä. Suunnittelualue rajautuu itäpuolella pohjavesialue-merkintään. Tullessaan voimaan Uusimaa-kaava 2050 kumoaa alueen kaikki voimassa olevat ja lainvoimaiset maakuntakaavat.

3.3 Keskustan osayleiskaava 2030

Järvenpään kaupungin Keskustan osayleiskaavassa 2030 (Kv. 21.9.2015 § 50; voimaan 11.11.2015) suunnittelualueelle on osoitettu seuraavat kaavamerkinnot:

AK=ASUINKERROSTALOJEN ALUE

Alue varataan asumiselle. Alueelle saa sijoittaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja. Alueelle voidaan sijoittaa myös asuinympäristöön sopivia palveluja ja työtiloja, jotka liittyvät kiinteästi osaksi asuinrakentamista esim. rakennusten pohjakerroksissa. Alueen tonttitehokkuudeksi suositellaan vähintään $e=0,8$.

P=PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE

Alue varataan yksityisille ja julkisille palveluille. Alueen pääkäyttötarkoitus on julkisten ja yksityisten palveluiden sijoittaminen. Alueelle saa sijoittaa myös niihin tukeutuvaa asumista. Alueelle ei saa sijoittaa MRL 71 c §:n mukaisia vähittäiskaupan suuryksiköitä tai niihin verrattavissa olevia myymäläkeskittyä.

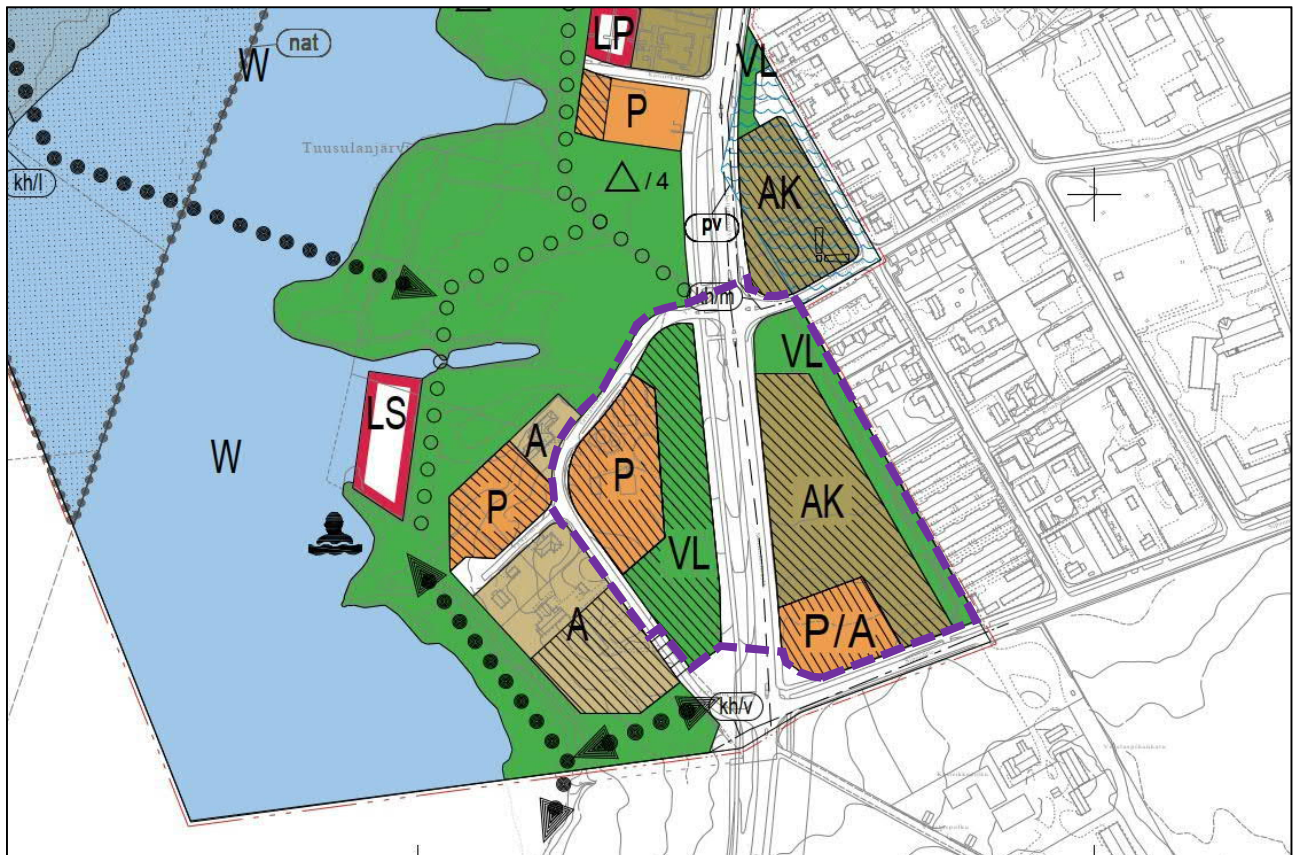
P/A=PALVELUIDEN JA ASUMISEN ALUE.

Alue varataan yksityisille ja julkisille palveluille sekä asumiselle. Alueen pääkäyttötarkoitus on julkisten ja yksityisten palveluiden ja asumisen sekoittunut sijoittaminen. Alueen saa käyttää myös yksinomaan johonkin näistä käyttötarkoituksista. Alueelle ei saa sijoittaa MRL 71 c §:n mukaisia vähittäiskaupan suuryksiköitä tai niihin verrattavissa olevia myymäläkeskittyä.

VL=Lähivirkistysalue

Alue varataan yleiseen virkistystoimintaan ja lähiulkoiluun. Alueella sallitaan ulkoilua tai muuta yleistä virkistystoimintaa palveleva rakentaminen, mikäli rakentaminen ei haittaa alueen muuta virkistyskäyttöä. Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman lupaa (toimenpiderajoitus MRL 43 § 2 mom, 128 §).

Vinoviivoituksella on rasteroitu alueet, joiden pääasiallinen käyttötarkoitus muuttuu merkittävästi. Merkinnän mukaan *asemakaavan muutoksilla pyritään merkittäviin käyttötarkoitusten ja rakentamistavan muutoksiin nykyiseen asemakaavaan ja käyttöön verrattuna.*



Ote Keskustan osayleiskaavasta 2030. Suunnittelualan likimääräinen sijainti violetilla rajattuna.

Muita suunnittelualuetta koskevia osayleiskaavamerkintöjä ovat:

- kh/m (Maakunnallinen kulttuuriympäristöalue, jonka arvokkaat piirteet säilytetään asemakaavoituksella tai muilla toimenpiteillä)
- kh/III (Paikallinen kulttuuriympäristöä muodostava vanha tielinja, jonka arvokkaat piirteet säilytetään asemakaavoituksella tai muilla toimenpiteillä)

Lisäksi osayleiskaavassa on useita yleismääräyksiä mm. kulttuuriympäristön suojeluun ja hoitoon, meluntorjuntaan, hulevesien hallintaan sekä rakennusten sallittuihin kerroslukuihin ja korkeuteen.

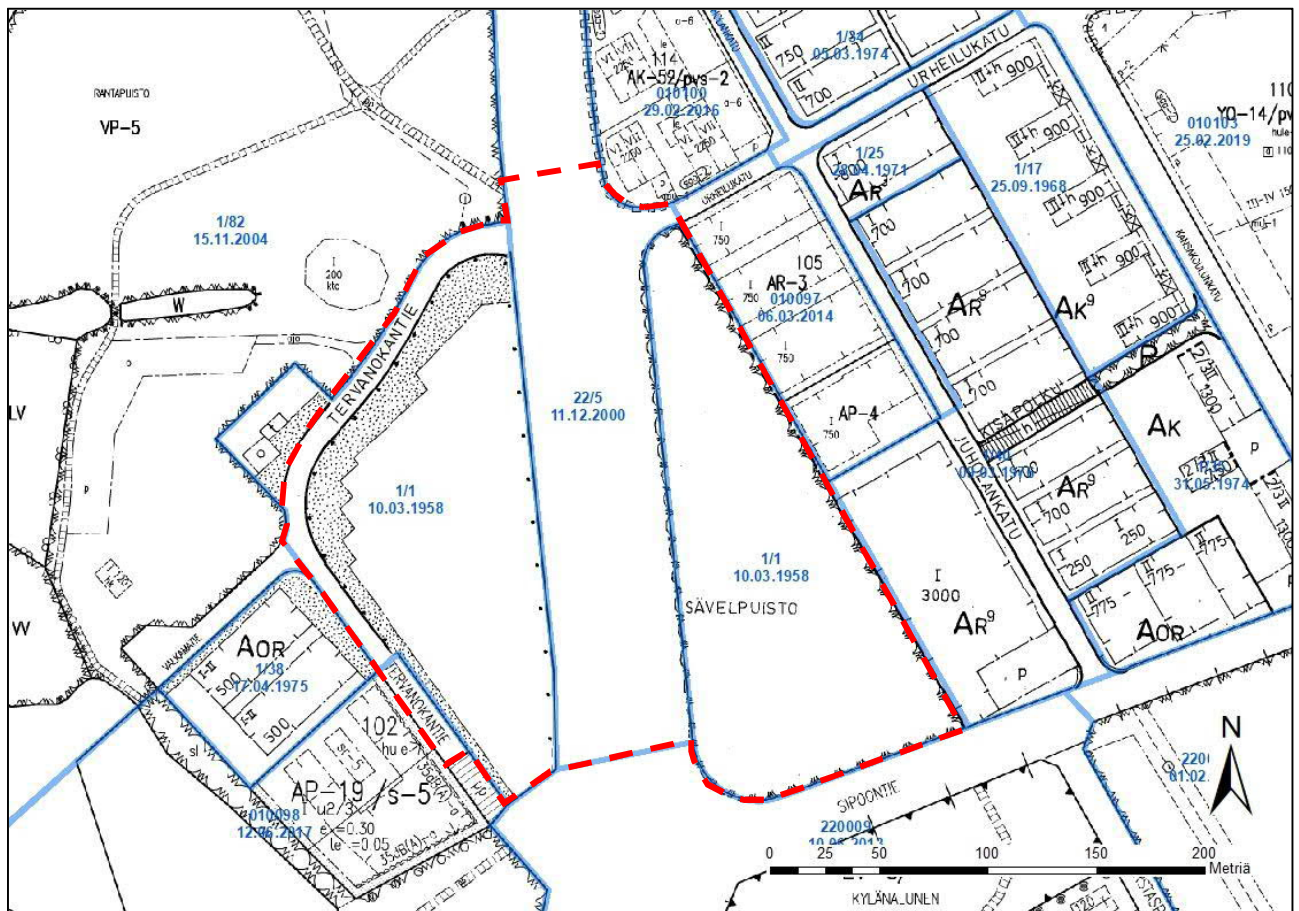
Suunnittelualue rajautuu etelässä Sipoontien linjauksen suuntaisesti valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöalue kh/v-alueeseen (Tuusulan rantatien kulttuurimaisema).

