

Kartanontie 7

Selostus



Asemakaavan muutos

Dnro: JARDno-2023-855

Kaavatunnus: 060065

Vireilletulosta ilmoittaminen	4.12.2024
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	11.12.2024
Asemakaavan muutosluonnos nähtävänä AKL 62\$, MRA 30\$	11.12.2024 – 9.1.2025
Kaupunkikehityslautakunta	10.4.2025 § 35
Asemakaavan muutosehdotus julkisesti nähtävänä AKL 65\$ ja MRA 27\$	30.4.2025 – 30.5.2025
Kaupunkikehityslautakunta	pvm §
Kaupunginhallitus	pvm §
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	pvm §

(AKL 5.2.1999/132)

Kansikuva: Ilmakuva asemakaavan muutosalueesta (Järvenpään karttapalvelu 11/2024).

Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	5
1.1	Tunnistetiedot	5
1.2	Asemakaava-alueen sijainti	6
1.3	Asemakaavan nimi ja tarkoitus	6
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	7
1.5	Tausta-aineistot	7
2	TIIVISTELMÄ	9
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	9
2.2	Asemakaava	9
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	10
3	LÄHTÖKOHDAT	11
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	11
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	11
3.1.2	Luonnonympäristö	12
3.1.3	Rakennettu ympäristö	14
3.1.4	Maanomistus	17
3.2	Suunnittelutilanne	18
3.2.1	Asemakaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	18
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	22
4.1	Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset	22
4.1.1	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	22
4.2	Osallistuminen, yhteistyö ja kaavaprosessin kulku	22
4.2.1	Osalliset	22
4.2.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	23
4.2.3	Vireilletulo ja valmisteluvaihe	23
4.2.4	Asemakaavan ehdotusvaihe	24
4.2.5	Hyväksymisvaihe	25
4.3	Viranomaisyhteistyö	25

4.4	Asemakaavan tavoitteet	25
4.4.1	Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet.....	25
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	25
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	26
4.5.1	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	26
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	27
5.1	Kaavan rakenne.....	27
5.2	Mitoitus.....	28
5.3	Palvelut.....	28
5.4	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	28
5.5	Aluevaraukset.....	29
5.5.1	Korttelialueet.....	29
5.6	Kaavan vaikutukset.....	31
5.6.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	31
5.6.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	37
5.6.3	Vaikutukset liikenteeseen	37
5.6.4	Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen.....	38
5.6.5	Vaikutukset hulevesiin	39
5.6.6	Muut vaikutukset	40
5.7	Ympäristön häiriötekijät.....	40
5.8	Kaavamerkinnot ja -määräykset	40
5.9	Nimistö	41
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	42
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	42
6.2	Toteuttamisen ajoitus.....	45
6.3	Toteutuksen seuranta	45

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi: Kartanontie 7

Diaarinumero: JARDno-2023-855

Kaavatunnus: 060065

Asemakaavan muutos koskee:

6. kaupunginosan eli Pöytäalhon korttelin 605 tonttia numero 10.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

6. kaupunginosan eli Pöytäalho kortteliin 605 asuinkerrostalojen korttelialuetta.

Asemakaavan laatija:

Järvenpään kaupunki, Kaupunkikehityksen palvelualue, yhdyskuntasuunnittelu, kaavoitus, liikenne, ympäristö ja asuminen

Sähköpostiosoitteet ovat muotoa: etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi

Yhteyshenkilö:

Arkkitehti Werner Vähä-Impola (puhelin 040 315 2979)

Järvenpää-info:

040 315 2880

www.jarvenpaa.fi

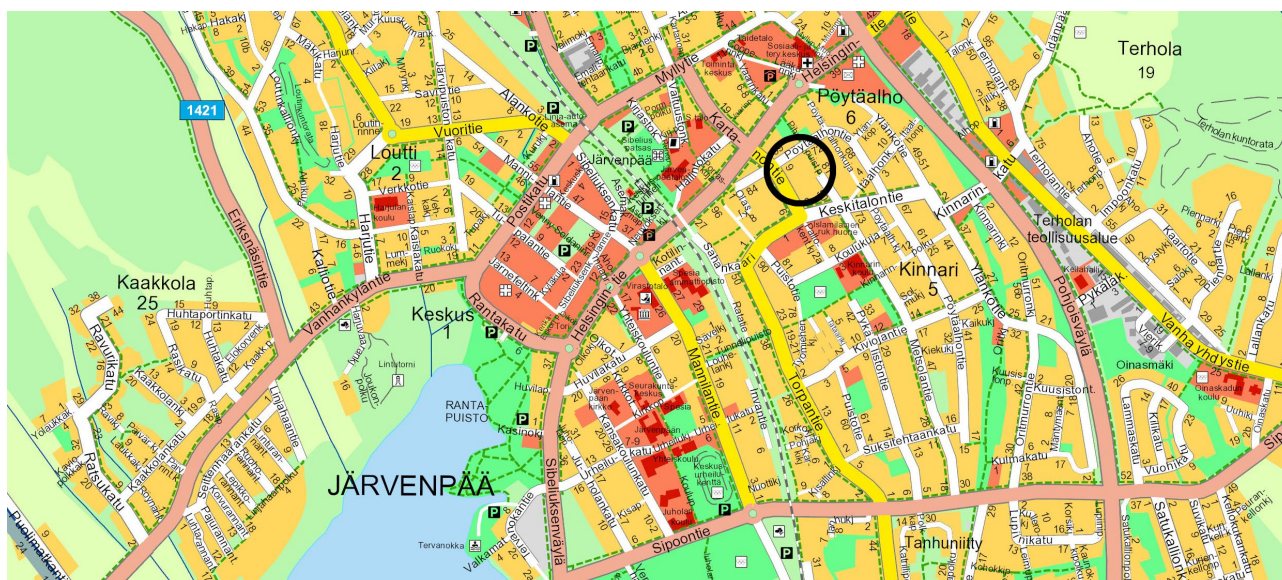
[info\(at\)jarvenpaa.fi](mailto:info(at)jarvenpaa.fi)

Sibeliuksenkatu 8, PL 41, 04401 Järvenpää

1.2 Asemakaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Pöytäalhon (6.) kaupunginosassa Kartanontien varrella osoitteessa Kartanontie 7 ja koskee kiinteistöä 186-6-605-10. Alue sijaitsee noin puolen kilometrin päässä Järvenpään rautatieasemasta, keskustan palveluista ja Järvenpään sosiaali- ja terveyskeskuksesta.

Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on noin 3 690 m².



Ote opaskartasta (Järvenpään karttapalvelu 4/2024). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti mustana ympyröitynä.

1.3 Asemakaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on Kartanontie 7. Asemakaavan muutoksen tavoite on tutkia täydennysrakentamisen mahdollisuutta Kartanontie 7:n kiinteistölle 186-6-605-10. Olemassa olevan nelikerroksisen asuinkerrostalon taakse on suunnitteilla kuusikerroksinen asuinkerrostalo. Samalla huomioidaan autopaikkojen lisääntynyt tarve ja piha-alueen oleskelutoimintojen sijainti. Asemakaavan muutos on yleiskaavan 2040 mukainen.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (13 sivua)
- Liite 2. Asemakaavan muutokartta ja -määräykset 31.3.2025 (1 sivu)
- Liite 3. Maankäytön viitesuunnitelmat 17.3.2022 (6 sivua)
- Liite 4. Lausuntojen ja mielipiteiden lyhennelmät ja vastineet 31.3.2025 (7 sivua)
- Liite 5. Asemakaavan seurantalomake (2 sivua)
- Liite 6. Kartanontie 7 hulevesiselvitys ja hallintasuunnitelma (Ramboll Finland Oy, 07/2022)
- Liite 7. Kartanontie 7 rakennettavuusselvitys (Pohjatekniikka Oy, 10/2023)
- Liite 8. Kartanontien kehitys, varjoanalyysi (Ramboll Finland Oy, 02/2025)
- Liite 9. Kartanontie 7 auringonvalotarkastelu (Järvenpään kaupunki, 07/2025)

1.5 Tausta-aineistot

- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (1.4.2018)
- Järvenpään kaupungin väestösuunnite 2024 (MDI). Kuntamaisema.
- Uusimaa2050-kaava ja Helsingin seudun vaihemaakuntakaava (Uudenmaan liitto)
- Järvenpään yleiskaava 2040 (Kv 14.12.2020 § 80 ja 22.3.2021 § 16, voimaan 21.6.2021)
- Resurssiviisas Järvenpää-tiekartta (Kv. 11.11.2019 § 83)
 - Resurssiviisas Järvenpää - Kaupunkikehityksen palvelualueen toteutussuunnitelma 2020–2023 (Kaupunkikehityslautakunta 29.10.2020 § 46)
- Asemakaavojen pysäköintinormituksen suunnitteluohjeet (Kauke ltk 27.4.2023 § 29)
- Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelma, meluselvitys (Sitowise Oy, 2/2020)

- Järvenpään pyöräliikenteen kehittämissuunnitelma, 2018
- Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelma 2017 (Järvenpään kaupunki & Ramboll Finland Oy)
- Järvenpään viherrakenteen arvot ja hyödyt. Suomen ympäristökeskus, Järvenpään kaupunki 2016.
- Järvenpään luontotyyppiselvitys 2015 ja päivitys 2019. Faunatica Espoo.
- Järvenpään pienvesiselvitys 2017 (Pöyry Finland Oy)
- Järvenpään hulevesisuunnitelma 2013 (Järvenpään kaupunki & FCG Oy)
- Järvenpään tekninen hulevesisuunnitelma 2016 (Pöyry Finland Oy)
- Järvenpään maisemaselvitys, MA-Arkkitehdit Oy, 2000

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaproessin vaiheet

Vireilletulosta ilmoittaminen	4.12.2024
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	11.12.2024
Asemakaavan muutosluonnos nähtävänä AKL 62§, MRA 30§	11.12.2024 – 9.1.2025
Kaupunkikehityslautakunta	10.4.2025 § 35
Asemakaavan muutosehdotus nähtävänä AKL 65§ ja MRA 27§	30.4.2025 – 30.5.2025
Kaupunkikehityslautakunta	pvm §
Kaupunginhallitus	pvm §
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	pvm §

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksen nimi on Kartanontie 7. Asemakaavan muutos päivittää asuinkerrostalojen korttelialueen määräyksen sisältöä Pöytäalhon kaupunginosan korttelin 186-6-605 tontilla numero 10.

Asemakaavan muutoksella osoitetaan lisää rakennusoikeutta tontille ja uudelleen järjestetään autopaikotus, sekä tarvittavat kunnallistekniset ratkaisut. Tontin voimassa oleva rakennusoikeus on 2 000 k-m², joka on kokonaan käytetty. Asemakaavan muutoksella osoitetaan uudelle asuinkerrostalolle 2 800 k-m². Tämä tarkoittaa uusia asuntoja noin 40–50 kpl.

Täydennysrakentamisen takia tontin piha-alue sekä auto- ja pyöräpaikoitusjärjestelyt muuttuvat.

Asemakaavan muutoksen valmistelutyön yhteydessä tutkitaan myös maalämmön ja aurinkosähkön hyödyntämismahdollisuudet olemassa olevassa rakennuksessa ja uudessa asuinkerrostalossa.

Tämän asemakaavan alueelle on laadittava erillinen tonttijako.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan muutoksen mukainen toteutussuunnittelu ja rakennuslupien valmistelu voidaan aloittaa, kun asemakaavan muutos on hyväksytty, kuulutettu voimaan ja kun tarvittavat kiinteistötekniset toimenpiteet sekä kiinteistönmuodostus on suoritettu.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Pöytäalhon kaupunginosassa kerrostalovaltaisella alueella. Nykyinen kerrostalorakenne on muodostunut 1980 ja 1990-lukujen vaihteessa. Uusi rakentaminen on täydennysrakentamista. Ympäröivä alue on kerrostalovaltaista. Asemakaavan muutos vaikuttaa alueen luonteeseen tiivistämällä kaupunkirakennetta.

Järvenpään keskustaa ja sitä ympäröiviä alueita täydennysrakennetaan ja tiivistetään Järvenpään yleiskaavan 2040 mukaisesti. Järvenpään keskusta-alue ja sen lähistö on tiivistymässä väestönkasvun ja muutostarpeiden vuoksi. Tontilla sijaitsee nykyisin yksi asuinkerrostalo, joka on valmistunut vuonna 1994. Tontin kaakkoisnurkassa on maanpäällisiä autopaikkoja sekä yksi katos, ja koilliskulmauksessa on leikkipaikka sekä kenttä- ja viheralueita.



Asemakaavan muutosalueen rajaus vuosien 2023 ja 1964 ilmakuvissa (Järvenpään karttapalvelu 11/2024).

3.1.2 Luonnonympäristö

Asemakaavan muutosalueen viherrakenne on tonttivihreää ja alueella ei ole tiedossa olevia arvokkaita luontokohteita. Tonttivihreä koostuu nurmialueista, pensas istutuksista ja puustosta. Piha-alue on avointa päällystettyä pintaa ja hiekka-aluetta, jotka rajautuvat toisistansa puustolla. Ympäristön puusto koostuu männyistä ja tonttien istutetusta lehtipuustosta kuten vaahterasta, pihlajasta ja koivusta. Tontin ja sen ympäristön korkeiden kerrostalojen varjostusvaikutus vaikuttaa valaistusolosuhteisiin ja kasvupaikkoihin. Alueella viherrakenteen kytkeytyneisyys on heikko.

Maanpinnan korkeus merenpinnasta vaihtelee välillä +52,3...+52,8. Kartanontien tasaus vaihtelee tontin kohdalla korkeusasemien +52,4 m ja +52,9 m välillä.

Asemakaavan muutosalueen maaperä on maaperäkartan mukaan pääosin savea, moreenia ja kalliota (alle yhden metrin syvyyden maalaji). Alueelle on tehty rakennettavuusselvitys (liite 7) kolmella tutkimuspisteellä. Täyttö- ja humusmaan alla maaperä on pääasiassa savea. Pehmeä savipaksuus vaihtelee alueella kolmen ja seitsemän metrin välillä ja savikerroksen alapuolella kitkamaakerroksina. Tontin pohjoisosassa otetussa tutkimuspisteessä maaperä on moreenia. Kallionpinta on varmistettu porakonekairauksin kolmessa tutkimuspisteessä ja kalliopinta oli tasolla +47,5; +45,8 ja +44,1.

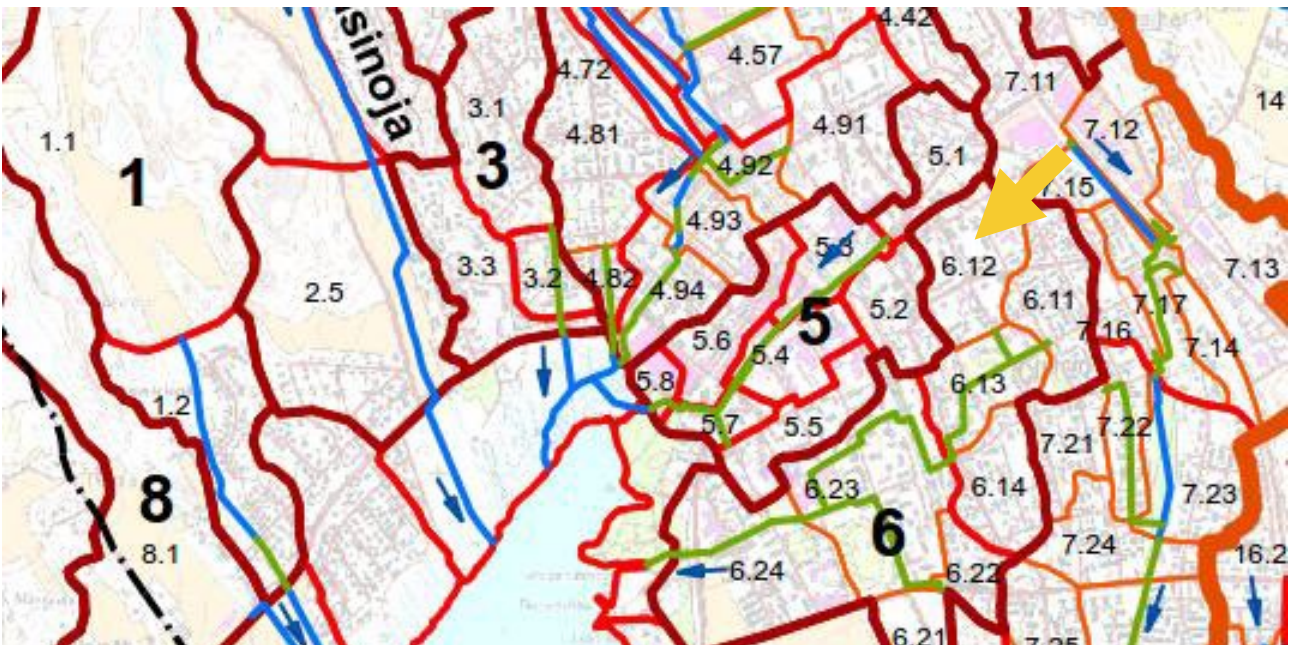
Asemakaavan muutosalueen lähiympäristö on tasaista. Lähialueen tulvareitit ovat kadulle tai muulle yleiselle alueelle, ja Kartanontie viettää asemakaavan muutosalueen kohdalla kaakkoon kohti Keskitalontietä.

Asemakaavan muutosalueelle on asennettu pohjavesiputki, josta on mitattu 3.10.2023 pohjavedentason olleen +48,66. Maaperää on pidettävä routivana. Alueesta etelään noin puolen kilometrin etäisyydellä on Järvenpään keskustan pohjavesialue, jota ei ole luokiteltu vedenhankinnan kannalta tärkeäksi pohjavesialueeksi.

Suunnittelualueella ei ole luonnonsuojelualueita, suojeluohjelmien alaisia alueita, luonnonsuojelulain mukaan suojeltavia alueita tai metsälain mukaan suojeltavia alueita. Suunnittelualueella ei sijaitse Järvenpään luontopaikkatietokannan (2020) kohteita.



Ote Pöytäalhon maaperästä (Paikkatietoikkuna 9/2024). Sisältää Geologian tutkimuskeskuksen maaperätutkimusten tietoja. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella nuolella.



Ote Järvenpään hulevesisuunnitelman (11/2013) valuma-aluekartasta. Suunnittelualue on likimääräisesti osoitettu keltaisella nuolella ja sijaitsee osa-valuma-alueella 6.12.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Järvenpään väestömäärä on kasvanut viidessä vuodessa noin 8,9 % ja yli 64-vuotiaiden osuus on kasvanut noin 0,5 % vuosittain. Pöytäalhon kaupunginosan väkiluku oli vuonna 2024 noin 4 500, joista alle 20-vuotiaita on noin 730, 20–64-vuotiaita noin 2 280 ja yli 64-vuotiaita noin 1 490. (Järvenpään kaupungin väestösuunnite 2024 (MDI).)

Yhdyskuntarakenne, kaupunkikuva ja asuminen

Asemakaavan muutosalueen tontilla sijaitsee 1990-luvun alkupuolella valmistunut elementtirakenteinen kerrostalo, jossa on noin 30 asuntoa. Asemakaava-alueen asuminen on yhtiömuotoista kerrostaloasumista.

Muutosalueen tonttia ympäröivät rakennukset ovat asuinkerrostaloja ja vaihtelevat kolmen ja viiden kerroksen välillä. Kivijalkakerroksissa on vaihtelevasti liike-, varasto- ja autotallitiloja.

Kartanontien alue ei ole kaupunkikuvallisesti yhtä keskeinen kuin esimerkiksi läheinen keskusta-alue. Suunnittelualan tiiviissä ympäristössä asuu kuitenkin paljon ihmisiä ja siksi viihtyisä ja arkkitehtonisesti korkeatasoinen asuinympäristö on tärkeä asukkaiden hyvinvoinnin ja alueen vetovoiman kannalta.

Työpaikat, elinkeinotoiminta, palvelut

Kiinteistöllä ei ole liiketiloja.

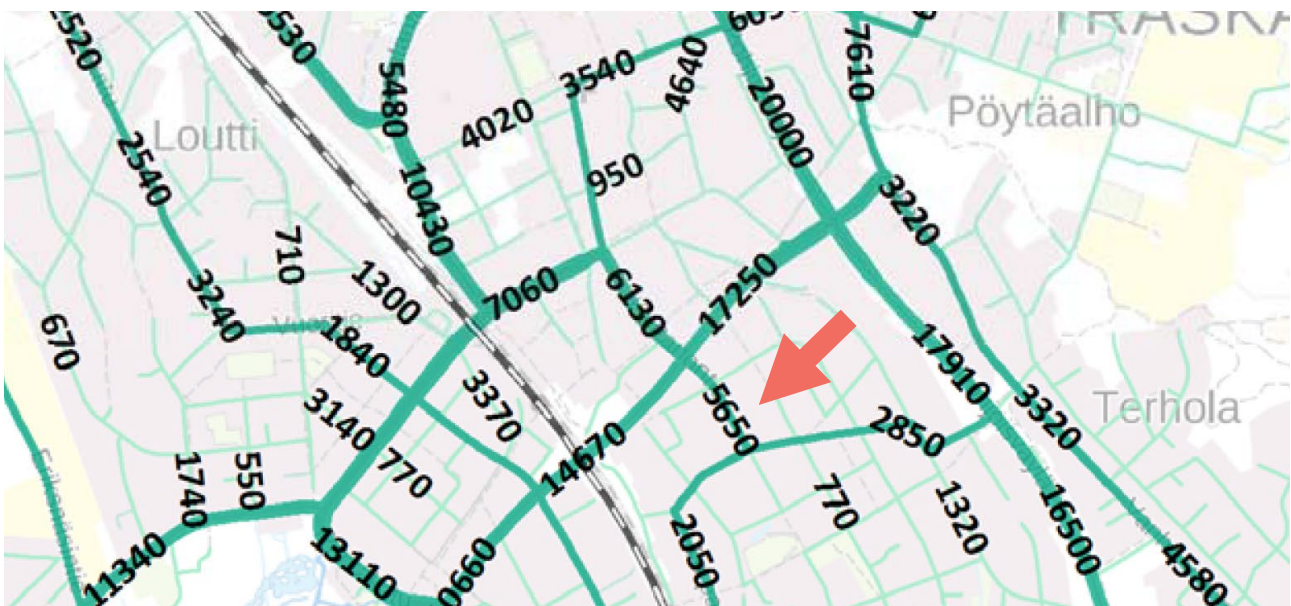
Viereisellä tontilla on elintarvikekauppa. Keskusta-alueen palvelut ovat noin puolen kilometrin päässä ja noin samalla etäisyydellä on Järvenpään K-citymarket. Kinnarin koulu, joka on yli 800 oppilaan yhtenäiskoulu 1.–9. luokille, sijaitsee noin 300 metrin päässä. Kinnarin päiväkoti on noin 60 metrin päässä. Sosiaali- ja terveyskeskus pysäköintitaloineen on noin 650 metrin päässä.

Asemakaavan suunnittelualue ei ole Järvenpäässä liikkumisen tai kaupankäynnin kannalta keskeinen eikä sen välittömässä läheisyydessä ole tunnistettua arvokasta kulttuuriperintöä.

Virkistys

Asemakaavan muutosalue ei liity suoraan kaupungin viher- ja virkistysverkostoon. Reilun sadan metrin päässä Helsingintien varressa on kaupungin leikkipuisto. Läheiset Kinnarin koulun piha ja Kinnarin päiväkodin piha ovat iltä-aikoihin käytössä vapaa-ajanviettoalueina.

Liikenne



Ote Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelma - loppuraportin ennustevuoden 2040 skenaario A:sta (02/2020, Järvenpään kaupunki, Uudenmaan ELY-keskus, Sitowise). Suunnittelualue osoitettu likimääräisesti punaisella nuolella.

Asemakaavan muutosalue sijaitsee saavutettavuudeltaan hyvällä Kartanontielle. Kartanontien liikennemäärä suunnittelualueen kohdalla on ollut vuonna 2024 tehdyn mittauksen mukaan n. 3 850 ajoneuvoa vuorokaudessa. Yleiskaava 2040 yhteydessä laaditun Järvenpään liikenneennusteen ja liikennejärjestelmäsuunnitelman mukaan Kartanontien keskimääräisen arkivuorokausiliikenteen on arvioitu olevan v. 2040 n. 5 640–5 650 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikennemäärän kasvu arvio koostuu pääosin kaupungin muiden alueiden rakentumisen, sekä asukas- ja asiointimäärän lisääntymisen aiheuttamasta liikenteestä. Pyöräilyn kehittämissuunnitelman (2018) tavoiteverkon mukaisesti Kartanontielle tullaan tulevaisuudessa

parantamaan pyöräliikenteen järjestelyjä, ja eri liikennemuodoille varataan oma tila katualueelta. Kehittämissuunnitelman tavoitetilassa Kartanontien järjestelyssä on yksisuuntainen pyöräliikenne, mutta tavoiteverkon osalta muutkin ratkaisut voivat olla tulevaisuudessa mahdollisia.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Asemakaavan muutosalueella ei ole suojelualueita ja -kohteita, rakennushistoriallisesti arvokkaita alueita, kulttuurihistoriallisesti arvokkaita alueita, rakennussuojelualueita, muinaismuistoja tai muistomerkkejä. Muutosalueella ei ole kohteita Järvenpään yleiskaava-alueen historiallisen ajan arkeologisesta inventoinnista (2017).

Tekninen huolto

Asemakaavan muutosalue sijoittuu olemassa olevan kunnallistekniikan piiriin.

Hulevedet

Asemakaavan muutosalue kuuluu Kinnarin valuma-alueeseen ja Tuusulanjärven lähivaluma-alueeseen. Suunnittelukohteessa sijaitsevat hulevedet virtaavat hulevesiviemäriverkostoa pitkin Tuusulanjärven pohjoisosiin. Hulevesiviemäriverkoston kapasiteetin loppuessa, esimerkiksi rankkasateiden yhteydessä, hulevedet ohjautuvat tulvareitistölle. Suunnittelualueen hulevesien tulvareitistö ohjautuu Keskitalontien ja Kartanontien risteysalueen kaakkoiskulmauksen alaville alueille ja siitä edelleen Kinnarin koulun länsipuolen puistoalueella sijaitsevaan lampeen. Keskitalontien ja Kartanontien risteysalueella on ajoittain tulvimisongelmia.

Alueella muodostuvien hulevesien tehokas imeyttäminen maaperään ei ole mahdollista.

Erityistoiminnot

Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole vaara- tai erityisalueita.

Ympäristönsuojelu, ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella ei esiinny suojelu- tai häiriöalueita ja -kohteita.

Päiväaikaan ennustetilanteessa 2040 suunnittelualueen keskiäänitasot sijoittuvat pääosin välille 50–55 dB ja osin olemassa olevan rakennuksen itäpuolella 45–50 dB. Yöaikana ennustetilanteessa 2040 suunnittelualueen keskiäänitasot sijoittuvat välille 40–45 dB ja 45–50 dB. (Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelma, meluselvitys 12.2.2020, Sitowise.) Suunnittelualue sijoittuu n. 400 metrin etäisyydelle rautatiestä.

Suunnittelukohde ei sijaitse pääradan tärinäriskialueella. Asemakaava-alueella ei ole tiedossa saastuneita maa-alueita.



Ote Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelman meluselvityksen (02/2020 Sitowise) tie-, katu- ja raideliikenteen ennustetilanteesta vuodelle 2040. Vasemmalla päivällä LAeq 07–22 keskiäänitaso ja oikealla yöllä LAeq 22–07. Asemakaava-alue osoitettu likimääräisesti punaisella nuolella.

Sosiaalinen ympäristö

Asemakaavan muutosalueen ympäristössä on sekoittuneena kerrostaloja, pienkerrostaloja ja pientaloja. Kartanontie 7:n katutila on pääosin esteetön.

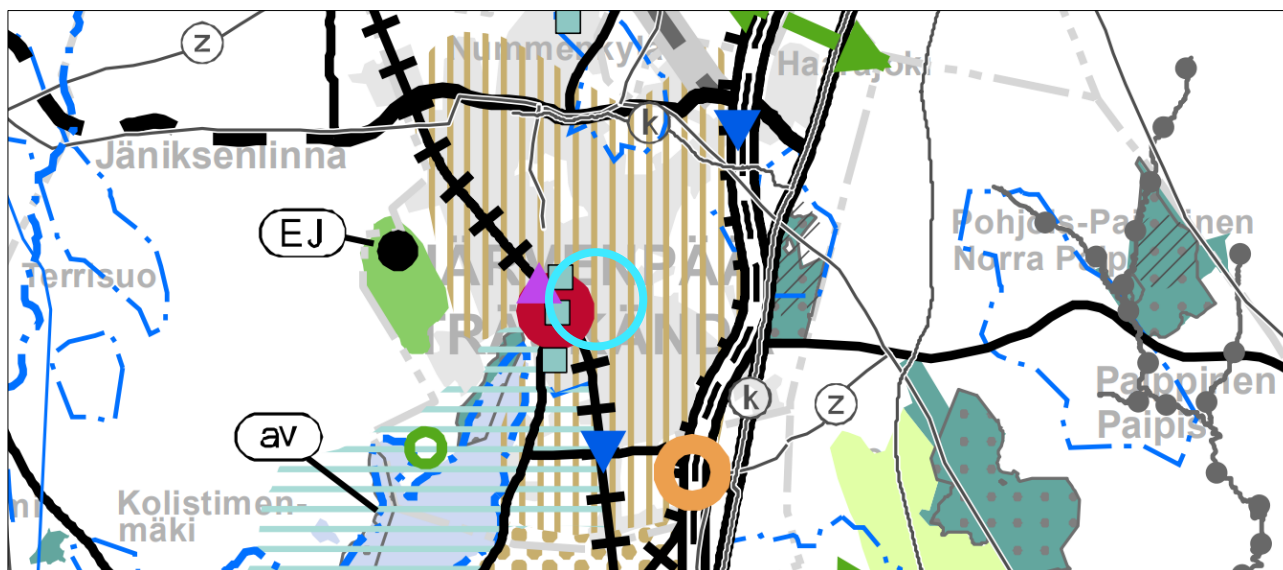
3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on Kiinteistö Oy Järvenpään Kotokartanon omistuksessa. Järvenpään Kotokartano on SATO-asunnot Oy:n tytäryhtiö. Ympäröivät kiinteistöt ovat yksityisomistuksessa ja katualue Järvenpään kaupungin omistama.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Asemakaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava



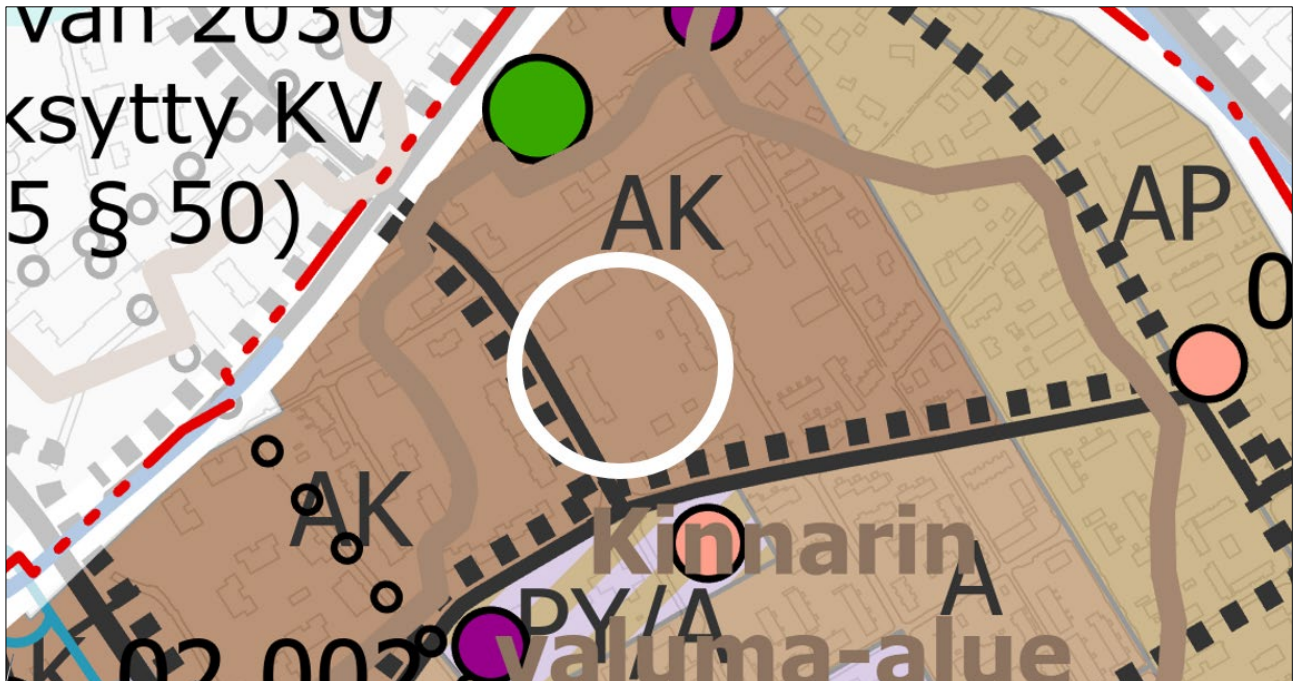
Ote maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmäkartasta (Uudenmaan liiton kaavakarttapalvelu 7/2024). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti vaaleansinisellä ympyröitynä.

Uusimaa-kaavan 2050 Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa (lainvoimainen KHO 13.3.2023) asemakaavan muutosalue on **taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä** (ruskea pystyraiditus), suunnittelumääräyksellä: *"Kehittämisperiaatemerkinnällä osoitetaan suurimpiin ja monipuolisimpiin keskuksiin tukeutuvat, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät taajamatoimintojen vyöhykkeet, joiden yhdyskuntarakenteen kehittämisellä ja tehostamisella on erityistä merkitystä koko maakunnan kehittämisen kannalta."*

Asemakaavan muutosalue sijaitsee **Keskustatoimintojen alueen** (punainen pallomerkintä) läheisyydessä, suunnittelumääräyksellä: *"kohdemerkinnällä osoitetaan suurimmat ja monipuolisimmat valtakunnan keskuksen ulkopuolella olevat keskukset, joissa on monipuolisesti asumista, työpaikkoja sekä julkisia ja yksityisiä palveluja. Keskukset ovat hyvin joukkoliikenteellä saavutettavissa."*

Liikenteen kannalta merkittävänä merkintänä on **Päärata** (rataviivamerkintä), suunnittelumääräyksellä: *"Viivamerkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät radat."*

Yleiskaava



Ote Järvenpään yleiskaavasta 2040 (Karttapalvelu 5/2023). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti valkoisella ympyröitynä.

