

Kartanontie 7

Selostus, kaavaehdotusvaihe



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	pvm § nro
Asemakaavan muutosehdotus julkisesti nähtävänä AKL 65\$ ja MRA 27\$	pvm
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.....	24
	4.2.4 Asemakaavan ehdotusvaihe	24
	4.2.5 Hyväksymisvaihe	24
	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 KUVAAUS	27
	5.1 Kaavan rakenne	27
	5.2 Mitoitus	28
	5.3 Palvelut	28
	5.4 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	29
	5.5 Aluevaraukset	29
	5.5.1 Korttelialueet	29
	5.6 Kaavan vaikutukset	30
	5.6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	30
	5.6.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	31
	5.6.3 Vaikutukset liikenteeseen	32
	5.6.4 Vaikutukset ilmastomuutoksen hillintään ja sopeutumiseen	32
	5.6.5 Vaikutukset hulevesiin.....	33
	5.6.6 Muut vaikutukset.....	34
	5.7 Ympäristön häiriötekijät.....	35
	5.8 Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	35
	5.9 Nimistö.....	35
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	36
	6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	36
	6.2 Toteuttamisen ajoitus	39
	6.3 Toteutuksen seuranta.....	39

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

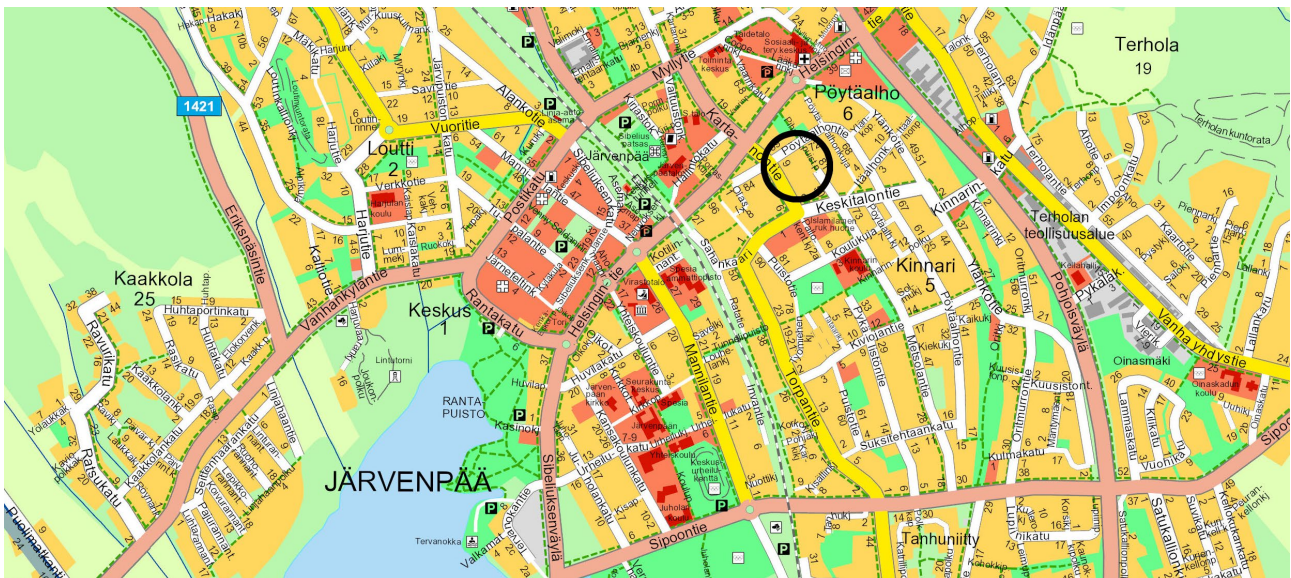
[info\(at\)jarvenpaa.fi](mailto:info(at)jarvenpaa.fi)

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. Suunniteltava rakentaminen tullaan toteuttamaan Järvenpään yleiskaavan 2040 asettamien reunaehtojen mukaisesti.

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)

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	pvm § nro
Asemakaavan muutosehdotus julkisesti nähtävänä AKL 65§ ja MRA 27§	pvm
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 pyöräpaikotusjärjestelyt 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, joten asemakaavan muutos ei vaikuta alueen luonteeseen.

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. 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.

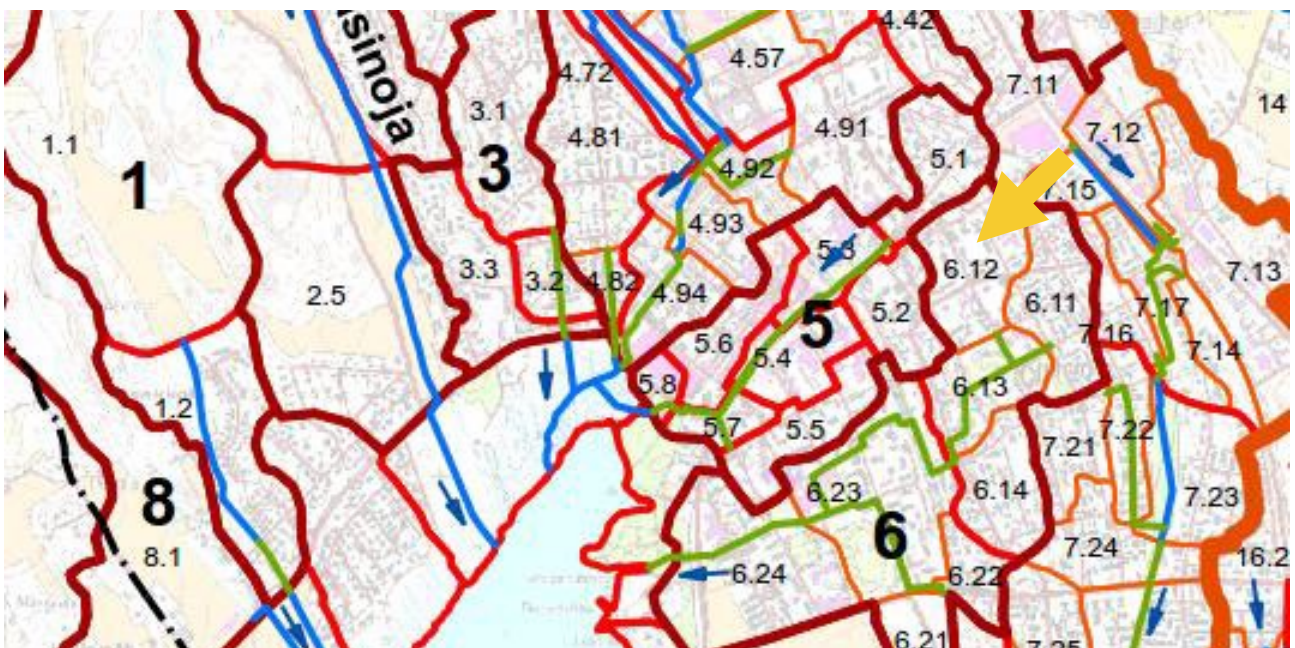
Asemakaavan muutosalueen lähiympäristö on tasaista. Lähialueen tulvareitit ovat kadulle tai muulle yleiselle alueelle, ja Kartanontie viettää asemakaavan muutosalueen kohdalla kaakkoon kohti Keskitalontietä.

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 4500, joista alle 20-vuotiaita on noin 730, 20–64-vuotiaita noin 2280 ja yli 64-vuotiaita noin 1490. (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. Suunnittelualueen 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.

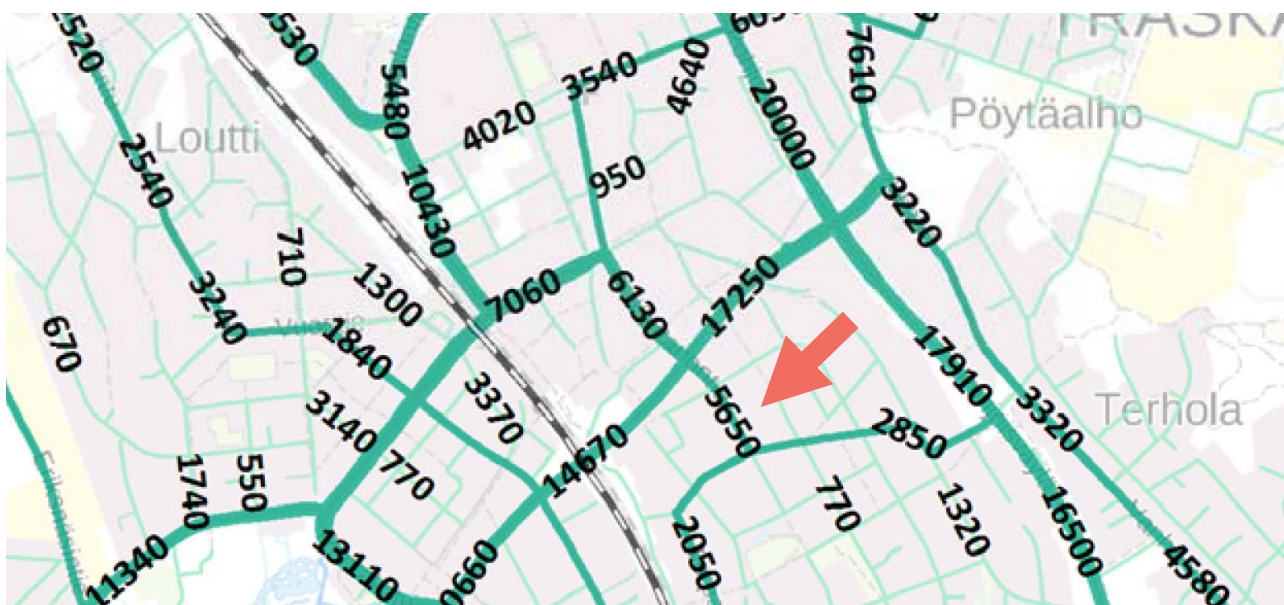
Viereisellä tontilla on elintarvikekauppa. Keskusta-alueen palvelut ovat noin puolen kilometrin päässä ja noin samalla etäisyydellä on Järvenpään K-citymarket. Kinnarin koulu, joka on yli 800 oppilaan yhtenäiskoulu 1.–9. luokille, sijaitsee noin 300 metrin päässä. Kinnarin päiväkoti on noin 60 metrin 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. 3850 ajoneuvoa vuorokaudessa. Yleiskaava 2040 yhteydessä laaditun Järvenpään liikenneennusteen ja liikennejärjestelmäsuunnitelman mukaan Kartanontien keskimääräisen arkivuorokausiliikenteen on arvioitu olevan v. 2040 n. 5640–5650 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.