3.4 Asemakaava

Suunnittelualue on kokonaan asemakaavoitettua. Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaavat on vahvistettu vuosina 1958, 2000 ja 2017.

Sävelpuiston kavasuunnittelualue on osoitettu Erkki Hyhkön asemakaavassa (1/1) puistoalueeksi yleisen rakennuksen tontiksi ja katualueeksi.

Sibeliuksenväylä ja Tervanokantien loppuosa on osoitettu katualueiksi tuoreemmissa asemakaavan muutoksissa (Opistoalueen asemakaavamuutos 22/5 vuonna 2000 ja Tervanokantien kaavamuutos 010098 vuonna 2017).



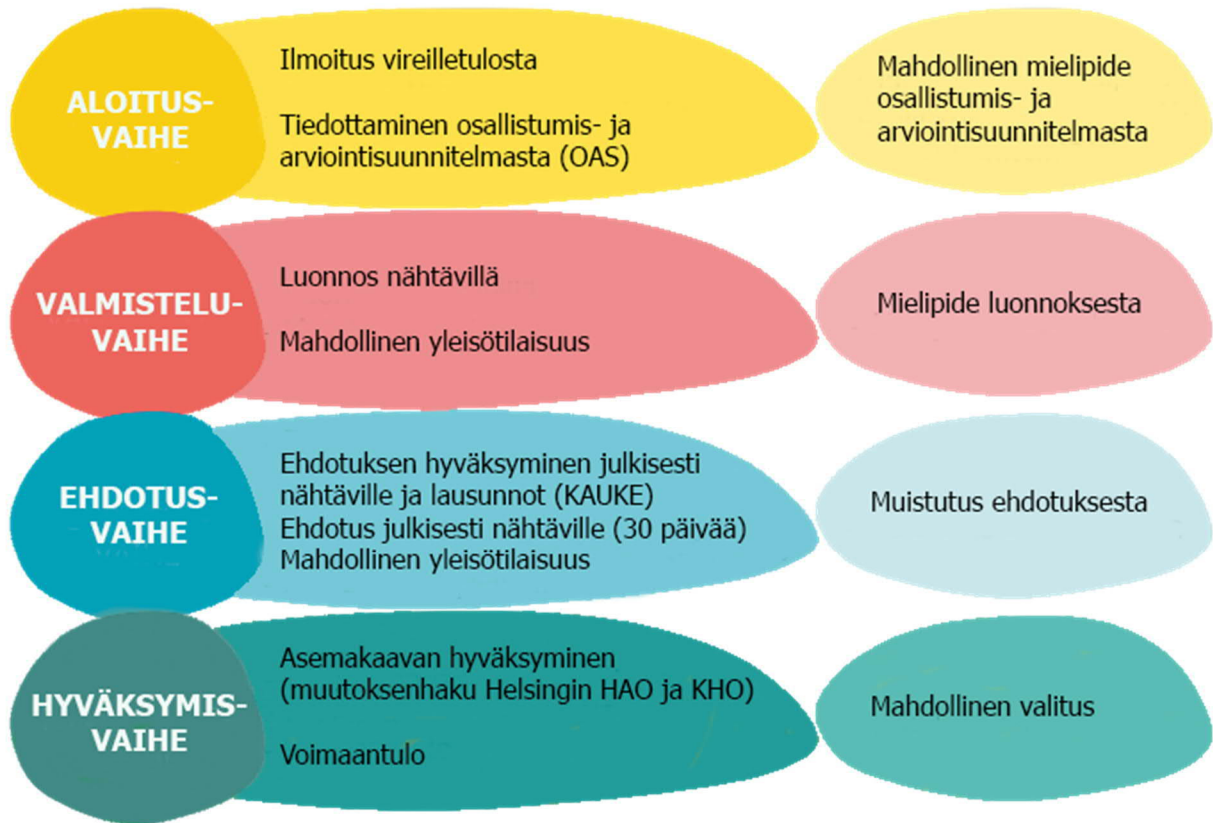
Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Kaava-alue on rajattu punaisella katkoviivalla.

4. Osalliset

- Kaava-alueen maanomistajat
- Naapuritonttien omistajat, haltijat ja asukkaat
- Lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät sekä asukasyhdistykset
- Järvenpään kaupungin viranomaiset
- Järvenpään Vesi
- Uudenmaan liitto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Helsingin kaupungin museo
- Museovirasto
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymä
- Teleoperaattoriyritykset
- Teknisten verkostojen toimittajayritykset tms.
- Järvenpään ympäristöyhdistys ry
- Järvenpää-Seura ry
- Muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Osallisia voivat olla myös kaikki kuntalaiset, joita alueen kehittäminen kiinnostaa

5. Miten ja milloin voi osallistua?

5.1 Asemakaavan laatimisvaiheet ja osallistuminen



5.2 Tiedottaminen

Kaikista osallisten kuulemisvaiheista tiedotetaan kuuluttamalla kaupungin internet-sivuilla, Viikkouutisissa sekä lähettämällä kirje kaava-alueen ja kaava-alueeseen rajoittuvien alueiden maanomistajille ja haltijoille sekä muille osallisille, jotka ovat sitä aiemmissa vaiheissa kirjallisesti pyytäneet ja antaneet yhteystietonsa.

5.3 Aloitusvaihe

Kaavoitustyön käynnistymisestä ja siihen liittyvästä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) valmistumisesta tiedotetaan siten kuin edellä on kerrottu. OAS on nähtävillä suunnittelutyön ajan Seutulantalon palvelupisteessä (Seutulantie 12, 1. kerros) sekä Järvenpään kaupungin internet-sivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan tarpeen mukaan tehdä tarkistuksia valmisteluvaiheen aikana ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville.

5.4 Valmisteluvaihe

Kaavamuutoksen luonnosaineisto asetetaan nähtäväksi mielipiteiden antamista varten (MRL 62, MRA 30) Seutulantalons palvelupisteeseen. Kaava-aineistoa laitetaan myös Järvenpään kaupungin internet-sivuille.

Kaavamuutoksesta pyydetään luonnoksen valmistuttua lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Järvenpään Vesi
- Uudenmaan liitto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Helsingin kaupungin museo
- Museovirasto
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä
- Fortum Power and Heat Oy/Kaukolämpö
- Caruna Oy
- Gasum Oy
- Auris Kaasunjakelu Oy
- Elisa Oyj
- Telia Oyj
- Suomen Luonnonsuojeluliitto Järvenpää ry
- Järvenpää-Seura ry
- Rantapuiston asukasyhdistys

5.5 Ehdotusvaihe

Luonnoksesta saatujen mielipiteiden ja lausuntojen pohjalta laaditaan asemakaavan muutosehdotus, jonka kaupunkikehityslautakunta päättää asettaa julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (MRL 65§, MRA 27§) sekä pyytää tarvittavat lausunnot.

Asemakaavan muutosehdotus laitetaan nähtäväksi Seutulantalons palvelupisteen ilmoitustaululle ja Järvenpään kaupungin internet-sivuille. Asiasta tiedotetaan osallisille, kuten edellä on kerrottu.