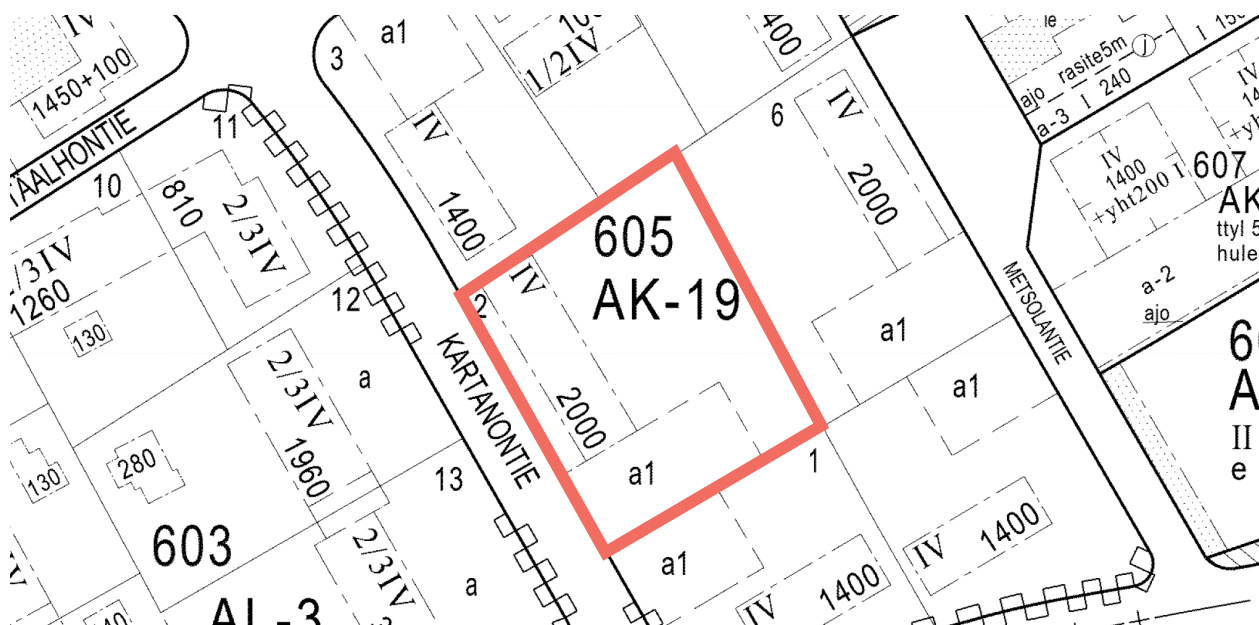
Järvenpään kaupungin yleiskaavassa 2040 (KV 14.12.2020 § 80 ja 22.3.2021 § 16, voimaan 21.6.2021) suunnittelualue on merkitty **kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AK)**, yleiskaavamääräyksellä:

”Alue varataan ensisijaisesti tiiviille kerrostalovaltaiselle asumiselle ja sitä palveleville lähipalveluille sekä alueen luonteeseen soveltuvalla elinkeinotoiminnalle.”

Suunnittelualueeseen rajautuva Kartanontie on merkitty yleiskaavassa **päätieksi** (musta viivamerkintä), yleiskaavamääräyksellä: *”Paikallista ja seudullista liikennettä palveleva vaikutuksiltaan merkittävä katu- tai tieyhteys, jonka suunnittelussa ja tilavarauksissa huomioidaan eri kulkumuotojen tarpeet.”* Kartanontie on myös merkitty **pyöräilyn pääreitiksi** (musta pisteviiva), yleiskaavamääräyksellä: *”Pyöräilyn pääreitti, jolla kiinnitetään erityistä huomiota pyöräilyn järjestelyjen sujuvuuteen, selkeyteen ja turvallisuuteen.”*

Asemakaavan muutosalue on osa Kinnarin **valuma-alueetta** (ruskea viivamerkintä), yleiskaavamerkinnällä: *”Alueella tapahtuvassa toiminnassa ja maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon kaavaselostuksessa sekä muissa selvityksissä mainitut valuma-alueen ominaispiirteet.”*

Voimassa oleva asemakaava



Ote voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmäkartasta (karttapalvelu 11/2024). Asemakaavan muutosalue on rajattu punaisella.

Asemakaavan muutosalueella voimassa oleva asemakaava (5/9) on vahvistettu 3.8.1977.

Voimassa olevassa asemakaavakartassa alue on merkitty **asuntokerrostalojen korttelialueeksi** (AK-19), asemakaavamääräyksellä:

"Asemakaavassa ilmoitetusta rakennusoikeudesta saa rakentaa 25 % liike-, myymälä-, työ-, yms-palvelutiloiksi, joissa harjoitettu toiminta ei aiheuta ympäristölle kohtuutonta häiriötä.

Korttelialueella saa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden, rakennusalan ja kerrosluvun estämättä käyttää asukkaiden taloustiloiksi, lasten päivähoitotiloiksi, kerhohuoneiksi tai vastaaviin palvelutarkoituksiin olemassa olevia rakennuksia ja sille rakentaa uusia tiloja kerrosaltaan enintään 25 % asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta. Tontilla tulee olla vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 100 m² kohti. Korttelin sisällä olevia tontin rajoja autojen säilytyspaikkoja lukuun ottamatta ei saa aidata. Autopaikkoja on varattava vähintään yksi autopaikka 80 kerrosneliometriä kohti."

Asuntokerrostalojen korttelialueelle saa rakentaa kerrostalon, jonka rakennusoikeus on 2000 m² ja enimmäiskerrosluku IV.

Asemakaavakartassa on merkitty autosäilytyspaikkojen ohjeellinen rakennusala (a-1), asemakaavamääräyksellä:

"Rakennuslalle saa sijoittaa autosuojia ja -katoksia, joita ei lasketa kuuluvaksi kerrosalaan. Autosäilytyspaikkojen rakennusalat tulee reunustaa puu- tai pensasistutuksin."

Rakennusjärjestys

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

Tonttijako & -rekisteri

Alueen tontit on merkitty tonttirekisteriin.

Pohjakartta

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

Rakennuskiellot, suojelupäätökset

Alueella ei ole rakennuskielloja tai suojelupäätöksiä.

Asemakaavojen pysäköintimitoituksen suunnitteluohjeet

Asemakaavan muutosalueella on voimassa asemakaavojen pysäköintinormituksen suunnitteluohje (17.9.2020 § 39 Kaukeltk, päivitetty 27.4.2023 § 29). Asemakaavojen pysäköintimitoituksen suunnitteluohjeissa tiivistyvällä asuinkerrostaloalueella keskustan normitus on 1 autopaikka per 110 kerrosneliömetriä asuintilaa, kuitenkin vähintään 0,6 autopaikkaa per asunto. Autopaikkojen määrään voidaan sallia kiinteistöyhtiömuotoisessa vuokra-asuntokerrostalorakentamisessa 10 % vähennys. Muissa käyttötarkoituksissa 1 autopaikka per 50 kerrosneliömetriä toimisto- ja työtilaa ja 1 autopaikka per 50 kerrosneliömetriä myymälä- ja liiketilaa.

Viitesuunnitelmat

Kiinteistö Oy Järvenpään Kotokartano on valtuuttanut Sato-Rakennuttajat Oy:n laatimaan konsultin Ramboll Finland Oy:n avulla alueelta viitesuunnitelmia. Viitesuunnitelma löytyy asemakaavan muutoksen selostuksen liitteestä 3.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset

Kaava-aloite on tehty kiinteistönomistajan aloitteesta. Aloite on sisältynyt vuosien 2023 ja 2024 kaavoitussuunnitelmaan ja -katsaukseen (KH 16.1.2023 § 7, Kh 15.1.2024 § 3) nimellä Kartanontie 7.

Puitesopimus (viranhaltijanpäättös 09.05.2022 § 3) on solmittu Järvenpään kaupungin ja Kiinteistö Oy Järvenpään Kotokartanon välillä. Maankäyttösopimus neuvotellaan ja hyväksytään asemakaavan muutoksen hyväksymiskäsittelyn yhteydessä.

4.1.1 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaupunkikehityslautakunta 10.4.2025 § 35 (päättös kaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville)

Kaupunkikehityslautakunta pvm §

Kaupunginhallitus pvm §

Kaupunginvaltuusto pvm §

4.2 Osallistuminen, yhteistyö ja kaavaprosessin kulku

4.2.1 Osalliset

- Kaava-alueen maanomistajat ja haltijat
- Naapuritonttien/-tilojen omistajat, haltijat ja asukkaat
- Lähialueiden asukkaat, yritykset ja työntekijät, sekä asukasyhdistykset
- Alueen toimijat (koulu/päiväkotito), seurato ja yhdistykset
- Viranomaiset:

- Uudenmaan ELY-keskus
 - Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
 - Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymä
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset
 - Järvenpää, rakennusvalvonta
 - Järvenpää, kaupunkitekniikan suunnittelu
 - Järvenpään Vesi
- Suomen luonnonsuojeluliitto Järvenpää ry
- Järvenpää-Seura ry
- Tuusulanjärven Lämpö Oy
- Caruna Oy
- Auris Energia Oy
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- DNA Finland Oy
- FNE Finland Oy
- Valokuitunen Oy
- Global Connect Oy
- Täyskuitu Etelä-Suomi Oy
- Nivos Oy
- Muut, joiden oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.
- Osallisia voivat olla myös kaikki kuntalaiset, joita alueen kehittäminen kiinnostaa.

4.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja vuorovaikutustavat on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS), liite

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä koko asemakaavan muutoksen valmistelun ajan Järvenpää-infossa sekä Järvenpään kaupungin internet-sivuilla.

4.2.3 Vireilletulo ja valmisteluvaihe

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella 4.12.2024. Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville 11.12.2024 alkaen.

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 11.12.2024–9.1.2025 välisen ajan Järvenpää-infossa sekä Järvenpään kaupungin verkkosivuilla. Nähtävillä oloaikana osallisilla oli mahdollisuus jättää mielipide asemakaavan muutosluonnoksesta.

Määräaikaan mennessä kaupunki vastaanotti yhden mielipiteen. Mielipiteen lyhennelmä, vaikutukset asemakaavan muutoksen ehdotukseen ja vastine ovat asemakaavan muutoksen selostuksen liitteessä 4.

Määräaikaan mennessä kaupunki vastaanotti kaksi lausuntoa vireilletulo- ja valmisteluvaiheessa. Lausuntojen lyhennelmät, vaikutukset asemakaavan muutoksen ehdotukseen ja lausuntojen vastineet ovat asemakaavan muutoksen selostuksen liitteessä 4.

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä muutosluonnoksesta ei pidetty yleisötilaisuutta.

4.2.4 Asemakaavan ehdotusvaihe

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä AKL 65§ ja MRA 27§ mukaisesti 30.4.2025-30.5.2025 Järvenpää Infossa ja Järvenpään kaupungin internet-sivuilla. Nähtävilläoloaikana osallisilla oli mahdollisuus jättää lausunto tai kirjallinen mielipide.

Määräaikaan mennessä kaupunki vastaanotti yhden muistutuksen. Muistutuksen lyhennelmä, vaikutukset asemakaavan muutokseen ja vastine ovat asemakaavan muutoksen selostuksen liitteessä 4. Muistutuksen vastinetta varten Järvenpään kaupunki teki auringonvalotarkastelun maankäytön viitesuunnitelmasta tarkentamaan ehdotusta varten tehtyä varjoanalyysiä.

Varjoanalyysi ja auringonvalotarkastelu löytyvät selostuksen luvusta **5.6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön** ja liitteistä 8. ja 9.

Järvenpään kaupunki ei vastaanottanut määräaikaan mennessä lausuntoja ehdotuksesta.

Asemakaavan muutosehdotuksesta pidettiin kaavapäivystys Järvenpään kaupunginkirjastolla 14.5.2025. Kaavapäivystyksen aikana asemakaavoittaja oli tavoitettavissa paikanpäällä ja hänen kanssansa oli mahdollista keskustella asemakaavan muutosehdotuksesta. Paikalla kävi yhteensä kaksi henkilöä keskustelemassa asemakaavan muutoksesta.

4.2.5 Hyväksymisvaihe

Tarkistettu kaavaehdotus voidaan viedä hyväksymiskäsittelyyn ilman uutta nähtävilläoloa. Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymisestä päättää Järvenpään kaupunginvaltuusto.

4.3 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavahankkeesta ei ole ollut tarpeen järjestää AKL:n 66 § mukaista viranomaisneuvottelua, koska kaavamuutoksella ei katsota olevan valtakunnallisia tai erityisen merkittäviä maakunnallisia vaikutuksia.

Asemakaavahankkeen viranomaisyhteistyö käydään pääasiallisesti neuvottelemalla kaupungin ja muiden viranomaisten kesken sekä vuorovaikutusvaiheiden lausuntomenettelyn kautta.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia maankäytön tehostamista ja täydennysrakentamista. Asemakaavan muutos mahdollistaa uuden asuinkerrostalon rakentamisen Kartanontie 7:n sisäpihalle ja säilyttää olemassa olevan asuinkerrostalon.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on huomioida Järvenpään viherkertoimen tavoitetaso. Asuinalueiden tavoitetaso on lähtökohtaisesti 0,9; mutta läpäisevän maa-aineksen vähyys laskee tavoitetason 0,7:ään.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Vireilletulon ja valmisteluvaiheen lausunnoissa Caruna esitti kiinteistö- tai puistomuuntamolle tarpeen. Asemakaavan muutokseen osoitetaan muuntamolle ja maanalaisille johdoille ohjeelliset sijainnit piha-alueella. Muuntamon sijainti ei saa aiheuttaa näkemähaittaa tonttiliittymässä ja pitää olla riittävillä suojaetäisyyksillä naapureihin ja vesihuoltoon. Lopullinen ratkaisu ja muuntamon sijainti voivat tarkentua asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Mielipiteissä huomioksi nousi täydennysrakentamisen vaikutus ympäröiviin naapuritontteihin ja korttelin rakennuskannan tiiveyteen. Asemakaavan muutosehdotusta varten tehtiin varjoanalyysi, jonka tuloksen perusteella arvioitiin, ettei täydennysrakentamisen sijainti vaadi jatkotoimenpiteitä.

Asemakaavan muutosehdotuksesta vastaanotettua muistutusta varten Järvenpään kaupunki täydensi varjoanalyysin tulosta tekemällä auringonvalotarkastelun maankäytön viitesuunnitelmasta. Auringonvalotarkastelu täydentää ehdotusta varten tehtyä varjoanalyysiä. Varjoanalyysi ja auringonvalotarkastelu löytyvät selostuksen alaluvusta **5.6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön** ja liitteistä 8. ja 9.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

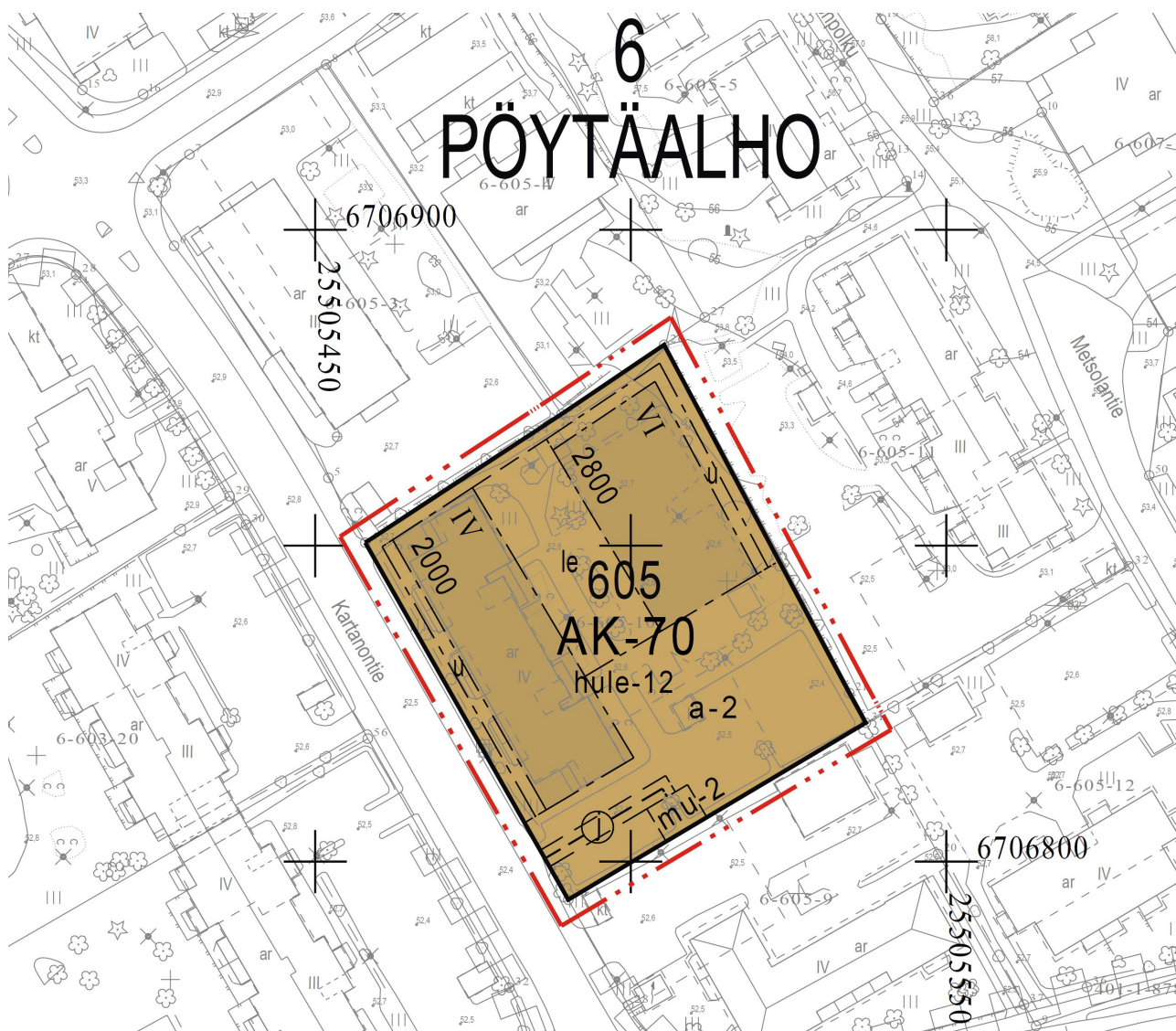
4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavan muutoksen pohjaksi on laadittu yksi suunnitelmavaihtoehto. Asemakaavan muutoksen toteuttaminen noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita sekä maakuntakaavan ja yleiskaavan tavoitteita alueiden tiivistämisestä. Asemakaavan toteutus tuo lisää asukkaita keskustan, joukkoliikenneyhteyksien ja palveluiden läheisyyteen.

Asemakaavan toteutus ei lisää infran rakentamisen kustannuksia eikä julkisten palveluiden suoria investointeja. Täydennysrakentaminen on sovitettu ympäröivään korttelin rakennuskantaan. Autopaikkamitoitus perustuu pysäköintinormituksen suunnitteluohjeisiin. Pysäköintimäärä on sopeutettu alueen ominaisuuksiin tiivistyvän asemanseudun ja palvelujen läheisyydessä.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne



Asemakaavan muutoksen karttaote.

Asemakaavan muutos mahdollistaa tontille kaksi asuinkerrostaloa, joista läntinen kerrostalo on alueella olemassa oleva sallitulla kerrosluvulla neljä (IV) ja koillinen kerrostalo on uusi sallitulla

kerrosluvulla kuusi (VI). Asuinkerrostaloille on osoitettu ulokkeille alueet. Rakennusten väliin jäävä alue toimii oleskelutilana ja tontin eteläpuoli jää autopaikoille. Ajoneuvojen tonttiliittymä on asuinkerrostalojen korttelialueen eteläisessä kulmassa. Eteläiseen kulmaan on merkitty ohjeellisena maanalaista johtoa ja muuntamoa varten varatut alueen osat.

5.2 Mitoitus

Koko asemakaavan muutosalue on asuinkerrostalojen korttelialuetta. Korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 4 800 k-m², joka jakautuu kahdelle rakennusallalle 2 000 ja 2 800 k-m². Korttelialueen tonttitehokkuuslukema kasvaa lukemasta $e_t=0,54$ lukemaan $e_t=1,3$.

Viitesuunnitelman mukaan uuteen asuinkerrostaloon on mitoitettu 42 uutta asuntoa, joista 14 on yksiöitä, 10 on kaksioita, 11 kolmioita ja 7 neliöitä. Huoneistojen keskipinta-ala on 48,4 m².

Autopaikkoja on varattava autopaikkamäärän mukaisesti. Lopullinen autopaikkamäärä tarkentuu asuntojakauman mukaan rakennuslupavaiheessa.

Lisäkerrosalamäärä kasvattaa tontin asukasmäärää noin 56 asukkaalla. Nykyisen asukasmäärän huomioiden asemakaava-alueen asukasmäärä arvioidaan olevan noin 96 asukasta.

5.3 Palvelut

Asemakaavan muutos ei lisää julkisia tai kaupallisia palveluita. Asuinkerrostalojen korttelialueen muutos merkinnästä AK-19 merkintään AK-70 ei enää mahdollista 25 % rakennusoikeudesta liike-, myymälä-, työ-, tai palvelutiloiksi. Kaikki keskustan ja lähiympäristön palvelut ovat kävelyetäisyydellä.

5.4 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan muutos ohjaa ympäristön muutosta tiiviimmin rakennettuun suuntaan.

Asemakaavan muutos noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja ylempiä kaavatasojen periaatteita. Uuden ja laadukkaan asuinrakentamisen myötä nykyinen yhdyskuntarakenne eheytyy ja tehostuu sekä rakennetun ympäristön laatu paranee.

Uusi rakennus täydentää olemassa olevan kerrostalon tonttia. Uuden ja vanhan rakennuksen väliin muodostuu leikki- ja oleskelupiha, jolle on esteetön pääsy asunnoista. Nykyistä puustoa poistuu rakennuksen kohdalta, mutta tontilla on säilytettävä tai sinne on istutettava vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 100 neliometriä kohti. Korttelialueen vihertehokkuuden tulee täyttää Järvenpään viherkertoimen tavoiteluku.

5.5 Aluevaraukset

5.5.1 Korttelialueet

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK-70)

Korttelialueelle saa rakentaa asuinkerrostaloja.

Kaikki rakenteet on tehtävä korkeatasoisesti kiinnittämällä erityisesti huomiota kaupunkikuvan ja viihtyvyyden vaatimuksiin. Maantasokerroksen julkisivu kadun varrella ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Porrashuoneiden tulee saada luonnonvaloa jokaisen kerroksen kohdalta.

Korttelialueelle saa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa

- ikkunallisten luonnonvaloisten porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa*
- asukkaiden varastoja kerroksiin, kuitenkin enintään 10 % varsinaisesta kerrosalasta,*
- asuntojen ulkopuolisia, asukkaita palvelevia apu- ja yhteistiloja kerroksiin,*
- hissikuilut ja hormit sekä teknisiä tiloja kerroksiin,*
- kiinteistömuuntamon*
- väestönsuojatiloja.*

Rakennusten katoille ja julkisivuihin voidaan 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 on rakennettava asumisen luonne huomioon ottaen riittävästi yhtenäisesti suunniteltuja leikki- ja oleskelualueita. Tontin osat, 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 tontin rakentamattoman osan 100 m² kohti. Korttelialueella tulee tonttien vihertehokkuuden täyttää Järvenpään viherkertoimen tavoiteluku.

Piha-, leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa siten, että päiväajan keskiäänitaso (LAeq) 55 dB eikä yöajan keskiäänitaso (LAeq) 50 dB ylity.

Tontille on varattava polkupyörien säilytyspaikkoja vähintään 1 paikka/30 k-m². Paikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa sisätiloissa tai katetuissa tiloissa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.

Tontille on varattava autopaikkoja 1 ap/110 k-m² asuintilaa, kuitenkin vähintään 0,6 ap/asunto. Autopaikkojen määrään voidaan sallia kiinteistöyhtiömuotoisessa vuokra-asuntokerrostalorakentamisessa 10 % vähennys.

Varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi rakennettavien tilojen sekä ulkoseinien yli 250 mm paksuuden ylittävän osan tuottamaa kerrosalaa ei lasketa autopaikkojen mitoitukseen.

Merkintä on osoitettu koko asemakaavan muutosalueelle. Korttelialueelle osoitetuissa asemakaavamääräyksissä on huomioitu rakentamismääräykset ja täydennysrakentamisen toteutettavuus. Korttelialueelle on osoitettu selkeät rakennusalamerkinnät uudelle ja vanhalle rakennukselle.

5.6 Kaavan vaikutukset

5.6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kartanontie 7 asemakaavan muutos mahdollistaa tontille 6-kerroksisen asuinkerrostalon rakentamisen tehostaen tonttitehokkuutta. Tontin rakentamisen tehostaminen noudattaa yleiskaavan 2040 tavoitetta kerrostalovaltaisten asuntoalueiden tiivistämisestä asemanseutujen läheisyydessä.

Täydennysrakentaminen tulee vaikuttamaan olemassa oleviin viereisiin tontteihin. Asemakaavatyön aikana on tehty varjoanalyysi maankäytön viitesuunnitelmasta (liite 8) ja auringonvalotarkastelu (liite 9). Varjoanalyysi ja auringonvalotarkastelu esittävät täydennysrakentamisen vaikutuksia viereisten tonttien piha-alueisiin ja kattopintoihin.

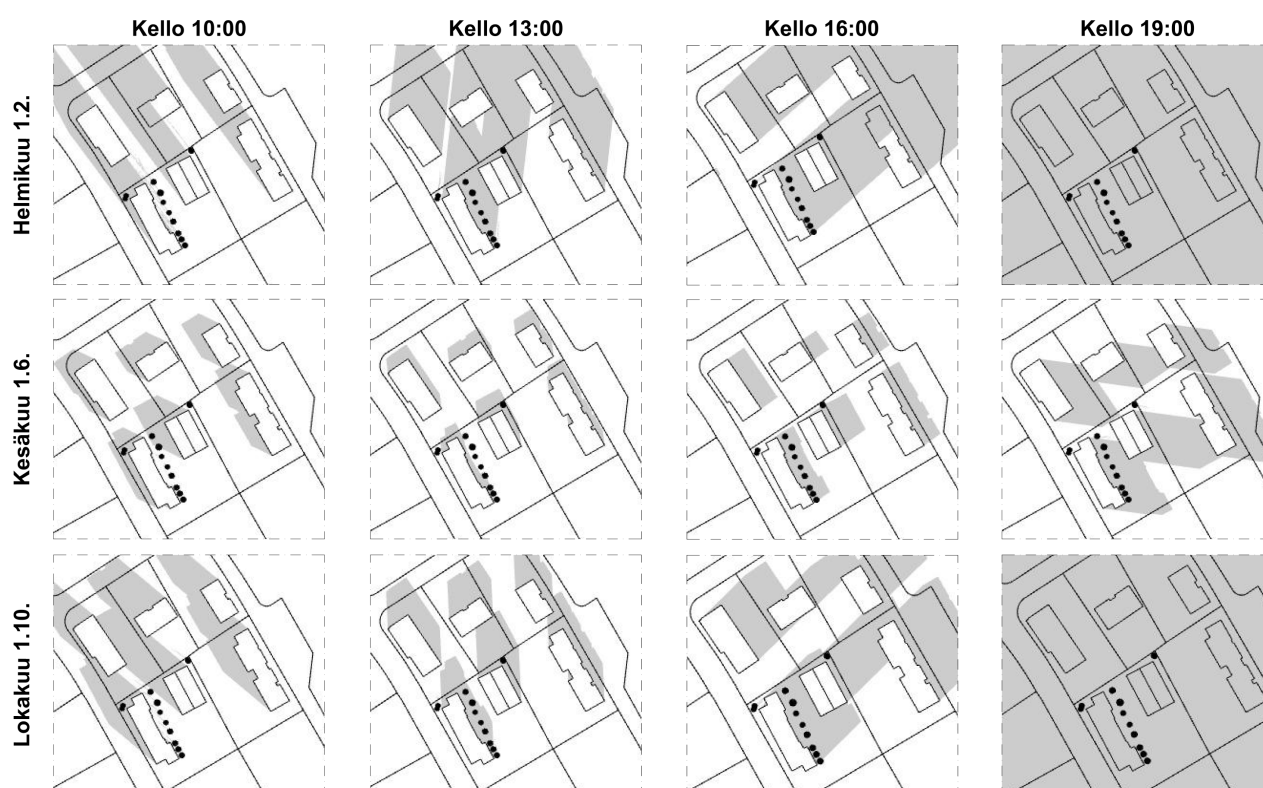
Varjoanalyysistä ja auringonvalotarkastelusta tulee huomioida, että ne eivät esitä olemassa olevan kasvillisuuden vaikutuksia. Olemassa oleva kasvillisuus, joka ei ole Kartanontie 7:n tontilla, tulee edelleen säilymään ja varjostamaan naapuritonttien piha-alueita. Täydennysrakentaminen ei vaikuta naapuritonttien puuston säilymiseen, eli puusto tulee edelleen varjostamaan piha-alueita.

Varjoanalyysin perusteella, uusi rakennus varjostaa pohjois- ja itäpuolen viereisten rakennusten kattopintoja vain osittain talviaikana. Auringonvalotarkastelun perusteella, uusi rakennus tulee vaikuttamaan viereisten rakennusten kattopintoihin tammi-, marras- ja joulukuussa. Tammikuun aikana vaikutus vaihtelee yhden ja kahden tunnin välillä, kun marras- ja joulukuussa uusi rakennus vähentää auringonvaloa kattopinnan länsiosassa noin tunnilla. Uusi rakennus ei estä viereisten rakennusten aurinkopaneelien hankintaa eikä vaikuta merkittävästi niiden tehokkuuteen.

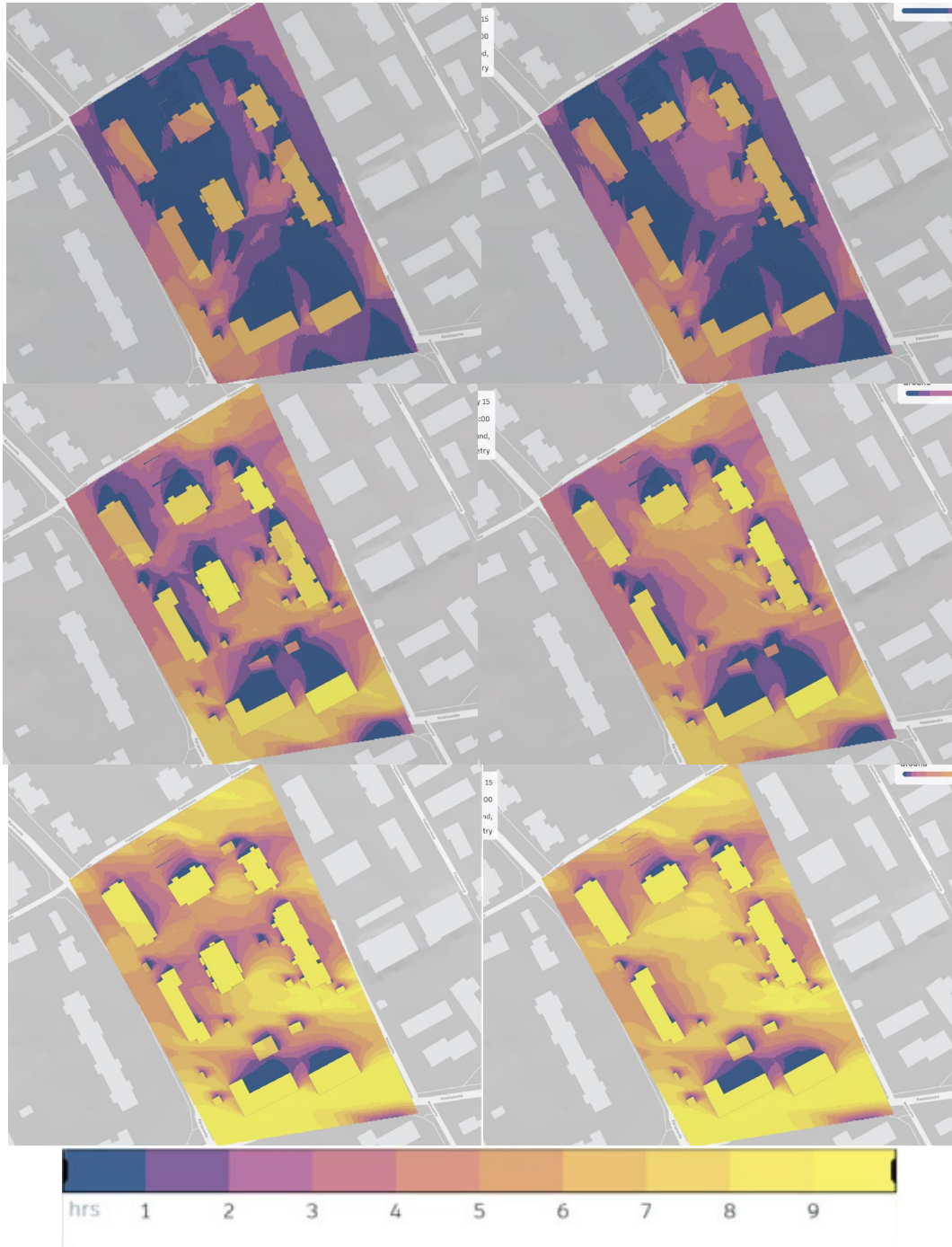
Aurinkopaneelien asentajat ja asiantuntijat kykenevät suunnittelemaan mahdollisten aurinkopaneelien sijainnit kattopinnoilla siten, että paneelit toimivat mahdollisimman tehokkaasti.

Varjoanalyysin ja auringonvalotarkastelun perusteella täydennysrakentaminen varjostaa vain osan päivästä viereisten kiinteistöjen piha-alueita talviaikanakin. Auringonvalotarkastelun perusteella täydennysrakentaminen vaikuttaa Pöytäalhontie 76:n piha-alueen auringonvalon saantiin merkittävimmin tammi-, helmi-, marras-, joulukuun aikana. Keväällä täydennysrakentaminen voi

vähentää Pöytäalhontie 76:n piha-alueen auringonvalon määrää eteläreunassa tunnilla tai kahdella. Täydennysrakentamisella on merkittävämpi vaikutus itäpuoleisen naapurin piha-alueen auringonvalon määrään keväällä, kesällä ja syksyllä. Uuden rakentamisen aiheuttama varjoisuuden lisääntyminen on kaikkiaan vähäistä.



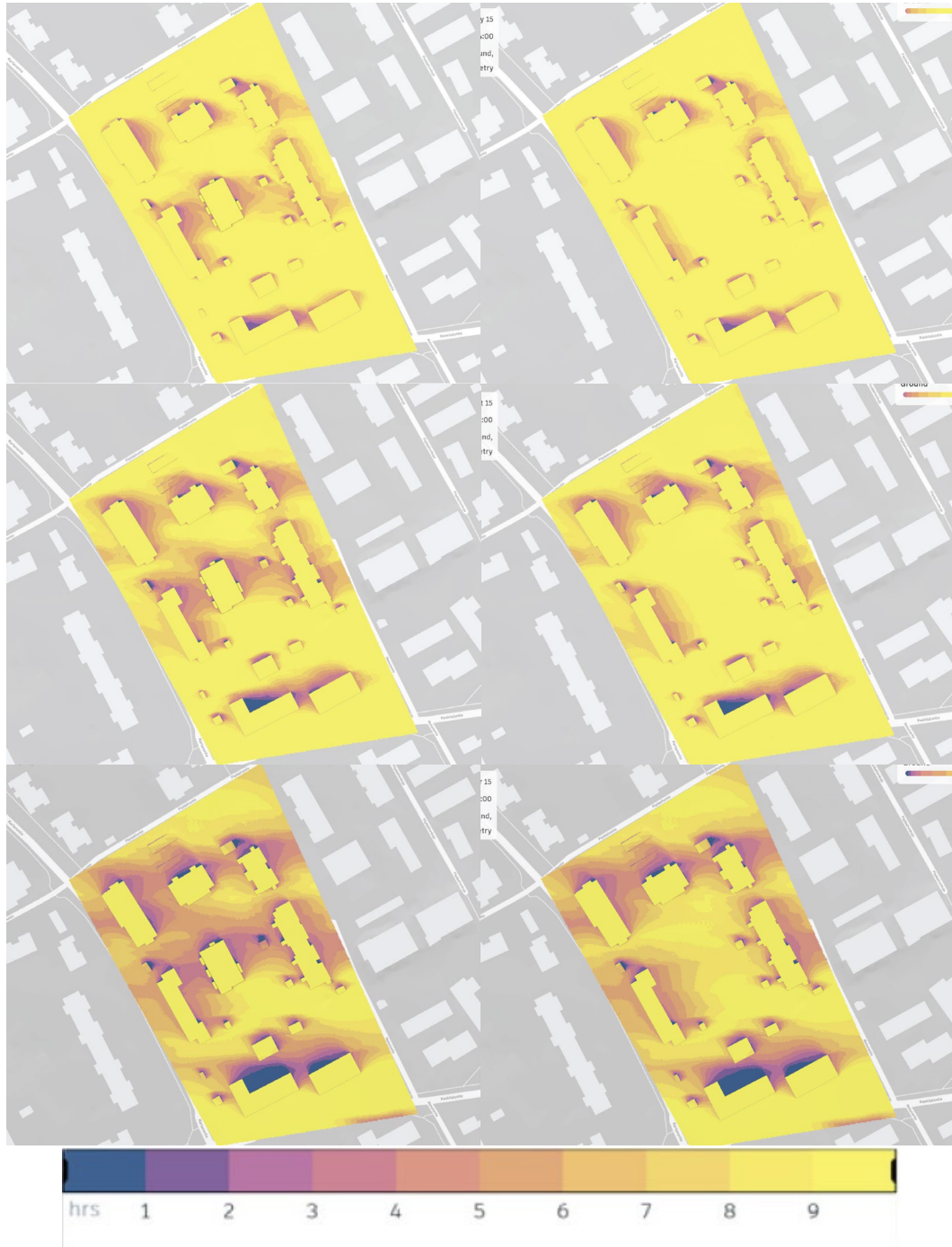
Varjoanalyysi maankäytön viitesuunnitelmasta (Ramboll Finland Oy 02/2025).