Suunnittelukohte 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.

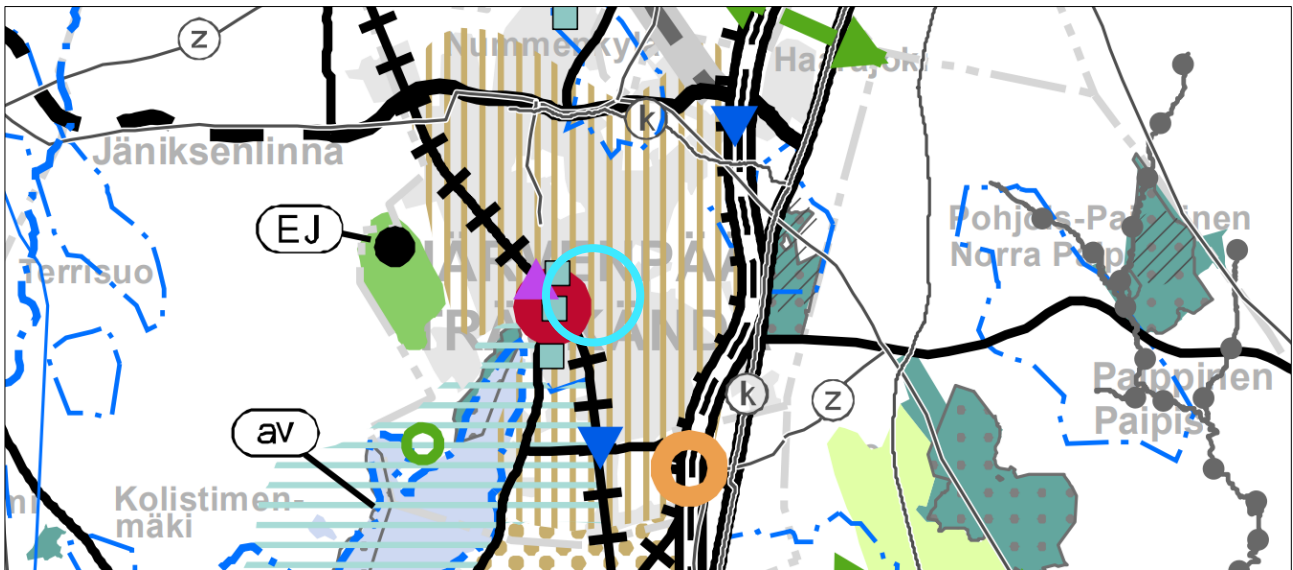
3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on Kiinteistö As. Oy Kotokartanon omistuksessa. Ympäröivät kiinteistöt ovat yksityisomistuksessa ja katualue Järvenpään kaupungin omistama.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Asemakaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava



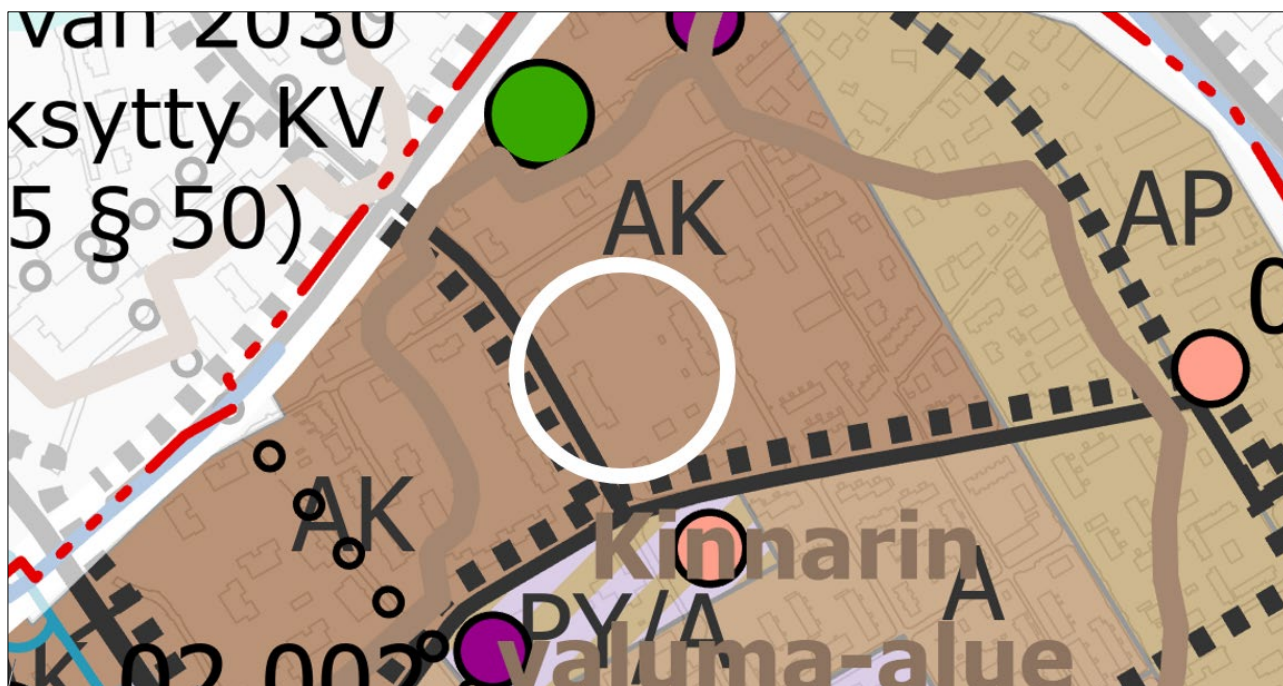
Ote maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmäkartasta (Uudenmaan liiton kaavakarttapalvelu 7/2024). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti vaaleansinisellä ympyröitynä.

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.

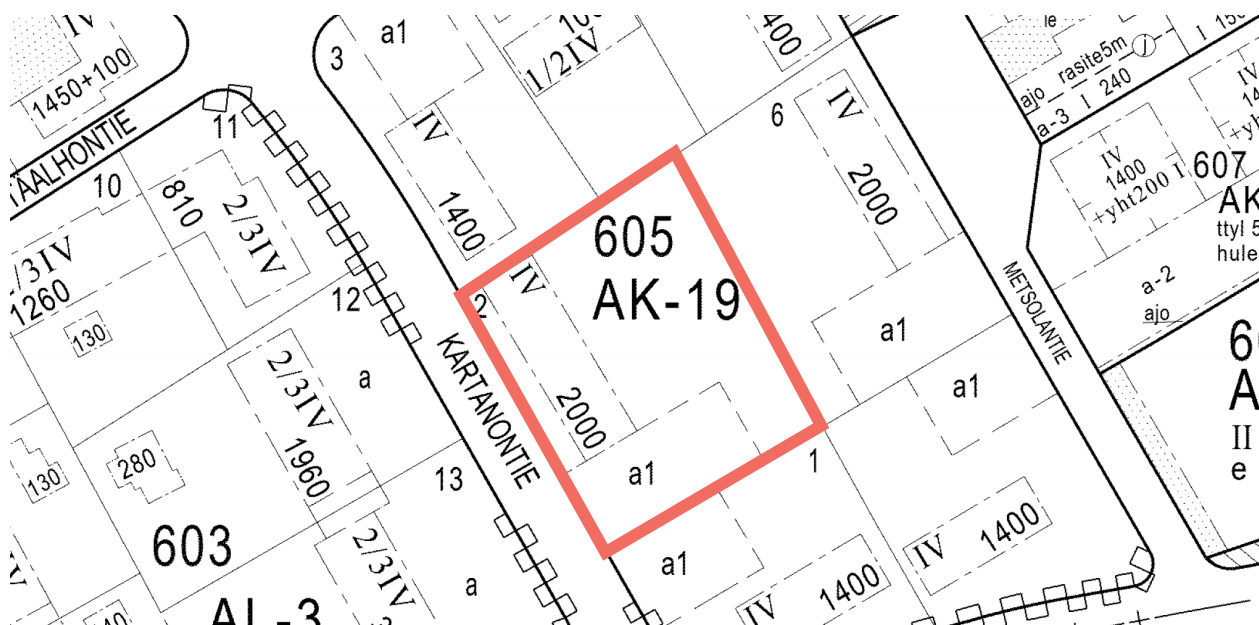
Järvenpään kaupungin yleiskaavassa 2040 (KV 14.12.2020 § 80 ja 22.3.2021 § 16, voimaan 21.6.2021) suunnittelualue on merkitty **kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AK)**, yleiskaavamääräyksellä:

”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-alue** (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 kerrosalaltaan 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."

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 tiivistyväällä asuinkerrostaloalueella keskustan normitus on 1 autopaikka per 110 kerrosneliömetriä asuutilaa, 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

Rakennuttaja on laatinut 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. Maankäytösopimus neuvotellaan ja hyväksytään asemakaavan muutoksen hyväksymiskäsittelyn yhteydessä.

4.1.1 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaupunkikehityslautakunta pvm § (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/päiväkot), seurakunta 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 asetetaan julkisesti nähtäville AKL 65§ ja MRA 27§ mukaisesti 30 päiväksi. Asemakaavan muutosehdotus on julkisesti nähtävänä XX.XX.2025-XX.XX.2025 Järvenpää Infossa ja Järvenpään kaupungin internet-sivuilla. Asemakaavaehdotuksesta pyydetään lausuntoja ja kirjallisia mielipiteitä.