Ehdotusta koskevat muistutukset tulee jättää kirjallisena kuulutuksessa ilmoitettuun määräaikaan mennessä. Kaupunkikehityslautakunta käsittelee ja hyväksyy asemakaavoituksen laatimat vastineet kaavamuutosehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Mikäli asemakaavamuutosehdotusta joudutaan muuttamaan olennaisesti lausuntojen ja muistutusten johdosta, asettaa kaupunkikehityslautakunta sen uudelleen nähtäville ja mahdollisesti myös pyytää uusia lausuntoja. Muussa tapauksessa kaupunkikehityslautakunta esittää ehdotuksen edelleen kaupunginhallituksen ja valtuuston hyväksyttäväksi. Kaupunkikehityslautakunnan päätös, josta ilmenee kaupungin perusteltu kannanotto (vastine), lähetetään niille osallisille, jotka ovat jättäneet muistutuksen tai ovat sitä aiemmissa vaiheissa kirjallisesti pyytäneet ja jättäneet yhteystietonsa.

5.6 Hyväksymisvaihe

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutoksen. Päätöksestä ilmoitetaan kuulutuksella tiedottamisesta sovitulla tavalla. Kaupunginvaltuuston päätöksestä on mahdollisuus valittaa 30 päivän kuluessa Helsingin hallinto-oikeuteen ja Helsingin hallinto-oikeuden päätöksestä valitusluvalla edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Valitusote valtuuston päätöksestä on pyydettävä erikseen Järvenpään kaupungin hallintopalveluista.

Asemakaavamuutos tulee voimaan kuulutuksella. Lainvoiman saaneesta päätöksestä kuulutetaan kaupungin internet-sivuilla sekä kirjeitse niille osallisille, jotka ovat sitä aiemmissa vaiheissa kirjallisesti pyytäneet ja antaneet yhteystietonsa.

6. Kaavan vaikutusten arviointi

Asemakaavan vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, luontoon ja maisemaan, liikenteeseen, tekniseen huoltoon, yhdyskuntatalouteen, terveyteen, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin arvioidaan kaupungin omana työnä ja tulokset esitetään kaavaselostuksen yhteydessä. Vaikutusten arviointi perustuu alueelta käytössä oleviin perustietoihin, suoritettaviin maastokäynteihin, aluetta koskeviin selvityksiin, osallisilta saataviin lähtötietoihin sekä lausuntoihin ja muuhun palautteeseen.

Asemakaavan muutostyössä hyödynnetään mm. seuraavia selvityksiä:

- Keskustan osayleiskaavan 2030 yhteydessä tehdyt selvitykset
- Sävelpuiston viitesuunnitelma, Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy, 2020
- Sävelpuiston rakennettavuusselvitys, Ramboll Finland Oy, 2020
- Yleiskaava-alueen historiallisen ajan arkeologinen inventointi, Museovirasto – Arkeologiset kenttäpalvelut, 2017
- Tervanokan historiallisen ajan kiinteiden muinaisjäännösten inventointi, Museovirasto – Arkeologiset kenttäpalvelut, 2014
- Meluselvitys: Järvenpään Tervanokan kaavamuutos, Helimäki Akustikot Oy, 2016
- Tuusulanjärven itärannan maisemanhoitosuunnitelma, MA-Arkkitehdit Oy, 2007
- Järvenpään maisemaselvitys, MA-Arkkitehdit Oy, 2000

Kaavamuutosprosessin aikana laaditaan tarpeen mukaan lisäselvityksiä. Näitä ovat mm.

- Liikennekuormitustarkastelu Sipoontien ja Sibeliuksenväylän risteysalueella
- Meluselvitys
- Kiinteän muinaisjäännösalueen koetutkimukset (tarvittaessa)

7. Aikatauluarvio

- Asemakaavatyö käynnistyy maaliskuussa 2020
- Kaavaluonnosaineisto on nähtävänä arviolta touko-kesäkuussa (MRL 62 §) 30 päivää.
- Kaavaluonnosvaiheen jälkeen on tarkoitus kartoittaa suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun tmv. kumppanuushaun kautta yhteistyökumppani jatkosuunnitteluun
- Asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäväksi arviolta tammi-helmikuussa 2021 (MRL 65 §, MRA 27§) 30 päivää
- Tavoitteena on, että kaavamuutos siirtyy hyväksymiskäsittelyyn (Kauke Itk, KH ja KV) keväällä 2021

8. Mielipiteet aloitusvaiheessa

Onko alueella tärkeitä paikkoja, kehittämiskohteita tai ongelmia, joita ei ole lähtötiedoissa huomioitu? Jos haluat tuoda esiin omia näkemyksiäsi suunnittelualueeseen tai -tavoitteisiin liittyen, ota yhteyttä suoraan kaavan valmistelijaan (ks. yhteystiedot alla). Mielipiteiden esittäminen jo kaavasuunnitteluprosessin alkuvaiheissa mahdollistaa niiden paremman huomioimisen kaavamuutostyön suunnitteluratkaisuissa.

9. Yhteystiedot

Seutulantalon palvelupiste

Puh. (09) 2719 2880

Sähköposti: [tekninen.palvelu\(at\)jarvenpaa.fi](mailto:tekninen.palvelu@jarvenpaa.fi)

Seutulantie 12, PL 41, 04401 Järvenpää

Sähköpostiosoitteet ovat muotoa: etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi, ellei toisin mainita.

Kaavoitus

Juho Mattila, Projektipäällikkö, 040 315 2224

Juhana Hiironen, Vs. kaavoitusjohtaja, 040 315 2447

Maria Suutari-Jääskö, kaupunkikuva-arkkitehti, 040 315 2985

Liikenne

Timi Veikkolainen, Liikenneinsinööri, 040 315 2617

Kaupunkitekniikka, Suunnittelupalvelut

N.N, Suunnittelupäällikkö, 040 315 2144

Miia Haikonen, Projektipäällikkö, 040 315 3161

Järvenpään Vesi

Ari Kaunisto, Toimitusjohtaja, 040 315 3875

Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä

Kari Korhonen, Toimitusjohtaja, 044 200 2540, etunimi.sukunimi@kuvesi.fi

LAUSUNTOJEN JA MIELIPITEIDEN LYHENNELMÄT JA VASTINEET

Vireillletulo (18.3.2020) ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 25.3.2020 alkaen.

Mielipiteitä pyydettiin kootusti toimittamaan 22.4.2020. mennessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on esitetty 9 (yhdeksän) kirjallista mielipidettä/lausuntoa. Yhteenveto sekä kaavoituksen vastineet:

Mielipide 1: Kaksi yksityishenkilöä, 14.4.2020

Tutustuttuamme laadittuihin suunnitelmiin, esitämme kantanamme seuraavaa:

Järvenpää on jo nyt erittäin tiheään rakennettu. Ensiarvoista olisi säilyttää edes puisto puistona, eikä rakentaa sitä täyteen. Keski-Uusimaa lehdessä oli mielipidesivulla osuvasti kuvattu suunniteltua pientaloryppään näkymää "siirtolapuutarhaksi". Ja sellaiseltahan se tulee väistämättä näyttämäänkin! Tuloväylän/näkymän kannalta se ei ole todellakaan hyvä asia.

Nopea kasvu ja tiheä rakentaminen tuo (ja on jo tuonut) kaupungille negatiivisia vaikutteita. Tuttavapiiriimme kuuluu ihmisiä, jotka ovat joko suunnitelleet tai jo peräti lähteneet Järvenpäästä ilmapiirin huononnettua tiiviistä rakentamisesta ja sen tuomista ikävistä ilmiöistä johtuen.

Tervanokan alueella on häiriökäyttäytymistä tähän mennessä ollut jo huomattavasti, eikä kaupunki ole voinut/halunnut tehdä asialle mitään! Tervanokan alueella pyöri huomattavan paljon autoja ja kovaäänistä moottoriliikennettä - päivin ja öin! Tervanokantie muodostuu aikamoiseksi sumpuksi, jos vakituista asukasmäärää kasvatetaan.

Länsipuolen rakentamiseen liittyen: ei pidä missään tapauksessa täyttää puistokaistaletta asuinrakentamisella. Kuka ottaa vastuun asiasta, että vähäinenkin Järvenpäälle ominainen avara puistomaisema tärvellään ja joka helposti slummiutuu tiheään asuinrakentamisen myötä. Ovatko suunnittelijat oikeasti sitä mieltä,

että vilkkaan tuloväylän liikenteen melu saataisiin joillain konstein poistettua – toteamme, että paksulla kiviseinällä vain ja ainoastaan!!

Matonpesupaikkaa ei mielestämme ole pakko siirtää mihinkään. Muu osa puistona, ehkä joitain kaupunkilaisille yhteisiä muitakin toimintoja voisi pumppaamon alueelle suunnitella.

Vastine: Viitesuunnitelman kaltaisille toiminnoille on esitetty perusteita kaupunginvaltuuston hyväksymässä ja lainvoimaisessa Keskustan osayleiskaavassa 2030. Alue on kaupunkikuvallisesti ja maisemallisesti erittäin tärkeä, minkä vuoksi kaavamuutosprosessin aikana pyritään käymään laajaa keskustelua alueen toivotusta käytöstä. Järvenpään kaupunki valmistele yhteisvoimin osallisten ja muiden sidosryhmien kanssa kaavasuunnitelman alueelle. Alueen suunnitelmia käsitellään monessa eri vaiheessa kunnallisissa päätöksentekoelementeissä.