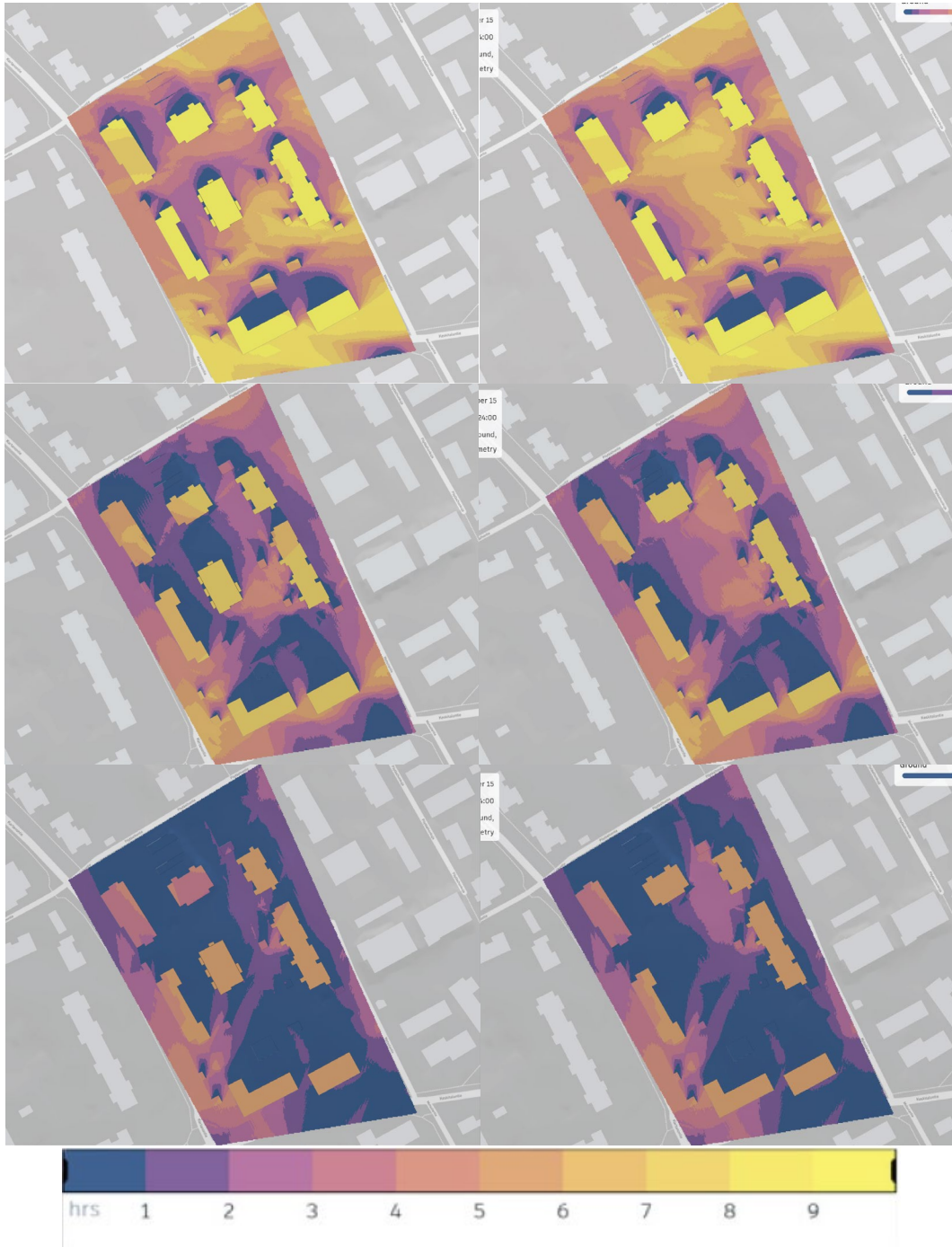
Auringonvalotarkastelu: Tammikuun, Helmikuun ja Maaliskuun 15. päivä. Vasemmalla on valotarkastelu viitesuunnitelman mukaisesti ja oikealla on nykytila. Tarkastelu ei ota huomioon olemassa olevan kasvillisuuden vaikutuksia. Värät esittävät auringonvalon tuntimäärää. (Järvenpään kaupunki 7/2025.)



Auringonvalotarkastelu: Huhtikuun, Toukokuun ja Kesäkuun 15. päivä. Vasemmalla on valotarkastelu viitesuunnitelman mukaisesti ja oikealla on nykytila. Tarkastelu ei ota huomioon olemassa olevan kasvillisuuden vaikutuksia. Värit esittävät auringonvalon tuntimäärää. (Järvenpään kaupunki 7/2025.)



Auringonvalotarkastelu: Heinäkuun, Elokuun ja Syyskuun 15. päivä. Vasemmalla on valotarkastelu viitesuunnitelman mukaisesti ja oikealla on nykytila. Tarkastelu ei ota huomioon olemassa olevan kasvillisuuden vaikutuksia. Värät esittävät auringonvalon tuntimäärää. (Järvenpään kaupunki 7/2025.)



Auringonvalotarkastelu: Lokakuun, Marraskuun ja Joulukuun 15. päivä. Vasemmalla on valotarkastelu viitesuunnitelman mukaisesti ja oikealla on nykytila. Tarkastelu ei ota huomioon olemassa olevan kasvillisuuden vaikutuksia. Värät esittävät auringonvalon tuntimäärää. (Järvenpään kaupunki 7/2025.)

5.6.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Tontin läpäisemättömän pinnan osuus kasvaa arviolta noin 41 prosentista 61 prosenttiin.

Täydennysrakentaminen sijaitsee pääasiassa tontin hiekkakentällä, mutta aiheuttaa piha-alueen puuston vähentämistä. Muutos ei vaikuta merkittävästi viheralueiden kytkeytyneisyyteen, koska se on jo nykyisellään heikko. Asemakaavan muutoksen viherkertoimen tavoite on 0,70 ja alustavan pihasuunnitelman viherkerroin on arviolta 0,71.

Tonttivihreä lisääntyy nykyisestä, jos piha toteutuu pihasuunnitelman mukaisesti.

Pihasuunnitelman perusteella tontille tulee puoliläpäisevää nurmikiveä, kukkivia pienikokoisia puita tai hedelmäpuita, laajemmin istutettavia pensasalueita, sekä pienikokoisia lehti- tai havupuita.

Pihasuunnitelmassa pyöräkatokseen tulee maksaruohokatto.

5.6.3 Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavassa suunniteltu täydennysrakentaminen ei vaikuta huomattavissa määrin alueen liikennemääriin, eikä täten aiheuta merkittäviä liikenteellisiä ongelmia läheisille kaduille. Liikenteen toimivuuteen tai turvallisuuteen ei ole odotettavissa ongelmia Kartanontie 7 maankäytön muutosten takia. Rakennusten sijainti keskusta-alueen välittömässä läheisyydessä tukee kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen käyttömahdollisuuksia arjen liikkumisessa. Asumistiheyttä kasvattava asuinrakentaminen tukee joukkoliikenteen kehitysmahdollisuuksia tulevaisuudessa.

Asemakaavan muutoksen myötä tontille tulee 9 autopaikkaa lisää, joten tontin autopaikkojen määrä on tulevaisuudessa yhteensä 38 autopaikkaa. Asemakaavan muutoksen yhteydessä ei toteuteta muutoksia Kartanontien varren pysäköintirajoituksiin. Mikäli tarve pysäköinnin rajoittamiselle tulevaisuudessa ilmenee, tullaan asia ratkaisemaan erillisellä liikennemerkkipäätöksellä tai katusuunnitelman laadinnan yhteydessä.

Asemakaavan muutokseen on merkitty a-2, asemakaavamääräyksellä:

Auton säilytyspaikan rakennusala. Rakennusosalle saadaan rakentaa autokatoksia ja -talleja sekä jätehuoltotiloja rakennusoikeusmääräyksiensä estämättä.

Maankäytön viitesuunnitelmat eivät esitä piha-alueelle autokatoksia. Rakentamisen suunnitelmat voivat kuitenkin muuttua jo rakennuslupavaiheessa. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan tarkempia rakentamisen suunnitelmia ja mahdollisuuden lisätä autokatoksia ja -talleja myös tulevaisuudessa ilman tarvetta uudelle asemakaavan muutokselle tai poikkeusluvalle.

5.6.4 Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Täydennysrakentaminen aiheuttaa hiilidioksidipäästöjä, mutta päästöjen kokonaismäärää pienentää rakentaminen olemassa olevaan infrastruktuuriin ja kaupunkirakenteeseen tukeutuen. Asuinkerrostalojen korttelialueen määräys mahdollistaa energiatalouden edellyttämiä teknisiä laitteita.

Täydennysrakentamisen sijainti hyvien liikenneyhteyksien äärellä ja keskusta-alueen läheisyydessä voi pienentää liikennepäästöjen määrää, kun uusilla asukkailla ei ole välttämätöntä tarvetta yksityisautoilulle päivittäisiä tarpeita varten. Asemakaavan muutos mahdollistaa vähennyksen pysäköintimitoituksesta, kun tontin täydennysrakentaminen on vuokra-asuntokerrostalorakentamista. Vuokra-asunnoilla ei todennäköisesti ole yhtä suurta tarvetta autopaikoille ja sijainti voi tukea asukkaiden julkisen- ja kevyenliikenteen käyttöä.

Täydennysrakentaminen vaikuttaa asemakaavan muutosalueen olemassa olevaan kasvillisuuteen ja hiilinieluihin. Täydennysrakentamisen takia tontin olemassa olevaa puustoa poistuu, mutta maankäytön viitesuunnitelman pihasuunnitelmassa on esitetty uusia puita piha-alueelle. Tontilla on säilytettävä tai sinne on istutettava vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 100 neliömetriä kohti. Uudet puut eivät välittömästi korvaa tontin hiilinielujen pienenemistä tai päästöjensidontaa.

Pihasuunnitelman tulee täyttää Järvenpään viherkertoimen tavoiteluku. Hulevesien käsittelyyn kohdistuva määräys ja alueen vihertehokkuus tukevat korttelialueen sopeutumista Suomen ilmasto-olosuhteiden muutoksiin, kuten sadevedenmäärään kasvuun.

5.6.5 Vaikutukset hulevesiin

Asemakaavan muutosalueella on toteutettava huleveden määrällistä hallintaa, jotta täydennysrakentamisesta aiheutuva hulevesivirtaaman kasvu saadaan estettyä. Ympäröivän verkoston kapasiteetti ei riitä vastaanottamaan lisää vesimääriä ilman tontilla tapahtuvaa viivytystä.

Kartanontie 7:lle on tehty tonttikohtainen hulevesiselvitys (liite 6). Uusi asuinkerrostalo korvaa nykyisin vettäläpäisevää kenttää ja viheraluetta. Selvityksen huleveden viivytystarve on arvioitu viherkerroinlaskelman lisäksi ilmastonkestävän kaupungin mitoitusaulukon (ilmastotyokalut.fi) mukaisesti, jossa on huomioitu kaupungin ohjeen mukaiset valuma-kertoimet.

Läpäisemätön pinta-ala kasvaa alueella noin 700 neliömetriä nykytilanteeseen nähden. Alueen läpäisemättömän pinnan lisääntyminen tarkoittaa eri mitoitusasteilla noin 10–15 l/s virtaamalisäystä alapuolisiin hulevesirakenteisiin nykytilanteeseen verrattuna, mikäli hulevesien hallintatoimenpiteitä ei alueella tehdä. Viherkerroinlaskelman perusteella viivytettävä tilavuus on 25,9 m³, joka vastaa 10 mm sateen viivyttämistä. Samalla ilmastonkestävän kaupungin mitoitusaulukon mukaan viivytettävä tilavuus, joka täytyy käsitellä jokaisessa mitoitusilanteessa tontilla, on 16 m³. Sallittu purkuvirtaama alueelta pois on noin 11 l/s.

Tulosten perusteella hulevesiselvitys suosittelee seuraavaa hulevesimääräykseksi:

”Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyksrakenteiden mitoitus-tilavuuden tulee 1 kuutiometriä jokaista sataa vettä läpäisemättömästä pintaneliömetriä kohden. Täyttyneiden viivytyksrakenteiden tyhjentymisen tulee kestää vähintään 2 ja korkeintaan 12 tuntia sateen päättymisestä. Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto.”

Asemakaavan hulevesimääräys on arvioitu hulevesiselvityksen pohjalta. Asemakaavan muutosalueelle on merkitty muuallakin kaupungissa käytetty hule-12, asemakaavamääräyksellä:

”Korttelialueella syntyviä hulevesiä on viivytettävä tonteilla rakentamisaikana ja sen jälkeen siten, että viivytyksrakenteiden, alaiden tai säiliöiden mitoitus-tilavuuden tulee olla vähintään 1,0 m³/100 m² vettä läpäisemättömästä pintamateriaalia. Mahdollisen viherkaton osalta vain kolmannes sen pinta-alasta lasketaan läpäisemättömäksi pinta-alaksi. Viivytyksrakenteeseen tulee suunnitella siten että rakenteen täysi tilavuus tyhjenee 12–24 tunnin kuluessa. Viivytyksrakenteessa tulee olla ylivuoto, joka ohjaa ylivuotavat hulevedet hallitusti normaalille virtausreitille tai tulvareitille. Korttelissa on mahdollista toteuttaa

useamman kiinteistön yhteisiä hulevesien hallintaratkaisuja. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tonttikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma.”

Rakentamistöiden aikana muodostuvan huleveden laatu heikkenee tontilla.

Täydennysrakentamisen jälkeen asemakaavan muutosalueen huleveden laatuun ei arvioida vaikutuksia nykytilanteeseen verrattuna. Asemakaavan muutoksen määräys vaatii hulevesien viivyttämistä jo rakentamisaikana. Alueella muodostuvan huleveden laadun arvioidaan kohteessa paranevan hieman, jos paikoitusalueet toteutuvat pihasuunnitelman mukaisesti läpäisevin päällystein. Hulevesien viivyttämISRatkaisut tarkentuvat rakennusluvan yhteydessä.

5.6.6 Muut vaikutukset

Asemakaavan muutoksen sosiaaliset vaikutukset ovat vähäiset. Viitesuunnitelma ohjaa monipuoliseen asuntojakaumaan tontilla ja alueen väestön ikärakenne oletettavasti monipuolistuu uudisrakentamisen myötä.

Asemakaavan toteuttaminen ja rakentaminen aiheuttaa väliaikaisia häiriöitä ympäristöön rakentamisen ajaksi. Täydennysrakentaminen on normaalia kehittyvän kaupungin luonteesta johtuvaa muutosta. Asemakaavan muutos ei edellytä Järvenpään kaupungilta mainittavia investointeja katu- ja kunnallistekniikan verkostoon.

5.7 Ympäristön häiriötekijät

Uusi asuinkerrostalo sijaitsee jo rakennetussa ympäristössä, jossa esiintyy kaupunkiympäristölle ominaisia ja yleisiä häiriötekijöitä. Asemakaavamääräyksissä on huomioitu liikenteestä, melusta ja ilmanpäästöistä koituvia häiriötekijöitä mahdollisuuksien mukaan.

5.8 Kaavamerkinnot ja -määräykset

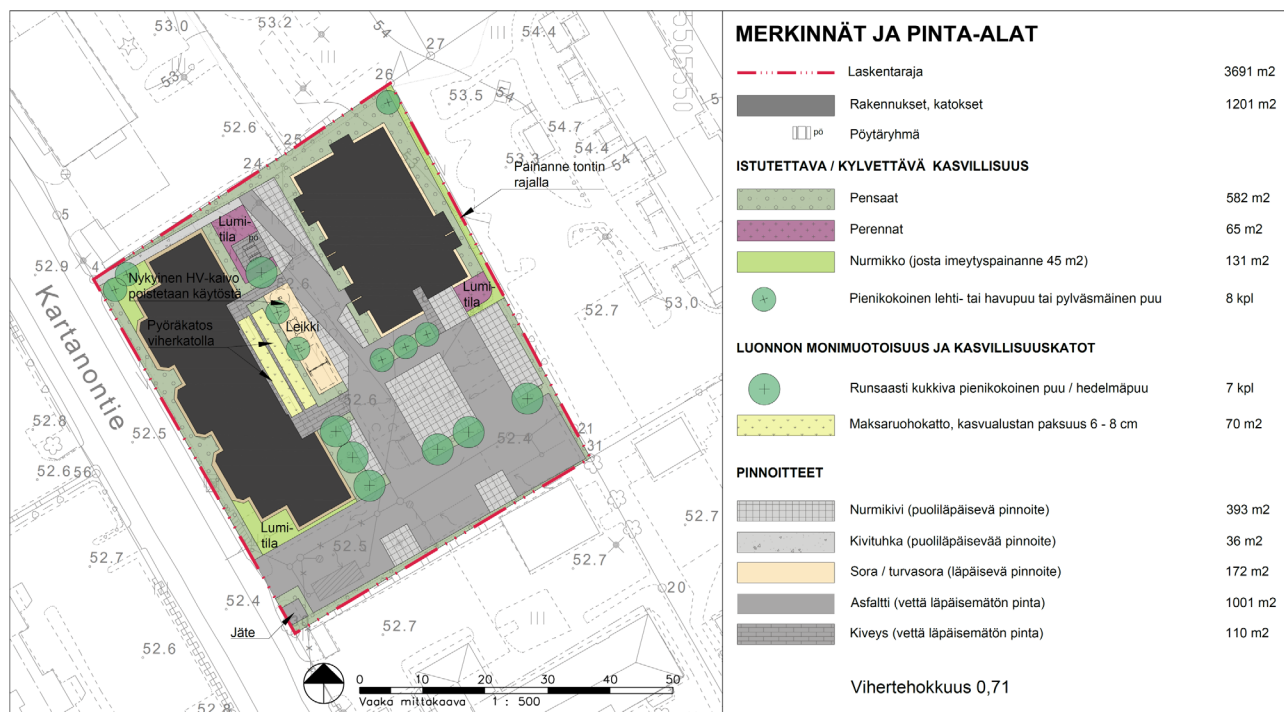
Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty liitteessä 2.

5.9 Nimistö

Asemakaavan muutos ei vaikuta nimistöön.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

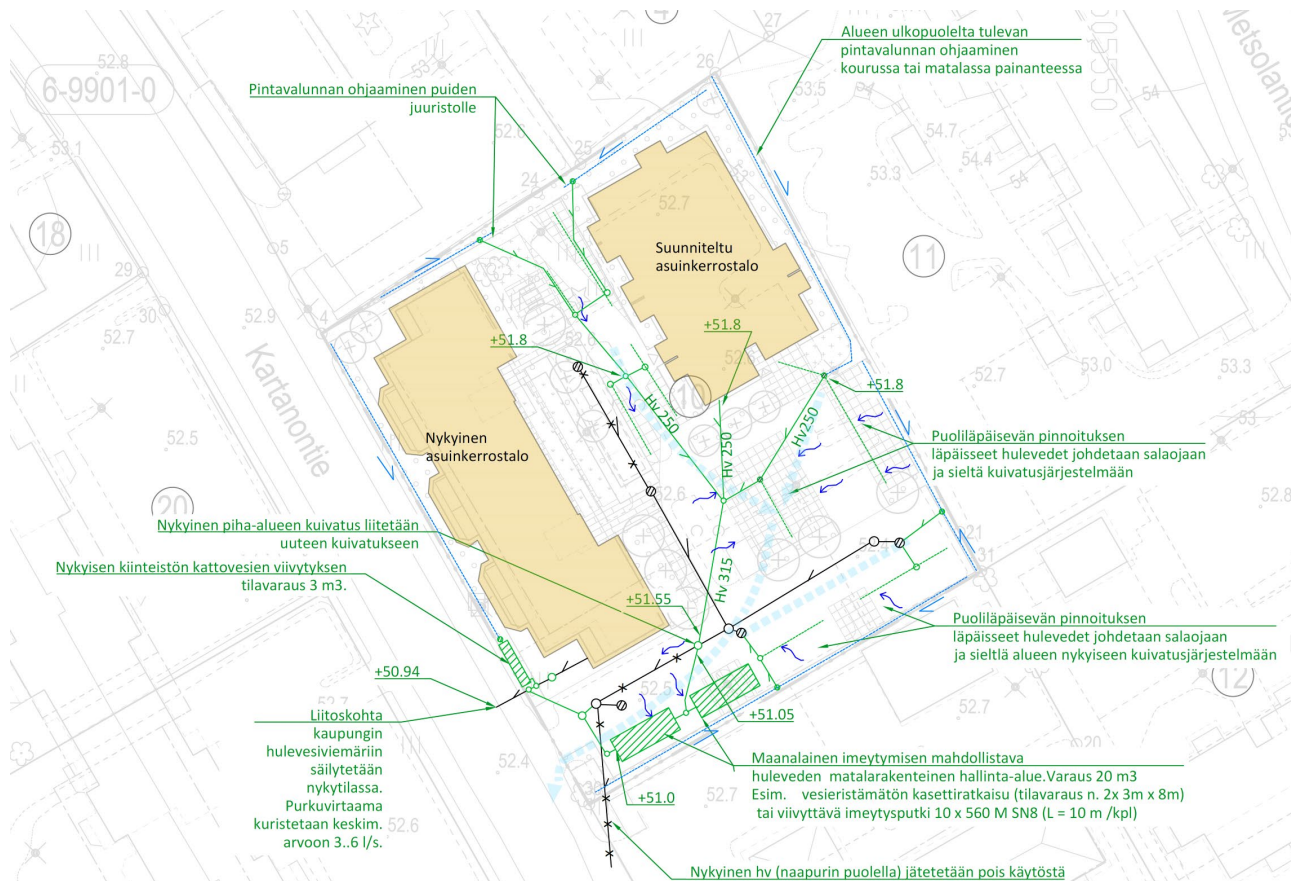


Kartanontie 7 ilma kuva ja pihasuunnitelma (Ramboll Finland Oy 06/2022).



Kartanontie 7 havainnekuva (Ramboll Finland Oy 06/2022).

Asemakaavan muutoksen toteuttamisen tueksi on laadittu viitesuunnitelmat ja havainnekuvia. Viitesuunnitelma ja havainnekuvat löytyvät liitteestä 3. Suunnitelman piha-alueelle on tehty myös hulevesiselvitys ja pihasuunnitelma. Selvitys ja alustava pihasuunnitelma löytyvät liitteestä 6.



6.2 Toteuttamisen ajoitus

Toteutus voi alkaa, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman, kuulutettu voimaan tulleeeksi sekä kiinteistötekniset toimenpiteet on saatu suoritettua. Uuden asuinrakentamisen toteutusaikataulu tarkentuu rakennuslupien hakumenettelyn myötä.

6.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan muutoksen toteutuksessa seurattavia asioita voivat olla toteutuksen laatu, hulevesien ohjautuminen, viivytys ja laatu, jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien toteutuminen, viheryhteyksien toteutuminen ja kytkeytyminen nykyiseen viherverkostoon, sekä ilmastovaikutusten hillintä ja sopeutuminen.

Järvenpäässä 8.8.2025

Hannele Selin
Kaavoitusjohtaja

Werner Vähä-Impola
Arkkitehti

Kartanontie 7

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63 §)



Asemakaavan muutos

Dnro: JARDno-2023-855

Kaavatunnus: 060065

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 valmistelee ja mistä saa lisää tietoa

Sisällysluettelo

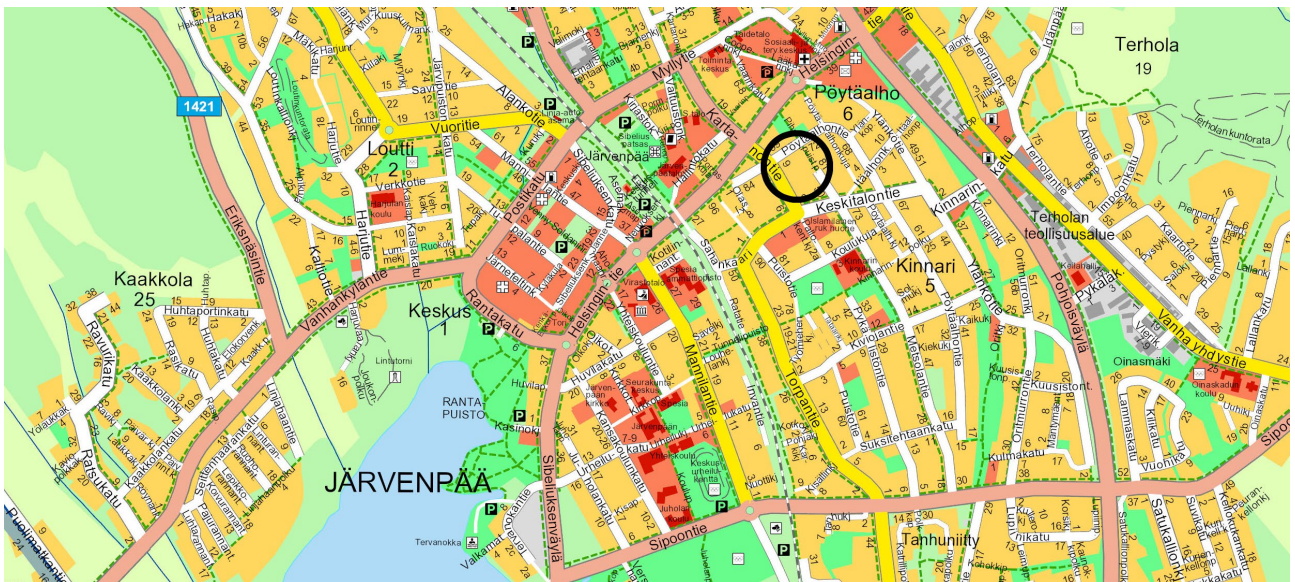
1	Mitä tapahtuu ja missä?	3
2	Mitä on suunnitteilla?	4
3	Suunnittelun lähtötiedot	4
4	Osalliset.....	8
5	Miten ja milloin voi osallistua?	9
6	Kaavan vaikutusten arviointi	12
7	Aikatauluarvio	12
8	Mielipiteet aloitusvaiheessa	12
9	Yhteystiedot.....	13

Kansikuva: Ramboll. (2022.) Havainnekuva Kartanontie 7:n täydennysrakentamisesta.

1 Mitä tapahtuu ja missä?

Pöytäalhon (6.) kaupunginosaan valmistellaan asemakaavan muutosta Kartanontie 7 tontille. 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



Ote opaskartasta (Järvenpään karttapalvelu 4/2024). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti mustalla ympyröitynä.

Asemakaavan muutos koskee kiinteistöä 186-6-605-10.

Suunnittelualueen pinta-ala on 3 690 m². Tontin rakennusoikeus on 2 000 k-m² ja on kokonaisuudessaan käytetty. Alueella on neljäkerroksinen asuinkerrostalo oleskelupihoineen. Suunniteltavan alueen ympäristö on yhtiömuotoista asuinkerrostaloaluetta. Matkaa Järvenpään rautatieasemalle ja keskustan palveluihin on noin puoli kilometriä, samoin Järvenpään sosiaali- ja terveyskeskukseen.

1.2 Aloite tai hakija

Kaava-aloite on tehty kiinteistönomistajan aloitteesta. Aloite on sisältynyt vuosien 2023 ja 2024 kaavoitus suunnitelmaan ja -katsaukseen (KH 16.1.2023 § 7, Kh 15.1.2024 § 3) nimellä *Kartanontie 7*.

Puitesopimus (viranhaltijan päätös 09.05.2022 § 3) on solmittu Järvenpään kaupungin ja Kiinteistö Oy Järvenpään Kotokartanon välillä. Maankäyttösopimus laaditaan ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä.

2 Mitä on suunnitteilla?

Asemakaavan nimi on Kartanontie 7. Asemakaavan muutoksen tavoite on tutkia täydennysrakentamisen mahdollisuutta Kartanontie 7:n kiinteistölle 186-6-605-10. Olemassa olevan nelikerroksisen asuinkerrostalon taakse on suunnitteilla kuusikerroksinen asuinkerrostalo. Samalla huomioidaan autopaikkojen lisääntynyt tarve ja piha-alueen oleskelutoimintojen sijainti. Suunniteltava rakentaminen tullaan toteuttamaan Järvenpään yleiskaavan 2040 asettamien reunaehtojen mukaisesti.

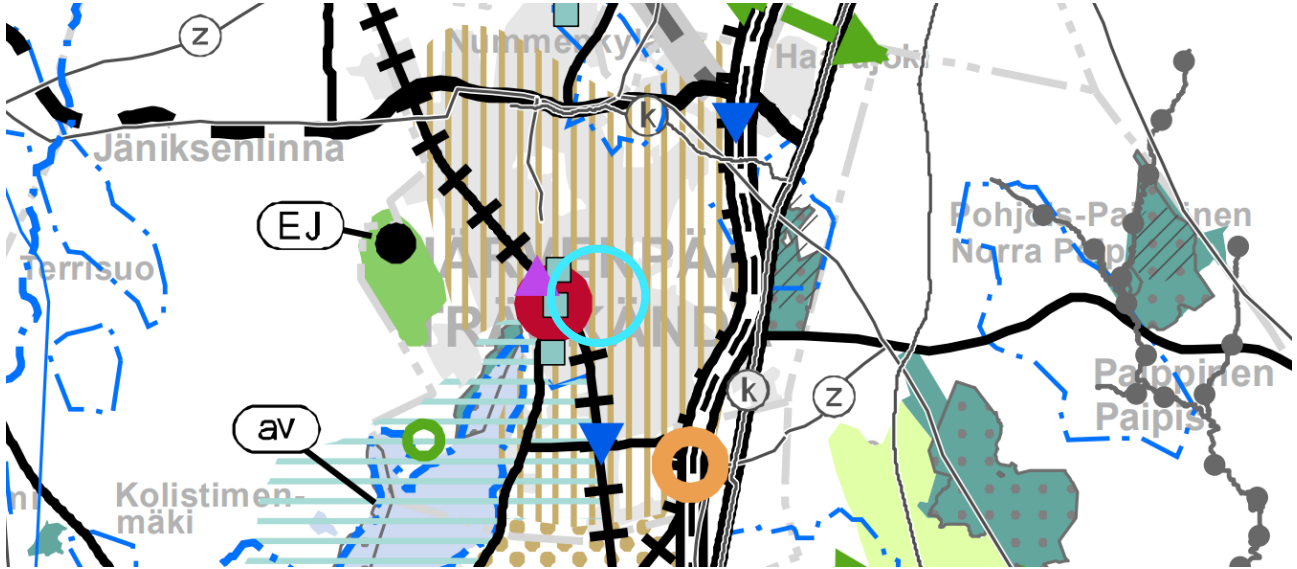
Tämän asemakaavan alueelle on laadittava erillinen tonttijako.

3 Suunnittelun lähtötiedot

3.1 Maanomistus

Asemakaavan muutosalue on Kiinteistö As. Oy Kotokartanon omistuksessa. Ympäröivät kiinteistöt ovat yksityisomistuksessa. Katualueen omistaa Järvenpään kaupunki.

3.2 Maakuntakaava



Ote maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmäkartasta (Uudenmaan liiton kaavakarttapalvelu 7/2024). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti vaaleansinisellä ympyröitynä.

Uusimaa-kaavan 2050 Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa (lainvoimainen KHO 13.3.2023) asemakaavan muutosalue on **taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä** (ruskea pystyraiditus), suunnittelumääräyksellä: *"Kehittämisperiaatemerkinnällä osoitetaan suurimpiin ja monipuolisimpiin keskuksiin tukeutuvat, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät taajamatoimintojen vyöhykkeet, joiden yhdyskuntarakenteen kehittämisellä ja tehostamisella on erityistä merkitystä koko maakunnan kehittämisen kannalta."*

Asemakaavan muutosalue sijaitsee **Keskustatoimintojen alueen** (punainen pallomerkintä) läheisyydessä, suunnittelumääräyksellä: *"kohdemerkinnällä osoitetaan suurimmat ja monipuolisimmat valtakunnan keskuksen ulkopuolella olevat keskukset, joissa on monipuolisesti asumista, työpaikkoja sekä julkisia ja yksityisiä palveluja. Keskukset ovat hyvin joukkoliikenteellä saavutettavissa."*

Liikenteen kannalta merkittävänä merkintänä on **Päärata** (rataviivamerkintä), suunnittelumääräyksellä: *"Viivamerkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät radat."*

3.3 Yleiskaava



Ote Järvenpään yleiskaavasta 2040 (Karttapalvelu 5/2023). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti valkoisella ympyröitynä.

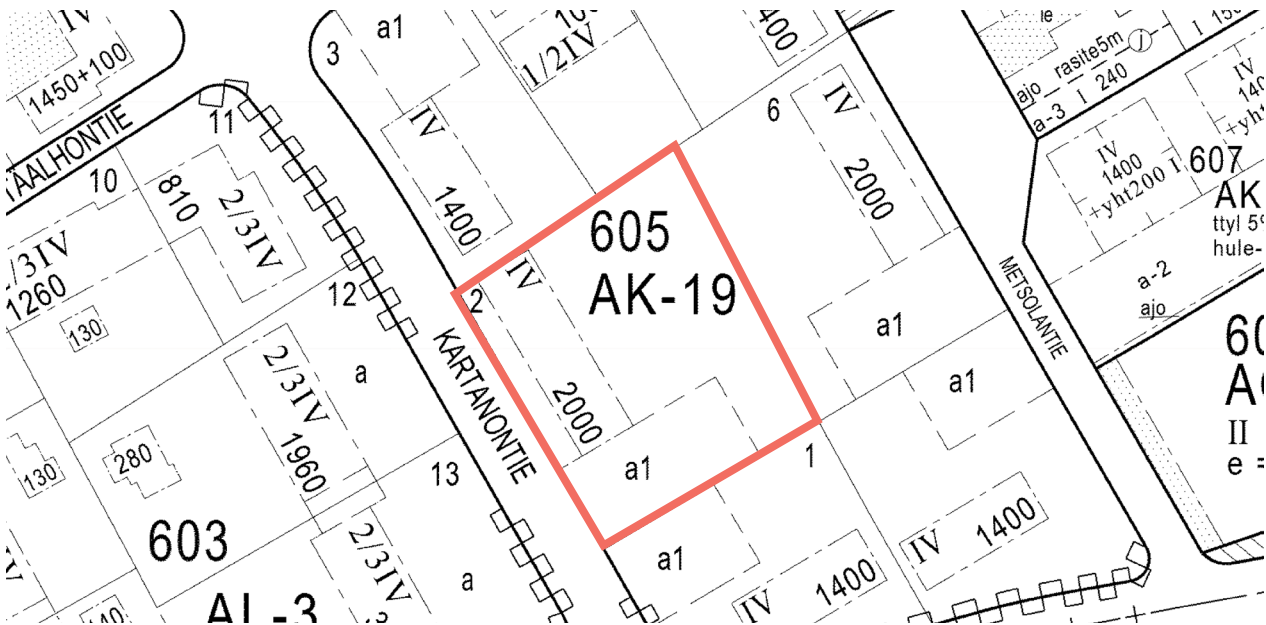
Järvenpään kaupungin yleiskaavassa 2040 (KV 14.12.2020 § 80 ja 22.3.2021 § 16, voimaan 21.6.2021) suunnittelualue on merkitty **kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AK)**, yleiskaavamääräyksellä:

"Alue varataan ensisijaisesti tiiviille kerrostalovaltaiselle asumiselle ja sitä palveleville lähipalveluille sekä alueen luonteeseen soveltuvalle elinkeinotoiminnalle."