4.2.5 Hyväksymisvaihe

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 tulos ei vaatinut jatkotoimenpiteitä täydennysrakentamisen rakennusalan sijainnille. Varjoanalyysia ja asemakaavan vaikutuksia rakennettuun ympäristöön tarkennettiin muutosehdotusta varten alaluvussa **5.6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

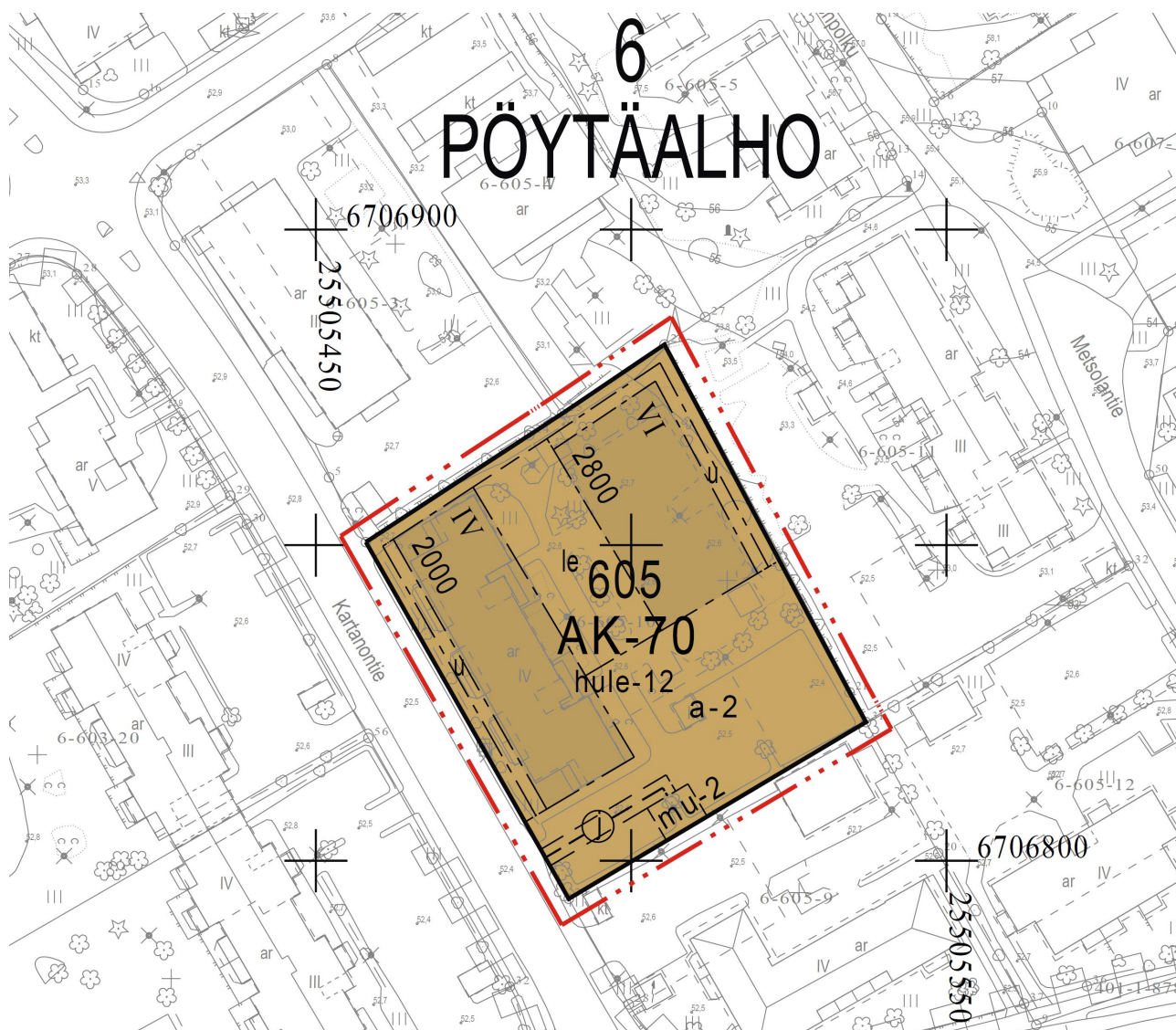
4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaratkaisuun ei ole laadittu erillisiä vaihtoehtoja. 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 4800 k-m², joka jakautuu kahdelle rakennusosalalle 2000 ja 2800 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 autopaikkannormin mukaisesti. Lopullinen autopaikkamäärä tarkentuu asuntojakauman mukaan rakennuslupavaiheessa.

Lisäkerroslamäärä 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 rakennetumpaan 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 vaatimukseen. 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 ylitä.

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 mitoittamiseen.

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

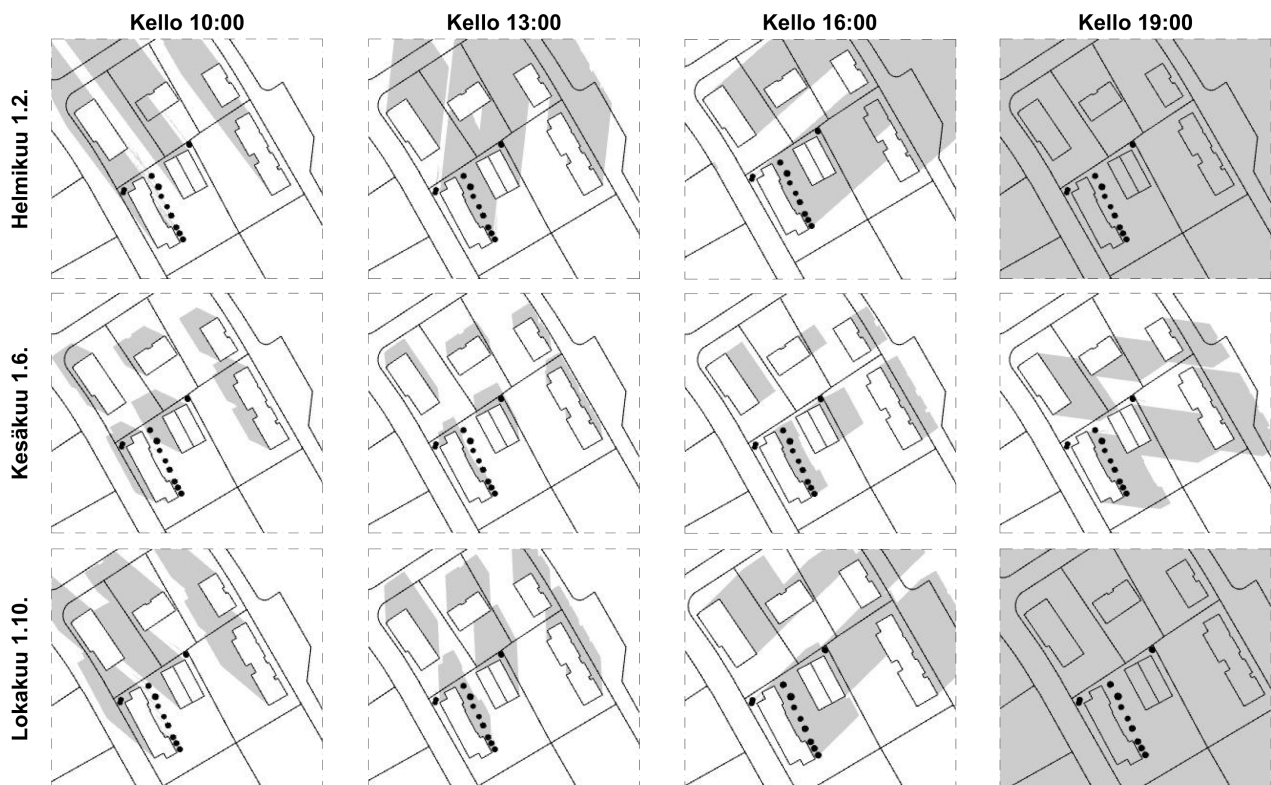
5.6 Kaavan vaikutukset

5.6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kartanontie 7:n täydennysrakentaminen lisää tontille kuusi kerroksisen kerrostalon ja nostaa tonttitehokkuuslukua. Tehokkaampi ja tiiviimpi tontti noudattaa yleiskaavan 2040 kerrostalovaltaisten asuntoalueiden tiivistämistä asemanseutujen läheisyydessä.

Täydennysrakentaminen tulee vaikuttamaan olemassa oleviin viereisiin tontteihin. Asemakaavatyön aikana on tehty varjotarkastelu maankäytön viitesuunnitelmasta (liite 8). Analyysin perusteella

rakentaminen tulee varjostamaan naapuripiha-alueita, mutta ei koko päivän ajan. Lisäksi täydennysrakentamisen kerroskorkeus tulee varjostamaan talvisin joko aamuisin tai iltaisin naapurirakennusten kattoja, mutta ei koko päivän ajan. Varjoanalyysin perusteella täydennysrakentaminen ei merkittävästi rajoita ympäröivien rakennusten mahdollisuuksia aurinkopaneelien käyttöön katoilla. Täydennysrakentaminen ei ole tarvinnut rakennusalan uudelleenrajausta. Lopullisiin varjostuksiin vaikuttavat tarkempi rakennussuunnittelu ja toteutus.



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

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.

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.

5.6.4 Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Täydennysrakentaminen aiheuttaa hiilidioksidipäästöjä, mutta päästöjen kokonaismäärää pienentää rakentaminen olemassa olevaan infrastruktuuriin ja kaupunkirakenteeseen.

Asuinkerrostalojen korttelialueen määräys mahdollistaa energiatalouden edellyttämiä teknisiä laitteita.

Täydennysrakentamisen sijainti hyvien liikenneyhteyksien äärellä ja keskusta-alueen läheisyydessä voi pienentää liikennepäästöjen määrää, kun uusilla asukkailla on vähemmän 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 päästöjänsidontaa.