Vanha puhdistamoalue, rajautuen Tervanokantiehen ja Sibeliuksenväylään, on asemakaavoitettu kokonaisuudessaan yleisten rakennusten tontiksi. Aluetta ei aiemmin ole ollut tarpeen ottaa laajempaan käyttöön, minkä vuoksi se on säilynyt hyvinkin puistomaisena alueena. Tarpeelliset toiminnot jätevedenpumppaamon vuoksi säilyvät alueella, mutta muutoin alueelle pohditaan käyttöä virkistyksen, palveluiden ja toisaalta myös pienimittakaavaisen pienasutuksen näkökulmista. Kaavasuunnittelun yhteydessä tutkitaan asumista yhtenä vaihtoehtona, lainvoimaisesta keskustan osayleiskaavasta poiketen, sen historiallisen asuinluonteen vuoksi. Tervanokan Kylätontin alueella on sijainnut toinen Järvenpään alueen historiallisista kylistä ja on ensimmäisiä asutuksen otettuja alueita Järvenpäässä. Alueelle uusien toimintojen jäsentäminen ja toteuttaminen voi osaltaan vaikuttaa merkittävästi alueen rauhoittumiseen.

Liikennemelua ei voida Sibeliuksenväylältä poistaa, mutta se voidaan huomioida useilla suunnitteluratkaisuilla täydennysrakentamisessa ja katu ympäristön suunnitelmissa. Meluntorjuntaratkaisut tarkentuvat jatkosuunnittelun aikana.

Matonpesupaikalle etsitään mahdollisia vaihtoehtoisia sijainteja kaavamuutosprosessin aikana. Matonpesupaikan aluetta ei otetane muuhun käyttöön ennen kuin toiminnan jatkuminen on saatu varmistettua muualla.

Mielipide on huomioitu kaavasuunnittelussa. Keskustelua alueen jatkosuunnittelusta jatketaan vuorovaikutteisen kaavamuutosprosessin keinoin.

Mielipide 2: As Oy Nuottivain, 21.4.2020

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman kohdan 5.2 mukaan meidän olisi tullut saada kirje kaavan valmistelun aloittamisesta. Sellaista emme ole saaneet.

Sävelpuiston viitesuunnitelmassa (Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy) on Järvenpään tien idänpuoleiselle, Sipoontiehen ja Urheilukatuun rajautuvalla alueelle lisätty rakentamisen määrää ja etenkin kerroslukuja verrattuna Keskusten osayleiskaava 2030:ssä esitettyyn aineistoon. Osayleiskaavassa alueen rakennukset ovat 2- ja 4-kerroksisia ja nyt esitetään 3-6-kerroksisia. Keskustan osayleiskaavan 2030 valmistelun yhteydessä meille annettiin mielikuva, että Sävelpuiston alueelle suunniteltu rakentaminen olisi luontevasti lähempänä pientaloalueen mittakaavaa, tiivistä ja matalaa rakentamista.

Vastine: Taloyhtiö yhteystietoineen löytyy kaavamuutoksen vireille tulon postitusta varten kerätyistä osoitetarroista, joten kirje on voinut hukkua tai viivästyä postinjakelussa. Tilannetta seurataan ja postin saapuminen perille pyritään varmistamaan puhelimitse tai sähköpostitse seuraavan kaavaprosessivaiheen eli luonnosvaiheen postituksen yhteydessä.

Keskustan osayleiskaavan 2030 tausta-aineistona on vuonna 2012 laadittu kaupunkikuvallinen selvitys (Arkkitehtiryhmä A6 Oy). Kyseisessä selvitystyössä alueelle on alustavasti hahmoteltu pienimittakaavaisempaa ja pinta-alallisesti laajemmalle levittyvämpää rakentamista kuin tuoreemmassa asemakaavan viitesuunnitelmassa (Arkkitehtitoimisto B&M Oy), kuten mielipiteessä on viitattu. Lainvoimaisessa Keskustan osayleiskaavassa on määriteltä reunaehdoiksi mm. pääkäyttötarkoitus (AK), suositus ton-

tin vähimmäistehokkuudesta sekä maksimikerroskorkeudeksi enintään kahdeksan (VII) kerrosta. Rakennusten suurimmat sallitut kerrosluvut ja korkeudet päätetään tapauskohtaisesti asema-kaavoituksessa, jolloin ratkaisujen on oltava kaupunkikuvallisesti perusteltuja sekä harkitusti yhteneväisen linjan mukaisia.

Asemakaavavaiheessa tutkitaan tarkemmin myös teknisempiä reunaehtoja suunnitteluratkaisun tarkentamiseksi. Rakentamisen aluetta on pienennetty pinta-alallisesti Urheilukadun tonttilliittymistä luopumisen, laajemman Sävelpuiston viheraluevarauksen, Sävelpuiston puuston ja meriviemäriin varoalueen vuoksi. Myös rakennettavuusselvityksen myötä on saatu viitteitä paineellisen pohjaveden esiintymisestä Sävelpuiston pohjoisosissa, minkä vuoksi rakentamista on perusteltua keskittää suunnittelualueen eteläosiin.

Alue on kaupunkikuvallisesti ja maisemallisesti erittäin tärkeä, minkä vuoksi kaavamuutosprosessin aikana pyritään käymään laajaa keskustelua alueen toivotusta käytöstä. Pienimittakaavaisempi tai tiivis & matala-tyyppinen rakentamisratkaisu on mahdollista kaavaprosessin edetessä selvittää, jos vaihtoehto saa laajempaa kannatusta osallisten ja muiden sidosryhmien keskuudessa. Vaihtoehtoisten suunnitelmien tulee myös täyttää riittävät taloudelliset reunaehdot suunnitelman toteutuskelpoisuudesta. Kaavamuutosprosessiin sisältyy erillinen suunnittelukilpailuvaihe, jossa haetaan yhteistyökumppania kaavaratkaisun tarkempaan suunnitteluun syksyn 2020 aikana.

Mielipide on huomioitu kaavasuunnittelussa. Keskustelua alueen jatkosuunnittelusta jatketaan vuorovaikutteisen kaavamuutosprosessin keinoin.

Mielipide 3: Kaksi yksityishenkilöä, 22.4.2020

Olemme v. 1973 hankkineet asunnon Juholankadun varrelle rakennettavasta, seuraavana vuonna valmistuneesta rivitalosta. Ympäristö oli viehättävää hyväkuntoista rakennuskantaa ja kartasta totesimme, että viereinen avoin peltoalue oli nimetty Sävelpuistoksi. Näin ollen ymmärsimme, että alue säästyisi rakentami-

selta. Puisto vain parani, kun alueelle istutettiin "syntymäpäiväpuita" 2000-luvun alussa.

Järvenpäässä on aiemmin ymmärretty luontoarvoja mm. kehittämällä ja kohen-tamalla Rantapuistoa, joka aiemmin oli epämääräistä ryteikköä. Olisimme toivo-neet, että Sävelpuistoakin olisi vastaavasti parannettu puistoon sopivin istutuksin ja kävelypoluihin. Näin puisto olisi paremmin vastannut kaavasuunnitelmassakin tarkoitettuihin alueen ominaispiirteisiin ja kulttuuriympäristöön, elinympäristön laatuun, ekologisen verkoston toimivuuteen sekä virkistysalueiden riittävyteen.

Kaavasuunnitelman esittelytilaisuudessa ao, kaavan suunnittelija korosti, että etelästä tullessa pitäisi voida havaita saapuvansa kaupunkiin. Siksi kerrostalot olisivat tarpeen. Hän myös lausui, ettei aluetta voi jättää puistoksi, kun siellä ei läheisen valtavyöhykkeen liikenteen vuoksi ole terveellistä oleskella. Asumista kerros-taloissa liikenne ei kuitenkaan haittaisi. Mitään todellista asiallista perustetta rakentamiselle emme saaneet kuulla. Kaupunginjohtajamme on tosin puheen-vuoroissaan esittänyt, että rakennuskantaa olisi tiivistettävä ja rakennettava yhä korkeampia taloja, siis yhä enemmän väestöä jo nykyisin liian nopeasti kasvaneeseen kaupunkiin. Pidämme varoittavana esimerkkinä tuosta näkemyksestä kes-kustassa töröttävää tornitaloa ja Perhelän suunnittelua.

Vastustamme Sävelpuiston muutossuunnitelmaa esitetystä muodostaan.

Vastine: Sävelpuiston muutossuunnitelmat kumpuavat lainvoimaisesta Keskustan osayleiskaavasta 2030 (Kaupunginvaltuusto hyväksy-nyt 21.9.2015 § 50), joka määrittelee alueen tarkemmalle asema-kaavasuunnittelulle tärkeimmät reunaehdot. Keskustan osayleis-kaavan ohella asemakaavasuunnittelussa huomioidaan muita teknisiä suunnittelun reunaehtoja, joita selostetaan tarkemmin kaavaselostuksen yhteydessä. Rakennusten suurimmat sallitut kerrosluvut ja korkeudet päätetään tapauskohtaisesti asemakaa-voituksessa, jolloin ratkaisujen on oltava kaupunkikuvallisesti pe-rusteltuja sekä harkitusti yhteneväisen linjan mukaisia.