Suunnittelualueeseen rajautuva Kartanontie on merkitty yleiskaavassa **päätieksi** (musta viivamerkintä), yleiskaavamääräyksellä: *"Paikallista ja seudullista liikennettä palveleva vaikutuksiltaan merkittävä katu- tai tieyhteys, jonka suunnittelussa ja tilavarauksissa huomioidaan eri kulkumuotojen tarpeet."* Kartanontie on myös merkitty **pyöräilyn pääreitiksi** (musta pisteviiva), yleiskaavamääräyksellä: *"Pyöräilyn pääreitti, jolla kiinnitetään erityistä huomiota pyöräilyn järjestelyjen sujuvuuteen, selkeyteen ja turvallisuuteen."*

Asemakaavan muutosalue on osa Kinnarin **valuma-alue** (ruskea viivamerkintä), yleiskaavamerkinnällä: *"Alueella tapahtuvassa toiminnassa ja maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon kaavaselostuksessa sekä muissa selvityksissä mainitut valuma-alueen ominaispiirteet."*

3.4 Asemakaava



Ote voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmäkartasta (karttapalvelu 11/2024). Asemakaavan muutosalue on rajattu punaisella.

Asemakaavan muutosalueella voimassa oleva asemakaava (5/9) on vahvistettu 3.8.1977.

Voimassa olevassa asemakaavakartassa alue on merkitty **asuntokerrostalojen korttelialueeksi** (AK-19), asemakaavamääräyksellä:

"Asemakaavassa ilmoitetusta rakennusoikeudesta saa rakentaa 25 % liike-, myymälä-, työ-, yms-palvelutiloiksi, joissa harjoitettu toiminta ei aiheuta ympäristölle kohtuutonta häiriötä. Korttelialueella saa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden, rakennusalan ja kerrosluvun estämättä käyttää asukkaiden taloustiloiksi, lasten päivähoitotiloiksi, kerhohuoneiksi tai vastaaviin palvelutarkoituksiin olemassa olevia rakennuksia ja sille rakentaa uusia tiloja kerrosaltaan enintään 25 % asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta. Tontilla tulee olla vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 100 m² kohti. Korttelin sisällä olevia tontin rajoja autojen säilytyspaikkoja lukuun ottamatta ei saa aidata. Autopaikkoja on varattava vähintään yksi autopaikka 80 kerrosneliometriä kohti."

Asuntokerrostalojen korttelialueelle saa rakentaa kerrostalon, jonka rakennusoikeus on 2000 m² ja enimmäiskerrosluku IV.

Asemakaavakartassa on merkitty autosäilytyspaikkojen ohjeellinen rakennusala (a-1), asemakaavamääräyksellä:

"Rakennusallalle saa sijoittaa autosuojia ja -katoksia, joita ei lasketa kuuluvaksi kerrosalaan. Autosäilytyspaikkojen rakennusalat tulee reunustaa puu- tai pensasistutuksin."

4 Osalliset

- Asemakaava-alueen maanomistajat
- Naapuritonttien omistajat, haltijat ja asukkaat
- Lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät sekä asukasyhdistykset
- Järvenpään kaupungin viranomaiset
- Järvenpään Vesi
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Keski-Uudenmaan vesiensuojelun liikelaitoskuntayhtymä
- Teleoperaattoriyritykset tms.
- Teknisten verkostojen toimittajayritykset tms.
- Suomen luonnonsuojeluliitto Järvenpää 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

Asemakaavoitusprosessin vaiheet (asemakaavan laatiminen tai muutos)

1. Määritellään kaavatyön tavoitteet ja lähtökohdat sekä aikataulu, laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä tapauskohtaisesti alustavaa asemakaavan valmisteluaineistoa, jotka asetetaan nähtäville, ja joista voi esittää mielipiteensä.

2. Laaditaan tapauskohtaisesti kaavaluonnos, joka asetetaan nähtäville. Luonnoksesta voi esittää mielipiteensä. Vaiheet 1 ja 2 on mahdollista yhdistää.

3. Laaditaan kaavaehdotus, joka asetetaan nähtäville. Kaavaehdotuksesta voi jättää muistutuksen.

4. Asemakaavat hyväksytään kaupunginvaltuustossa lukuun ottamatta vaikutuksiltaan vähäisiä tai teknisiä vähäisiä asemakaavamuutoksia, jotka hyväksytään kaupunkikehityslautakunnassa.

Kaavan hyväksymisen jälkeen kaava tulee voimaan kuulutuksella, mikäli siitä ei valiteta. Tämän jälkeen alueen toteutussuunnittelu, rakennushankkeiden lupaprosessi ja sen jälkeinen rakentaminen voidaan aloittaa.

5.2 Tiedottaminen

Kaikista osallisten kuulemisvaiheista tiedotetaan kaupungin verkkosivulla, kuulutukset: <https://www.jarvenpaa.fi/kuulutukset> ja Keski-Uusimaa -lehdessä sekä lähettämällä kirje, kaava-alueen ja kaava-alueeseen rajoittuvien alueiden maanomistajille ja haltijoille. Lisäksi kuulemisvaiheista tiedotetaan muita osallisia, ja niitä, jotka ovat kaavan laatijalta kirjallisesti tiedotusta pyytäneet, ja antaneet yhteystietonsa tiedotusta varten. Jos asemakaavoituksen aikana järjestetään yleisötilaisuus, siitä ilmoitetaan kuulutuksen yhteydessä Järvenpään verkkosivuilla tai erikseen tiedottamalla.

5.3 Aloitus- ja valmisteluvaihe

Aloitus- ja valmisteluvaihe on yhdistetty.

Asemakaavoitustyön käynnistymisestä ja siihen liittyvästä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) valmistumisesta tiedotetaan siten kuin edellä on kerrottu. OAS on nähtävillä suunnittelutyön ajan Järvenpään kaupungin verkkosivuilla sekä Järvenpää-infossa (Sibeliuksenkatu 8, 3. kerros, käynti rakennustyömaan aikana Mannilantien kautta).

Asemakaavojen muutosluonnos ja muu suunnitteluaineisto asetetaan nähtäväksi mielipiteiden antamista varten (MRL 62, MRA 30) Järvenpään kaupungin verkkosivuille ja Järvenpää-infoon.

Asemakaavan muutoksesta pyydetään luonnoksen valmistuttua ennakkolausunnot seuraavilta tahoilta:

- Järvenpään Vesi
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Keski-Uudenmaan vesiensuojelun liikelaitoskuntayhtymä
- Tuusulanjärven Lämpö Oy
- Caruna Oy
- Auris Energia Oy
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- DNA Finland Oy
- FNE Finland Oy
- Eltel Networks Oy
- Valokuitunen Oy
- Global Connect Oy
- Täyskuitu Etelä-Suomi Oy
- Nivos Oy
- Suomen luonnonsuojeluliitto Järvenpää ry
- Järvenpää-Seura ry

5.4 Ehdotusvaihe

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

Asemakaavan muutosehdotus laitetaan nähtäväksi Järvenpään kaupungin verkkosivuille ja Järvenpää-infoon. Asiasta tiedotetaan osallisille, kuten edellä on kerrottu.

Ehdotusta koskevat muistutukset tulee jättää kirjallisena kuulutuksessa ilmoitettuun määräaikaan mennessä. Kaupunkikehityslautakunta käsittelee ja hyväksyy asemakaavoituksen laatimat vastineet kaavamuuosehdotuksesta 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.

5.5 Hyväksymisvaihe

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutoksen. Päätöstä koskeva hyväksytty pöytäkirja julkaistaan kaupungin verkkosivulla: Kokoukset ja päätöksenteko. Asemakaavan hyväksymisestä ilmoitetaan myös kuulutuksella kaupungin verkkosivuilla: Kuulutukset. Kaupunginvaltuuston päätöksestä on mahdollisuus valittaa 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaamisesta Helsingin hallinto-oikeuteen, ja Helsingin hallinto-oikeuden päätöksestä valitusluvalla edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Kaupunginvaltuuston päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Järvenpään kaupungin kirjaamosta.

Asemakaava tulee voimaan kuulutuksella, lainvoiman saaneesta päätöksestä kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla kuulutukset: [Kuulutukset ja ilmoitukset | Järvenpää \(jarvenpaa.fi\)](https://www.jarvenpaa.fi/kuulutukset-ja-ilmoitukset)

Asemakaavan voimaantulo lähetetään tiedoksi niille osallisille, jotka ovat tiedotusta kaavan laatijalta kirjallisesti pyytäneet ja antaneet yhteystietonsa tiedotusta varten.

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.

7 Aikatauluarvio

- OAS, asemakaavaluonnos ja valmisteluaineisto on nähtävänä arviolta talvella 2024–2025 (MRL 62 §, 63 §) 30 päivää.
- Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäväksi arviolta keväällä 2025 (MRL 65 §, MRA 27§) 30 päivää.
- Tavoitteena on, että kaavamuutos siirtyy hyväksymiskäsittelyyn (Kauke ltk, KH ja KV) syksyllä 2025.

8 Mielipiteet aloitusvaiheessa

Onko alueella tärkeitä paikkoja, maankäytöllisiä kehittämiskohteita tai ongelmia, joita ei ole lähtötiedoissa huomioitu? Jos haluat tuoda esiin omia maankäytöllisiä näkemyksiäsi suunnittelualueeseen liittyen, ota yhteyttä asemakaavoittajaan tai Järvenpää-infoon (ks. yhteystiedot). Kaavaprosessille kirjattavat mielipiteet toivotaan toimitettavan Järvenpään-infoon, josta kaavoittaja saa ne myös tietoon.

9 Yhteystiedot

Järvenpää-info

040 315 2880

www.jarvenpaa.fi

[info\(at\)jarvenpaa.fi](mailto:info(at)jarvenpaa.fi)

Sibeliuksenkatu 8, PL 41, 04401 Järvenpää

Sähköpostiosoitteet ovat muotoa: etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi

Asemakaavoitus

Arkkitehti Werner Vähä-Impola (040 315 2979)

Projektipäällikkö Juho Mattila (040 315 2224)

Liikenne

Liikenneinsinööri Timi Veikkolainen (040 315 2617)

Maankäyttö- ja karttapalvelut

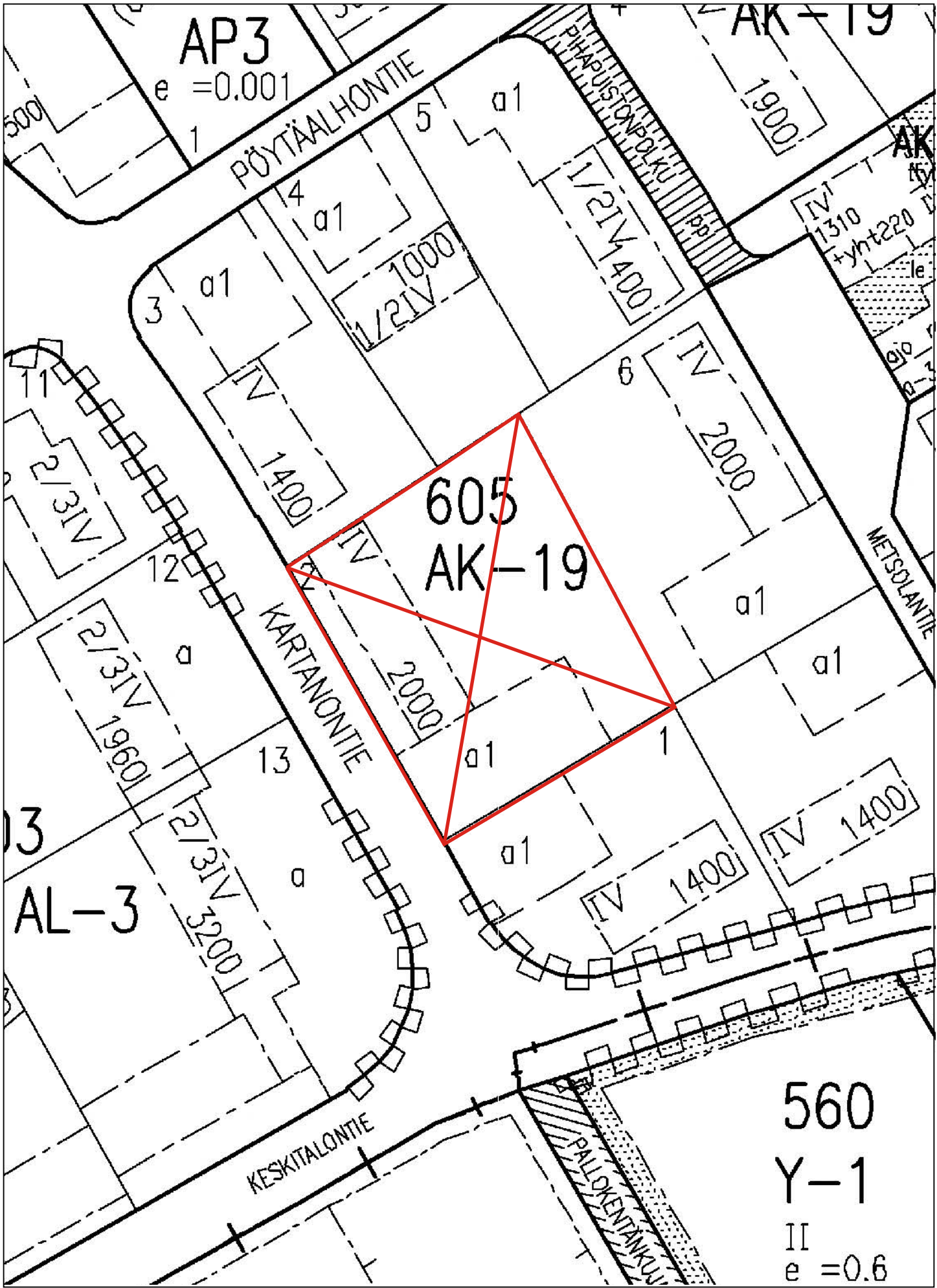
Maanmittausinsinööri Ville Vistbacka (040 315 2446)

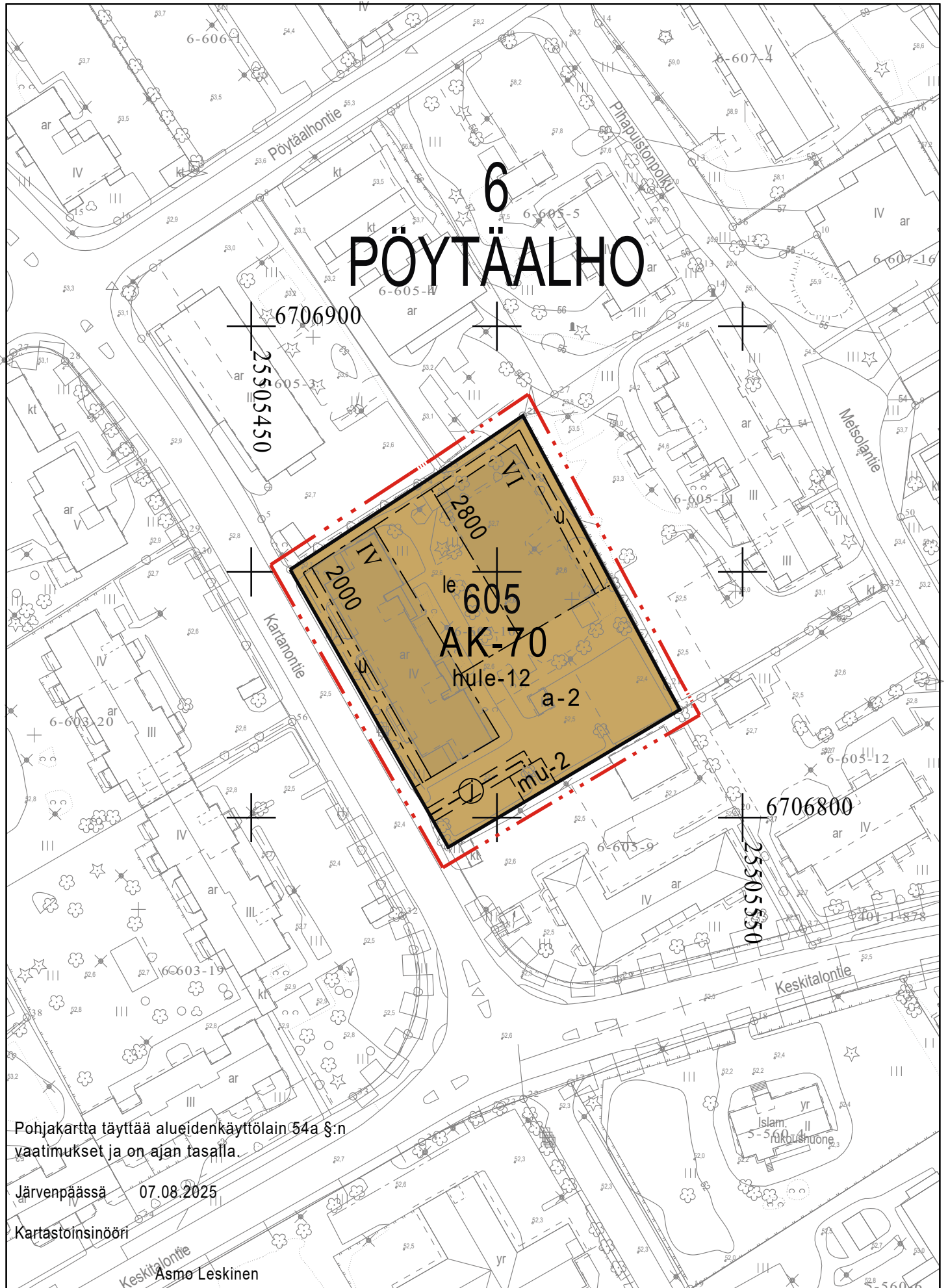
Kaupunkitekniikan suunnittelu

Projektipäällikkö Lilla Lindewall (040 315 3963)

Järvenpään Vesi

Vesihuoltopäällikkö Teemu Keitaanpää (040 315 2033)





ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AK-70

0101070

ASUINKERROSTALOJEN KORTTELIALUE.

Korttelialueelle saa rakentaa asuinkerrostaloja.

Kaikki rakenteet on tehtävä korkeatasoisesti kiinnittämällä erityisesti huomiota kaupunkikuvan ja viihtyvyyden vaatimuksiin. Maantasokerroksen julkisivu kadun varrella ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Porrashuoneiden tulee saada luonnonvaloa jokaisen kerroksen kohdalta.

Korttelialueelle saa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa -ikkunallisten luonnonvaloisten porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa

-asukkaiden varastoja kerroksiin, kuitenkin enintään 10 % varsinaisesta kerrosalasta,

-asuntojen ulkopuolisia, asukkaita palvelevia apu- ja yhteistiloja kerroksiin,

-hissikuilut ja hormit sekä teknisiä tiloja kerroksiin,

-kiinteistömuuntamon

-väestönsuojatiloja.

Rakennusten katoille ja julkisivuihin voidaan 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 on rakennettava asumisen luonne huomioon ottaen riittävästi yhtenäisesti suunniteltuja leikki- ja oleskelualueita. Tontin osat, 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 tontin rakentamattoman osan 100 m² kohti. Korttelialueella tulee tonttien vihertehokkuuden täyttää Järvenpään viherkertoimen tavoiteluku.

Piha-, leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa siten, että päiväajan keskiäänitaso (LAeq) 55 dB eikä yöajan keskiäänitaso (LAeq) 50 dB ylity.

Tontille on varattava polkupyörien säilytyspaikkoja vähintään 1 paikka/30 k-m².

Paikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa sisätiloissa tai katetuissa tiloissa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.

Tontille on varattava autopaikkoja 1 ap/110 k-m² asuintilaa, kuitenkin vähintään 0,6 ap/asunto. Autopaikkojen määrään voidaan sallia kiinteistöyhtiömuotoisessa vuokra-asutokerrostalorakentamisessa 10 % vähennys.

Varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi rakennettavien tilojen sekä ulkoseinien yli 250 mm paksuuden ylittävän osan tuottamaa kerrosalaa ei lasketa autopaikkojen mitoitukseen.

1201100

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

1203000

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

1204100

Osa-alueen raja.

1205100

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

Kartanontie 7

ASEMAKAAVAN MUUTOS (Hyväksymiskäsittely Kaupunkikehityslautakunta)

1 : 1000

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:

6. kaupunginosan eli Pöytäalhon korttelin 605 tonttia numero 10.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:

6. kaupunginosan eli Pöytäalho kortteliin 605 asuinkerrostalojen korttelialuetta.

Tämän asemakaavan korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Käsittelyvaiheet:

Nähtävänä AKL 62 § (5.2.1999/132) ja MRA 30 § mukaisesti
11.12.2024-9.1.2025

Kaupunkikehityslautakunta 10.4.2025 § 35
Nähtävänä AKL 65 § (5.2.1999/132) ja MRA 27 § mukaisesti
30.4.2025-30.5.2025

Kaupunkikehityslautakunta pvm §
Kaupunginhallitus pvm §
Kaupunginvaltuusto pvm §

KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT



JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI
Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

Päiväys 08.08.2025

Tarkistettu

JARDdno JARDno-2023-855

Kaavatunnus 060065

Suunnittelija Werner Vähä-Impola

Piirtäjä Werner Vähä-Impola

Tallennusnimi Kartanontie 7

Mittakaava 1:1000

Hannele Selin
kaavoitusjohtaja

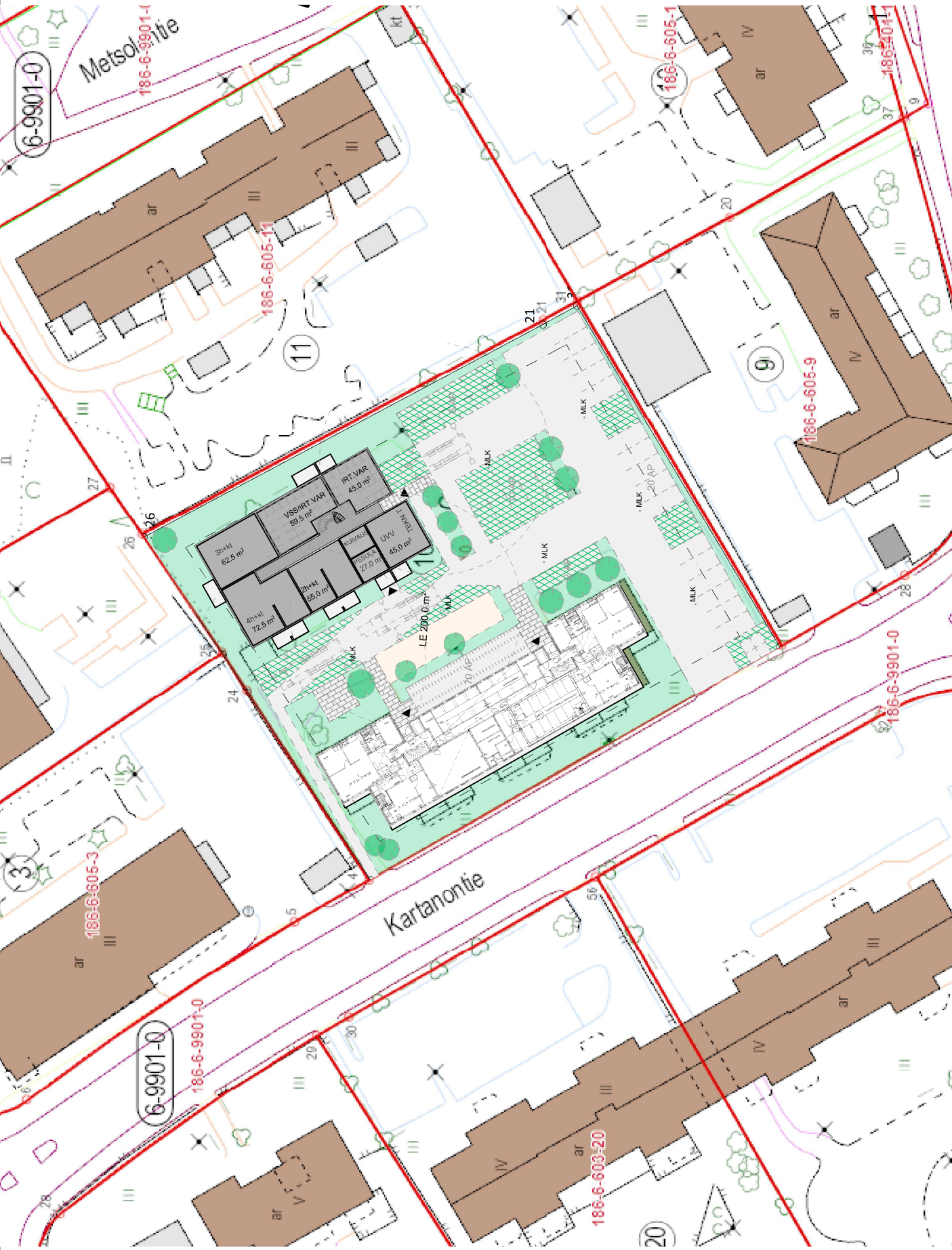
Werner Vähä-Impola
arkkitehti

Koordinaatisto ETRS GK 25, N 2000



51329 Kartanontien kehitys, (6.krs)

Luonnokset , 17.3.2022





51329 Kartanontien kehitys, visu (6.krs)

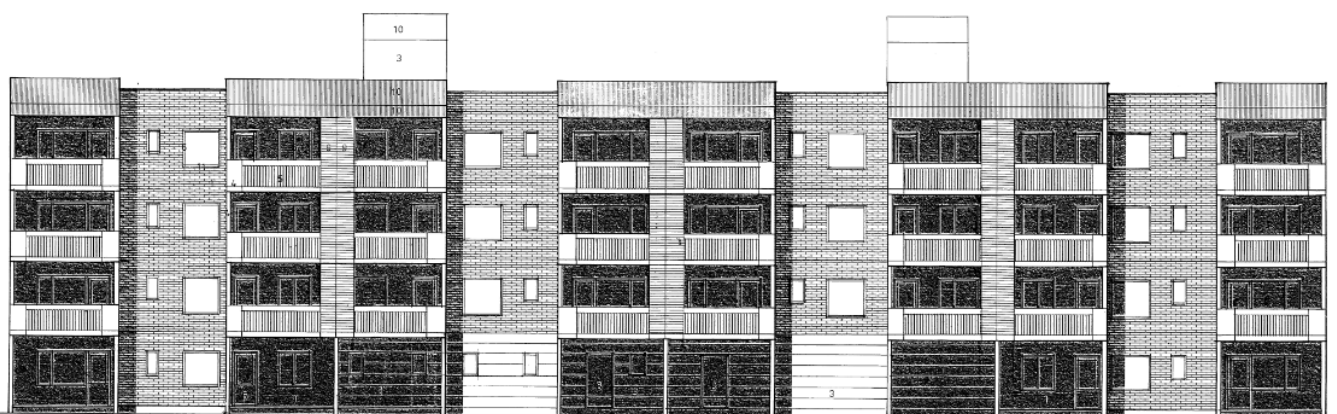
Luonnokset , 17.3.2022



V
A
N
H
A

A
S
U
I
N
R
A
K
E
N
N
U
S

- 1 tiililaatta, sileä vaalean keltainen, betonisaumoin
- 2 profiloitu pinnoitettu betoni;sävy MONICOLOR X168 valkoinen
- 3 profiloitu pinnoitettu betoni;sävy MONICOLOR X083 vihreä
- 4 sileä pinnoitettu betoni;sävy MONICOLOR X168 valkoinen
- 5 uritettu pinnoitettu betoni;sävy MONICOLOR X083 vihreä
- 6 polttomaalattu alumiini;sävy MONICOLOR X150 vihreä
- 7 maalattu teräs;sävy MONICOLOR X150 vihreä
- 8 maalattu puu;sävy MONICOLOR X150 vihreä
- 9 maalattu puu;sävy MONICOLOR X168 valkoinen
- 10 muovipinnoitettu profiilipelti;RAUTARUUKKI 20 valkoinen
- 11 muovipinnoitettu pelti;RAUTARUUKKI 20 valkoinen
- 12 maalattu teräs;sävy RAUTARUUKKI X168 valkoinen
- 13 betonisokeli;käsittelemätön



51329 Kartanontien kehitys, materiaalit (6.krs)

Luonnokset , 17.3.2022



Esimerkki julkisivuissa käytetyistä materiaaleista ja väreistä



Pääjulkisivu vaalea tiilipinta.



Pääjulkisivua astetta tummempi tiilipinta.
Pintastruktuuriltaan eläväpintainen tiili.

Järvenpää Kartanontie

tavoite

rak.oikeus

2500

(2400-2800)

osuus		Huoneistot peruskerros							
hstoista		m2	krs				m2 yht.	keskipinta-ala (m2)	
%			I	II-III	IV-VI	VII			
33	1h+kt	27,0		4	2		378,0		
21	2h+kt	45,0		3	1		405,0		
2	2h+kt	55,0	1				55,0		
0	2h+kt	0,0					0,0		
26	3h+kt	62,5	1	2	2		687,5		
0	3h+kt	0,0					0,0		
17	4h+kt	72,5	1		2		507,5		
							0,0		
							0,0		
	hsto / kerros		3	9	7	0			
100	kerroksia		1	2	3	1			
					yhteensä	42	2033,0	48,4	

Autopaikat

1ap / 110 ask-m2	23	
väh 0,6ap/as	25	
vähennys (%)	10	
	23	lisää uudisrakennusta varten
	29	vanhat paikat
väh 0,6ap/as	17	vanhoja asuntoja
vähennys (%)	10	
	38	ap yhteensä