Tontin 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

mitoitustaulukon mukaan viivytettävä tilavuus, joka täytyy käsitellä jokaisessa mitoitustilanteessa 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 viivyttaa alueella siten, että viivytysrakenteiden mitoitustilavuuden tulee 1 kuutiometriä jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Täyttyneiden viivytysrakenteiden 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 viivytyspainanteiden, alaiden tai säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla vähintään 1,0 m³/100 m² 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. Viivytysrakenteessa 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 viivyttämiskäytännöt 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

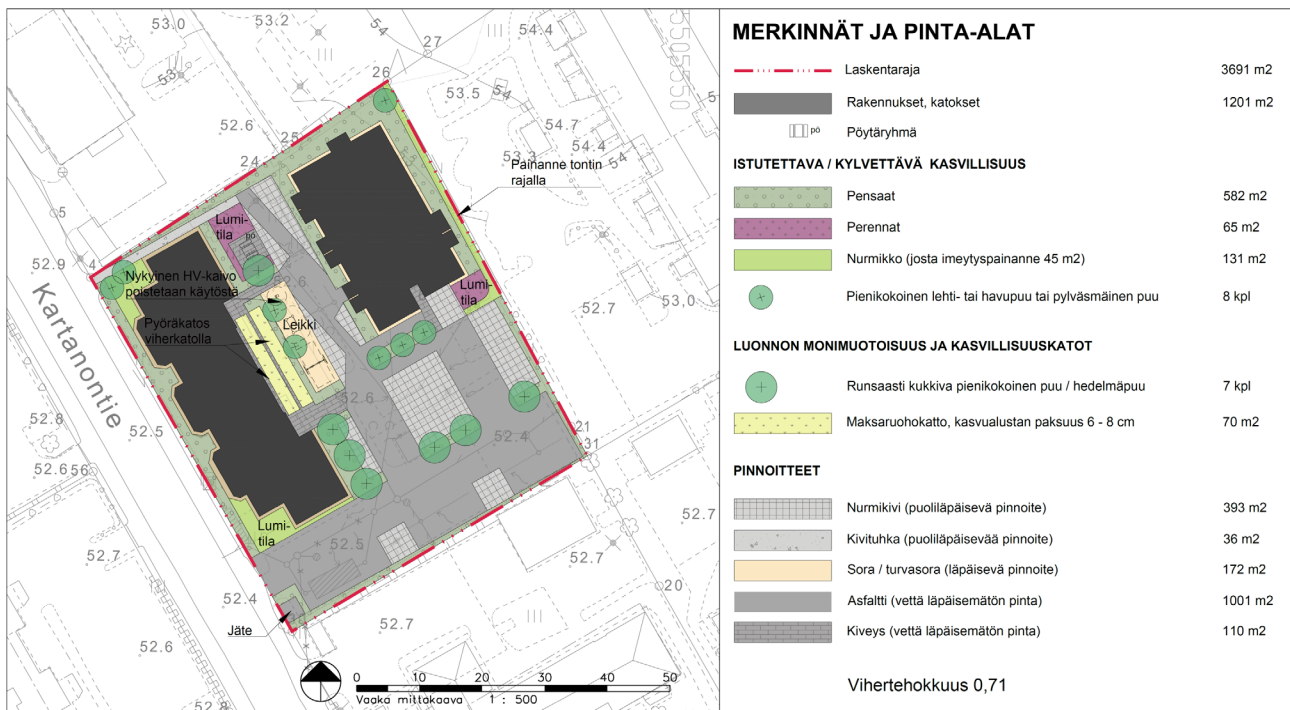
Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty liitteessä 2.

5.9 Nimistö

Asemakaavan muutos ei vaikuta nimistöön.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

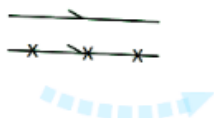
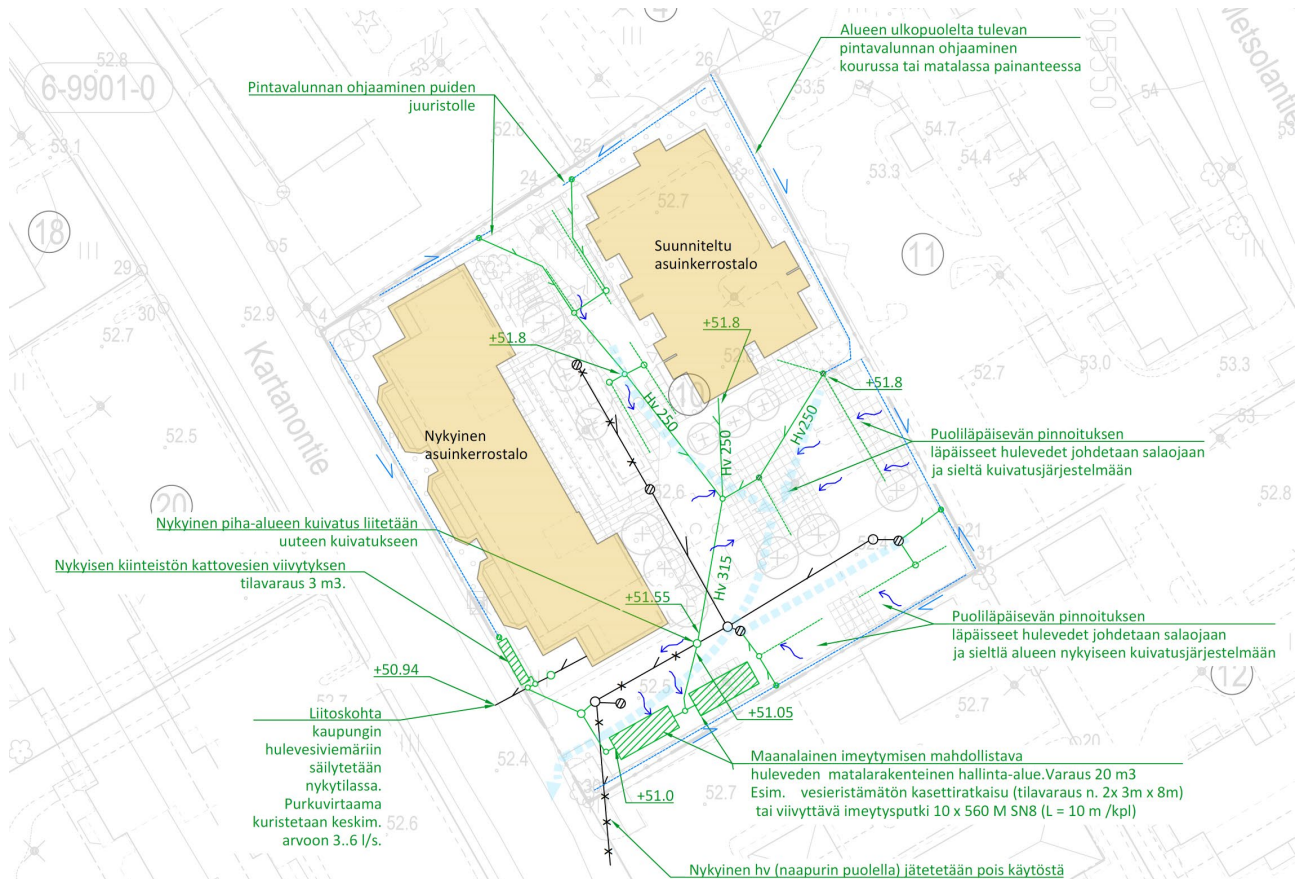


Kartanontie 7 ilma-kuva ja pihasuunnitelma (Ramboll Finland Oy 06/2022).



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.



Nykyinen hulevesiviemäri, sijainti tarkistetaan
Nykyinen käytöstä poistuva hulevesiviemäri, sijainti tarkistetaan
Tulvareitti, suunniteltu



Suunniteltu hulevesikaivo, huleveden tarkastuskaivo
sijainti ja korkeusasema viitteellinen



Suunniteltu hulevesiviemäri, sijainti viitteellinen



Suunniteltu pintavesipainanne, sijainti viitteellinen
Suunniteltu salaojitus, sijainti viitteellinen



Huleveden hallinta-alue, sijainti ja koko viitteellinen



Suunniteltu tai nykyinen pintavalunnan suunta

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

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 31.03.2025

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

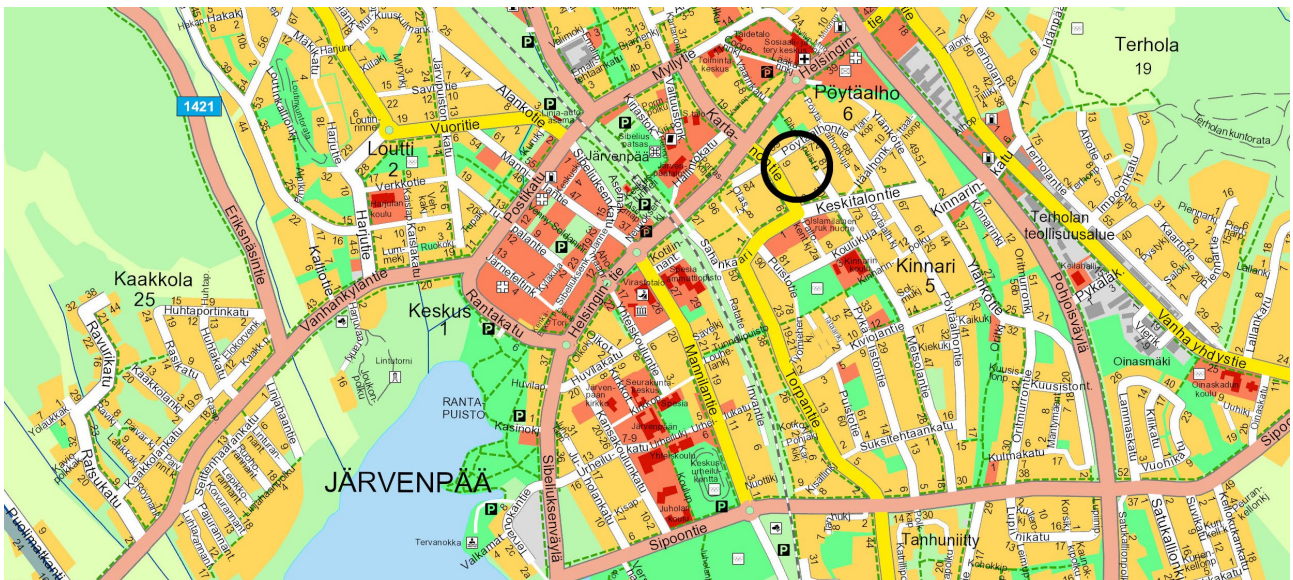
1	Mitä tapahtuu ja missä?	3
2	Mitä on suunnitteilla?	4
3	Suunnittelun lähtötiedot	4
4	Osalliset.....	8
5	Miten ja milloin voi osallistua?	9
6	Kaavan vaikutusten arviointi	12
7	Aikatauluarvio	12
8	Mielipiteet aloitusvaiheessa	12
9	Yhteystiedot.....	13

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.