Alue on kaupunkikuvallisesti ja maisemallisesti erittäin tärkeä, minkä vuoksi kaavamuutosprosessin aikana pyritään käymään laajaa keskustelua alueen toivotusta käytöstä. Asemakaavan muutosprosessi tähtää suunnitteluratkaisuun, joka on kompro-

missina mm. alueen lähtökohdat ja suunnittelureunaehdot huo-mioiva, kaupunkikuvallisesti laadukas, kaupungin kasvustrategian mukainen, taloudellisesti kannattava sekä osallisten ja kaupunki-laisten näkökulmasta toteutuskelpoinen. Yhteensovitettavaa riit-tää, joten kaikkia näkökulmia ja mielipiteitä ei pystytä täysipai-noisesti toteuttamaan.

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa erityisiä suojeltavia luontoar-voja. Kaavatyön aikana laaditaan kuitenkin vielä erillinen kasvilli-suusselvitys. Luontoarvoja on pyritty huomioimaan keskittämällä asutusrakentaminen pääosin vanhalle peltoalueelle, pienentä-mällä rakentamiseen aiottua maa-alaa Keskustan osayleiskaavaan verrattuna ja säilyttämällä alueen puustoa mahdollisuuksien mu-kaan. Esimerkiksi tarkempien puistosuunnitelmien yhteydessä voidaan arvioida tarkemmin vaikutuksia luontoarvoihin.

Mielipiteessä viitattiin yleisötilaisuuteen, jossa on ollut esillä vii-tesuunnitelmien alustavat vaihtoehdot. Tilaisuudessa on mainittu Sibeliuksenväylän melutilanteen huomioimisesta myös puistoalu-eilla. Huomioitavaa on, että meluntorjuntaratkaisuja ei alueella avoimen maisematilan vuoksi nykytilanteessa vielä ole. Puisto- ja viheralueita, joilla ylittyy 55 dB meluohjearvo päiväsaikaan, on erillisillä suunnitteluoheilla suositeltu merkittävän asemakaaval-lisesti suojaviheralueiksi (EV). Alueelle voidaan ja tullaan jättä-mään Rantapuistoa ja sen virkistyskäyttöä tukevia puistoalueita, joiden meluntorjuntaratkaisuja tullaan tarkentamaan jatkosuun-nittelun edetessä mm. erillisten katu- ja puistosuunnitelmien kautta. Sibeliuksenväylän melutasoa ajatellen yksi tärkeimmistä tulevista suunnitteluratkaisuista tulee olemaan katualueen tuleva poikkileikkauratkaisu ja ajonopeuden määrittäminen. Myös asuinrakentamista varten on mahdollista toteuttaa tarvittavaa meluntorjuntaa, joten asumisen sijoittuminen alueelle on suun-nittelun ja rakentamisen kautta ratkaistavissa.

Mielipide on huomioitu kaavasuunnittelussa. Keskustelua alueen jatkosuunnittelusta jatketaan vuorovaikutteisen kaavamuutos-prosessin keinoin.

Mielipide 4: Kaksi yksityishenkilöä, 23.4.2020

Suunnitelma on lähtökohtaisesti väärä ja harkitsematon.

Puistoksi kaavoitetun alueen (Sävelpuiston) muuttaminen massiiviseksi kerrostaloalueeksi edellyttää erityisen poikkeuksellisia ja painavia syitä. Sellaisia syitä ei ole esitetty.

Järvenpään pääväylä ja portti ovat etelässä, Tuusulantien suunnassa. Tämän kulttuurimaisema-alueen kulttuuriperinteet niin maisemallisesti, kuin eri taiteenalojen kulttuurikohteina ovat valtakunnallisesti tunnetut ja korvaamattoman arvokkaat. Tällaisen alueen liittäminen ja niveltäminen nykyiseen kaupunkikuvaan edellyttää maankäytön suunnittelussa erityistä varovaisuutta ja poikkeuksellisen syvällistä harkintaa.

Maailmanlaajuisesti etenevän ilmastonmuutoksen hillitseminen tulee ottaa huomioon kaikessa maankäytössä ja suunnittelussa. Pienimuotoisenkin viheralueen hävittäminen vähentää osaltaan hiilinieluja ja kasvattaa vastaavasti hiilijalanjälkeämme. Siksi puistoalueiden säilyttäminen puistoina ei ole vähäinen ilmastoteko Järvenpäässä.

Edellä esitetyn perusteella vastustamme suunnitelmaa Sävelpuiston muuttamista rakennusalueeksi.

Vastine: Sävelpuiston muutossuunnitelmat kumpuavat lainvoimaisesta Keskustan osayleiskaavasta 2030 (Kaupunginvaltuusto hyväksynyt 21.9.2015 § 50), joka määrittelee alueen tarkemmalle asemakaavasuunnittelulle tärkeimmät reunaehdot. Keskustan osayleiskaavan ohella asemakaavasuunnittelussa huomioidaan muita teknisiä suunnittelun reunaehtoja, joita selostetaan tarkemmin kaavaselostuksen yhteydessä. Rakennusten suurimmat sallitut kerrosluvut ja korkeudet päätetään tapauskohtaisesti asemakaavoituksessa, jolloin ratkaisujen on oltava kaupunkikuvallisesti perusteltuja sekä harkitusti yhteneväisen linjan mukaisia.

Alueen kulttuuriympäristöarvot ovat merkittävät ja niitä pyritään laajasti huomioimaan ja yhteensovittamaan asemakaavaratkaisujen tarkentuessa jatkosuunnittelun aikana. Myös kaavamuutoksen vaikutuksia ympäristönäkökulmiin ja resurssiviisauteen tul-

laan arvioimaan tarkemmin kaavasuunnitelman edistyessä. Täydennysrakentaminen keskusta-alueen tuntumassa, olemassa olevan infrastruktuurin äärellä on myös kestävä kehityksen periaatteiden mukaista kaupunkisuunnittelua; yhdyskuntarakenteen tiivistämisen rinnalla tulee kuitenkin varmistaa riittävästi ulkoiluun ja virkistymiseen käytettäviä alueita. Asemakaavan muutosprosessi tähtää suunnitteluratkaisuun, joka on kompromissina mm. alueen lähtökohdat ja suunnitteluenaehdot huomioiva, kaupunkikuvallisesti laadukas, kaupungin kasvustrategian mukainen, taloudellisesti kannattava sekä osallisten ja kaupunkilaisten näkökulmasta toteutuskelpoinen. Yhteensovittavaa riittää, joten kaikkia näkökulmia ja mielipiteitä ei pystytä täysipainoisesti toteuttamaan.

Mielipide on huomioitu kaavasuunnittelussa. Keskustelua alueen jatkosuunnittelusta jatketaan vuorovaikutteisen kaavamuutosprosessin keinoin.

Mielipide/lausunto 5: Keski-Uudenmaan ympäristökeskus, 24.4.2020

Sibeliuksenväylän itäpuolisella ojapientareella kasvaa alueellisesti uhanalaista, silmälläpidettävää (NT) ojatädykettä kolmessa eri kohdassa (Järvenpään luontotyypiselvitys 2015, Faunatica). Ojatädykkeen tämänhetkinen tilanne on syytä päivittää sekä selvittää kaavan mahdolliset vaikutukset lajiin. Samalla suosittelemme koko kaava-alueelle asemakaavatasoisen kasvillisuusselvityksen tekemistä.

Suunnittelualue sijaitsee aivan Tuusulanjärven vieressä. Alueelta tulevaan hulevesikuormitukseen ja sen käsittelyyn on syytä kiinnittää erityistä huomiota.

Vastine: Ojatädykkeen tiedossa olevat kasvupaikat sijaitsevat jo asemakaavoitetulla katualueella Sipoontien ja Sibeliuksenväylän risteyksialueen tuntumassa ja puistoalueeksi jäävällä alueen osalla Sävelpuiston kaakkoiskulmassa. Asuinkerrostalorakentaminen ei lähtötarkastelujen perusteella suoranaisesti uhkaa ojatädykettä, mutta alueen infrastruktuurin suunnittelussa ja rakentamisessa se tulisi kuitenkin huomioida. Kiertoliittymään jo laadittujen suunnitelmien perusteella ojatädyke-esiintymät on ollut tarkoitus

siirtää infrarakentamisen yhteydessä. Esiintymätiedot tarkastetaan ja muut mahdollisen kasvihavainnot selvitetään erillisellä kasvillisuus selvityksellä kaavamuu-
tosprosessin aikana.

Alueen hulevesikuormitukseen ja tarvittaviin kaavamääräyksiin tullaan kiinnittämään huomiota kaavaprosessin ja tarkemman ka-
tu- ja puistosuunnittelun aikana.