TUNNUSLUVUT

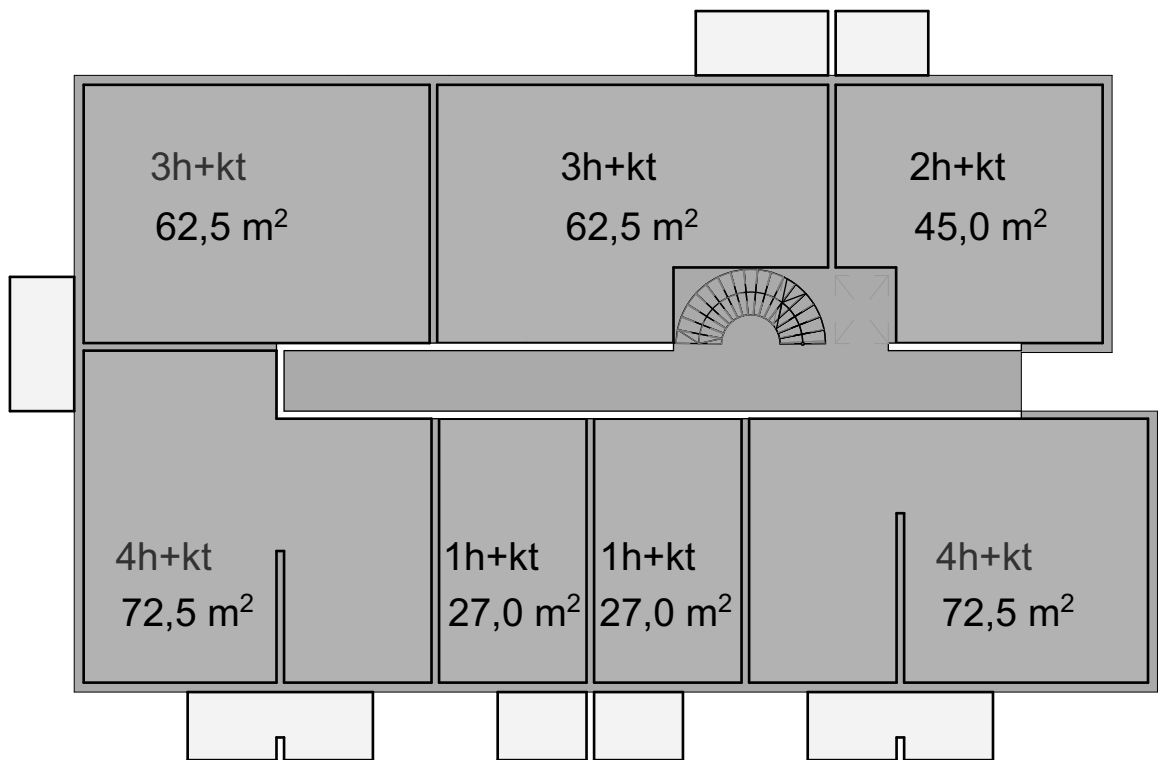
brm2/hum2	1,40
hum2/kem2	0,81
kpa	48,4

51329 Kartanontien kehitys, luvut (6.krs)

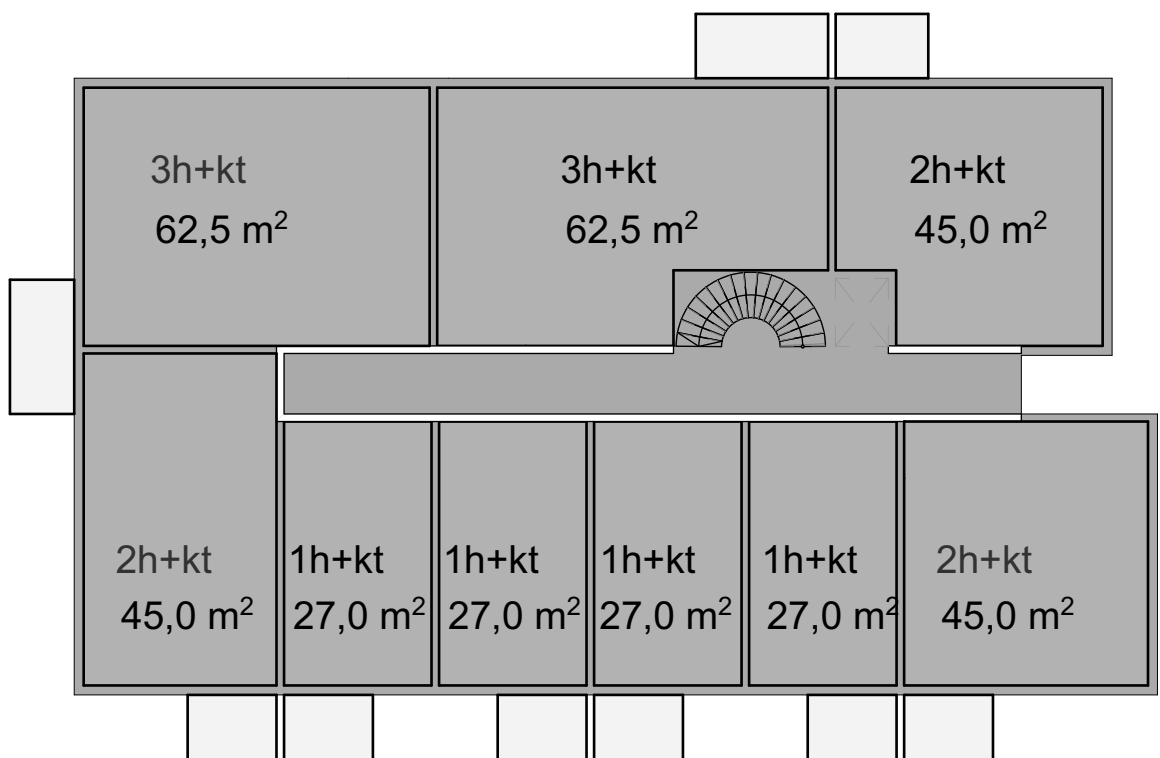
Luonnokset , 17.3.2022

PKSrava TopTen; ohje ARK 02 B

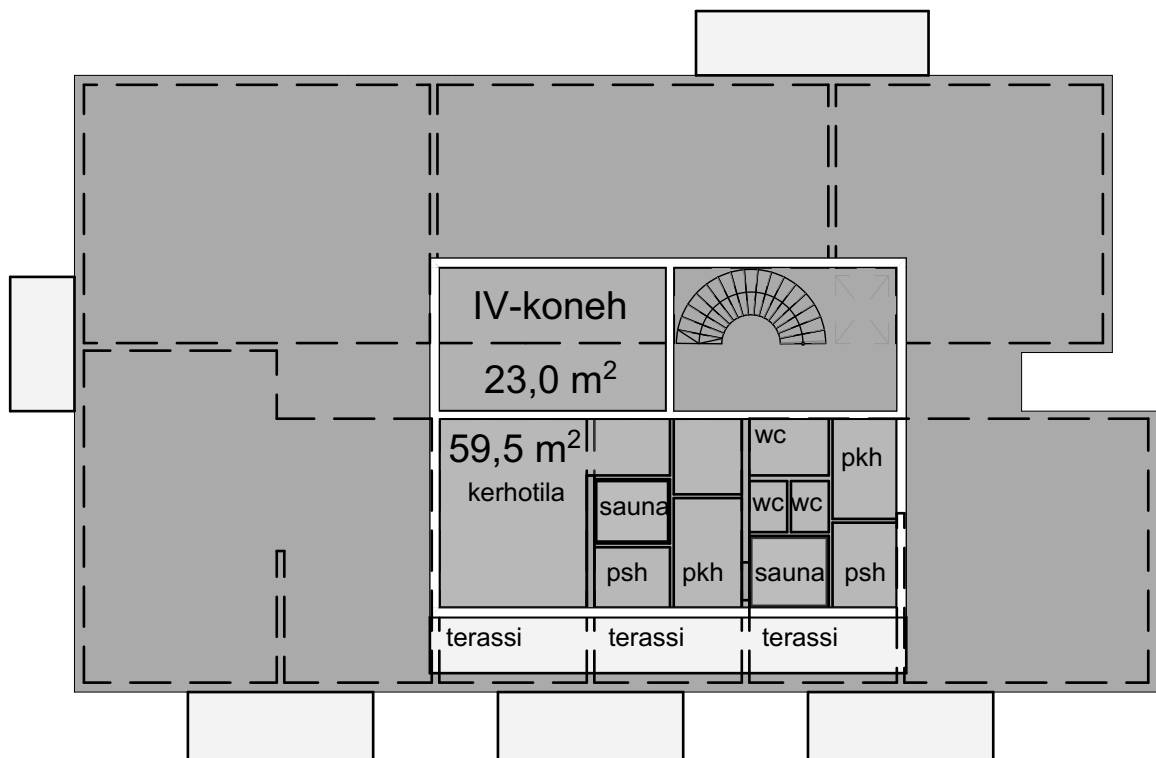
per talo			yht.			vaatimus		
1h-2h+k			24			30 %		
3h+k...			18			25-30%		
Varastotilat (ei sisällä käytäviä)						Tarve		
						per talo		yht
<i>Irtaimistovarastot (lämmin)</i>								
1h-2h+k			2,0 m2/as			48,0		0,0
3h+k ...			3,0 m2/as			54,0		0
						102,0		0,0
								m2
<i>Ulkoiluvälinevarastot</i>								
1h-2h+k			1,5 m2/as			36		0
3h+k ...			2,0 m2/as			36		0
						72		0
								m2
<i>Lastenvaunut ja apuvälineet (lämmin)</i>								
1h-2h+k			0,3 m2/as			7,2		0
3h+k ..			0,5 m2/as			9		0
						16,2		0
								m2
<i>Polkupyörät</i>								
1h-2h+k			1,5 kpl/as			36		0
3h+k ..			2,0 kpl/as			36		0
						72		0
								kpl
<i>Kiinteistönhoidon tilat</i>								
SK			1,0 kpl / rakennus					1,0 kpl
Varasto			5,0 m2					5,0 m2
Yhteistilat								
<i>Pesulat ja kuivaustilat</i>								
Kuivaus			1/20 asuntoa 10m2					20,0 m2
Pesula			5-10 asuntoa 8-12m2					
			11-30 asuntoa 13-22m2					
			31-60 asuntoa 23-26 m2					25,0 m2
Vapaa-ajantilat								
Kerhohuone			1,5% rak.oikeudesta					37,5 m2
Talosaunat			1/20 asuntoa					2 kpl



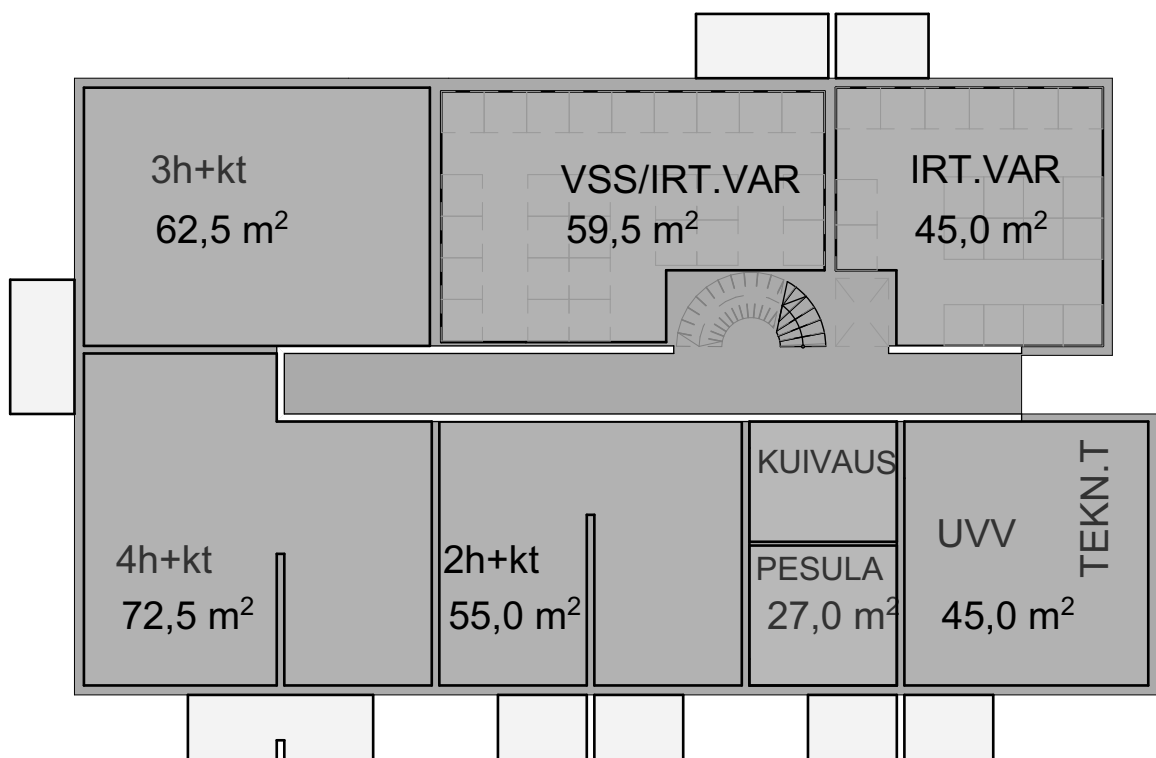
4. - 6.kerros



2. - 3.kerros



Katto kerros



1.kerros

Liite 4. LAUSUNTOJEN JA MIELIPITEIDEN LYHENNELMÄT JA VASTINEET

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

Mielipiteitä pyydettiin toimittamaan 9.1.2025 mennessä.

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

Yhteenvedo sekä asemakaavoituksen vastineet:



Lausunto 1: Järvenpään Vesi, 18.12.2024

Lyhennelmä

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

Vastine

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

Asemakaavassa korttelialueelle on merkitty hule-12, asemakaavamääräyksellä: ”Korttelialueella syntyviä hulevesiä on viivyttävä tonteilla rakentamisaikana ja sen jälkeen siten, että viivytyspainanteiden, altaiden tai säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla vähintään $1,0 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2$ vettä läpäisemätöntä pintamateriaalia. Mahdollisen viherkaton osalta vain kolmannes sen pinta-alasta lasketaan läpäisemättömäksi pinta-alaksi. Viivytysrakenne tulee suunnitella siten että



rakenteen täysi tilavuus tyhjenee 12–24 tunnin kuluessa. Viivytyksrakenteessa tulee olla ylivuoto, joka ohjaa ylivuotavat hulevedet hallitusti normaalille virtausreitille tai tulvareitille. Korttelissa on mahdollista toteuttaa useamman kiinteistön yhteisiä hulevesien hallintaratkaisuja. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tonttikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma." Asemakaavan muutosta varten on tehty hulevesiselvitys.

Lausunto 2: Caruna, vastaanotettu 10.01.2025, lähetetty 09.01.2025

Lyhennelmä

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

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

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

Lausunnon liitteenä on johtokartta Kartanontieltä.



Vastine

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

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

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

Mielipide 1: As Oy Järvenpään Pöytäalhontie 76, vastaanotettu

07.01.2025, lähetetty 02.01.2025

Lyhennelmä

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

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



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

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

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

Vastine

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

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



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

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

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

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



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

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



Asemakaavan muutosehdotus nähtävillä (30.4.2025-30.5.2025)

Järvenpään kaupunki pyysi toimittamaan muistutukset ja lausunnot 30.5.2025 mennessä.

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

Yhteenveto sekä asemakaavoituksen vastineet:



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

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

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

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



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

Vastine

Asemakaava-aloitteen tehnyt on päättänyt jatkaa muutosehdotuksella hyväksymiskäsittelyyn.

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

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

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



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

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



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Järvenpää	Täyttämispvm	29.4.2025
Kaavan nimi	Kartanontie 7		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	31.3.2025
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	4.12.2024
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	060065
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3691	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,3691

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,3691	100,00	4800	1,30	0,0000	2800
A yhteensä	0,3691	100,0	4800	1,30	0,0000	2800
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,3691	100,00	4800	1,30	0,0000	2800
A yhteensä	0,3691	100,0	4800	1,30	0,0000	2800
AK	0,3691	100,0	4800	1,30	0,0000	2800
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Vastaanottaja
Sato-Rakennuttajat Oy

Asiakirjatyyppe
Selvitys

Päivämäärä
Heinäkuu 2022

KARTANONTIE 7. JÄRVENPÄÄ

HULEVESISELVITYS JA HALLINTASUUNNITELMA



Laatija
Viite, Ramboll

P.Jonkka-Haavisto
15100 66382

kannen kuva: paikkatietoikkuna.fi 01/2021

SISÄLTÖ

1.	Johdanto	3
1.1	Hankkeen taustaa	3
1.2	Käytetty koordinaatisto- ja korkeusjärjestelmä	3
2.	Suunnittelualan kuvaus	3
2.1	Sijainti ja nykyiset toiminnot	3
2.2	Hydrologia	5
2.3	Luonnonympäristö ja maaperä	5
3.	Tuleva maankäyttötilanne	6
3.1	Maankäytön muutokset	6
3.2	Maankäytön muutoksen vaikutus huleveden määrään ja laatuun	6
4.	Suunnittelun lähtökohdat ja mitoitus	7
5.	Hulevesien hallinta	9
5.1	Rakentamistyön aikana muodostuvat hulevedet	9
5.2	Hulevesien hallinta lopputilanteessa suunnittelukohteessa	9
5.2.1	Kaavan hulevesimääräys	9
5.2.2	Puoliläpäisevät päällysteet	9
5.2.3	Hulevesiviemärointi ja maanalainen huleveden hallinta	10
5.2.4	Hulevesien johtaminen maanpäällisissä painanteissa	11
5.3	Tulvareitit	11
6.	Yhteenveto	11

Liitekartat

Piirustusno	Nimi	Sisältö	Mittakaava	Päiväys
15100 66382 – S1	Suunnitelmapaketti	Yleiskartta	1:500	5.7.2022

1. JOHDANTO

1.1 Hankkeen taustaa

Tässä hankkeessa laadittiin kaavamuutostyön pohjaksi hulevesiselvitys ja hallintasuunnitelma Järvenpään osoitteeseen Kartanontie 7. Kaavamuutoksen tavoitteena on asuinrakentamisoikeuden lisääminen.

Hulevesiselvitys ja hallintasuunnitelma laadittiin kohteen viitesuunnitelmaluonnoksen (Ramboll 05-06/2022) pohjalta. Hulevesiselvitys ja hallintasuunnitelma laadittiin samanaikaisesti pihasuunnitelman kanssa (Ramboll 05-06/2022).

Hulevesiselvityksessä ja hallintasuunnitelmassa määritettiin kohteeseen soveltuvat hulevesien hallintaratkaisut sekä niiden tilantarve kaavoituksessa.

1.2 Käytetty koordinaatisto- ja korkeusjärjestelmä

Suunnitelmassa on käytetty järjestelmää EUREF-GK25 / N2000.

2. SUUNNITTELUALUEEN KUVAUS

2.1 Sijainti ja nykyiset toiminnot

Kartanontie 7:n asemakaavamuutos sijoittuu Järvenpään keskustaan Pyötälhön kaupunginosaan. Suunnittelukohteena olevan tontin kiinteistötunnus on 186-6-605-10. Suunnittelukohteena olevan tontin pinta-ala on 0,369 ha.

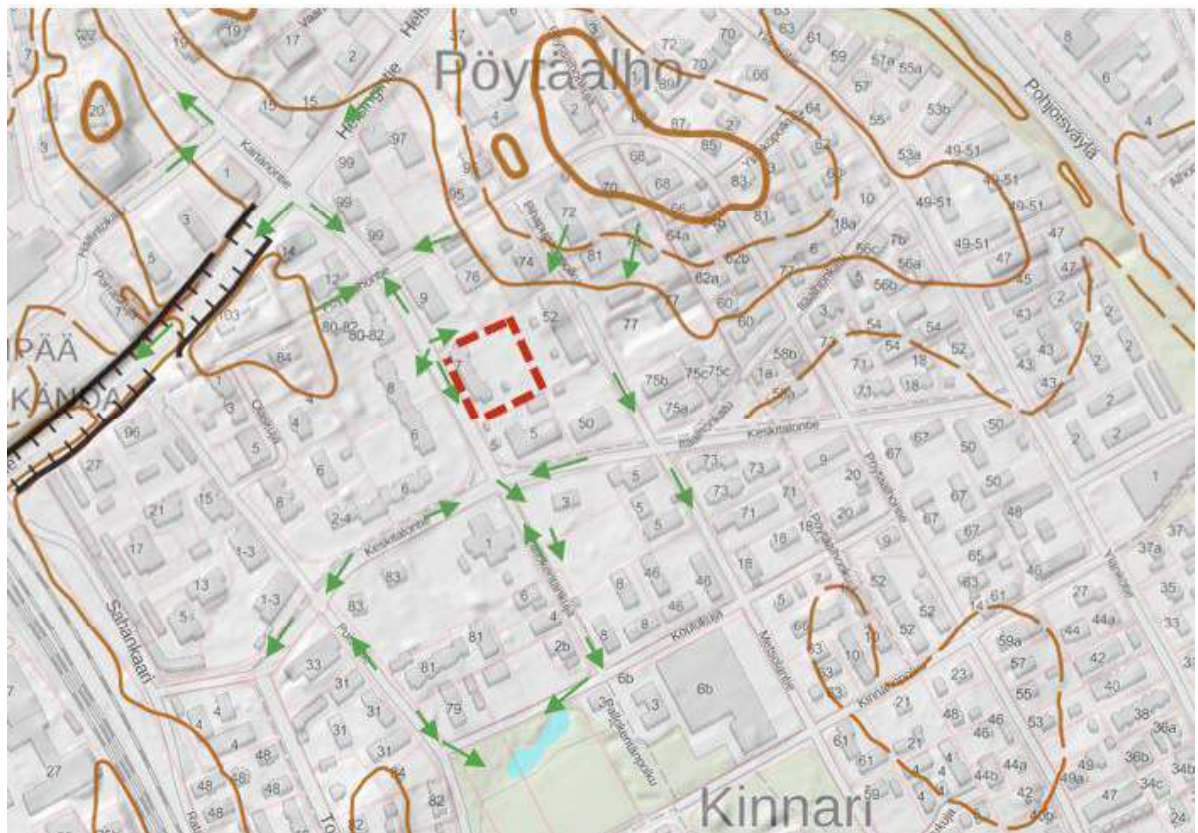
Tonttia vierustaa Pöytäalhontien, Metsolantien, Keskitalontien ja Kartanontien asuinkerrostalot.

Tontilla sijaitsee nykyisin yksi asuinkerrostalo, joka on valmistunut v. 1994. Lisäksi tontin etelä/kaakkoisreunassa sijaitsee nykytilassa maanpäällisiä autopaikkoja ja yksi katos. Tontin koilliskulmauksessa on leikkipaikka sekä kenttä- ja viheralueita.

Suunnittelualan nykytilaa, sijaintia sekä topografiaa on esitetty kuvissa 2.1..2.2. Suunnittelukohteen topografia on tasainen ja se sijaitsee korkeusvälillä +52.4..+52,7 (N2000). Kartanontien taseaus vaihtelee tontin kohdalla korkeusasemien +52.4...+52.9 välillä. Kartanontie viettää suunnittelukohteen kohdalla etelään/kaakkoon kohti Keskitalontietä.



Kuva 2.1. Suunnittelualueen nykytilanne ja alueen korkeustietoa.

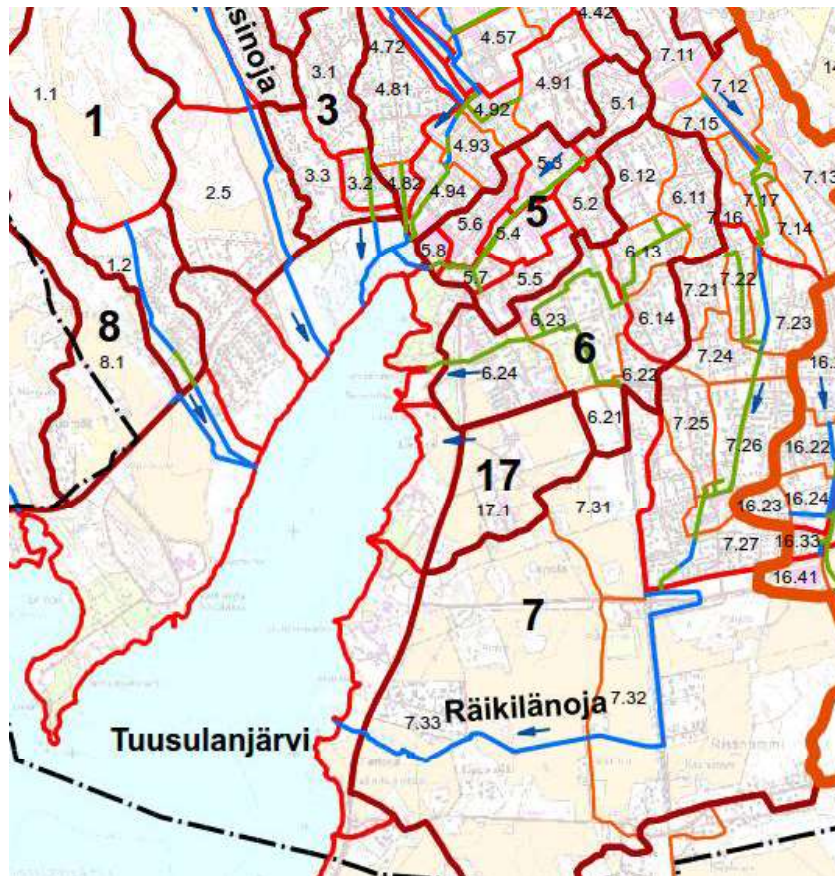


Kuva 2.2. Asemakaavamuutosalueen (punainen katkoviiva) ja lähiympäristön topografia. Vihreät nuolet kuvaavat pintavalunnan suuntaa. Asemakaava-alueen hulevedet päätyvät Tuusulanjärveen, joka sijaitsee n. 1,3 km päässä kohteesta.

2.2 Hydrologia

Selvityskohde sijaitsee Tuusulanjärven valuma-alueella.

Järvenpään hulevesiselvityksen valuma-alue selvityksen yhteydessä on tehty kaupungin kattava valuma-alue selvitys. Suunnittelukohde sijaitsee osavaluma-alueella 6.12 eli suunnittelualue sijaitsee päävaluma-alueen 6 latvaosissa. Suunnittelukohteessa sijaitsevat hulevedet virtaavat pääosin hulevesiviemäriverkostoa pitkin Tuusulanjärven pohjoisosiin. Helsinki-Tampere pääradan hulevedet alittavat suunnilleen virtausreittinsä puolivälissä. Kuvassa 2.3 on ote Järvenpään hulevesisuunnitelman valuma-aluekartasta (FCG 2013).



Kuva 2.3. Ote Järvenpään hulevesisuunnitelman valuma-aluekartasta. Suunnittelukohde sijaitsee osa-valuma-alueella 6.12.

Selvitysalueen lähiympäristö on melko tasaista aluetta, ja lähialueen tulvareitistö on osin epämääräinen (kuva 2.2). Hulevesiviemäriverkoston kapasiteetin loppuessa, esimerkiksi rankkasateiden yhteydessä, hulevedet ohjautuvat tulvareitistölle. Selvitysalueen hulevesien tulvareitistö ohjautuu Keskitalon ja Kartanontien risteysalueen kaakkoiskulmauksen alaville alueille ja siitä edelleen Kinnarin koulun länsipuolen puistoalueella sijaitsevaan lampeen.

Selvitysalueen koillispuolella sijaitsee selväpiirteinen mäki. Selvityskohteen koillispuolelta naapurikiinteistöjen alueelta voi kulkeutua suunnittelualueelle joissain tilanteissa vähäisiä määriä hulevesiä pintavaluntana.

2.3 Luonnonympäristö ja maaperä

Selvitysalueelle ei ole tiedossa olevia luontoarvoja. Selvitysalueen alapuolella, n. 0,5 km etäisyydellä, sijaitsee Järvenpään pohjavesialue (nro 0118601), jota ei ole luokiteltu vedenhankinnan kannalta tärkeäksi pohjavesialueeksi. Järvenpään pohjavesialueen vettä ei käytetä talousvedenhankintaan. Pohjavesialue sijoittuu Tuusulanjärven ja selvitysalueen väliin Tampere-Helsinki pääradan länsipuolelle. Tuusulanjärven pohjoispään pohjukan länsipuoli on rajattu NATURA2000-

alueeksi (Tuusulanjärven lintuvesi). Selvitysalueen hulevedet purkautuvat Tuusulanjärven pohjoispään pohjukan itäpuolelle. Tuusulanjärven vedenlaatu on luokiteltu tyydyttäväksi (v. 2019 luokitus).

Suunnittelualueen maaperä on maaperäkartan mukaan pääosin savea, moreenia ja kalliota (alle 1 m syvyyden maalaji). Käytännössä alueella muodostuvien hulevesien tehokas imeyttäminen maaperään ei onnistu. Maaperän laatu ja kalliopinnan tason korkeus tarkentuvat jatkosuunnittelussa.

3. TULEVA MAANKÄYTTÖTILANNE

3.1 Maankäytön muutokset

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tontin nykyisen rakennusoikeuden kasvattaminen niin, että tontille on mahdollista rakentaa uusi asuinkerrostalo.

3.2 Maankäytön muutoksen vaikutus huleveden määrään ja laatuun

Uusi asuinkerros sijoittuu alueelle, joka on nykyisin vettäläpäisevää kenttää ja viheraluetta. Taulukossa 3.1. on esitetty asemakaava-alueen pintavaluntakertoimet nykytilanteessa ja lisäksi on arvioitu kaavaluonnoksen viite- ja pihasuunnitelman vaikutusta tulevaan pintavaluntakertoimeen.

Taulukko 3.1. Asemakaava-alueen pintavaluntakertoimet nykytilanteessa sekä kaavaluonnoksen viite- ja pihasuunnitelman vaikutus pintavaluntakertoimiin.

	Pintavaluntakerroin	Nykytilanne (ha)	Tuleva tilanne (m ²)
Katto ja Asfaltti	1	0,15	2194
Kestopäällystämätön kulkuväylä, hiekka- tai sorakenttä	0,35	0,08	172
Istutukset, viheralue	0,17	0,1	775
Isot puut	0,05	0,035	
Maksaruohokatto	0,45	0	70
Puoliläpäisevä pinnoite esim. nurmikivi, kumirouhe, puuterassi	0,45	0	429
Pinta-ala yhteensä (ha)		0,37	0,37
Pintavaluntakerroin keskimäärin		0,54	0,7

Läpäisemättömän pinta-alan arvioidaan kasvavan suunnittelualueella karkeasti n. 0,07 hehtaarilla nykytilanteeseen nähden. Selvitysalueen läpäisemättömän pinnan lisääntyminen tarkoittaa eri mitoitussateilla karkeasti noin 10-15 l/s virtamaalisäystä alapuolisiin hulevesirakenteisiin nykytilanteeseen verrattuna, mikäli hulevesien hallintatoimenpiteitä ei selvitysalueella tehdä.

Tarvittavaa huleveden viivytystarvetta on arvioitu myös Järvenpään kaupungin ohjeiden mukaisten valumakertoimien perusteella. Suunnittelualueen viivytystarve on arvioitu Järvenpään kaupungin ohjeiden mukaisen ilmastokestävän kaupungin mitoitustaulukon (ilmastotyökalut.fi) mukaisesti. Suunnittelualueen viivytystarpeen mitoitus on esitelty luvussa 4.

Selvitysalueella muodostuvan huleveden laatu heikkenee kohteessa rakentamistöiden aikana. Kohteen rakentamisen jälkeen selvitysalueen huleveden laatuun ei arvioida muodostuvan mainittavia vaikutuksia nykytilanteeseen nähden. Selvitysalueella muodostuvan huleveden laadun arvioidaan kohteessa paranevan hieman mikäli paikoitusalueet toteutetaan läpäisevin päällystein pihasuunnitelman mukaisesti. Huleveden laadullisen käsittelyn suositeltavia toimenpiteitä rakentamisen aikana on esitelty kohdassa 5.1.

4. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA MITOITUS

Asemakaavan muutosalueella hulevesien hallinnan lähtökohtana ja reunaehtoina ovat:

- Järvenpään kaupungin hulevesisuunnitelman sekä Kuntaliiton hulevesioppaan suosittelemat hulevesien hallinnan periaatteet:
 - o Vähennetään syntyvän huleveden määrää. Hyvällä suunnittelulla minimoidaan hulevesien muodostuminen. Hulevesien muodostumista vähennetään vähentämällä tontin vettä läpäisemättömien pintojen määrää. Niitä ovat kattopinnat, asfaltti ja tiivis pihakiveys. Suositaan nurmikkoja, nurmikiveystä ja sorapintoja.
 - o Hulevedet käsitellään ja hyödynnetään tontilla. Hulevedet pyritään ensisijaisesti käsittelemään ja hyödyntämään tontilla. Hulevettä voidaan kerätä kasteluvedeksi maanpäällisiin tai maanalaisiin säiliöihin.
 - o Hulevesiä viivytetään tontilla.
- Tämän selvityksen kanssa yhtäaikaisesti laadittu pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma, Ramboll 05-06/2022
- Huleveden hallinnan suunnittelussa huomioidaan viherkerroinlaskelman lisäksi Järvenpään kaupungin ”Ohje hulevesien käsittelystä rakennushankkeeseen ryhtyville ja suunnittelijoille. 9.3.2021”. Huleveden viivytystarve arvioidaan viherkerroinlaskelman lisäksi ilmastonestävän kaupungin mitoitustaulukon (ilmastotyokalut.fi) mukaisesti, jossa on huomioitu kaupungin ohjeen mukaiset valuma-kertoimet. Kuvissa 4.1..4.4 on esitetty ilmastotyökalun mitoitustaulukon mukaiset tulokset suunnittelualueelta.
- Ilmastotyökalujen perusteella arvioituna tontilla on kohtuullista pyrkiä käsittelemään ”normaalin käsittelyn” mukaisesti syntyvät hulevedet n. 16 m³. Sallittu purkuvirtaama alueelta pois on n. 11 l/s. Sen sijaan viherkerroinlaskelman mukaan viivytettävä tilavuus on 25,9 m³, joka vastaa 10 mm sateen viivyttämistä.

Luonnontilainen tontti 1^o

Lisää tonttien eri pintojen pinta-alat kuutioina vihreisiin soluihin.

Alueen tyyppi	luonto			yhteensä
Valumakerroin	0,2			
	Pinta-ala, m ²	Pinta-ala, m ²	Pinta-ala, m ²	Pinta-ala, m ²
	3690	0	0	3690

Pintavalunna määrä, joka tontilta poistuu luonnontilassa kuutioina.

	Sade	Sateen kesto	Pintavalunta	Pintavalunta tontille
	[l/s*ha]	[min]	[l/s]	[m ³]
Mitoitussade	150	10	11	7

Kuva 4.1. Sallitun pintavalunna määrä on 11 l/s (ilmastotyokalut.fi).

Rakennettu tontti 2^o Lisää tonttien eri pintojen pinta-alat rakentamisen jälkeen kuutioina vihreisiin soluihin.

Alueen tyyppi	viherkatto	katto	asfalttipiha	sorapinta	nurmipiha	puoliisäpaisevä	leikkialue	yhteensä
Valumakerroin	0,3	0,9	0,9	0,2	0,3	0,6	0,3	
	Pinta-ala, m ²	Pinta-ala, m ²	Pinta-ala, m ²	Pinta-ala, m ²	Pinta-ala, m ²	Pinta-ala, m ²	Pinta-ala, m ²	Pinta-ala, m ²
	70	1203	991	71	775	500	80	3690

	Sade (l/s/ha)	Sateen kesto (min)	Pintavalun ta (l/s)	Pintavalun ta tontille (m ³)
Mitoitussade (kerran 2 vuodessa)	150	10	38	23
Rankkasade (kerran 10 vuodessa)	167	30	43	77
Tulva (kerran 50 vuodessa)	265	50	68	204

Pintavalunnan määrät, jotka syntyvät tontilla rakentamisen jälkeen kuutioina eri mitoitusasteilla.

Kuva 4.2. Rakennetun tontin pintavalunnat (ilmastotyökalut.fi) .

Tulokset Käsitteltävät ja tontilta poistuvat pintavalunnat kuutioina

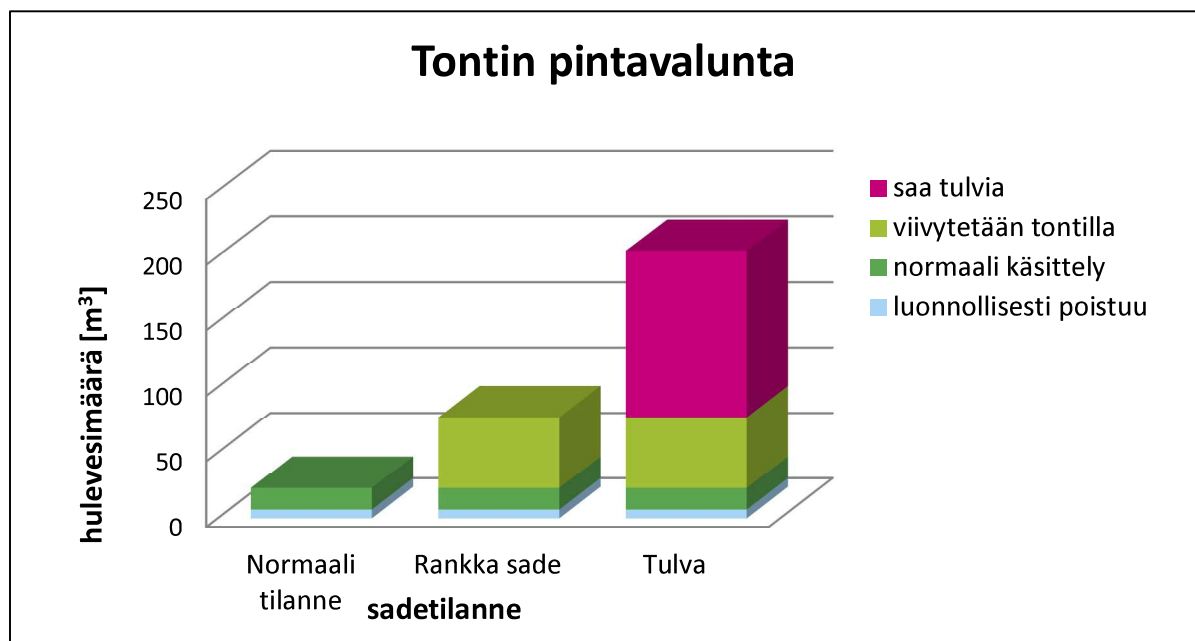
	Normaali tilanne	Rankka sade	Tulva
luonnollisesti poistuu	7	7	7
normaali käsittely	16	16	16
viivytetään tontilla		54	54
saa tulvia			127

Määrä pintavaluntaa, joka saa poistua jokaisessa mitoitus tilanteessa.

Määrä pintavaluntaa, joka täytyy käsitellä jokaisessa mitoitus tilanteessa tontilla

Määrä pintavaluntaa, joka täytyy viivyttaa rankkasade- ja tulvatilanteissa mitoitus tilanteessa tontilla

Määrä pintavaluntaa, joka saa poistua tontilla tulvatilanteissa

Kuva 4.3. Käsitteltävä pintavalunnan määrä on 16 m³ (ilmastotyökalut.fi) .

Kuva 4.4. Suunnittelualueen pintavalunnan jakautuminen normaalitilanteissa, rankkasadetilanteissa ja tulvatilanteissa. Tässä kohteessa pyritään tontilla käsittelemään normaalin tilanteen mukaiset hulevedet.

5. HULEVESIEN HALLINTA

5.1 Rakentamistyön aikana muodostuvat hulevedet

Rakentamisen aikaisten hulevesien haitta-ainekuormitus on erityisesti kiintoaineen osalta tyypillisesti moninkertainen lopulliseen tilanteeseen verrattuna.

Rakennustyömaan hulevesien hallintaa ja mitoitusta on käsitelty ohjeessa RT 89-11230. Rakennustyömaalla muodostuvat hulevedet on selkeytettävä ennen kaupungin hulevesiviemäriin johtamista. Hulevettä voidaan käsitellä esimerkiksi työmaalle tuotavissa konteissa. Rakentamisen aikaisessa hulevesien johtamisessa tulee varautua myös huleveden pumppaamiseen.