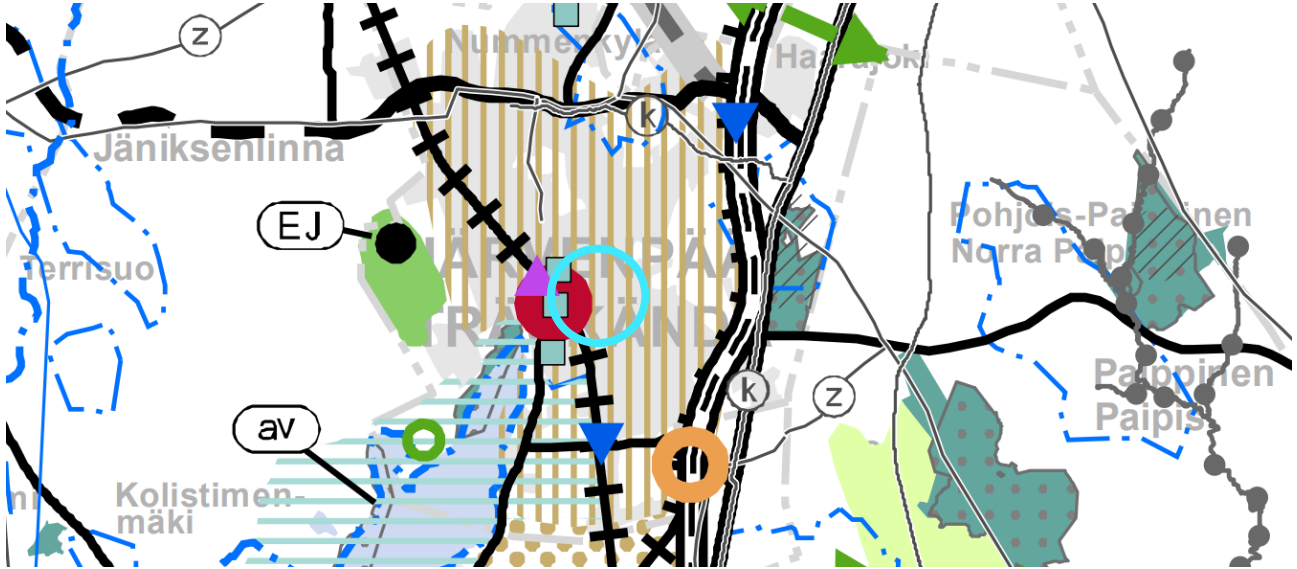
Tämän asemakaavan alueelle on laadittava erillinen tonttijako.

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.

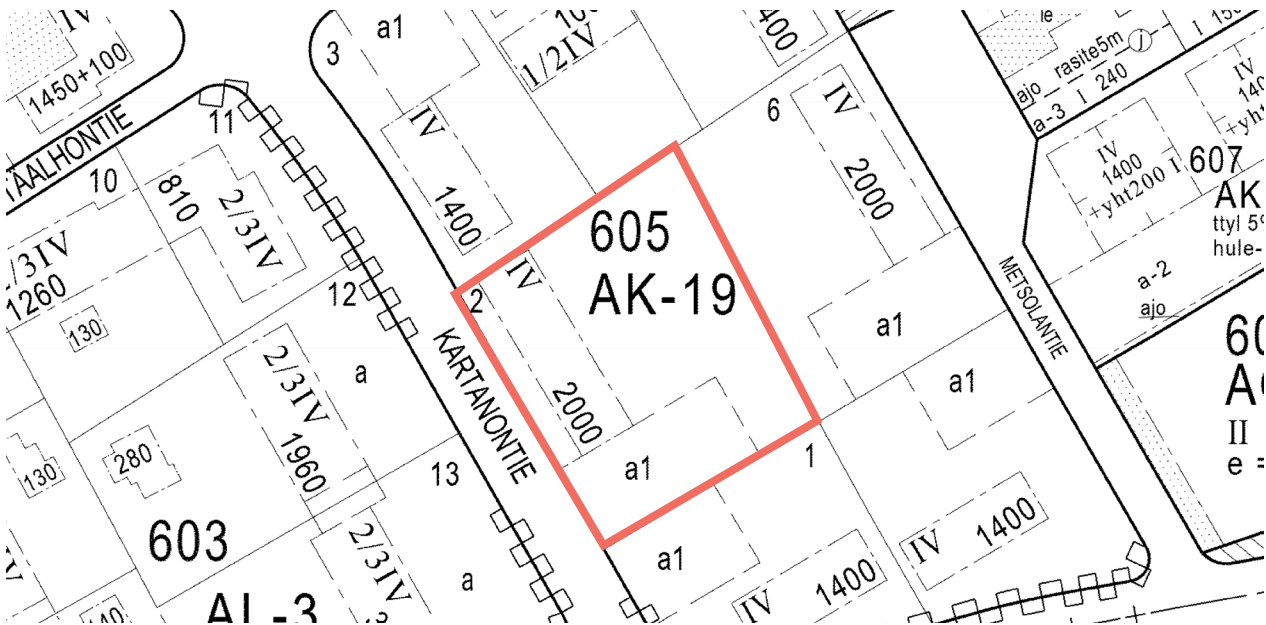
Järvenpään kaupungin yleiskaavassa 2040 (KV 14.12.2020 § 80 ja 22.3.2021 § 16, voimaan 21.6.2021) suunnittelualue on merkitty **kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AK)**, yleiskaavamääräyksellä:

”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 kaavamuutosehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Mikäli asemakaavamuutosehdotusta joudutaan muuttamaan olennaisesti lausuntojen ja muistutusten johdosta, asettaa kaupunkikehityslautakunta sen uudelleen nähtäville ja mahdollisesti myös pyytää uusia lausuntoja. Muussa tapauksessa kaupunkikehityslautakunta esittää ehdotuksen edelleen kaupunginhallituksen ja valtuuston hyväksyttäväksi. Kaupunkikehityslautakunnan päätös, josta ilmenee kaupungin perusteltu kannanotto (vastine), lähetetään niille osallisille, jotka ovat jättäneet muistutuksen tai ovat sitä aiemmissa vaiheissa kirjallisesti pyytäneet ja jättäneet yhteystietonsa.

5.5 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

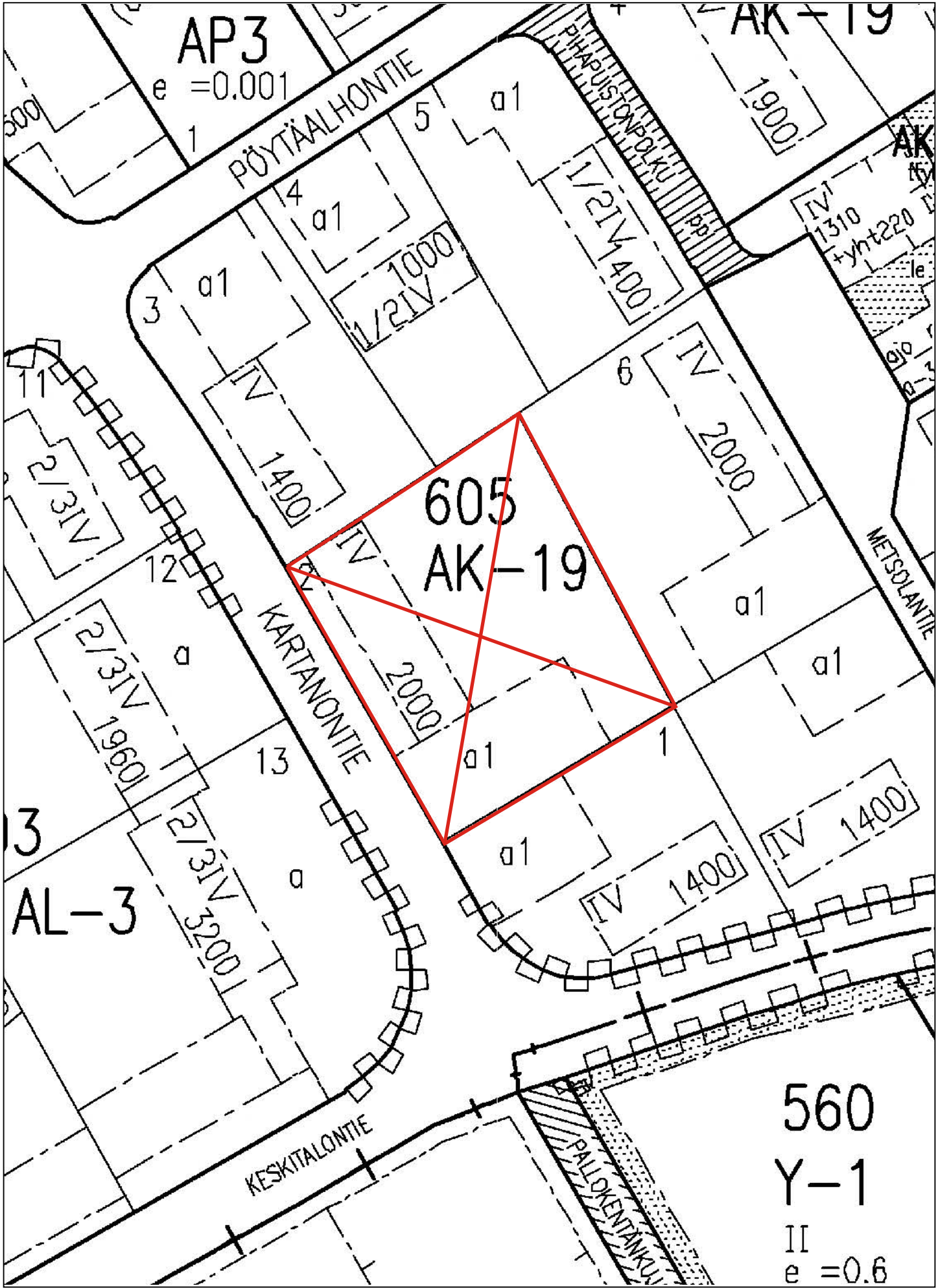
Maanmittausinsinööri Ville Vistbacka (040 315 2446)