Mielipide annetaan tiedoksi kaupunkitekniikan suunnitteluun ja huomioidaan kaavatyön jatkosuunnittelussa.

Mielipide 6: Kaksi yksityishenkilöä, 24.4.2020

Tervanokan puhdistamoalueen kehittäminen sekä liikenneverkon kehittämistarpeet mm. Tervanokantiellä.

Kehittämis- ja muutostarpeita todellakin on!!

Moottoriajoneuvoliikenne – kaikkine lieveilmiöineen – on jo yli 40 vuoden ajan aiheuttanut sietämätöntä haittaa etenkin alueen asukkaille.

Tervanokantien tarpeeton läpiajo ja kaahaaminen, sekä puomin ja uimarannan välisen alueen (p-alue) tarpeeton edestakaisin ajaminen ja kaahaaminen ovat lisääntyneet valtavasti etenkin lämpimänä vuodenaikana! Tervanokantielle läpi-
ajokielto!!!

Uimakauden aikana, sekä myös jäällä ulkoilun aikaan, alueella on monesti täydellinen pysäköintikaaos! Ajoneuvoja on tungettava sananmukaisesti kaikki paikat täyteen! P-alue liian tiheästi täytetty, autoja nurmikolla, puomin viereisellä nurmikolla yksi tai kaksi riviä autoja. Tervanokantie täynnä autoja... Haluaisimme tietää, mihin nämä ajoneuvot tulevaisuudessa pysäköidään niin, että "alueesta tulee häiriötön, toimiva ja turvallinen" (kaupungin lausuma asemakaavan muutossasiassa).

Ovatko liikenneasioista vastaavat virkamiehet sekä alueen suunnittelusta vastaavat kaupungin virkamiehet sekä muut suunnitteluun osallistuvat henkilöt tietoisia edellä mainituista epäkohdista!?

Liikenteen aiheuttamista häiriöistä on 2000-luvulla valittu eri yhteyksissä yhteensä kymmeniä kertoja! Ensin kaavamuu-
tosprosessin yhteydessä, sen jälkeen henki-

lökohtaisia yhteydenottoja puhelimitse, sähköpostilla, henkilökohtaisilla käynneillä. Mutta mikään ei muutu vaan ongelmat jatkuvat!

Koko puistoalueen liikennejärjestelyt on suunniteltava uudelleen siten, että moottoriajoneuvoille tarkoitetut ajoväylät rajataan minimiin ja pysäköintialueet sijoitetaan puiston laitaan Sibeliuksenväylän läheisyyteen (puhdistamoalueen kortteli) eikä puiston sisäosiin!!!

Mielipiteen liitteenä on toimitettu erinäisiä asiakirjoja liittyen Rantapuiston asemakaavamuutoksen hyväksymiskäsittelyyn (2004-2007) ja sen käsittelyyn HHaO:ssa ja KHO:ssa.

Vastine: Alue on kaupunkikuvallisesti, maisemallisesti ja toiminnallisesti erittäin tärkeä, minkä vuoksi kaavamuu-
tosprosessin aikana pyritään käymään laajaa keskustelua alueen toivotusta käytöstä. Alueen kehittämistarpeista on kiirinyt palautetta tasaiseen tahtiin, myös lähivuosien muissa kaavamuu-
toshankkeissa sekä Rantapuiston asemakaavamuutoksen (2004-2007) yhteydessä, johon myös mielipiteessä on viitattu. Järvenpään rantapuistolle on tehty yleissuunnitelma, jonka tarkemmat kehittämis- ja rakentamissuunnitelmat on käynnistetty Rantapuiston pohjoisista osista. Rantapuiston kehittämistä ja tarkempia suunnitelmia tehdään kaupungin investointiohjelman sallimassa laajuudessa ja aikataulussa, joten kehittämistoimenpiteitä Rantapuiston eteläiseen osaankin on odotettavissa tulevina vuosina. Alueelle uusien toimintojen jäsentäminen ja toteuttaminen voi osaltaan vaikuttaa merkittävästi alueen rauhoittumiseen.

Mielipide on huomioitu kaavasunnittelussa. Keskustelua alueen jatkosuunnittelusta jatketaan vuorovaikutteisen kaavamuu-
tosprosessin keinoin.

Mielipide/lausunto 7: Helsingin kaupungin museo (Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo), 24.4.2020

Alueellisen vastuumuseon kulttuuriympäristötehtävän mukaisesti Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo antaa lausunnon arkeologisen kulttuuriperinnön sekä rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta.

Suunnittelualue sijaitsee Järvenpään rautatieasemasta noin kilometri etelälounaaseen, joten alue on erittäin keskeisellä paikalla. Aloitteen asemakaavan muutokselle on tehnyt Järvenpään kaupunki ja se on myös maanomistaja alueella.

Asemakaavan muutos koskee Sävelpuiston puistoaluetta, vedenpuhdistamon aluetta ja ympäröiviä katualueita. Se rajautuu idässä Juholankadun länsilaidalla sijaitsevaan asuinalueeseen, etelässä Sipoontiehen, lännessä Tervanokantiehen ja pohjoisessa Urheilutiehen. Suunnittelualuetta halkoo pohjois-etelä-suuntainen Sibeliuksenväylä, joka on keskeinen väylä saavuttaessa kaupunkiin etelän suunnalta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainitaan, että suunnittelualue voi tarkentua kaavasunnitteluprosessin edetessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan, että asemakaavan vaikutuksia mm. yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, luontoon ja maisemaan arvioidaan kaupungin omana työnä ja tulokset esitetään kaavaselostuksen yhteydessä.

Kaavasunnittelun tavoitteena on tutkia edellytyksiä kaupunkikuvallisesti korkealaatuisen kerrostalo- ja palvelurakentamisen osoittamiseksi Sävelpuiston alueelle osayleiskaavan reunaehtojen mukaisesti sekä tutkia Tervanokan puhdistamoalueen kehittämismahdollisuuksia. Alueella on tällä hetkellä voimassa Järvenpään keskustan osayleiskaava 2030 (voimaan 2015).

Alue on kulttuurihistoriallisesti merkittävä, sillä Tervanokan alueella on sijainnut toinen Järvenpään alueen historiallisista kylistä. Suunnittelualue sisältää huomattavia maisemallisia arvoja ja se sijaitsee maakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä (Tuusulan Rantatien kulttuurimaisema sekä Tuusulanjärven ympäristö). Suunnittelualueen etelälaidalta alkaa valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009, Tuusulan Rantatien kulttuurimaisema). Kyseessä on laaja Tuusulanjärven itärannan kattava alue, jonka keskeinen elementti on Tuusulan rantatie sekä siihen linkittyvä kulttuurimaisema. Lisäksi kaava-alueen vieressä on toinen RKY-alue, Järvenpään kirkko.

Alueen arkeologisten selvitysten lähtötilanne on hyvä. Järvenpään alueella on tehty esihistoriallisten muinaisjäännösten inventointi vuonna 2001 (Kreetta Lellsell/Museovirasto). Keskustan osayleiskaavaa 2030 varten tehtiin arkeologinen inventointi Tervanokan alueella (Vesa Laulumaa 2014/Museovirasto) ja vuonna

2017 on yleiskaava 2040 prosessin aikana tehty koko kunnan kattava historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi (Katja Vuoristo 2017/Museovirasto).

Suunnittelualueella Sibeliuksenväylän ja Tervanokantien välisellä puistomaisella viheralueella sijaitsee inventoinnin (Vuoristo Katja, 2017) perusteella muinaismuistolain (295/63) suojaama kiinteä muinaisjäännös: historiallisen ajan kylätontti Järvenpää Träskända (mj-rekno 1000030880). Tervanokan alueen niemekkeellä on muinoin sijainnut Järvenpään kylä, johon on 1500-luvulla kuulunut 8 taloa. 1600-luvun lopun historiallisten karttojen perusteella on Tervanokantien itäpuolella nykyisellä puistoalueella sijainnut kolme kylän viidestä talosta. Tervanokantie noudattelee osittain vuoden 1697 karttaan merkittyä linjausta.

Alue on autioitunut 1800-luvun alussa ja myöhemmin ollut peltona, joten alueella on arkeologista potentiaalia. Inventoinnissa arvioidaan, että puistoalueella on todennäköisesti säilynyt vanhaan kylätonttiin liittyviä rakenteita tai kulttuurikerroksia.

Arkkitehtuuritoimisto B & M OY on laatinut asemakaavoituksen luonnosvaihetta varten suunnittelualueelle kaksi viitesuunnitelmaa: VE1 ja VE2. Molemmissa viitesuunnitelmissa on Sibeliuksenväylän itäpuolelle luonnosteltu kerrostalorakentamista tällä hetkellä peltokäytössä olevalle alueelle. VE1-vaihtoehdossa Sibeliuksenväylän itäpuolelle on luonnosteltu 3-6 kerroksisia kerrostaloja rakennusryhminä, joissa on vaihtelevan korkuisia polveilevia rakennusmassoja. Vaihtoehdossa VE2 Sibeliuksenväylän itäpuolelle on luonnosteltu kolme korttelia kerrostaloja, joiden pihat avautuvat itään. Rakennusten korkeus vaihtelisi 3-6 kerrokseen. Alueelle on voimassa olevassa osayleiskaavassa merkitty kerrostalovaltaista asumista (AK) sekä tontin eteläosaan asumisen, kaupallisten palveluiden, kulttuurin ja vapaa-ajan toimintojen mahdollistaminen (P/A). Sibeliuksenväylän itäpuoli tulisi olemaan hyvin tehokkaasti rakennettu.