5.2 Hulevesien hallinta lopputilanteessa suunnittelukohteessa

Hulevesien hallinnan ja johtamisen suunnitelmat selvityskohteessa on esitetty suunnitelmakartalla S1. Selvitysalueella muodostuvia hulevesiä esitetään hallittavan määrällisesti sekä paikoitusalueiden osalta myös laadullisesti. Suunnitelma hulevesien käsittelystä käsitellään rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

5.2.1 Kaavan hulevesimääräys

Selvitysalue sijaitsee päävaluma-alueensa latvoilla. Alapuolinen pitkä hulevesiviemäri arvioidaan alueen tasaisuuden ja laajahkon valuma-alueen vuoksi ajoin kapasiteetiltaan tulvivaksi. Selvitysalueen alapuolisissa tulvareiteissa on alataitteita, ja rankkasadetilanteissa alapuolisten alueiden tulvinta/lammikoituminen on todennäköistä. Selvityskohteessa olisi toteutettava huleveden määrällistä hallintaa, jotta lisärakentamisesta aiheutuva hulevesivirtaaman kasvu saataisiin estettyä.

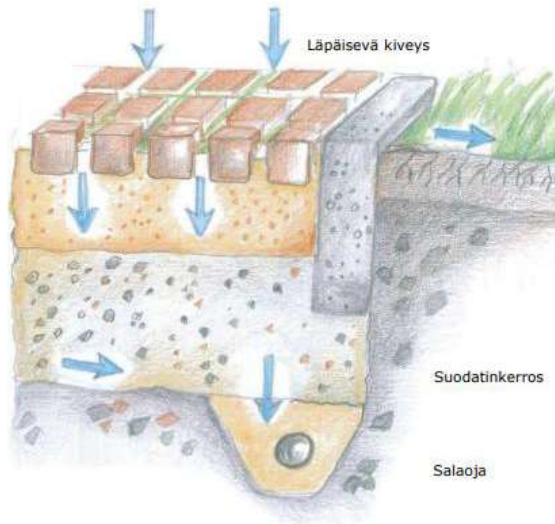
Kohteessa hulevesiä ehdotetaan hallittavan syntypaikallaan kiinteistökohtaisesti määrällistä hallintaa painottavan sekä vettäläpäisevien pintojen käyttöä kannustavan kaava-/yleismääräyksen mukaisesti. Määräyksen ehdotetaan mukailevan viherkerroinlaskelman mukaista huleveden viivytystarvetta, esim. *"Vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytysrakenteiden mitoitustilavuuden tulee 1 kuutiometriä jokaista sataa vettäläpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Täyttyneiden viivytysrakenteiden tyhjentymisen tulee kestää vähintään 2 ja korkeintaan 12 tuntia sateen päättymisestä. Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto"*.

Esitetty kaavamääräys edistää myös huleveden laadunhallinnan toteutumista (kts. kohdat 5.22..5.23). Vettäläpäisevien viheralueiden vettä haihduttava ja haitta-aineita pidättävä vaikutus suositellaan hyödynnettäväksi. Huleveden maanalaisetkin viivytysratkaisut toimivat myös kiintoaineen poistajina.

5.2.2 Puoliläpäisevät päällysteet

Läpäisevillä päällysteillä voidaan vähentää muodostuvan huleveden kokonaismäärää ja pienentää virtamaa sekä lisätä pohjaveden muodostumista. Läpäisevä päällyste koostuu vettä läpäisevästä pintakerroksesta, jonka alapuolella on karkeista kiviaineksista tehtyjä suuren huokostilavuuden rakennekerroksia. Tarkoituksena on, että hulevesi läpäisee pintakerroksen ja varastoituu hetkellisesti alemman rakennekerroksen huokostilaan, josta se imeytyy maaperään tai johdetaan eteenpäin salaojilla. Läpäiseviä pinnoitteita ovat esimerkiksi erilaiset nurmi- ja reikäkivet, kennostot sekä läpäiseviksi suunnitellut asfaltti- ja betonipinnat.

Paikoitusalueet on ehdotettu toteutettavaksi puoliläpäisevin päällystein, jolloin paikoitusalueiden likaisinta alkuhuuhtoutumaa saadaan tyypillisissä sadetilanteissa suodattumaan läpäisevän kiveyksen alla sijaitsevaan suodatinkerrokseen. Läpäisevien päällysteiden salaojitus yhdistetään tontin kuivatusjärjestelmään. Kuvassa 5.1 on esitetty karkeasti puoliläpäisevän kiveyksen periaate.



Kuva 5.1. Läpäisevä päällyste. Rakenteen päällä on läpäisevä kiveys, jonka alla on suodatinkerros. Rakenne on salaojitettu.

5.2.3 Hulevesiviemäröinti ja maanalainen huleveden hallinta

Suunnitelmakartalla S1 on esitetty ohjeellinen esimerkki uuden hulevesiviemärin sijoittamisesta tontille. Nykyisen hulevesiviemärin sijoittuminen tontille on arvioitu alueen kaivojen sijoittumisen perusteella.

Uuteen hulevesiviemäröintiin johdetaan uudisrakennuksen katto- ja salaojitusvedet sekä uudistuvan piha-alueen hulevedet. Puoliläpäisevien pintojen salaojitusvedet on esitetty johdettavaksi osin uuteen ja osin nykyiseen hulevesiviemäriin. Nykyinen pihakuivatus on esitetty yhdistettäväksi uuteen hulevesiverkostoon alueen eteläosissa (vrt. suunnitelmakartta S1).

Kiinteistön nykyisen rakennuksen katon hulevesiliitos kaupungin hulevesiviemäriin Kartanontielle on säilymässä saatujen tietojen mukaan todennäköisesti nykyisessä sijainnissaan. Piha-alueen hulevesiviemäröinnin liittäminen Kartanontielle sijaitsevaan kaupungin hulevesiviemäriin ehdotetaan korjattavaksi siten, että tonttiliitos ei kulje enää naapurikiinteistön läpi.

Suunnitelmakartalla on esitetty alueen etelänurkan paikoitusalueiden alle matala maanalainen hulevesikasetteihin tai imeytysputkistoihin perustuva viivytysvaraus. Viivytysrakenne ehdotetaan tehtäväksi kohteen korkeustasojen ja kaupungin hulevesiviemäröintien korkeustasojen vuoksi matalarakenteisena ja imeytymisen mahdollistavana ratkaisuna. Vettäläpäisemätöntä asfaltti- ja kattopinta-alaa on selvitysalueella yhteensä pihasuunnitelmassa n. 0,22 ha (taulukko 3.1), josta nykyisen kerrostalon katto on n. 600 m². Kohdassa 5.2.1. esitetyn kaavamääräyksen mukaisesti tontille on sijoitettava uudisrakennusta sekä piha-aluetta palvelemaan n. 20 m³ suuruisen huleveden viivytysrakenne. Nykyisen asuinkerrostalon viivytysrakenteen sijoittelu olisi luontevinta rakennuksen lounaisnurkan tuntumassa tontin rajalla umpinaisena ratkaisuna (varaus 3 m³). Osa viivytystilavuudesta voidaan hoitaa maanpäällisissä painanteissa kohdan 5.2.5. mukaisesti.

Hallintarakenteiden sijoittelussa tulee huomioida, että imeyttävien järjestelmien vähimmäisetäisyytenä rakennusten perustuksiin suositetaan Hulevesioppaassa (Kuntaliitto 2012) vähintään 3 metriä ja ylärinteen puolella vähintään 10 metriä.

5.2.4 Hulevesien johtaminen maanpäällisissä painanteissa

Tontin rajoilla olisi hyvä varautua matalilla painanteella tontin ulkopuolelta tulevaan pintavaluntaan sekä tontin reuna-alueilla muodostuvan pintavalunnan hallittuun johtamiseen. Maanpäällinen kasvipeitteinen painanne toimii samalla hulevettä laadullisesti puhdistavana elementtinä sekä osana tarvittavaa viivytystilavuutta (yhteensä vähintään n. 3 m³). Painanteesta hulevedet johdetaan esimerkiksi virtausta kuristavan salaojarakenteen ja ylivuotona toimivan kupukansiston kautta eteenpäin.

Painanteeseen valuvat hulevedet ehdotetaan johdettavaksi puiden käyttöön tontin pohjoisosassa suunnitelmakartan S1 mukaisesti.

5.3 Tulvareitit

Tulvareitin tarkoituksena on johtaa rankkasateen muodostamat hulevedet hallitusti vastaanottaamaan vesistöön ja ehkäistä siten tulvavahinkojen syntymistä. Tulvareitit on esitetty suunnitelmakartalla S1. Tulvareitti tulee suunnitella ja kiinteistön rakennuttua säilyttää avoimena ja esteettömänä, ympäristöään alempana olevana painanteena. Mikäli suunnitelmassa esitetyille tulvareiteille tullaan rakentamaan jotain, joka estää veden kulun, on tulvareitti suunniteltava uudelleen. Kohteen suunnittelussa on lisäksi huomiotava, että selvitysalueen koillispuolelta alueelle mahdollisesti valuvat hulevedet johdetaan hallitusti selvitysalueen uudisrakennuksen ohitse.

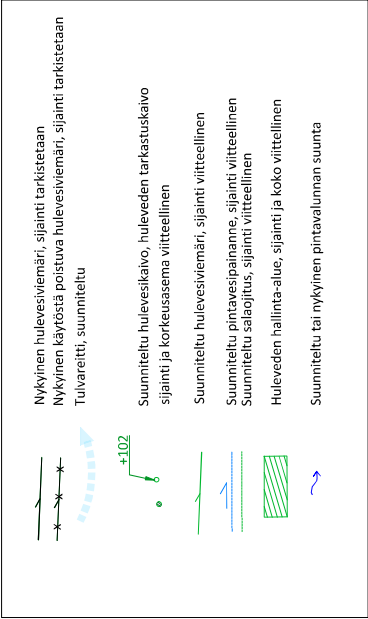
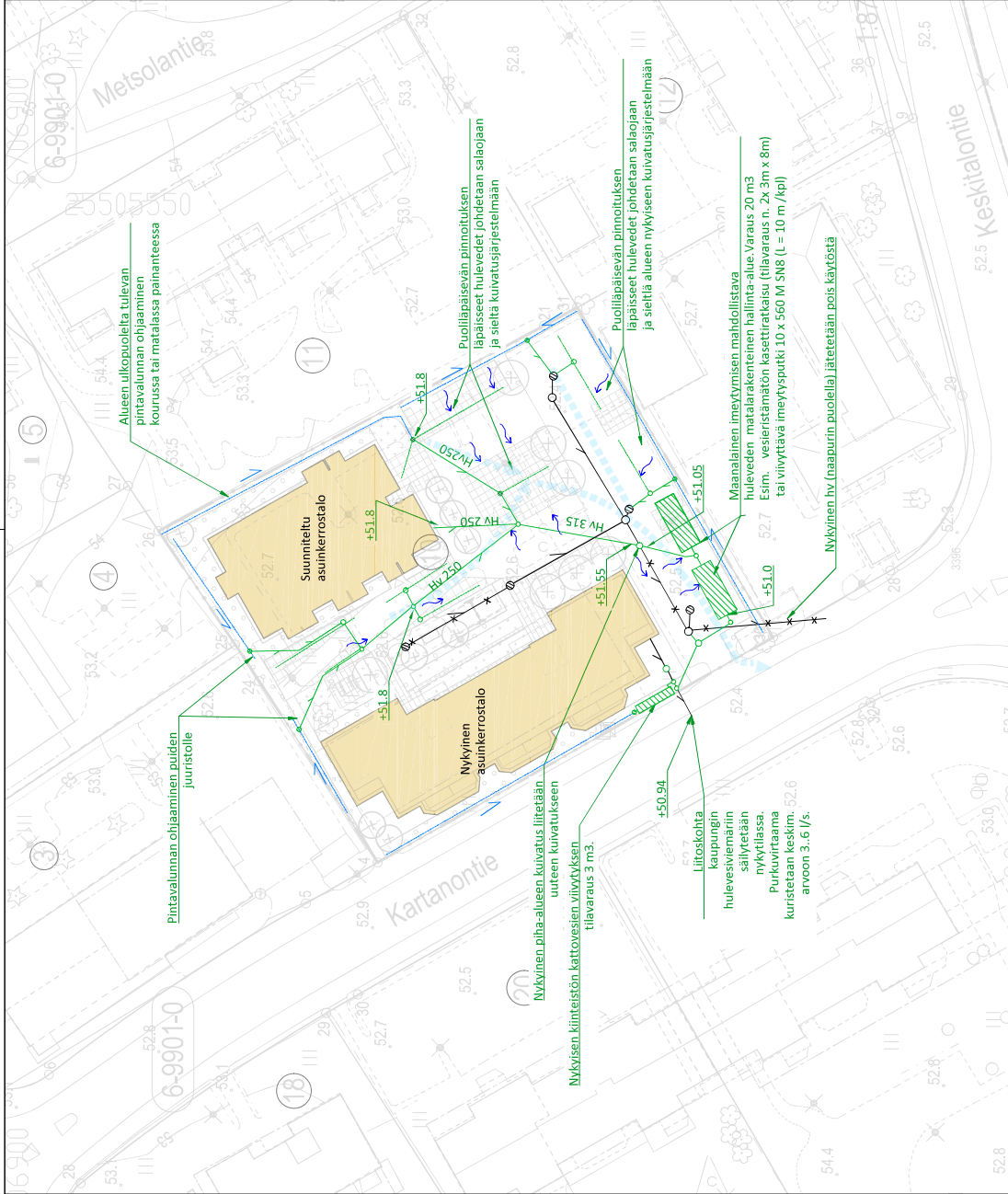
6. YHTEENVETO

Tässä hankkeessa annettiin ehdotuksia ja suosituksia hulevesien hallitsemiseksi ja johtamiseksi Järvenpäässä sijaitsevan Kartanontie 7 asemakaavan muutosalueelle. Suunnitelma laadittiin viitesuunnitelma pohjalta sekä pihasuunnitelman kanssa yhteistyössä.

Asemakaavaan ehdotetaan huleveden kaava- tai yleismääräystä, jolla kompensoidaan kohteen vettäläpäisemättömän pinta-alan kasvusta aiheutuva hulevesivirtaaman lisääntyminen. Paikoitusalueet ehdotetaan toteutettavaksi puoliläpäisevin päällystein, jolloin määrällisen hallinnan lisäksi pystytään vaikuttamaan tehokkaasti samalla tontin hieman likaisemman hulevesijakeen laatuun. Esitettyjen hallintarakenteiden sijoittelussa on otettu huomioon riittävät etäisyydet rakennuksista ja selvitysalueen pienet korkeuserot. Selvitysalueelle on esitetty maanalainen imeytyksen mahdollistava viivytystilavaraus uudisrakennukselle ja alueen piha-alueelle. Lisäksi on esitetty nykyiselle rakennukselle viivytystilavaruus tulevaisuutta varten. Viivytystilavuutta täydentää tontin rajoille esitetyt kasvipeitteiset hulevesipainanteet.

Selvitysalueella hulevesien laadulliseen käsittelyyn on kiinnitettävä huomiota rakentamisen aikana. Hulevedet on selkeytettävä esim. konteissa ennen kaupungin hulevesiviemäriin johtamista.

Jatkosuunnittelussa on yhteensovittettava suunnitelma tarkentuneiden nykyisten kuivatuksen korkeustasojen sekä tontin tasaussuunnitelman ja LVI-suunnitelman kanssa.



Tässä suunnitelmassa on käytetty ETRS-GK25/N2000 taso- ja korkeuskoordinaatistoa.

KARTANONTIE 7

Järvenpää

Hulevesiselvitys ja hallintasuunnitelma
suunnitelmakartta 1:500

Vian päätös:		Suunnittelupäällikön päätös:	
Muutos		/	
Tark.		5	
Hyv.		5.7.2022	
Korvaa		piir.n:o	
Ark.n:o			

PIIR.	PION	1510066382-51
Suunn.	P.JonkkaH.	
Tark.		

MERKINNÄT JA PINTA-ALAT

	Laskentaraja	3691 m2
	Rakennukset, katokset	1201 m2
	Pöytäryhmä	
	Pensaat	582 m2
	Perennat	65 m2
	Nurmikko (josta imeytyspainanne 45 m2)	131 m2
	Pienikokoinen lehti- tai havupuu tai pylväsmäinen puu	8 kpl

ISTUTETTAVA / KYLVETTÄVÄ KASVILLISUUS

LUONNON MONIMUOTOISUUS JA KASVILLISUUSKATOT

	Runsasasti kukkiva pienikokoinen puu / hedelmäpuu	7 kpl
	Maksaruohokatto, kasvualueen paksuus 6 - 8 cm	70 m2

PINNOITTEET

	Nurmikivi (puoliläpäisevä pinnoite)	393 m2
	Kivituhka (puoliläpäisevää pinnoite)	36 m2
	Sora / turvasora (läpäisevä pinnoite)	172 m2
	Asfaltti (vettä läpäisemätön pinta)	1001 m2
	Kiveys (vettä läpäisemätön pinta)	110 m2

Vihertehokkuus 0,71



LUONNOS

15.6.2022

KARTANONTIE 7

Pihasuunnitelma viherkerrointarkastelua varten
1:500

Tuloskortti

Päivämäärä

-

Täyttäjän nimi

-

Kohteen nimi (osoite)

Kartanontie 7, 04430 Järvenpää

Korttelinumero

186-6-605-10

Tonttinumero

-

Viherkertoimen laskelma

Viherkerroin	0,71
Tavoitetaso	0,70

Hulevesimäärä m ³	
25,9	
Valuma kerroin C	Mahdollisuus viivyttämiseen ulkopuolella
0,7	Ei
Viivytystilavuustarve tontilla m ³	
25,9	
Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m ³	Jää viivyttämättä m ³
26,0	0,0
Läpäisemättömän pinnan osuus	
61 %	

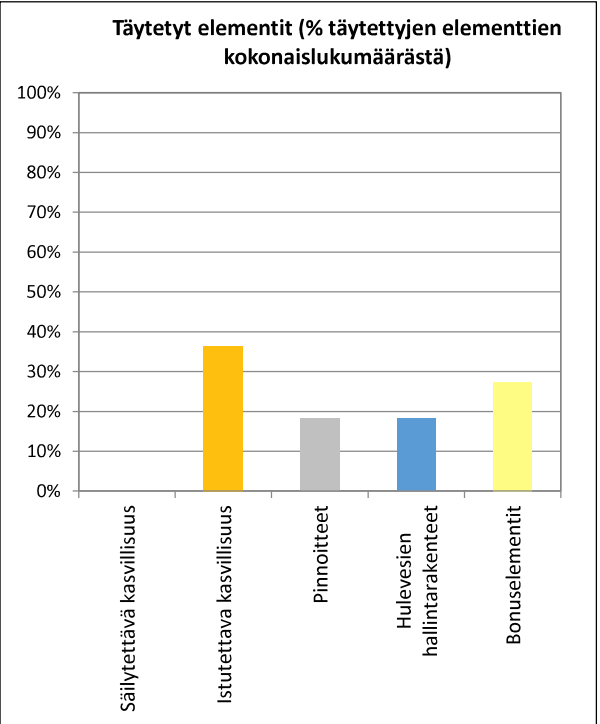
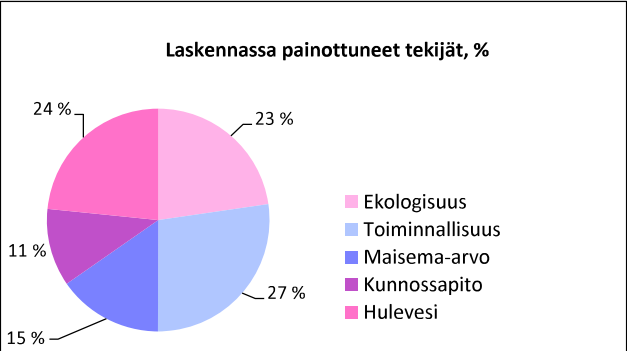
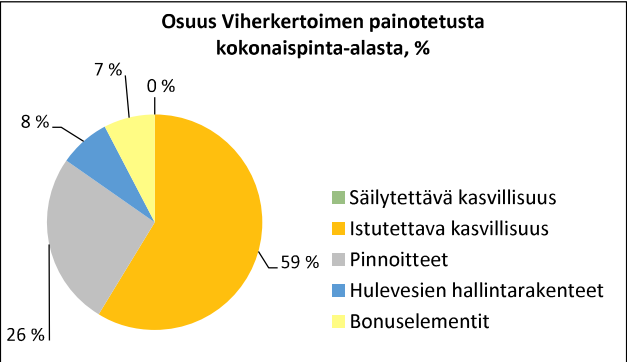
Suunnitelmaan sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä täytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus	ei elementtiä!	5
Istutettava kasvillisuus	4	10
Pinnoitteet	2	2
Hulevesien hallintarakenteet	2	9
Bonuselementit	3	12
Yhteensä	11	38

Täyttäjän kommentit:

Huomioitavat asiat:

- Tavoitetasoa laskettu läpäisevän maaperäkerroksen rajallisuuden vuoksi; suositeltavaa hyödyntää runsaasti kasvillisuutta.



16444

SATO OYJ

KARTANONTIE 7

KINNARI

JÄRVENPÄÄ

RAKENNETTAVUUSSELVITYS

10.10.2023



Insinööritoimisto

POHJATEKNIikka OY

Nuijamiestentie 5 B, 00400 Helsinki,
Puh. (09) 477 7510, Fax (09) 4777 5111
Suunnittelu- ja konsulttitoimistojen liitto SKOL ry:n jäsen

SISÄLLYSLUETTELO:

1. YLEISTÄ	3
2. TUTKIMUKSET	3
3. TONTTI	3
4. MAAPERÄOLOSUHTEET	3
5. PERUSTAMINEN	4
6. ROUTASUOJAUS JA SALAOJITUS	5
7. ULKOISET PUTKIJOHDOT, PIHA- JA LIIKENNEALUEET	5
8. RADON	6
10. JATKOTOIMENPITEET	7

LIITTEET:

16444.L1	Maanäytteiden tutkimustulokset
16444.L2	Maanäytteiden tutkimustulokset
St1	Geotekniset piirustusmerkinnät

Piir.nro:

16444.01	Tutkimuskartta	1:200
16444.02	Leikkaukset A-A ja B-B	1:200
16444.03	Leikkaukset C-C ja D-D	1:200

1. YLEISTÄ

Sato Oyj:n toimeksiannosta Pohjatekniikka Oy on tehnyt rakennettavuusselvityksen uudelle suunnitteluun lähtevälle asuinkerrostalolle ja piha-alueelle. Käytössämme on ollut Pohjatekniikka Oy:n tekemä pohjatutkimukset.

Kohde suunnitellaan Eurokoodien mukaan. Kohteen geotekninen luokka on GL2 ja seuraamusluokka on CC2.

2. TUTKIMUKSET

Pohjatekniikka Oy on tehnyt pohjatutkimuksia syyskuussa 2023 tekemällä 5 kpl puristinheijarikairausta, 3 kpl porakonekairausta, asentamalla yhteen pisteeseen pohjavesiputken ja kahdesta pisteestä on otettu häiriintyneitä maanäytteitä.

Tutkimuspisteiden sijainti ilmenee tutkimuskartasta 16444.01 ja kairaustulokset maalajitietoineen sekä kairausvastuskuvaajineen ovat leikkauspiirustuksissa 16444.02...14. Tutkimuspiirustuksissa käytettyjen geoteknisten merkintöjen selitykset ovat liitteessä St1.

3. TONTTI

Uusi suunnitteluun lähtevä asuinkerrostalo sijaitsee lasten leikkipaikalla tontin itäosassa. Leikkipaikan länsipuolella on asuinkerrostalo. Pohjois- ja itäpuolella on naapurirakennusten parkkipaikat. Tontin eteläosassa on asuinkerrostalon parkkipaikka.

4. MAAPERÄOLOSUHTEET

Kohde on loivapiirteinen, maanpinnan korkeus vaihtelee välillä +52,8...+52,3

Täyttö- ja humusmaan alla maaperä on pääosin savea. Pehmeän savipaksuus alueella on 3...7 m. Savikerroksen alapuolella on paikoin löyhiä tai keskitiiviitä

kitkamaakerroksia, jonka tiiveys paranee syvemmälle mentäessä tai tiiviitä kitkamaakerroksia.

Tutkimuspisteessä 3 on otettu maanäytteitä. Pinnassa on 1,0 m paksuinen hiekkainen sorakerros, jonka alla maanpinnasta 5 metrin syvyyteen asti laihaa savea. Saven vesipitoisuus on enimmillään 41,9 %.

Tontin pohjoisosassa tutkimuspisteessä 1 on otettu maanäytteitä. Pinnassa on 1,0 m paksuinen silttinen hiekkamoreenikerros, jonka alla maanpinnasta 5 metrin syvyyteen asti hiekkaista moreenia. Puristinheijarikairausten mukaan maan pinnasta noin 3,5 m syvyyteen asti moreeni on löyhää, jonka alla moreeni tiivistyy syvyyden mukaan hyvin tiiviiksi ennen kuin kairaus on pysähtynyt kallioon.

Puristinheijarikairaukset ovat ulottuneet 5...8 metrin syvyyteen maanpinnasta päättyen, kiviin tai peruskallioon.

Kallionpinta on varmistettu porakonekairauksin kolmessa tutkimuspisteessä. Pisteessä yksi kallionpinta on tasolla +47,5, pisteessä kolme tasolla + 45,8 ja pisteessä tasolla +44,1.

Pohjavesiputki on asennettu tutkimuspisteessä 1. Pohjavesi on mitattu 3.10.2023 ollessa tasolla + 48,66.

Maaperää on pidettävä routivana.

5. PERUSTAMINEN

Suunnitellut uudisrakennukset perustetaan tukipaaluilla. Paalut voivat olla teräsbetonisia lyöntipaaluja Paalutusohjeen PO2016 mukaisesti. Paaluina voidaan käyttää esim. RTB-300-16 paaluja, joiden eurokoodi-järjestelmän mukainen geotekninen puristuskestävyys paalulle on ($R_{d,max}$) 1000 kN/paalu. Myös muiden paalutyyppeiden käyttö on mahdollista.

Paalutustyyli luokkana käytetään PTL 2 ja paalujen normaalia rasitusluokkaa XC2. Paalut varustetaan rakenneterästuurnakärjillä (kalliokärkityyppi) ja paalujen

tavoitetasoksi voi arvioida likimain kairausten päättymistason. Tukipaalun minimittana voidaan pitää 3 metriä.

Negatiivinen vaippahankaus otetaan huomioon, mikäli lisätäyttöjä esiintyy savikerroksen päällä.

Paalutettavalla alueella alapohja tehdään kantavana.

Kantavan alapohjan alapuoliset putkilinjat ripustetaan pohjalaattaan. Putkilinjoille ja ovien kulkuaukoille asennetaan siirtymälaatat, kun siirrytään kantavalta alueelta maanvaraiselle alueelle.

6. ROUTASUOJAUS JA SALAOJITUS

Maaperän routivuuden vuoksi ovat anturat, ym. roudan aiheuttamille liikkeille alttiit rakenteet on ulotettava roudattomaan perustamissyvyyden, joka on rakennuksen ulkonurkissa vähintään 1,5 m ja ulkoseinälinjoilla 1,3 m lopullisesta maanpinnasta. Tuulettuvaa alapohjaa käytettäessä on em. arvoihin lisättävä 0,2 m. Kylmien rakenteiden roudaton perustamissyvyys on 2,0 m. Vaihtoehtoisesti rakenteet voidaan routasuojata asianmukaisilla routaeristeillä. Routaeristeiden mitoituksessa on noudatettava RIL 261-2013 julkaisua ”Routasuojaus – rakennukset ja infrarakenteet”.

Maaperä on routivaa.

Perustukset salaojitetaan.

7. ULKOISET PUTKIJOHDOT, PIHA- JA LIIKENNEALUEET

Kantavan alapohjan alla putkijohdot ripustetaan. Ulkoiset putkijohdot perustetaan maanvaraisesti 150 mm:n tasauserrokselle ja 300 mm murskepetille löyhissä hiekka-, siltti- ja savikerroksissa. Savialueella painovoimaiset viemärilinjat perustetaan maanvaraisesti tarvittaessa kevennyskerroksia käyttäen.

Ripustetun ja maanvaraisen putkiosuuden rajakohtaan tehdään siirtymälaatat.

Rakennuksen lähellä olevat painumille ulkonäköhaitalliset kohdat voidaan keventää kuten esimerkiksi asfaltti- tai kivitetyt pinnat.

Pysäköintialue perustaan maanvaraisesti, kun maanpintaa ei merkittävästi koroteta.

8. RADON

Rakennuspaikalla ei ole tehty radonaktiivisuuden tutkimusta. Suomen rakentamismääräyskokoelman osan D2 päätöksen perusteella uudet rakennukset tulee suunnitella ja rakentaa siten, että sisäilman radonpitoisuus on alle 200 Bq/m³. Ohjeen mukaan radontekninen suunnittelu voidaan jättää tekemättä vain, jos paikkakuntakohtaiset radontutkimukset selkeästi osoittavat, että radonpitoisuus alittaa enimmäisarvon säännönmukaisesti.

STUK:n kartan perusteella alueen radonpitoisuuden mediaani on 128,4-181,5 Bq/m³.

Rakennuksen alle tuotavilta materiaaleilta edellytetään tutkimusta, jossa osoitetaan materiaalin olevan radonpitoisuudeltaan kelpollista rakennuskäyttöön.

10. JATKOTOIMENPITEET

Kohteessa tulee tehdä pinnantasaussuunnitelma, jossa optimoidaan rakennusten lattiakorkoja. Lattiakorot vaikuttavat merkittävästi tarvittaviin pohjanvahvistuksiin. Yleisesti savikerrosten leikkaukset parantavat rakennus- ja piha-alueiden pohjanvahvistuksia, jolloin niiden tarve on vähäisempää.

Rakennuskohteesta tulee tehdä täydentävä pohjatutkimus rakennuksen sijainnin tarkennettua.

Rakennuskohteessa tarvittaneen ainakin seuraavia pohjarakennesuunnitelmia: kaivusuunnitelma, pohjanvahvistussuunnitelma ja maanrakennuksen työselostus.

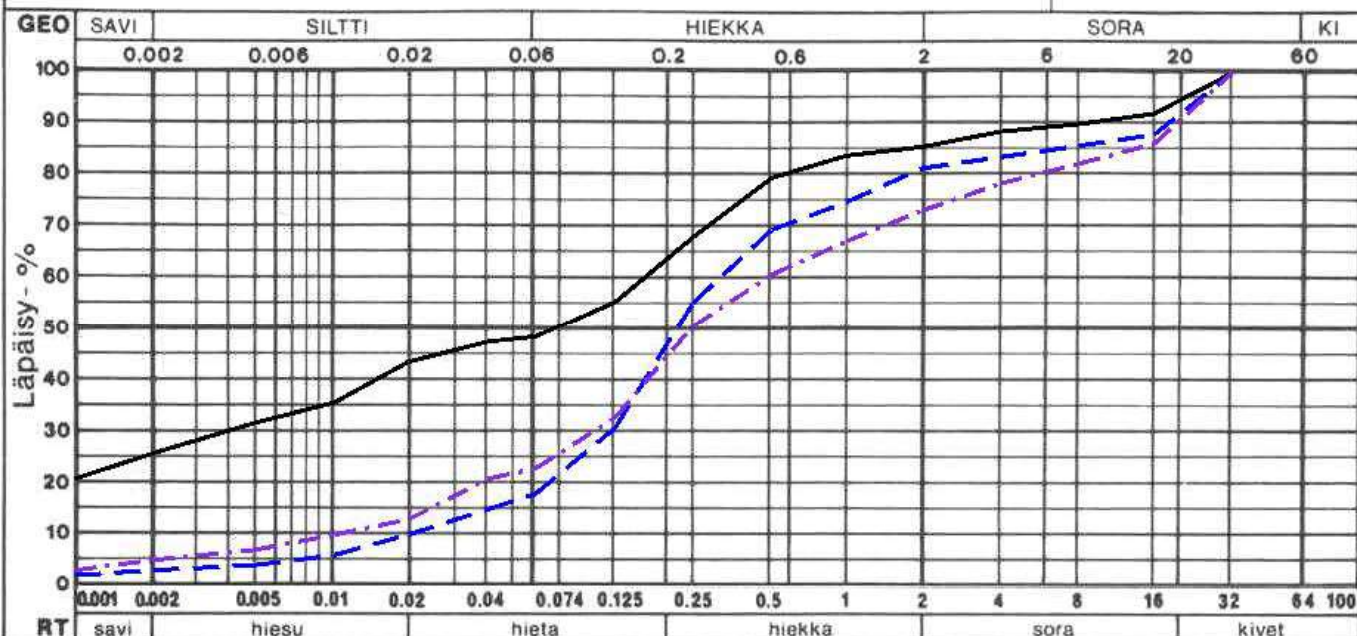
INSINÖÖRITOIMISTO POHJATEKNIikka OY

Juha Pulkka

Harri Perkkiö

MAANÄYTTEIDEN TUTKIMUSTULOKSET

LAB. No
12535



Näytteen No		63987	63988	63989		
Rakeisuuskäyrä		—————	-----	- . - . - .	- . - . - .	
Näytteen- otto	paikka	Pt 1	Pt 1	Pt 1		
	syvyys	0.0-1.0	2.0-3.0	4.0-4.8		
	tapa	Mro	Mro	Mro		
	pvm.	26.09.2023	26.09.2023	26.09.2023		
Maanpinnan korkeus		+52.73	+52.73	+52.73		
Maalaji GEO ☒ RT ☐		siHkMr	HkMr	HkMr		
Vesipitoisuus w %		23.3	14.5	12.4		
Tilavuus- paino k N/m³	kosteana					
	kuivana					
Leikkaus- lujuus k N/m²	Kartiokoe	häiriin- tymätön S _k				
		häiriin- tynyt S _k				
		sensitiivisyys S _t				
		hienous- luku F				
	Puristuskoe S _p					
Humus %						
Vedenläpäisev. k m/s						
CEN-ISO maalji		saCl	siSa	grsiSa		
Silmämäär. maalaji			Kasvikuituja			
Kidevesi %						

SATO Oyj	NÄYTT. OTTAJA	SU	HYVÄKS.
Kartanontie 7. Järvenpää	TUTK.	JS	PÄIVÄYS 4.10.2023
Pohjatutkimus	TARK.	DS	

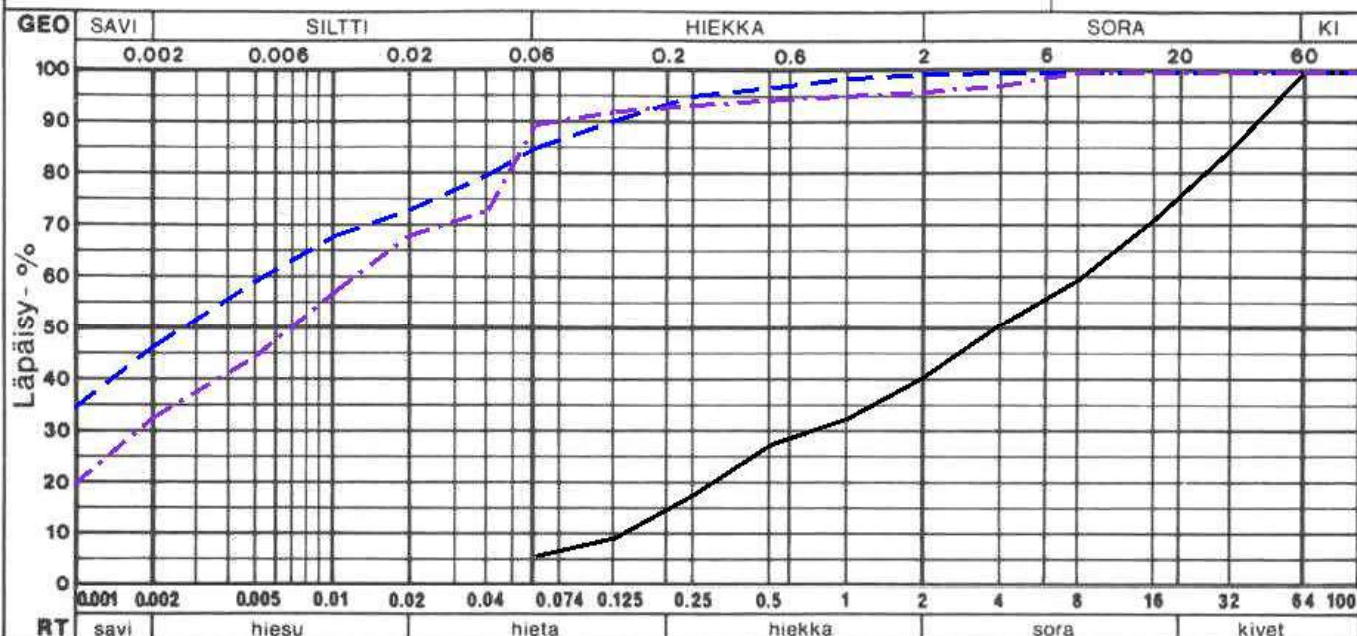


Insinööritoimisto POHJATEKNIikka OY
Nuijamiestentie 5 B, 00400 Helsinki, Puh. 09-477 7510, Fax 09-4777 5111