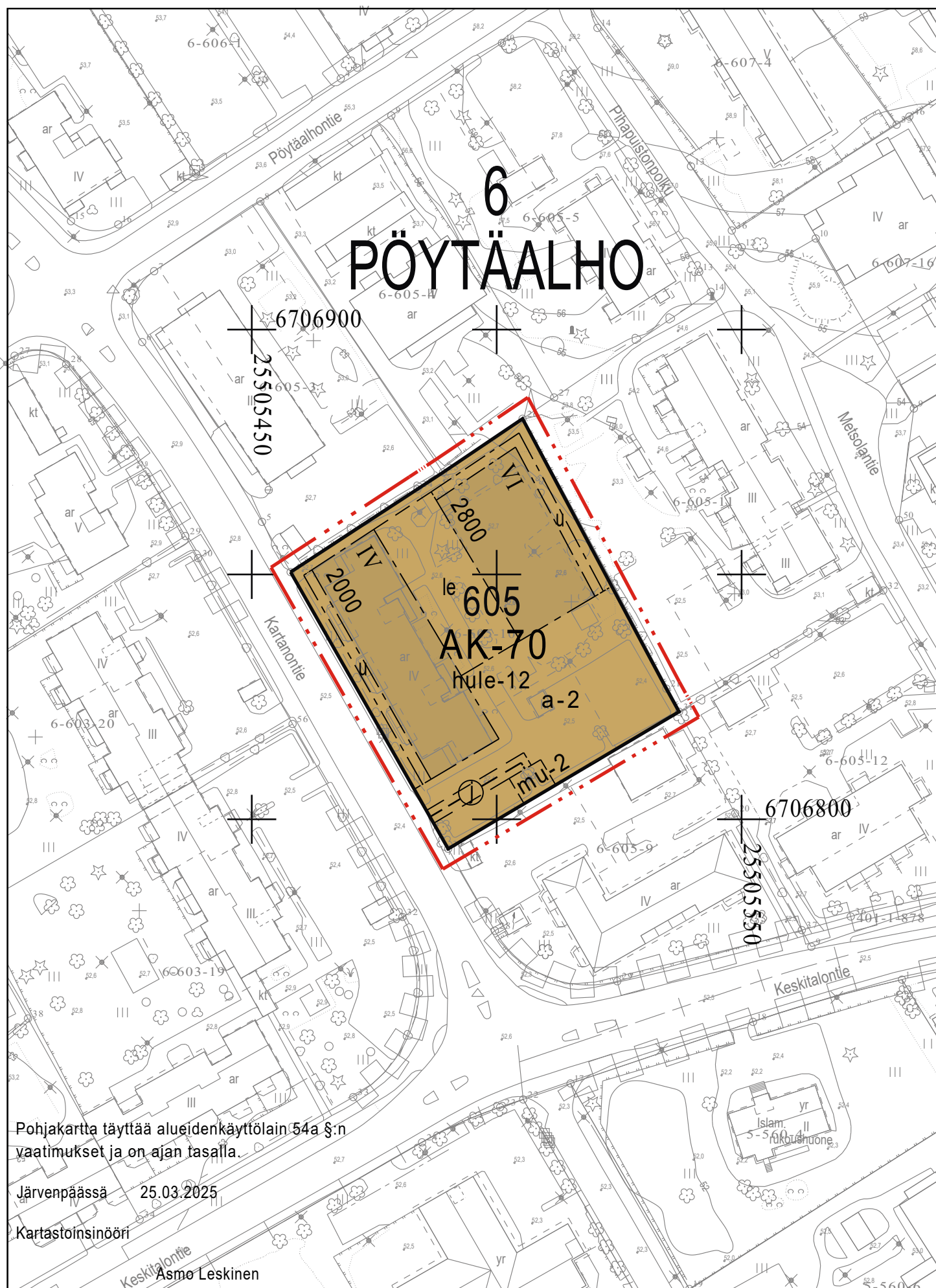
Kaupunkitekniikan suunnittelu

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.

6
PÖY

1208000
Kaupunginosan numero.

605

1209000
Kaupunginosan nimi.

2800

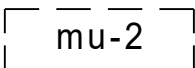
1210000
Korttelin numero.

VI

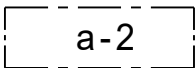
1213000
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



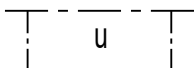
1217000
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

 mu-2

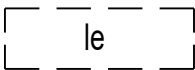
1227000
Rakennusala.

 a-2

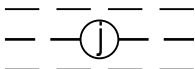
1231211
Ohjeellinen muuntamoa varten varattu alueen osa. Muuntamo tulee suunnitella ympäristöön istuvaksi. Viereisen tontin suunnittelussa tulee ottaa huomioon muuntamon suojaetäisyydet.

 u

1232002
Auton säilytyspaikan rakennusala.
Rakennusosalle saadaan rakentaa autokatoksia ja -talleja sekä jätehuoltotiloja rakennusoikeusmääräyksien estämättä.

 le

1234000
Uloke.

 J

1241002
Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

hule-12

1258021
Ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

1271422
Korttelialueella syntyviä hulevesiä on viivytettävä tonteilla rakentamisaikana ja sen jälkeen siten, että viivytyspaineiden, altainen tai säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla vähintään 1,0 m³/100 m² 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. Viivytysrakenteessa 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 tonttikohmainen hulevesien hallintasuunnitelma.

JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

Kartanontie 7

ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

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 pvm §

Nähtävänä AKL 65 § (5.2.1999/132) ja MRA 27 § mukaisesti

Kaupunkikehityslautakunta pvm §

Kaupunginhallitus pvm §

Kaupunginvaltuusto pvm §

KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT



JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

Päiväys 31.03.2025

Tarkistettu

JARDno

Kaavatunnus

Suunnittelija

Piirtäjä

Tallennusnimi

Mittakaava

Koordinaatisto

JARDno-2023-855

060065

Werner Vähä-Impola

Werner Vähä-Impola

Kartanontie 7

1:1000

ETRS GK 25, N 2000

Hannele Selin
kaavoitusjohtaja

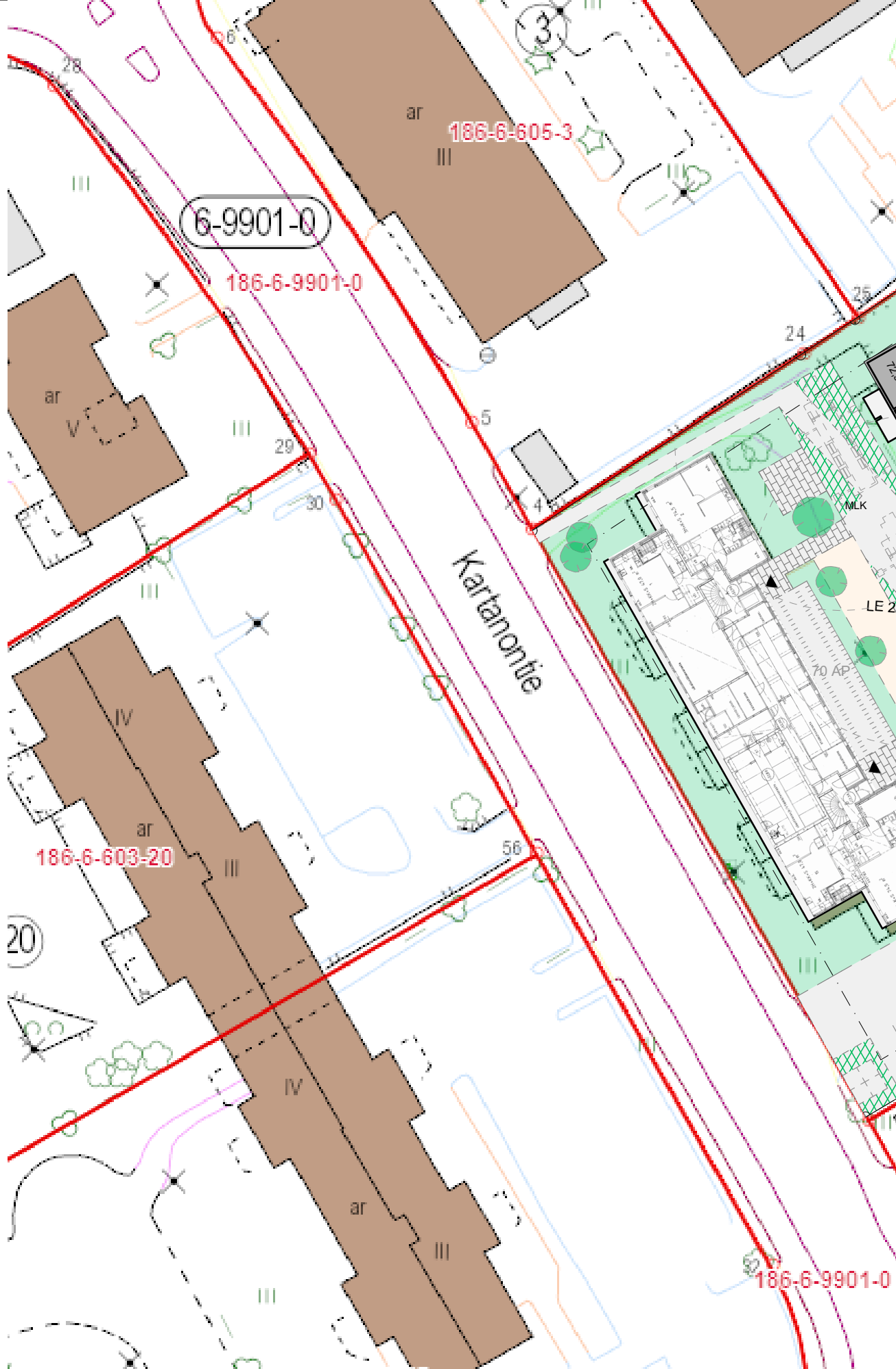
Werner Vähä-Impola
arkkitehti



51329 Kartanontien kehitys, (6.krs)

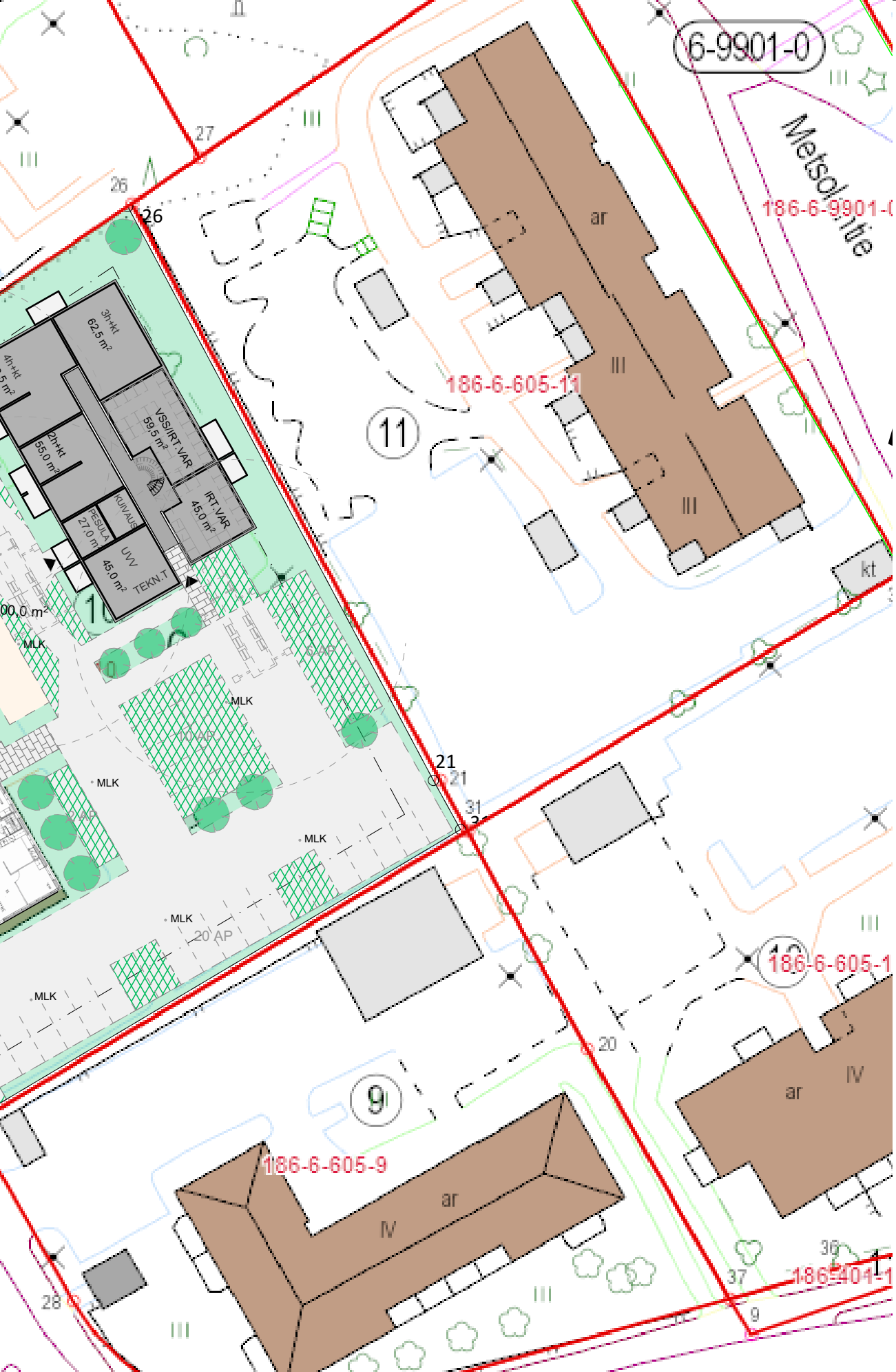
Luonnokset , 17.3.2022





51329 Kartanontien kehitys, assari (6.krs)

Luonnokset 1:500, 17.3.2022





51329 Kartanontien kehitys, visu (6.krs)

Luonnokset , 17.3.2022

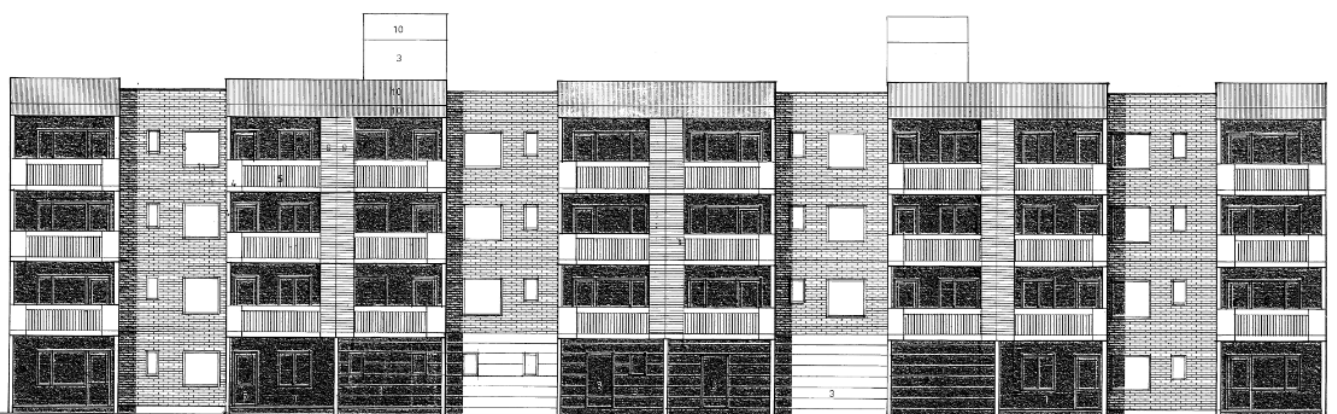




V
A
N
H
A

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	
	kem2/ 1.krs	kem2/krs	as-krs	kem2 yht	1.krs b-m2	katto b-m2	taloja	kem2	b-m2
VE A	235,0	453,0	5	2500,0	453,0	119,0	1	2500,0	2837,0
								2500,0	2837,0

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	0	30 %
3h+k...	18	0	25-30%

Varastotilat (ei sisällä käytäviä)

Tarve
per talo yht

Irtaimistovarastot (lämmin)

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

Ulkoiluvälinevarastot

1h-2h+k	1,5 m2/as	36	0	
3h+k ...	2,0 m2/as	36	0	
		72	0	m2

Lastenvaunut ja apuvälineet (lämmin)