Sibeliuksenväylän itäpuoliselle suunnittelualueelle on merkitty historiallisen kartta-aineiston perusteella yksi mahdollinen muinaisjäännös, Tervanokka-niminen torpan paikka (mj-rekno 1000036491), mutta Museovirasto on kuitenkin arvioinut, että kohde olisi tuhoutunut myöhemmän maankäytön seurauksena. Arkeologisen kulttuuriperinnön näkökulmasta rakentamista voidaan tällä alueella osayleiskaavan mukaisesti sijoittaa.

Lähtötilanteessa Sibeliuksenväylän ja Tervanokantien välisen alueen pohjoisosassa sijaitsee vedenpuhdistamoon liittyvää rakennuskantaa, huoltorakennuksia sekä matonpesupaikka ja alueen eteläosa on puistomaista puustoista viheraluetta. Puisto on osa Järvenpään Rantapuiston kokonaisuutta. Osayleiskaavassa 2030 Sibeliuksenväylän vierusta jätetään lähivirkistysalueeksi (VL) ja alueen länsiosaan Tervanokantien varrelle on osoitettu palveluiden ja hallinnon alue (P), jonka pääkäyttötarkoitus on julkisten ja yksityisten palveluiden sijoittaminen, mutta alueelle saa sijoittaa myös niihin tukeutuvaa asutusta.

Muinaisjäännösinventointi, missä kylätontti Järvenpää Träskända määriteltiin, on tehty osayleiskaavan 2030 vahvistamisen jälkeen. Inventoinnissa arvioidaan, että alueen pohjoisosassa sijaitseva vedenpuhdistamoon liittyvää rakennuskanta, huoltorakennukset sekä matonpesupaikka ovat todennäköisesti tuhonneet näiltä kohdin arkeologiset jäänteet.

Viitesuunnitelma VE1 vaihtoehdossa Sibeliuksenväylän ja Tervanokantien välinen alue säilyy puistona, mutta sitä kehitetään maisemallisista ja toiminnallisista lähtökohdista. Toimintoja voisivat olla esim. kiipeily, pelikentät, liikennepuisto ja maastoon on suunniteltu uusia kevyen liikenteen reittejä, jotka polveilevat puistoalueella. Tällä alueella vallitseva maankäyttö ei siis juurikaan muuttuisi ja alueen säilyminen puistomaisena virkistysalueena turvaisi muinaisjäännösalueen säilymistä ja myös vanha kulttuurimaisema säilyisi suhteellisen avoimena. Asemakaavan muutoshankkeen yhteydessä tulisi muinaisjäännös merkitä kaavaan asianmukaisella merkinnällä (sm) ja kaavaselostuksessa tulisi tulla esiin suojelulain nojalla: "Muinaismuistolain (295/63) suojaama kiinteä muinaisjäännös".

VE2 viitesuunnitelmassa Sibeliuksenväylän ja Tervanokantien väliselle puistoalueelle sijoitetaan kaksi pientalojen nauhaa asuntojen (22 kpl) pihojen avautuessa lounaan suuntaan. Lyhyempi pientaloryhmä on sijoitettu Tervanokantien laitaan ja toinen pidempi nauha sen itä-koillispuolelle ja talonauhojen väliin on suunniteltu katuyhteyttä. Alue muuttuu rakennetummaksi. Rakentaminen painottuu lähemmäksi Tervanokantietä, jolloin Sibeliuksenväylän varsi säilyy vehreänä. Enemmistö suunnitelluista asunnoista osuu muinaisjäännösalueelle. Vain osa pohjoisimmista asunnoista jää muinaisjäännösalueen ulkopuolelle. Lähtökohtaisesti muinaismuistolain suojaamien kiinteiden muinaisjäännösten päälle ei tule osoittaa niiden säilymistä uhkaavaa muuttuvaa maankäyttöä. Mikäli hankesuunnitelmien tarkentuessa muinaisjäännösalueelle suunnitellaan muuttuvaa maan-

käyttöä, on hankkeeseen ryhtyjän teetettävä muinaisjäännösalueella riittävät arkeologiset tutkimukset. Muuttuva maankäyttö alueella laukaisee muinaismuistolain 13§ mukaiset neuvottelut, joissa Museoviraston kanssa käydään läpi mahdollinen muinaisjäännökseen kajoaminen ja määritellään sen ehdot.

Myös VE1 vaihtoehdossa, missä puistoa kehitetään toiminnallisista lähtökohdista, on kaavaprosessin aikana hyvä neuvotella museoviranomaisen kanssa mahdollisesta arkeologisen dokumentoinnin tarpeesta.

Kulttuurimaiseman kannalta kaavahankkeessa on keskeistä määritellä uudisrakentamisen reunaehdot lähiympäristöltään merkitystiheässä kulttuuriympäristössä. OAS-aineistossa on mukana Tuusulanjärven itärannan maisemanhoitosuunnitelma (MA-Arkkitehdit Oy, 2007), jossa Sävelpuisto on mukana lähinnä näkymälinjojen osalta. Kaava-aineistossa mukana olevalla asemakaavan viitesuunnitelmalla ja siinä esitellyillä vaihtoehdoilla, sekä eri vaihtoehtojen korkeuksilla, massoittelulla ja asunnoista saatavilla näkymillä, on selkeä, ellei jopa määräävä suhde Tuusulanjärven näkymään. Tämä tekijä tulisi kirjoittaa kaava-aineistossa auki, ja kaavan vaikutusten arvioinnissa tulisi myös selkeästi selvittää uudisrakentamisen korkeutta suhteessa Tuusulanjärveltä näkyvään maisemakuvaan. Lisäksi vaikutuksen arvioinnissa tulee varmistaa RKY-alueen, Järvenpään kirkon kaupunkikuvallisen aseman säilyminen tai mahdollinen vahvistaminen.

Vasta tällaisen tarkastelun jälkeen kyetään ottamaan yksityiskohtaisesti kantaa esitettyjen vaihtoehtojen soveltuvuuteen kaupunkiympäristön kannalta.

Korkeaan rakentamiseen museon otti kantaa jo vuonna 2014 osayleiskaavasta antamassaan lausunnossa. Tuolloin museo totesi, että ylikorkea rakentaminen ei kuulu suomalaiseen kaupunkirakentamisen jatkumoon eikä se ole kaupunkikeskustojen hallittua, inhimilliseen mittakaavaan ja viihtyvyyteen perustuvaa kehittämistä.

Vastine: Kulttuurimaiseman kannalta keskeiset reunaehdot uudisrakentamiselle määritellään tarkemmin yhdessä eri sidosryhmien kanssa asemakaavaprosessin edistyessä ja suunnitteluratkaisujen tarkentuessa. Keskustelu yhteyttä viranomaisasolla on mm. arkeologisten reunaehtojen huomioimiseksi pyritty avaamaan jo hyvissä ajoin, ennen varsinaisen kaavamuutossuunnittelun aloittamista. Kaavaluonnosvaiheessa pyritään avaamaan laajempaa keskus-

telua alueen toivotusta käytöstä alueen asukkaiden, yhdistysten, kaupunkilaisten ja viranomaisten kesken. Vaikutusten arviointia ja maisemavaikutuksia pyritään täydentämään Järvenpään kaupunkimallin ja siihen sijoitettavien suunniteltujen rakennusmassojen keinoin. Myös Järvenpään kirkon kaupunkikuvallinen asema ja näkymä Sibeliuksenväylältä on tunnistettu ja pyritään huomioimaan suunnitelmien tarkentuessa.

Järvenpään kaupunki katsoo, ettei Sävelpuiston asemakaavan viitesuunnitelmien kaltainen rakentaminen lukeudu vielä ylikerkeän rakentamisen piiriin. Rakentamisen sovittamista ympäristöön sekä inhimillisen ja urbaanimman mittakaavan yhteensovittamista tullaan tarkentamaan jatkosuunnittelun yhteydessä.

Mielipide on huomioitu kaavasuunnittelussa. Keskustelua alueen jatkosuunnittelusta jatketaan lausunnotmenettelyiden, lisäneuvottelujen ja muiden vuorovaikutteisen kaavamuutosprosessin keinoin.

Mielipide 8: Yksityishenkilö, 24.4.2020

Järvenpään kaupunki on muuttamassa Suomen tasavallan sisäasiainministeriön vahvistamaa ja voimassa olevaa Sävelpuiston asemakaavaa. Sävelpuisto halutaan muuttaa tonttimaaksi, johon rakennetaan 5-7-kerroksisia kerrostaloja naapurilähiön malliin. Paikalliset poliittiset päättäjät tulevat tuhonneeksi Suomessa ainutlaatuisen kulttuurimaiseman lyhytnäköisen tonttien myyntivoiton takia. Jos kakku eli puisto syödään, sitä ei paraskaan konsultti voi säästää. Järvenpään kaupunki ampuu itseään jalkaan; sitä ei hyväkään brändityö voi parantaa.