PIIR. No
16444.L1

MAANÄYTTEIDEN TUTKIMUSTULOKSET

LAB. No
12535



Näytteen No		63990	63991	63992		
Rakeisuuskäyrä		—————	- - - - -	-	-	
Näytteen- otto	paikka	Pt 3	Pt 3	Pt 3		
	syvyys	0.0-1.0	2.0-3.0	4.0-5.0		
	tapa	Mro	Mro	Mro		
	pvm.	26.09.2023	26.09.2023	26.09.2023		
Maanpinnan korkeus		+52.56	+52.56	+52.56		
Maalaji GEO ☒ RT ☐		hkSr	laSa	laSa		
Vesipitoisuus w %		3.8	41.9	40.7		
Tilavuus- paino k N/m³	kosteana					
	kuivana					
Leikkaus- lujuus k N/m²	Kartiokoe	häiriin- tymätön S _k				
		häiriin- tynyt S _k				
		sensitiivisyys S _t				
		hienous- luku F				
	Puristuskoe S _p					
Humus %						
Vedenläpäisev. k m/s						
CEN-ISO maalji		saGr	Cl	siCl		
Silmämäär. maalaji						
Kidevesi %						

SATO Oyj	NÄYTT. OTTAJA	SU	HYVÄKS.
Kartanontie 7. Järvenpää	TUTK.	JS	PÄIVÄYS 4.10.2023
Pohjatutkimus	TARK.	DS	



Insinööritoimisto POHJATEKNIikka OY
Nuijamiestentie 5 B, 00400 Helsinki, Puh. 09-477 7510, Fax 09-4777 5111

PIIR. No
16444.L2



Insinööritoimisto POHJATEKNIikka OY

Nuijamiestentie 5 B, 00400 HELSINKI, Puh. (09) 4777 510, Telefax (09) 4777 5111

MITTAUS- JA ASENNUSKORTTI: 2023

TYÖNUMERO: 16444

Kohde:	
Katuosoite:	Kartanontie 7
Kunta:	04430 Järvenpää
Viite:	

Projekti:		Kairakone:	GM75	HAVAINNOT			
Putken numero:	1 / pt 1	Asentaja:	SUS	Pvm.	Syv.putken- päästä	Pv-pinnan taso	Huom.
Suunnittelija:		Puhelin:					
Puhelin:		Asennus päivä:	27.9.2023	3.10.2023	5,10	+48,66	

Koordinaatit:	X:	6706872.148
	Y:	25505504.006
	Z:	52,731
Koordinaattijärjestelmä:		ETRS GK25 / N2000

TASOTIEDOT JA RAKENNE

Putken yläpään taso:	+53,76
Siivilän alapään taso:	+47,46
Putkimateriaali:	rauta
Putken halkaisija, mm:	1"
Siivilän rako, mm:	0,40
Vandaaliputken materiaali:	
Jatkoputken pituus:	6,00
Siivilän pituus:	0,30
Kokonaispituus:	6,30

Putki maanpinnasta:	1,03	Maalajit	
LUKITTU		Syvyys [m]	Maalaji
Jatkoputken pituus:	6,00		
Siivilän pituus:	0,30		

Wmax = +48,66

Wmin = +48,66

Huomautukset

Toimivuustesti

1min		
3min		
5min		
10min		
30min		

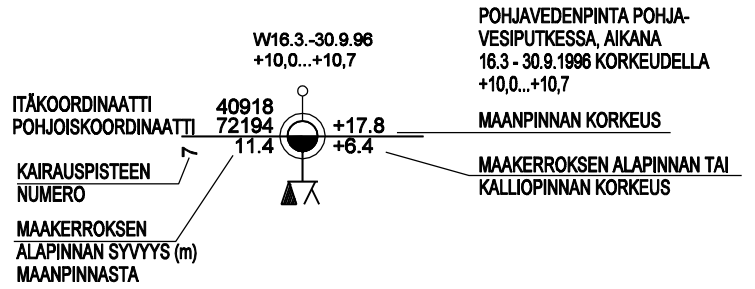
Maalajit ovat aistinvaraisia

KAIRAUKSET

-  **TÄRYKAIRAUUS**
PISTO- TAI LYÖNTIKAIRAUUS
PORAKONEKAIRAUUS TANGOILLA
-  **PAINOKAIRAUUS**
-  **HEIJARIKAIRAUUS**
-  **PURISTINKAIRAUUS**
-  **PURISTINHEIJARIKAIRAUUS**
-  **SIIPIKAIRAUUS**
-  **PUTKIKAIRAUUS**
-  **KALLIONÄYTEKAIRAUUS**
- kaltevuus vaakatasosta
- reiän suunta (= nuolen suunta)
- reiän pituus vaakatasoon projisoituna
(= nuolen pituus)

Merkkien koko voidaan valita kartan mitta-
kaavan mukaan. Suositellavat koot ovat
1:100 - 1:400 1:500 - 1:5000 1:4000 - 1:10000
4 mm 3 mm 2 mm

KOORDINAATTI- JA KORKEUSTASOTIEDOT



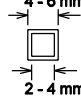
NÄYTTEENOTTO



KAIRAUKSEN PÄÄTTYMINEN

-  **KAIRAUUS LOPETETTU MÄÄRÄSYVYYTEEN**
-  **KAIRAUUS PÄÄTTYNYT TIIVISEEN
MAAKERROKSEEN**
-  **KAIRAUUS PÄÄTTYNYT KIVEEN TAI
LOHKAREESEEN**
-  **KAIRAUUS PÄÄTTYNYT KIVEEN, LOHKAREESEEN
TAI KALLIOON**
-  **KAIRAUUS PÄÄTTYNYT KALLIOON.
VARMISTETTU PORAKONEKAIRAUKSELLA**
-  **KAIRAUUS PÄÄTTYNYT KALLIOON.
VARMISTETTU KOEJUOPASTA**

MUUT TUTKIMUKSET

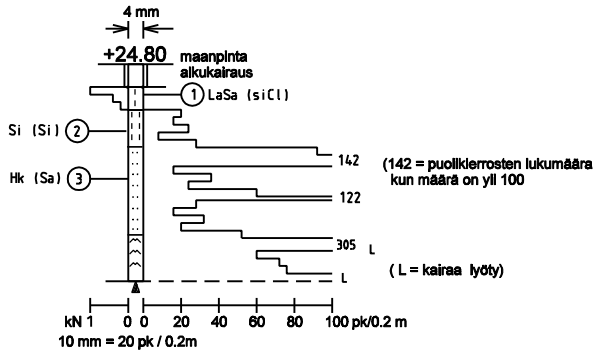
-  **KOEJUOPPA**
-  **GEOTEKNISET ERIKOISTUTKIMUKSET, ESIM.
KOEJUORMITUS, PAINUMAMITTAUS,
SIIRTYMÄMITTAUS, RADONTUTKIMUS JNE.**
-  **POHJAVEDENPINNAN HAVAINTOPUTKI**
-  **POHJAVEDENPINNAN HAVAINTOPUTKI
PYSYVÄÄ TARKKAILUA VARTEN**
-  **ORSIVEDENPINNAN HAVAINTOPUTKI**
-  **HUOKOSVEDENPAINEN MITTAUS**

POHJATUTKIMUSMERKINNÄT KARTOILLA



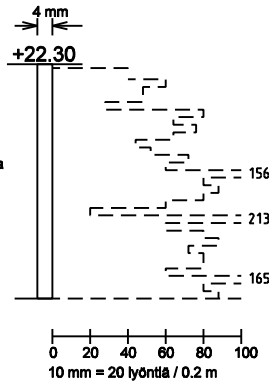
Insinööritoimisto
POHJATEKNIikka OY

PAINOKAIRAUS NÄYTTEENOTTO

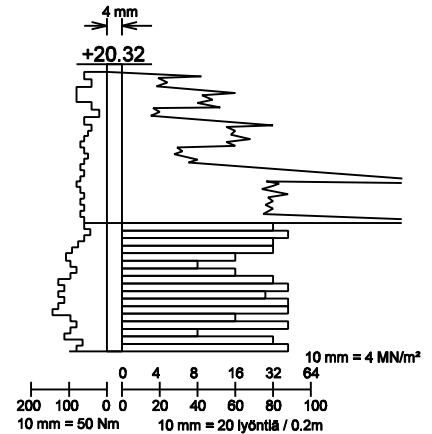


Maanäytteiden maalajimerkinneissä
ensin GEO-luokituksen mukainen maalaji ja
sulkeissa ISO-luokituksen mukainen maalaji.

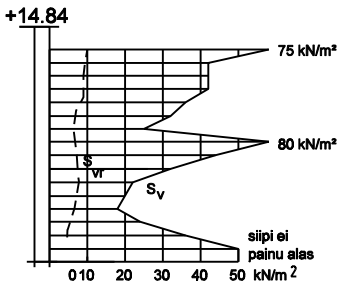
HEIJARIKKAIRAUS



PURISTINHEIJARIKKAIRAUS



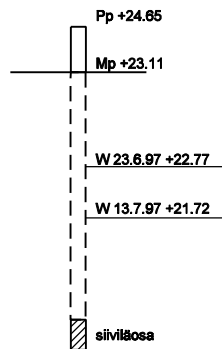
SIIPIKAIRAUS



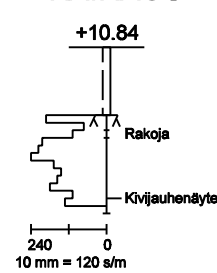
S_v = häiriintymätön leikkauslujuus
siipikairalla
 S_{vr} = häiriityn maan leikkauslujuus
siipikairalla

POHJAVESIPUTKI

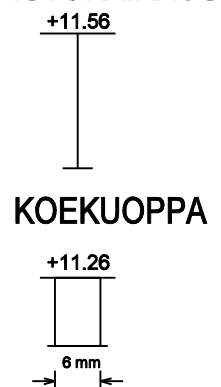
HAVAINTOVÄLI 23.6...13.7.97



PORAKONE- KAIRAUS



TÄRY- TAI PISTOKAIRAUS



MAALAJIMERKINNÄT

RT = Rakennustekninen luokitus
GEO = Geotekninen maalajiluokitus
ISO = Eurokoodin mukainen maalajiluokitus

KAIRAUSTEN PÄÄTTYMINEN

- || KAIRAUS LOPETETTU MÄÄRÄSYVYYTEEN
- || KAIRAUS PÄÄTTYNyt TIIVISEEN MAAKERROSTUMAAN
- || KAIRAUS PÄÄTTYNyt KIVEEN TAI LOHKAREESEEN
- || KAIRAUS PÄÄTTYNyt KIVEEN, LOHKAREESEEN TAI KALLIOON
- || KAIRAUS PÄÄTTYNyt KALLIOON, VARMISTETTU PORAKONEKAIRAUKSELLA

MAALAJIRAJAT

- MAANPINTA, VESIALUEILLA POHJAN PINTA
- VESISTÖN VESIPINTA
- TUTKIMUSTULOSTEN PERUSTEELLA ARVIOITU MAALAJIRAJA
- TUTKIMUSTULOSTEN PERUSTEELLA ARVIOITU KALLIOPINTA
- TODETUT KALLIOPINTA

MAALAJIRYHMÄ	MAALAJI	RT	GEO	ISO	RAEKOKO	VÄRIT
ELOPERÄISET MAALAJIT (E)	HUMUSMAA		Hm	Or		harmaa
	TURVE		Tv			
	LIEJU		Lj			
HIENORAKEISET MAALAJIT (H)	SAVI	Sa	Sa	Cl	< 0,002 mm	sininen
	SILTTI	Hs	Si	Si	0,002...0,06 mm	violetti
		Hht				
KARKEARAKEISET MAALAJIT (K)	HIEKKA	Ht	Hk	Sa	0,06...2,0 mm	keltainen
	SORA	Hk				
		Sr	Sr	Gr	2... 60 mm **	vihreä
MOREENI MAALAJIT (M)	SILTIMOREENI		SiMr			ruskea
	HIEKKAMOREENI		HkMr			
	SORAMOREENI		SrMr			
	KIVIÄ	Ki	Ki	Co	60... 600 mm **	KIVIÄ
	LOHKAREITA	Lo	Lo	Bo	> 600 mm	
	KIVI/LOHKARE	läpiporattu *				
	TÄYTEMAA		Tä	Mg		

* merkin korkeus osoittaa lohkarren koon

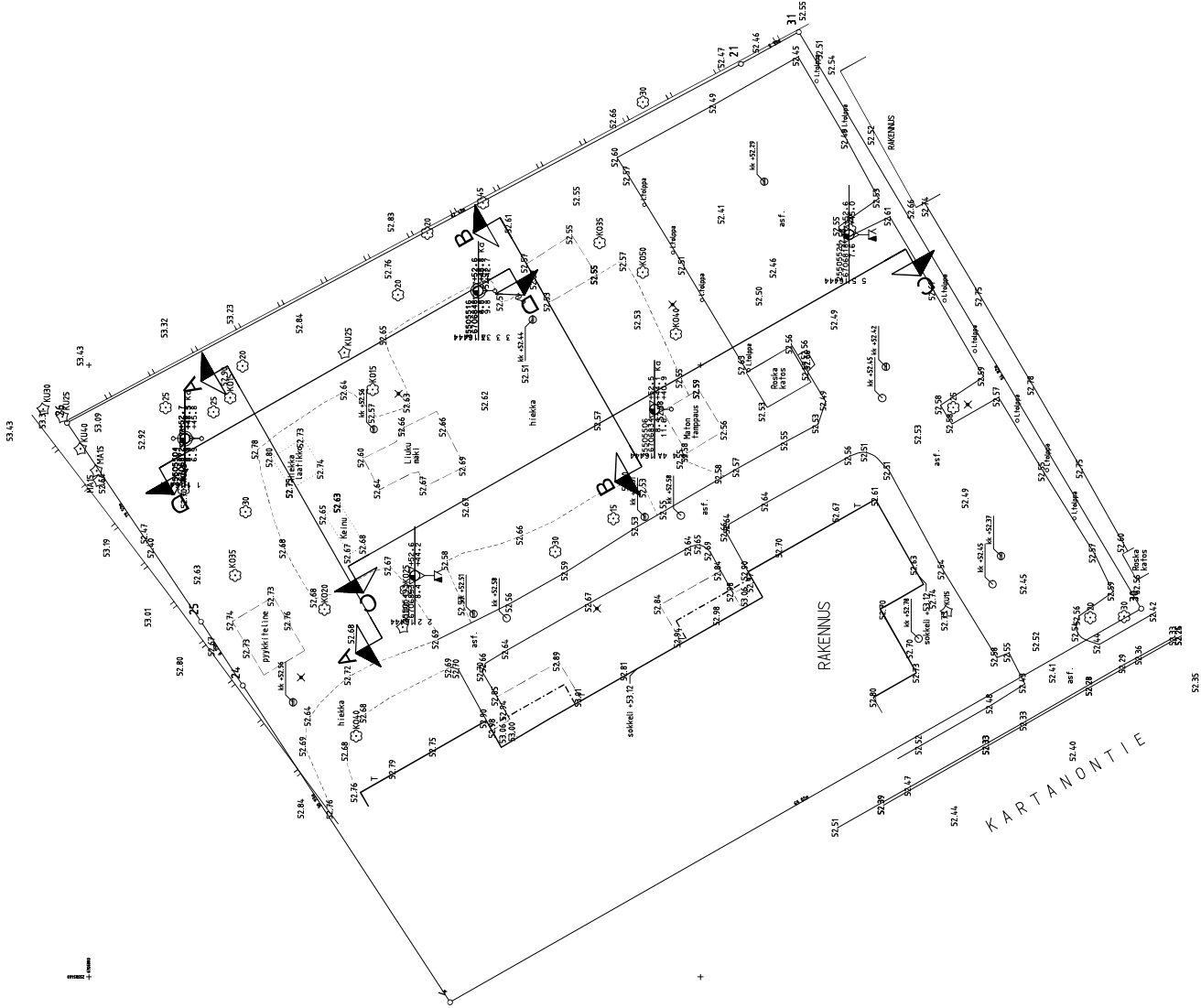
** ISO-luokituksessa kivi 63... 200 mm, lohkare 200...630 mm, suuri lohkare >630 mm

POHJATUTKIMUSMERKINNÄT LEIKKAUKSISSA



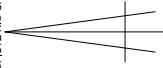
Insinööritoimisto
POHJATEKNIikka OY

St 1

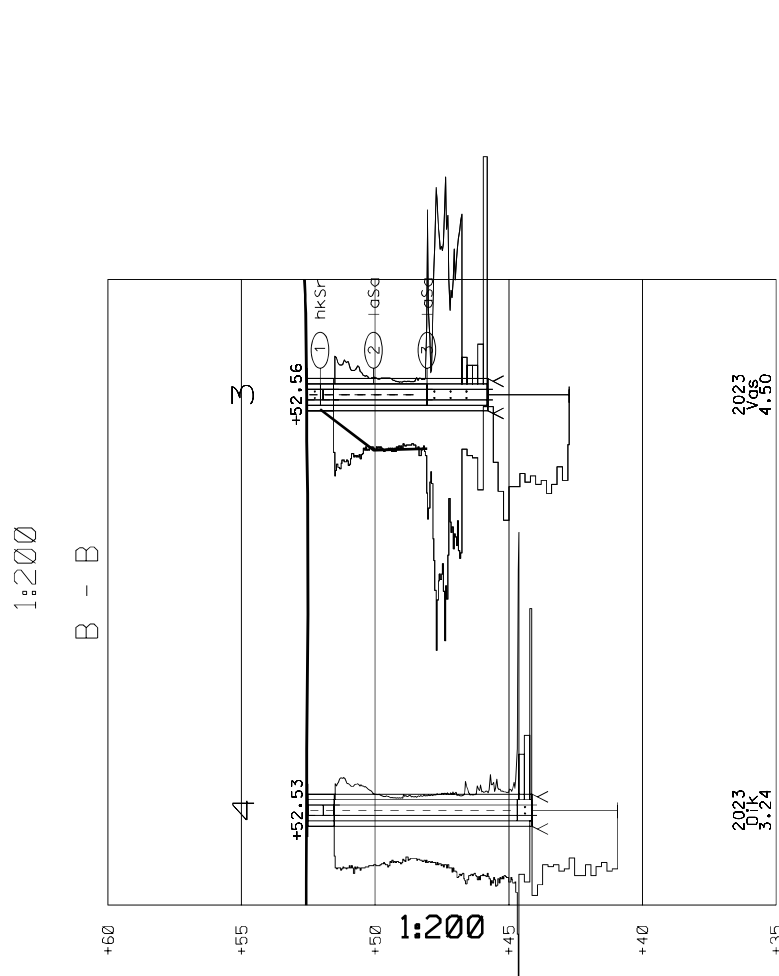
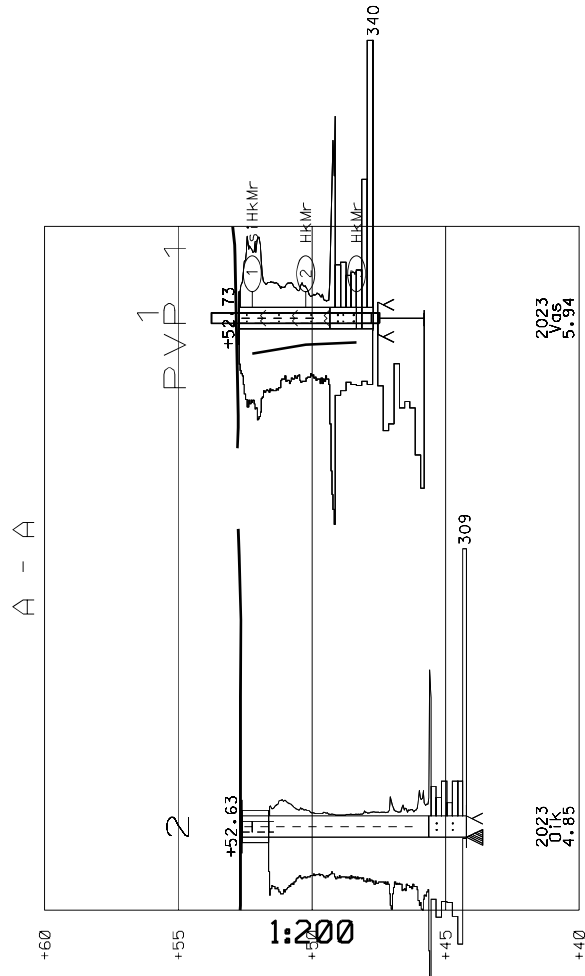


Tasokoordinaatit / Plan coordinates:
ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä / Elevation system:
NZ000

KIINTORISTE NO GPS-RTK

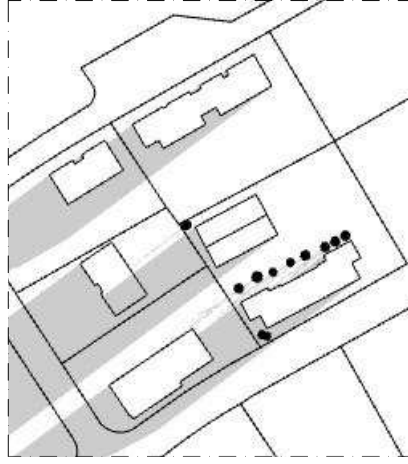


Vireenäinen arvioitu/tutkimuksen arvio		Pohjakaava	
Kaava/Pöytä	Kortti/Title	Lehti/Sheet	Rekisterin numero
6	605	10	POHJATUTKIMUSPIIRUSTUS
Rakennusluvan nimi ja sisältö		Pohjakaava	
SATO OY		TUTKIMUSKARTTA	
KARTANONTIE 7		1:200	
JARVENPÄÄ		Suoritusnumero	
		GEO	
		16444.01	
Insinööritoimisto POHJATEKNIikka OY			
Näinmiesentie 5 B, 00400 HELSINKI, Puh. 09-477510 Fax. 09-477511			
Email: pohjateknikka@pohjateknikka.fi http://www.pohjateknikka.fi			
Pvm	10.10.2023	Tuottaja	AP



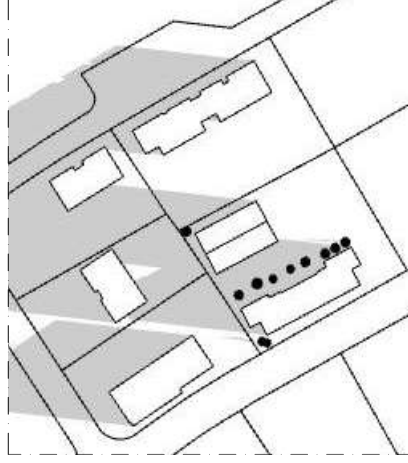
K o s a / K y l ä	K o r t t i e l i / T i l l a	T o n t i t i / R n o	Viranomaisen arkistointimerkintö ja varten		
6	605	10			
Rakennusloimenpide	POHJATUTKIMUSPIIRUSTUS				
uus	Mittakaavat				
Rakennuskohteen nimi ja osoite			Piirustuksen sisältö		
SATO OY; KARTANONTIE 7			Leikkaukset A-A ja B-B 1:200		
KARTANONTIE 7 JÄRVENPÄÄ			Suunnitteluala Työn numero ja piirustuksen numero		
			GEO 16444.02		
Insinööritoimisto POHJATEKNIikka OY Nuujamiesentie 5 B, 00400 HELSINKI, Puh 09-4777510 Fax 09-47775111 Email: pohjatekniikka@pohjatekniikka.fi http://www.pohjatekniikka.fi					
Pvm	Tuht	Pirt	Suunt	Hyv	
10.10.2023	Jsi	AP	JP		

Kello 10:00

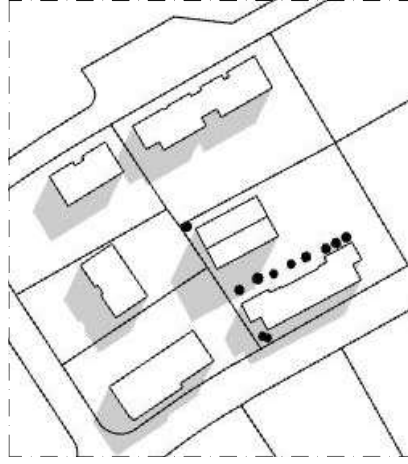


Helmiikuu 1.2.

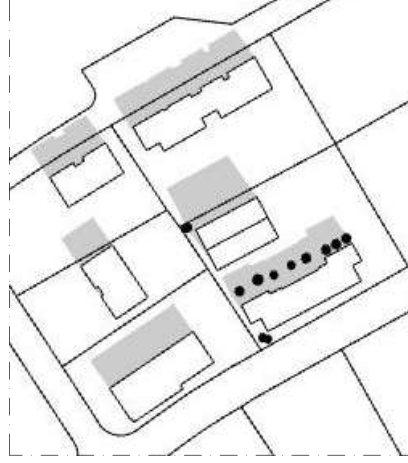
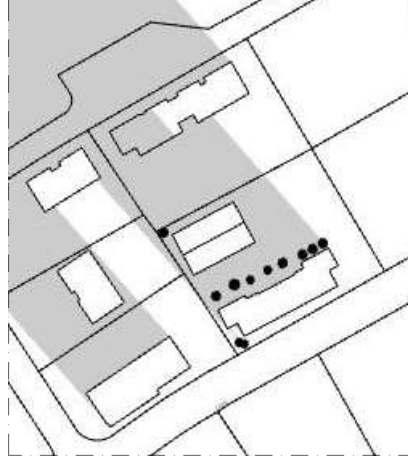
Kello 13:00



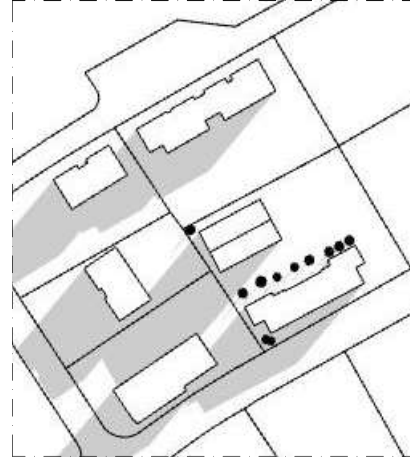
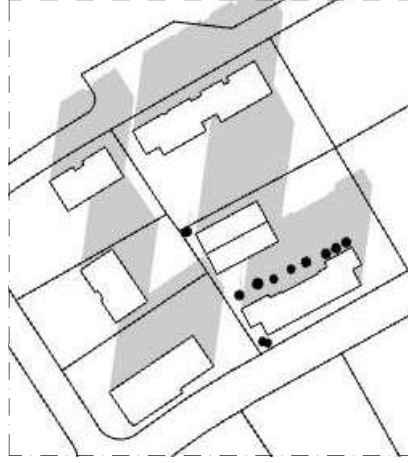
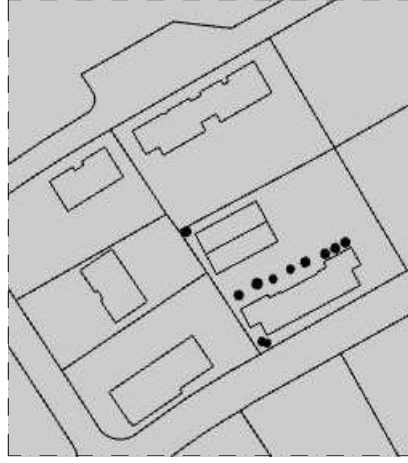
Kesäkuu 1.6.



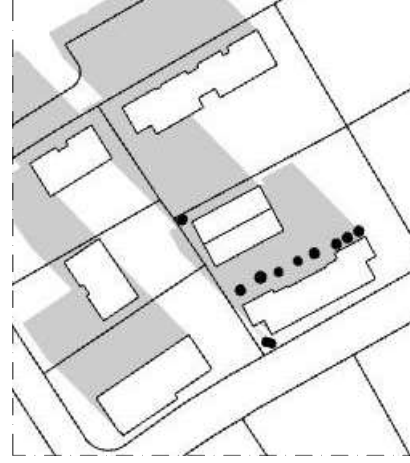
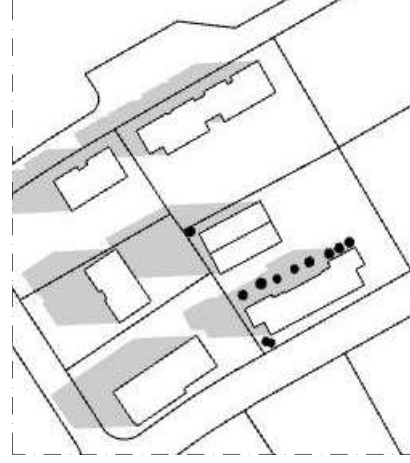
Kello 16:00



Kello 19:00

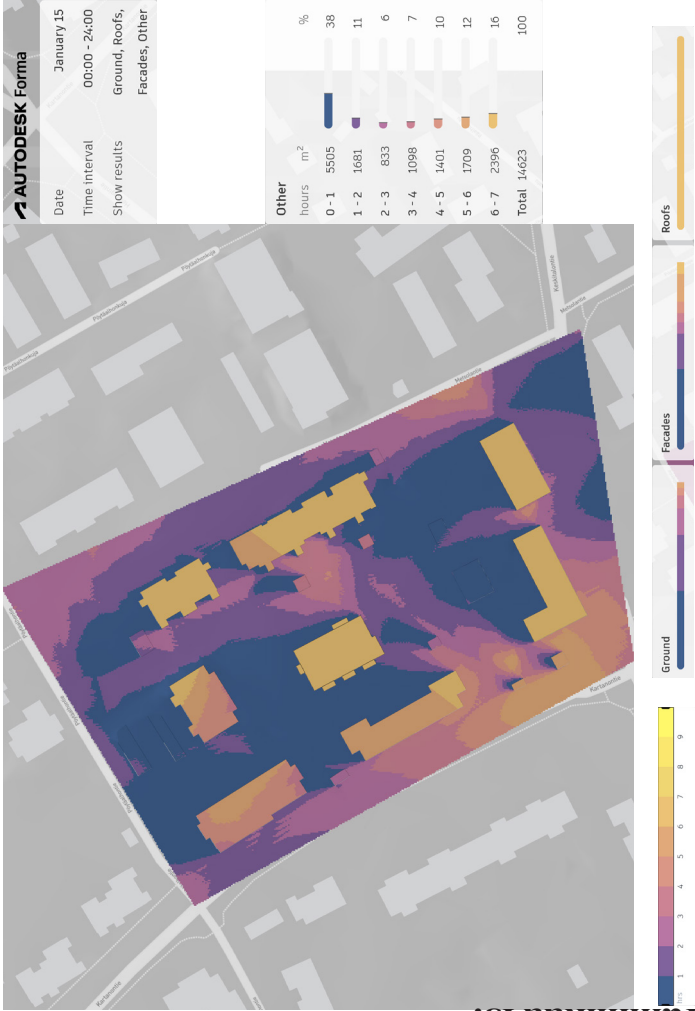


Lokakuu 1.10.

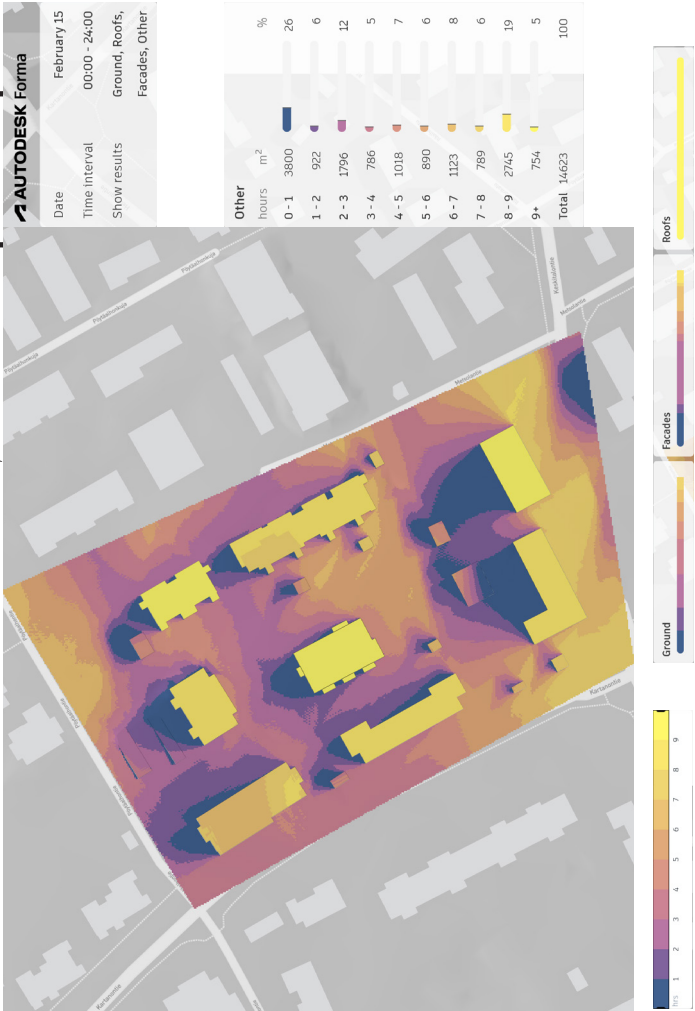


LIITE 9. KARTANONTIE 7 AURINGONVALOTARKASTELU

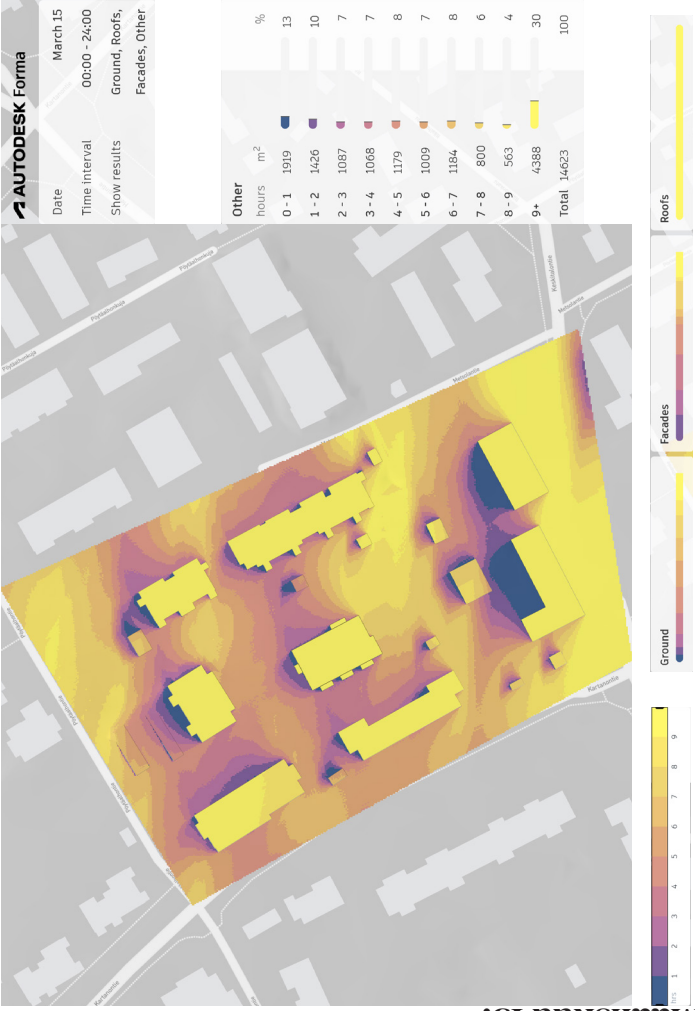
07/2025 Järvenpään kaupunki



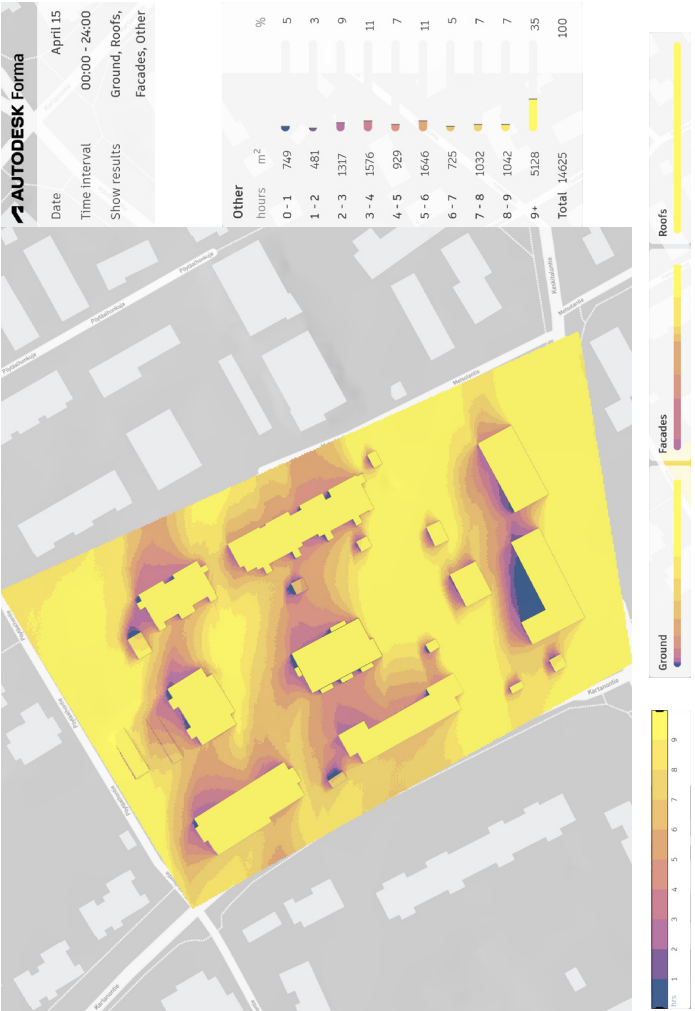
Tammikuu 15.