1h-2h+k	0,3 m2/as	7,2	0	
3h+k ..	0,5 m2/as	9	0	
		16,2	0	m2

Polkupyörät

1h-2h+k	1,5 kpl/as	36	0	
3h+k ..	2,0 kpl/as	36	0	
		72	0	kpl

Kiinteistönhoidon tilat

SK	1,0 kpl / rakennus		1,0	kpl
Varasto	5,0 m2		5,0	m2

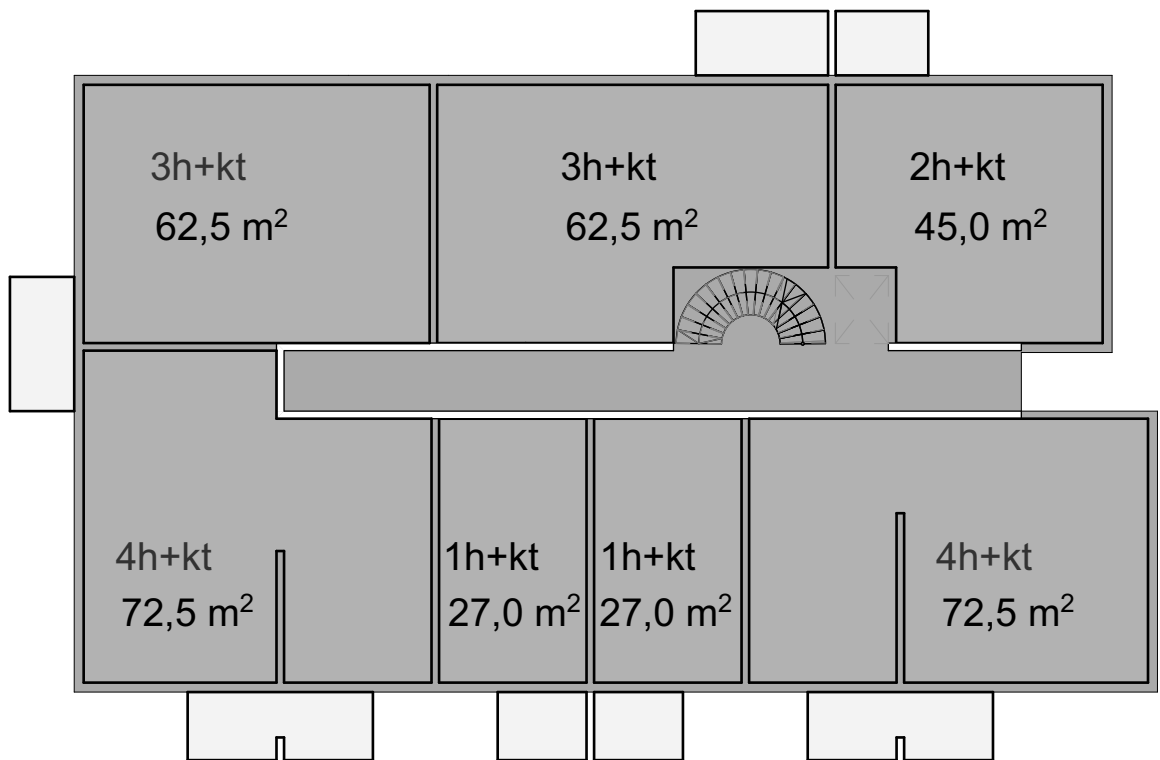
Yhteistilat

Pesulat ja kuivaustilat

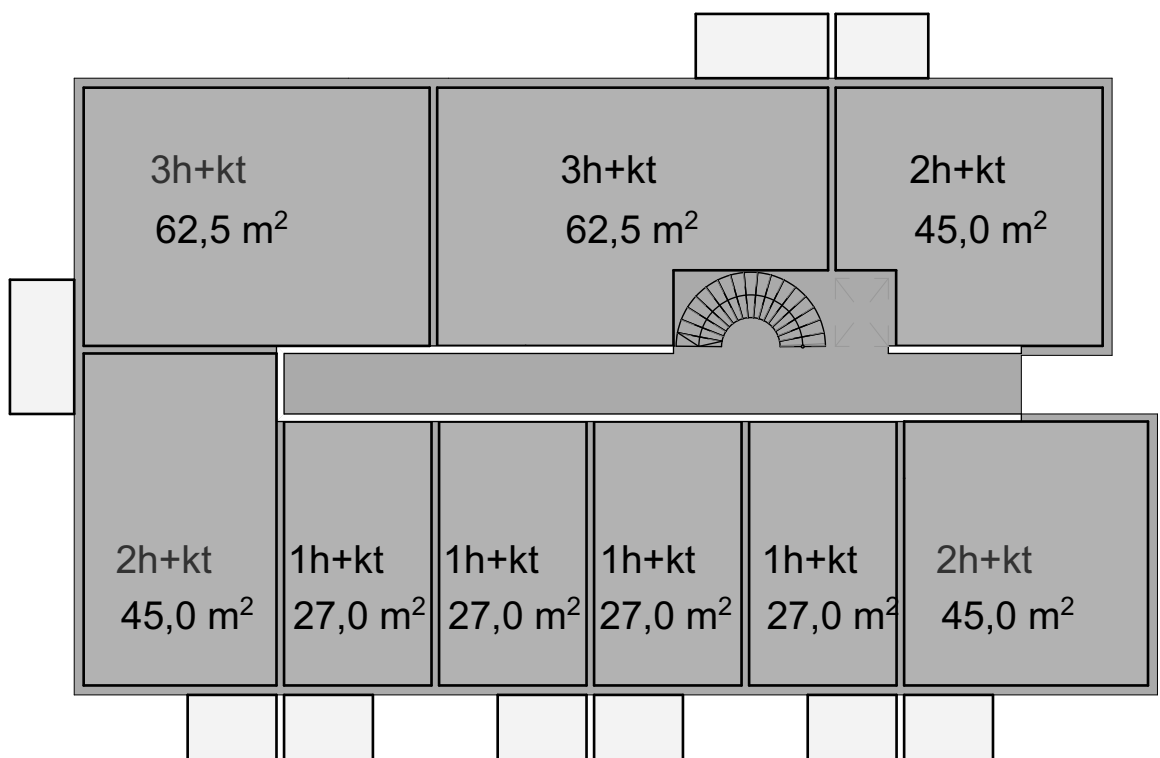
Kuivaus	1/20 asuntoa 10m2		20,0	m2
Pesula	5-10 asuntoa 8-12m2			
	11-30 asuntoa 13-22m2			
	31-60 asuntoa 23-26 m2		25,0	m2

Vapaa-ajantilat

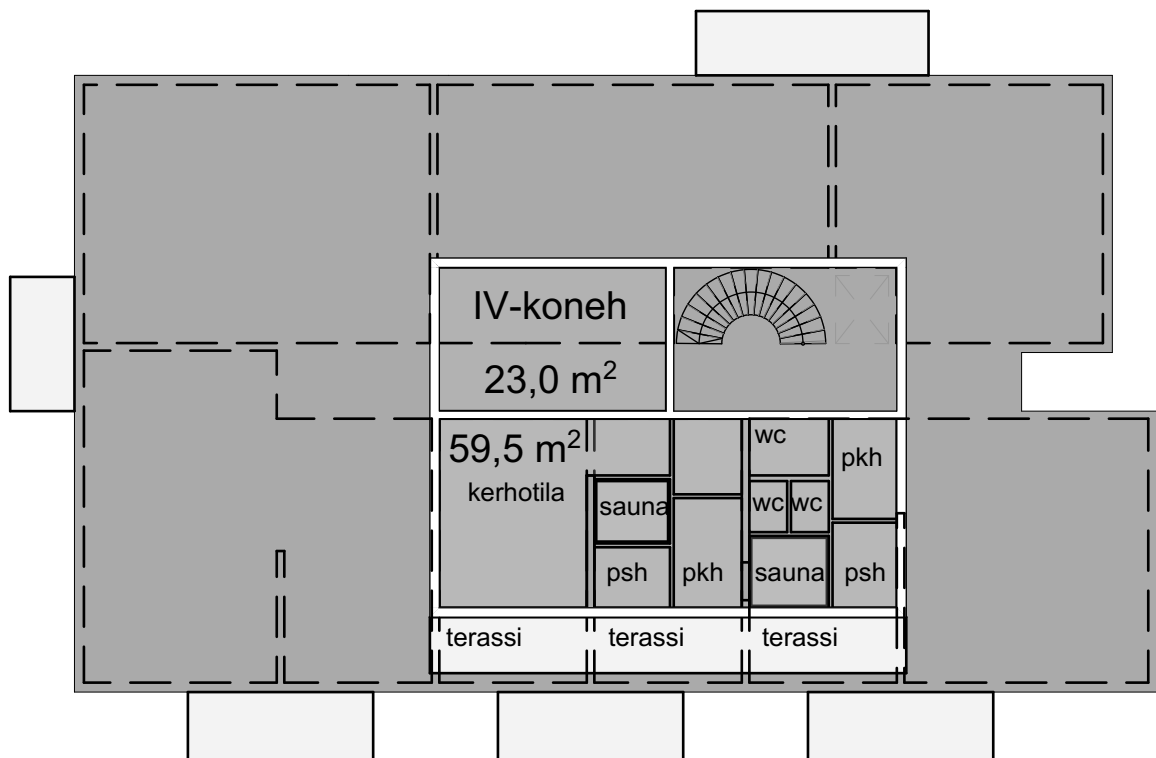
Kerhohuone	1,5% rak.oikeudesta		37,5	m2
Talosaunat	1/20 asuntoa		2	kpl



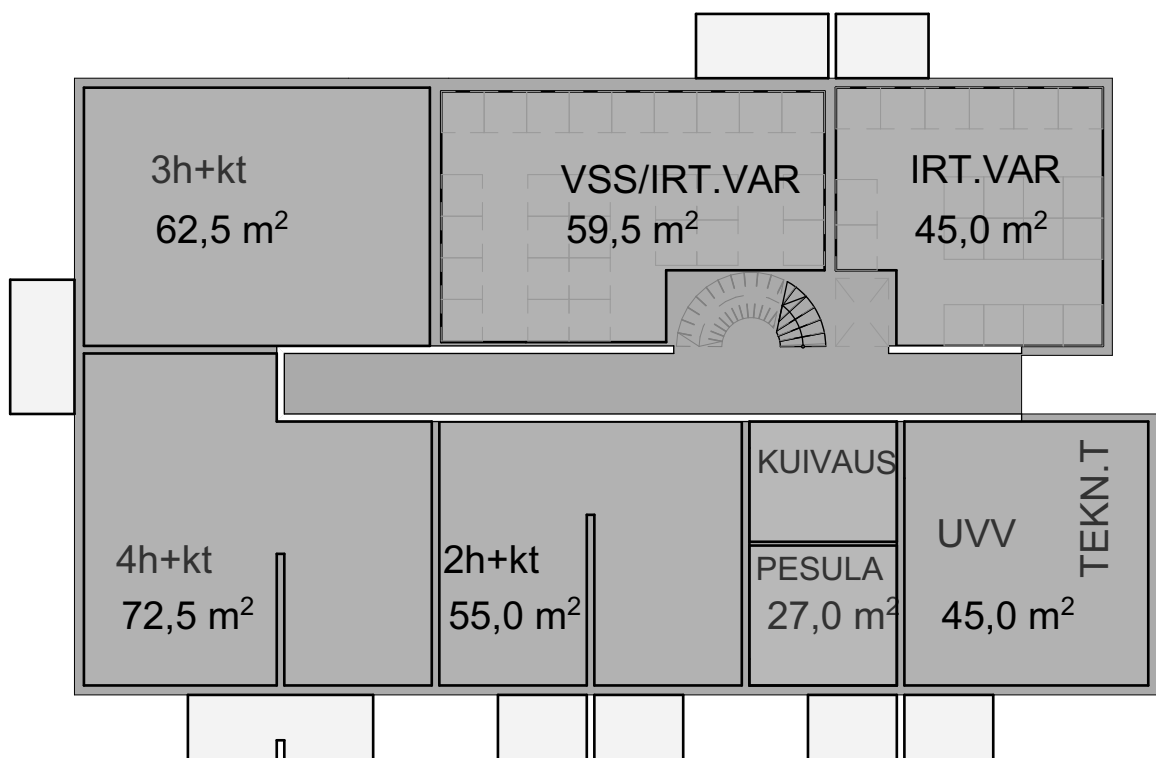
4. - 6.kerros



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 seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Järvenpää	Täyttämispvm	20.3.2025
Kaavan nimi	Kartanontie 7		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
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-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
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-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
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						