Kaupunkisuunnittelu on politiikkaa. Kaupunki kaavoittaa monopolinsa turvin yksityisille maille puistoja ja kouluja ja saa maat haltuunsa. Sitten se myy samat maat hyvästä hinnasta grynderille rakennusmaaksi. Tämä on sosialismia eli kapitalismia törkeimmillään. Vai onko se vihreää politiikkaa?

Omalta osaltani kiellän rakentamisen Sävelpuistoon ("minä myös"). Kannustan kaupunkia laatimaan ja toteuttamaan hyvät puistosuunnitelmat Sävelpuistoon.

Vastine: Alue on kaupunkikuvallisesti ja maisemallisesti erittäin tärkeä, minkä vuoksi kaavamuutosprosessin aikana pyritään käymään

laajaa keskustelua alueen toivotusta käytöstä. Järvenpään kaupunki valmistelee yhteisvoimin osallisten ja muiden sidosryhmien kanssa kaavamuutossuunnitelman, joka tullaan käsittelemään monessa eri vaiheessa kunnallisissa päätöksentekoeleimissä. Asemakaavaprosessin aikana ja sen käsittelyssä päätöksentekoeleimissä tullaan tekemään valintoja suunnitteluratkaisuun, joka on samanaikaisesti kompromissina mm. alueen lähtökohdat ja suunnittelureunaehdot huomioiva, kaupunkikuvallisesti laadukas, kaupungin kasvustrategian mukainen, taloudellisesti kannattava sekä osallisten ja kaupunkilaisten näkökulmasta toteutuskelpoinen. Yhteensovittavaa riittää, joten kaikkia näkökulmia ja mielipiteitä ei pystytä täysipainoisesti suunnittelussa huomioimaan ja toteuttamaan. Kokonaisuus on huomattavan paljon monipuolisempi kokonaisuus kaupungin elinvoiman, palveluiden, veto- ja pitovoimien takaamiseksi, kuin lyhyen tähtäimen tontinmyyntilut korostetusti ovat.

Asemakaavan muuttamiselle on esitetty perusteet ja reunaehdot lainvoimaisesta Keskustan osayleiskaavasta 2030 (Kaupunginvaltuusto hyväksynyt 21.9.2015 § 50). Uudisrakentamisen sovittamista alueen kulttuuriympäristöarvoihin huomioidaan kaavamuutoksen jatkosuunnittelussa suunnitelmien tarkentuessa.

Mielipide on huomioitu kaavasuunnittelussa. Keskustelua alueen jatkosuunnittelusta jatketaan vuorovaikutteisen kaavamuutosprosessin keinoin.

Mielipide 9: Yksityishenkilö, 24.4.2020

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tausta-aineistona olevassa Sävelpuiston viitesuunnitelmassa (Arkkitehtitoimisto B&M Oy) on AK-alueelle esitetty huolestuttavan massiivista ja korkeaa, lähiömäistä rakentamista.

Esitän mielipiteenäni, että asemakaavamuutosta ohjaamaan laaditaan luonnoksia matalammasta, ympäristöön paremmin sopeutuvasta ja alueen kulttuurihistoriaa arvostavasta rakennustavasta. Tämä strateginen rakennuspaikka, etelästä Järvenpäästä lähestyttäessä Ainolan ja muiden kulttuurikohteiden jälkeen Rantapuis-

ton vierellä, on niin arvokas, että sen suunnittelu ansaitsisi arkkitehtuurikilpailun. Parasta olisi jättää alueen käyttö tuleville polville, jollei sitä nyt osata arvostaa.

Viitesuunnitelman jopa 6-kerroksiset rakennukset eivät kuulu tähän herkkään miljööseen eivätkä Juholankadun yksikerroksisten asuintalojen viereen. Kerroksia olisi aivan liikaa. (Joulukuun esittelytilaisuudessa arkkitehti itsekkin kritisoi 6-kerroksisia massoja.)

Ei pidä tehdä samanlaista mittakaavavirhettä kuin on jo tehty Juholankadun pohjoispäässä. Siellä 7-kerroksiset rakennukset kadun toisen puolen puolitoista- ja kaksikerrosten talojen vieressä ovat täysin väärä ratkaisu niin kaupunkikuvallisesti kuin inhimillisesti. Ne eivät sopeudu ympäristöön ja pimentävät suuren osan takanaan olevasta pientalokorttelista. Näin piittaamattomasti rakennettiin viimeksi betonielementti-innostuksessa viime vuosisadalla. Liitekuva: Juholankadun pohjoispää, Urheilukadun ja Juholankadun risteysalue.

Keskustan osayleiskaava 2030:n raportissa ja kaupunkikuvallisessa selvityksessä ohjataan tämän AK-alueen rakentamista 2-4-kerroksiseksi ja siten, että "se olisi luontevasti lähempänä pientaloalueen mittakaavaa, tiivistä ja matalaa rakentamista". Tämä on oikea lähtökohta ja tähän muutaman vuoden takaiseen linjaukseen luotimme, emmekä siksi valittaneet osayleiskaavasta.

Kaupunkisuunnittelu on luonteeltaan pitkäjänteistä, ei hötkyilevää, eivätkä virkamiesten ja poliitikkojen henkilövaihdokset saa aiheuttaa kaupunkilaisten pettämistä.

Onneksi kaupungin brändi lupaa, että "Järvenpää on viisas ja väkevästi inhimillinen kaupunki". Ja se "haluaa luoda syvää yhteyttä vastaamalla kokijansa tarpeisiin ja tunteisiin".

Vastine: Keskustan osayleiskaavan 2030 tausta-aineistona on vuonna 2012 laadittu kaupunkikuvallinen selvitys (Arkkitehtiryhmä A6 Oy). Kyseisessä selvitystyössä alueelle on alustavasti hahmoteltu pienimittakaavaisempaa ja pinta-alallisesti laajemmalle levittyvämpää rakentamista kuin tuoreemmassa asemakaavan viitesuunnitelmassa (Arkkitehtitoimisto B&M Oy) on tehty. Tuoreempi asemakaavan viitesuunnitelma tilattiin vaihtoehtoisen näkökulman ja suunnitelman saamiseksi. Tuoreessa viitesuunnitel-

massa on myös huomioitu tarkemmalla otteella alueen toteutettavuuteen ja kokonaisuuteen vaikuttavia teknisempiäkin reuna-ehtoja.

Juholankadun loppupäähän toteutettuja asuinkerrostalorakentamisen ratkaisuja ei ole suoraan tarkoitus toistaa Sävelpuiston kaavamuutoksessa. Laaditun asemakaavan viitesuunnitelman rakennusmassoittelut ovat huomattavan paljon vaihtelevampia, myös kerroslukujen suhteen, ja ne sijaitsevat suhteessa etäämpänä Juholankadun pienasutuksesta. Erityisesti viitesuunnitelman vaihtoehdossa Ve2 on hyödynnetty saatua asukaspalautetta ja pyritty sovittamaan rakennusmassojen sulautuminen kerrosluku- ja madaltamalla kohti olemassa olevaa asutusta. Ve1 noppatalomaisessa massoittelussakin rakennukset ovat solakampia kuin Juholankadun loppupäähän on toteutettu.

Alue on kaupunkikuvallisesti ja maisemallisesti erittäin tärkeä, minkä vuoksi kaavamuutosprosessin aikana pyritään käymään laajaa keskustelua alueen toivotusta käytöstä. Pienimittakaavaisempi tai tiivis & matala-tyyppinen rakentamisratkaisu on mahdollista kaavaproessin edetessä selvittää, jos vaihtoehto saa laajempaa kannatusta osallisten ja muiden sidosryhmien keskuudessa. Vaihtoehtoisten suunnitelmien tulee myös täyttää riittävät taloudelliset reunaehdot suunnitelman toteutuskelpoisuudesta. Kaavamuutosprosessiin sisältyy erillinen suunnittelukilpailuvaihe, jossa haetaan yhteistyökumppania kaavaratkaisun tarkempaan suunnitteluun syksyn 2020 aikana.

Mielipiteessä on oikeutetusti korostettu kaupunkisuunnittelun pitkäjänteistä luonnetta. Sen yhteydessä tehdyt ratkaisut ovat usein näkyviä, pitkäkestoisia ja monialaisia. Kaupunkisuunnittelun tulee yhtä lailla myös uskaltaa ja osata uudistua, luopua menneistä suunnitteluihanteista ja mahdollistaa erilaisia asioita loppukäyttäjän eli kaupunkilaisen näkökulmasta. Järvenpään kaupungin brändi ja uusi kaupunkistrategia tulee varmasti vaikuttamaan asemakaavan muutoksen yhteydessä tehtäviin valintoihin ja suunnitteluratkaisuihin.

Kaavaluonnos (nähtävilläoloaika)

Täydentyy.

Kaavaehdotus (nähtävilläoloaika)

Täydentyy.