Helmikuu 15.



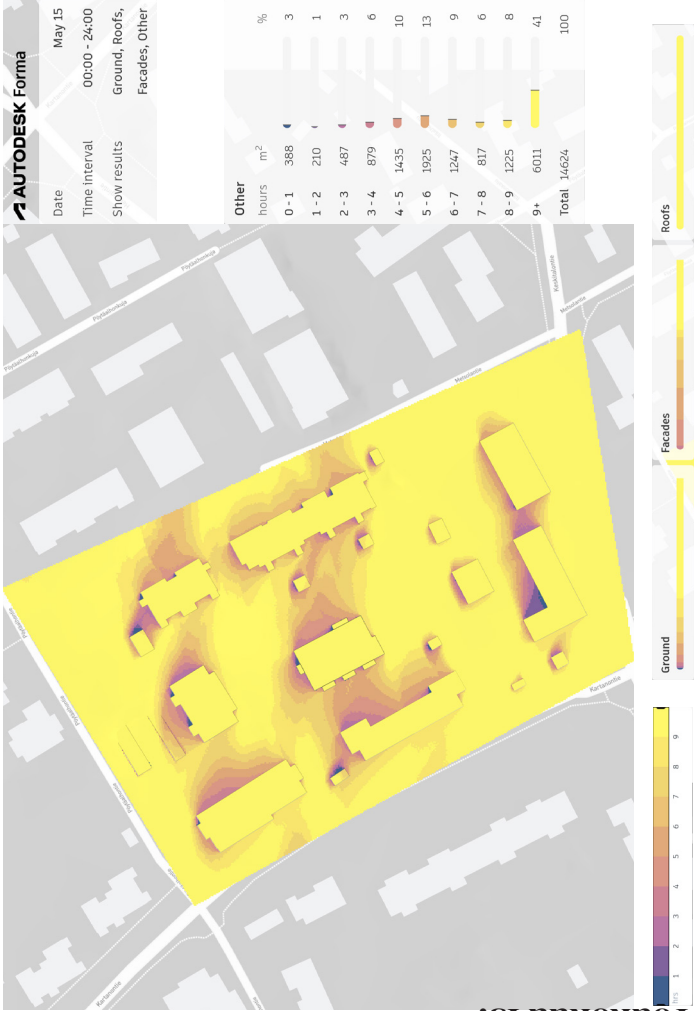
Maaliskuu 15.



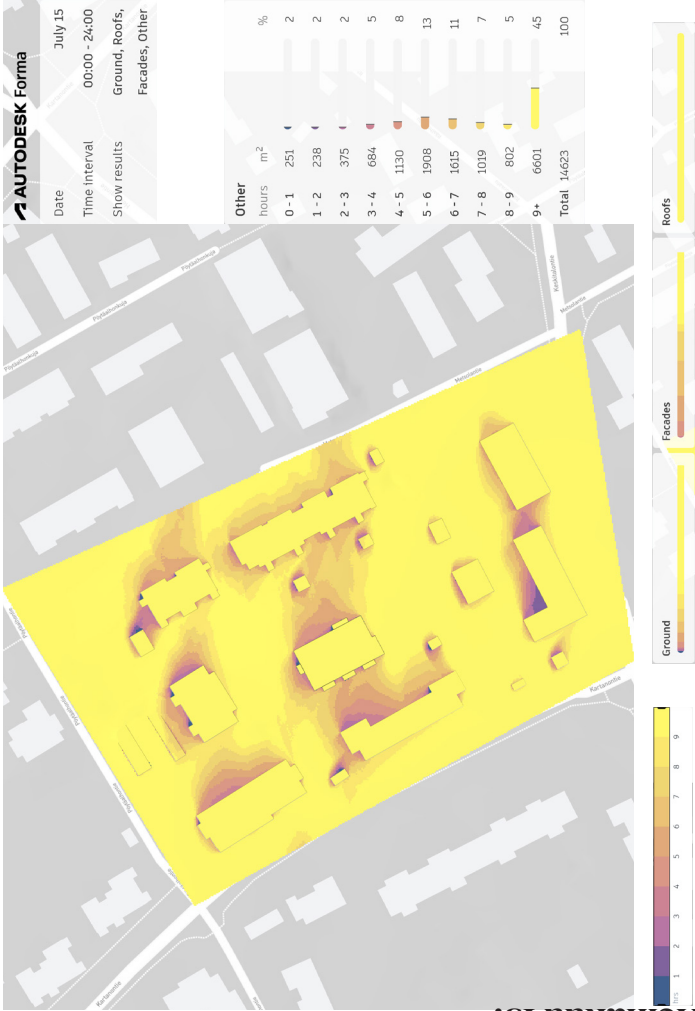
Huhtikuu 15.

LIITE 9. KARTANONTIE 7 AURINGONVALOTARKASTELU

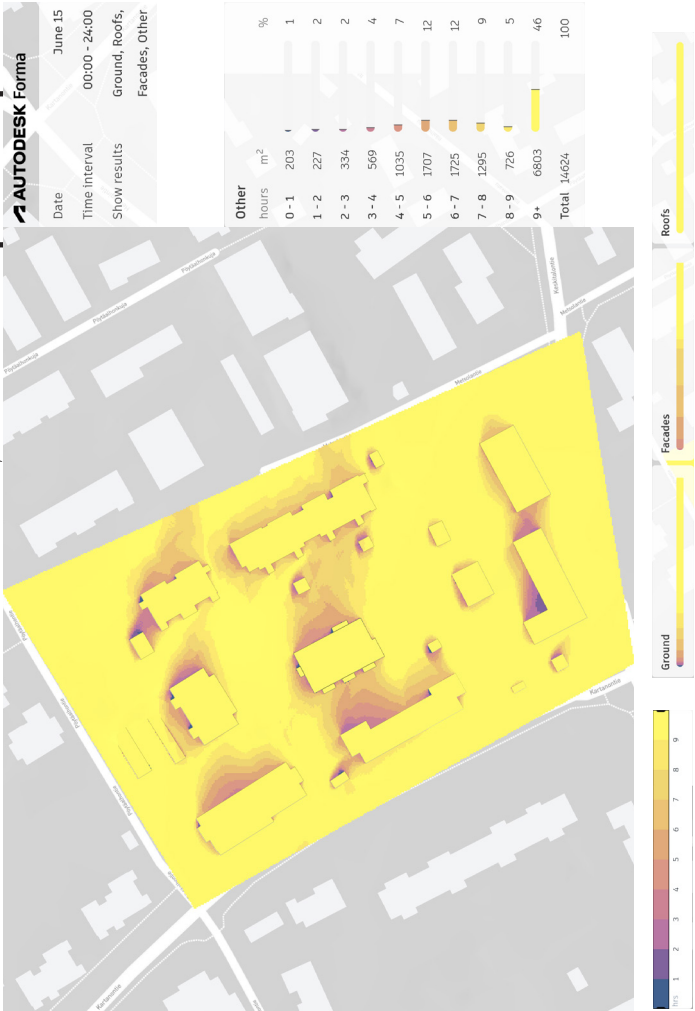
07/2025 Järvenpään kaupunki



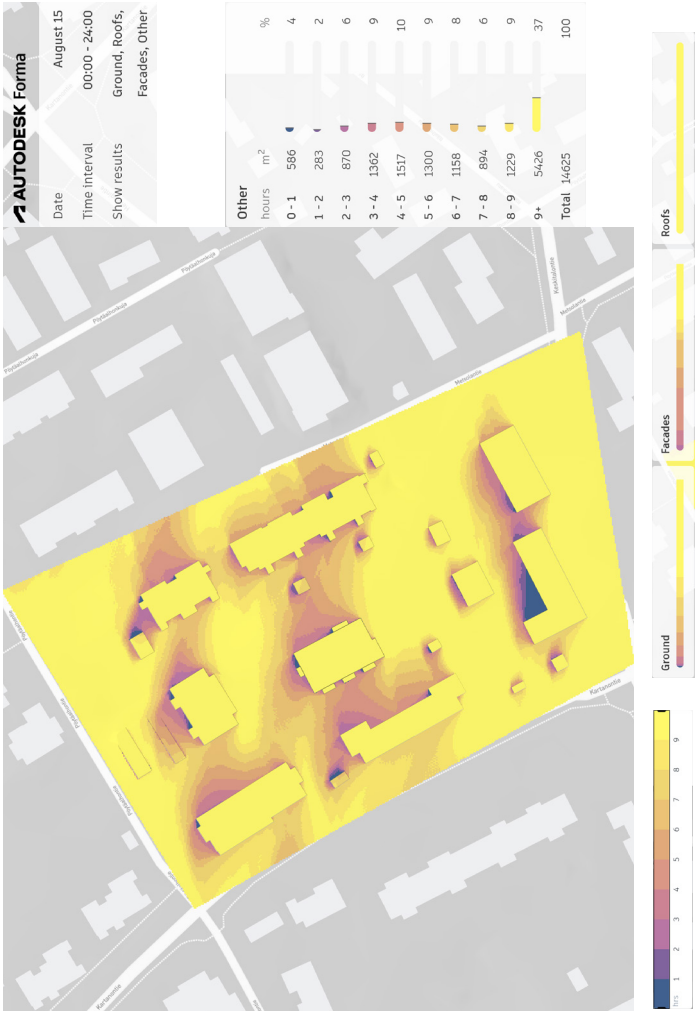
Toukokuu 15.



Heinäkuu 15.



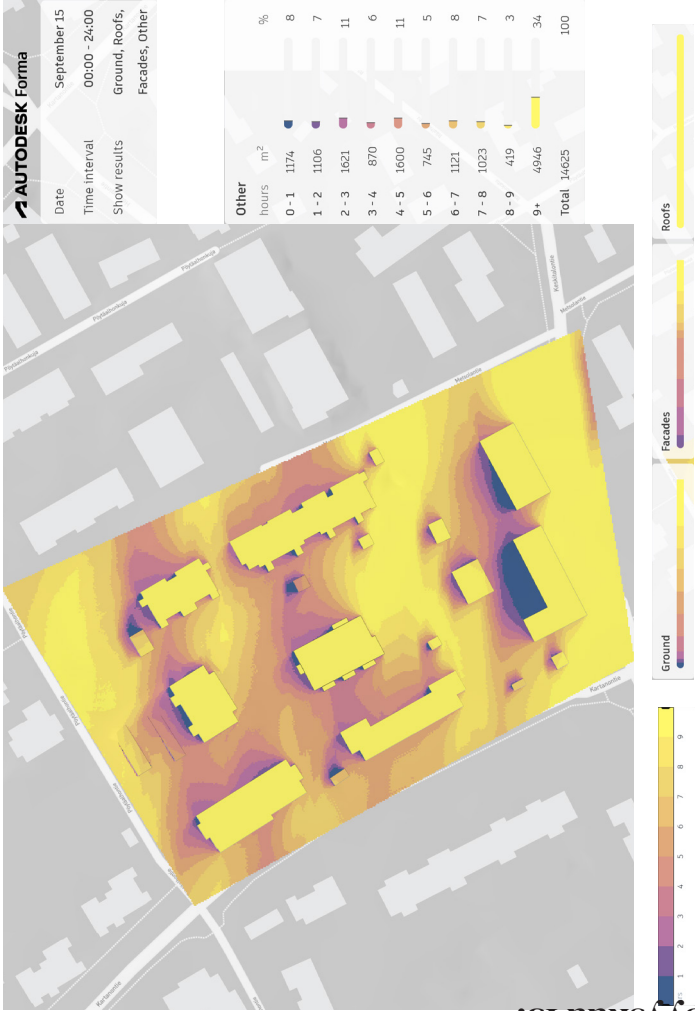
Kesäkuu 15.



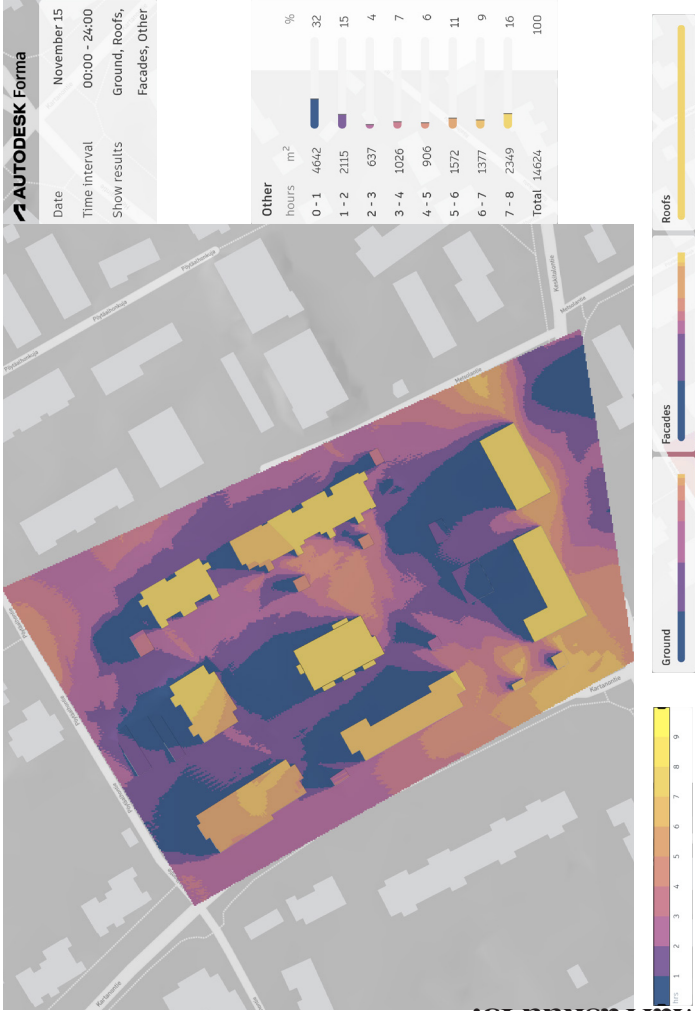
Elokuu 15.

LIITE 9. KARTANONTIE 7 AURINGONVALOTARKASTELU

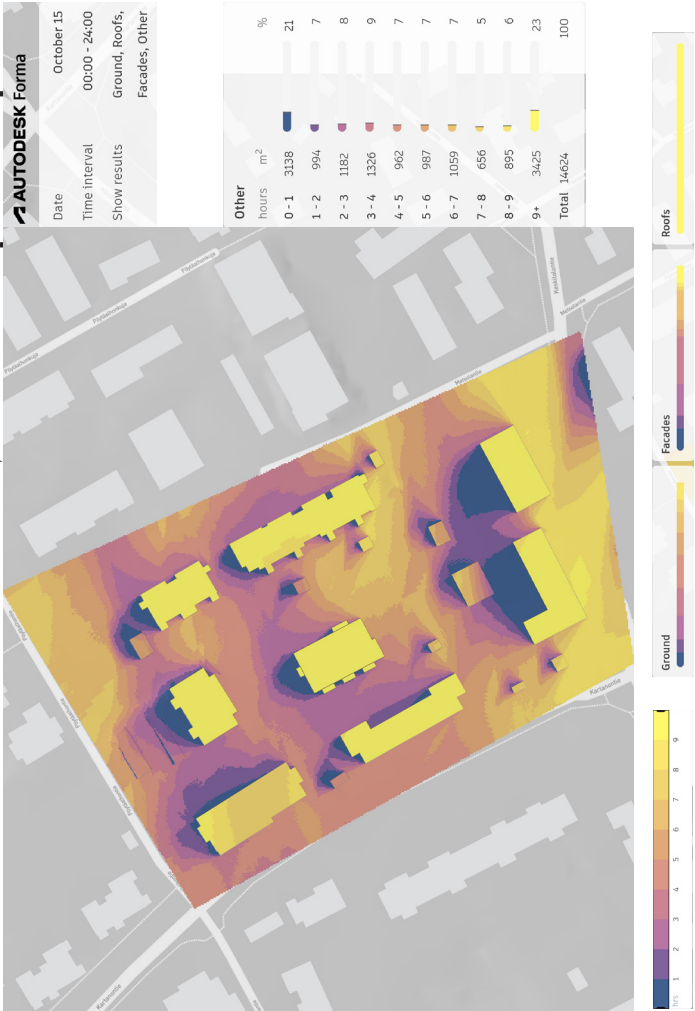
07/2025 Järvenpään kaupunki



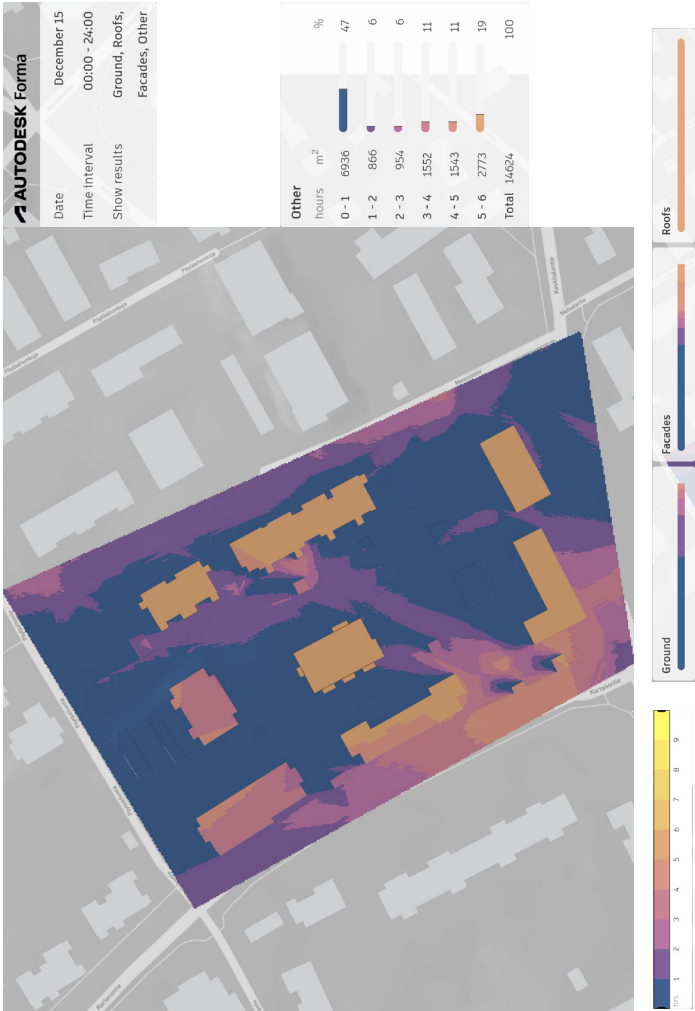
Syyskuu 15.



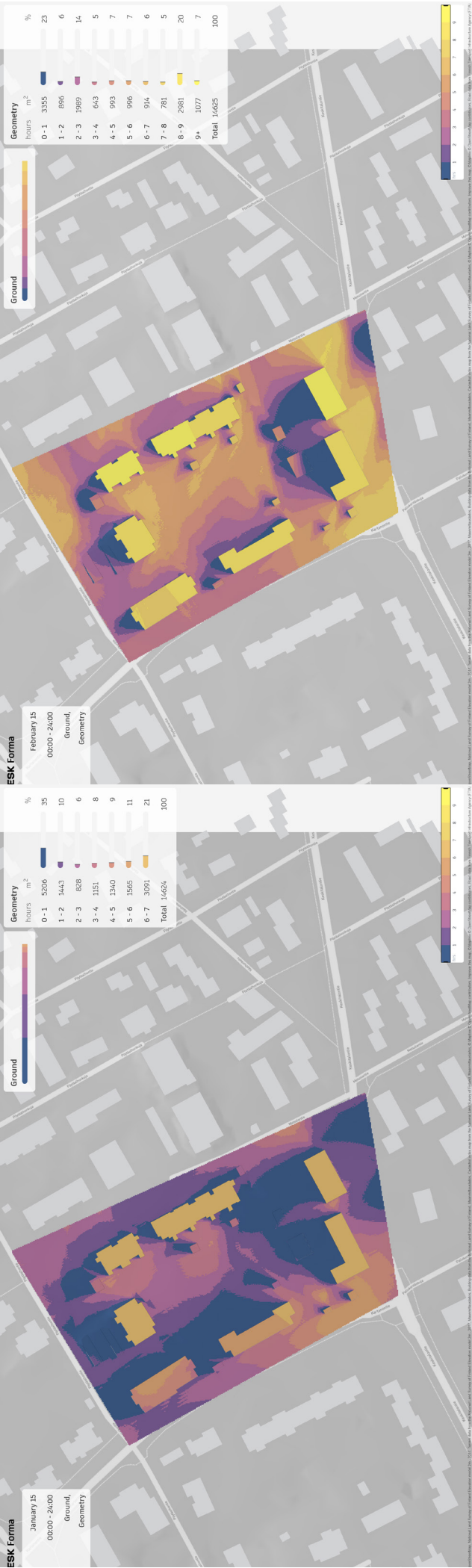
Marraskuu 15.



Lokakuu 15.

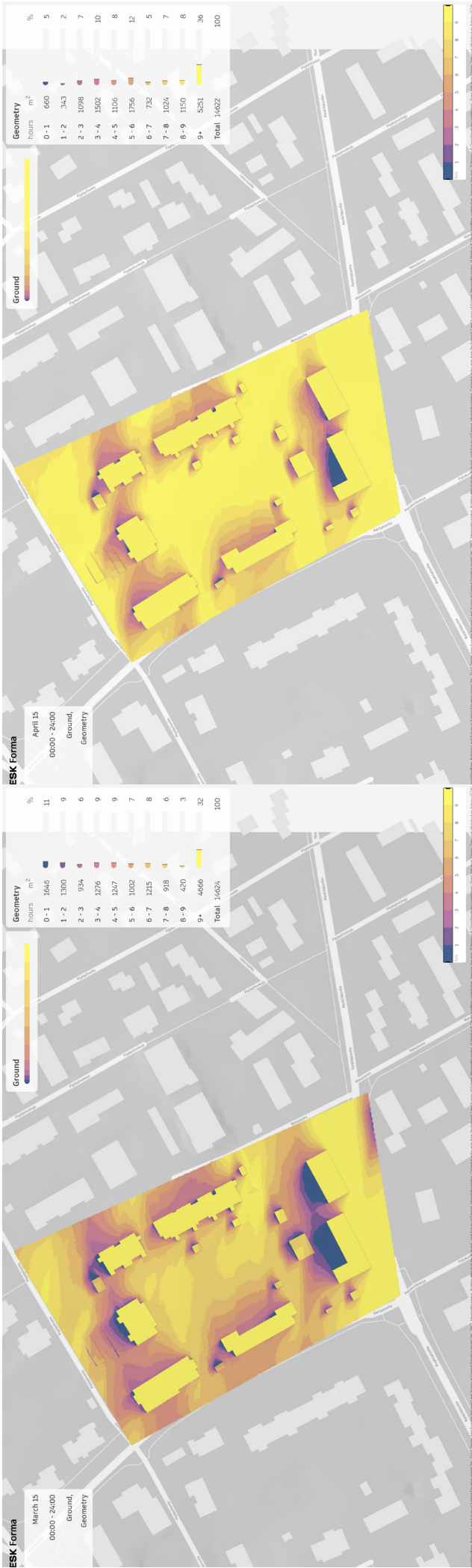


Joulukuu 15.



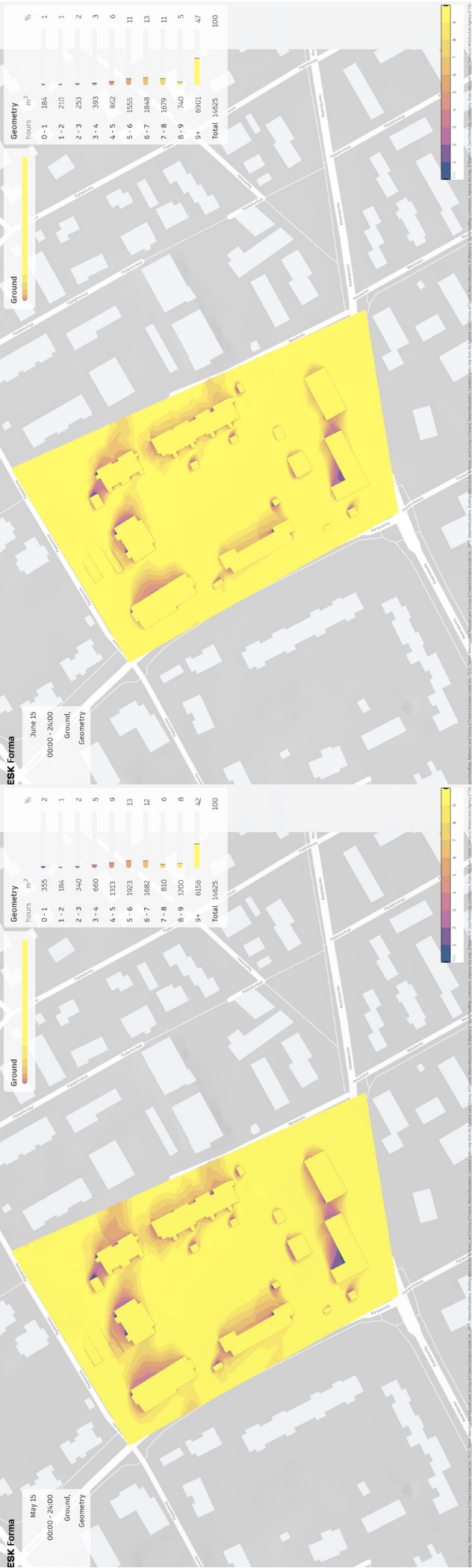
Nykytila tammikuu 15.

Nykytila helmikuu 15.



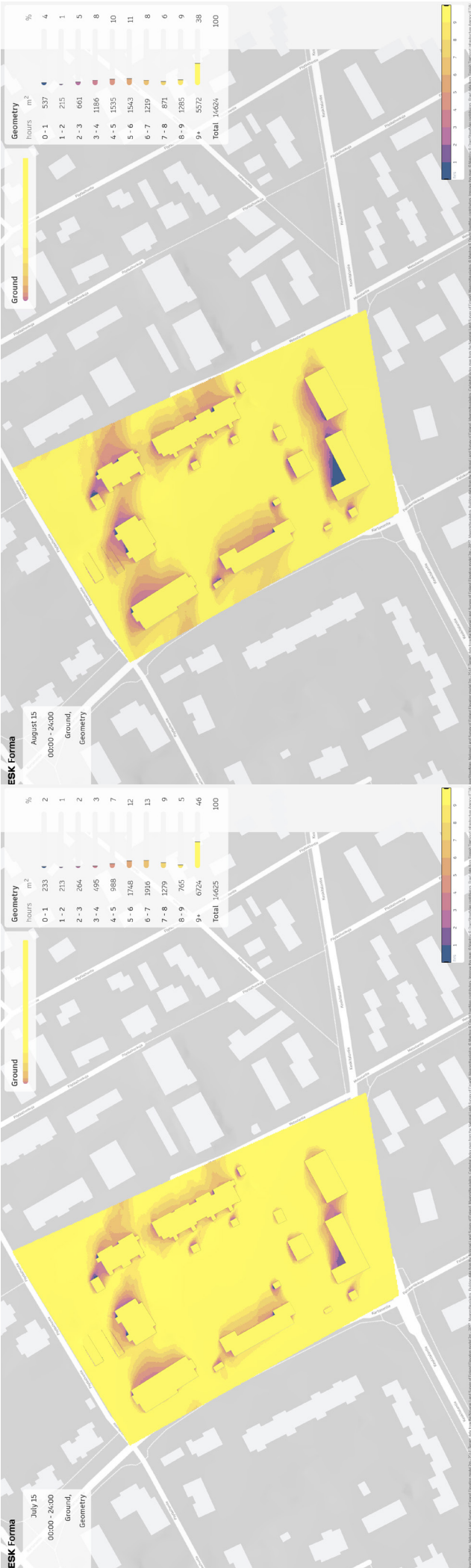
Nykytila maaliskuu 15.

Nykytila huhtikuu 15.



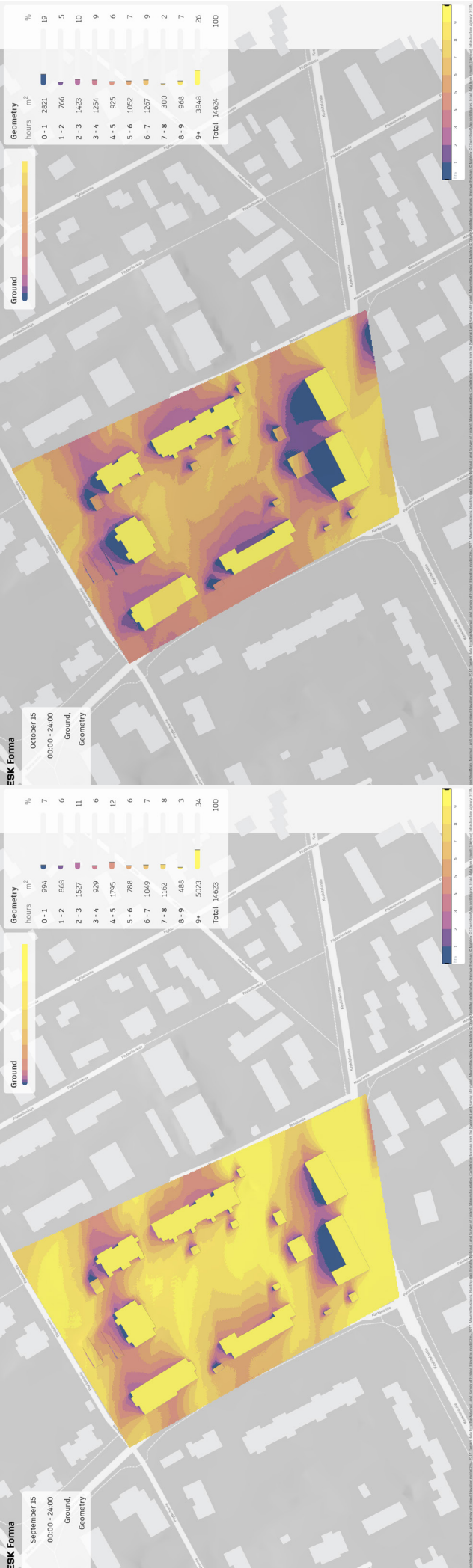
Nykytila toukokuu 15.

Nykytila kesäkuu 15.



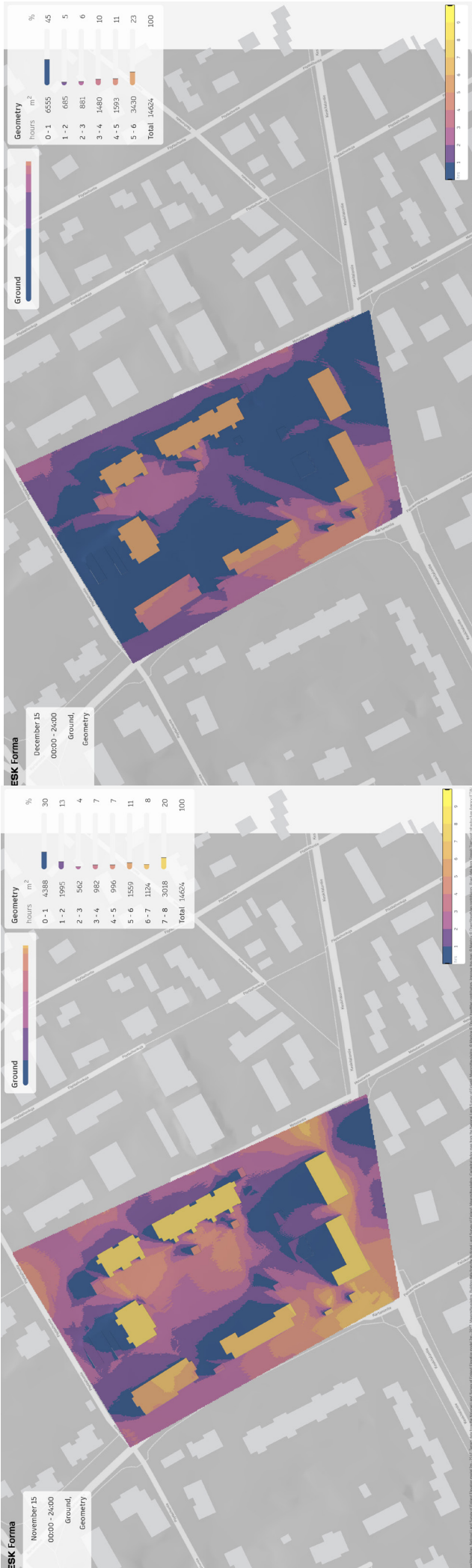
Nykytila heinäkuu 15.

Nykytila elokuu 15.



Nykytila syyskuu 15.

Nykytila lokakuu 15.



Nykytila marraskuu 15.

Nykytila joulukuu 15.