

Pajalanpihan rivitalot

Asemakaavan selostus

JARDno 2021-2549

Kaavatunnus 070061



Vireilletulosta ilmoittaminen, kuulutus	16.2.2022
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	23.2.2022
Asemakaavaaluonnos nähtävänä MRL 62§, MRA 30§	8. - 29.6.2022
Kaupunkikehityslautakunta	15.9.2022 § 70
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä MRL 65§ ja MRA 27§	28.9.-27.10.2022
Kaupunkikehityslautakunta	15.12.2022 § 97
Kaupunginhallitus	16.1.2023 § 10
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	13.2.2023 § 5

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Pajalanpihan rivitalot

Asemakaavan muutos

Diaarinumero: JARDno 2021-2549

Asemakaavan muutos koskee:

7. kaupunginosan eli Pajala kortteleita 752, 753, 754 ja 755, osaa korttelista 797 sekä puistoaluetta (osaa kiinteistöistä 186-401-1-2659 ja 186-401-1-2464).

Asemakaavan muutoksella poistuu:

7. kaupunginosan eli Pajala korttelit 752, 753, 754 ja 755 sekä katualuetta (Loistekatu, Kajastuskuja, Heijastuskuja).

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

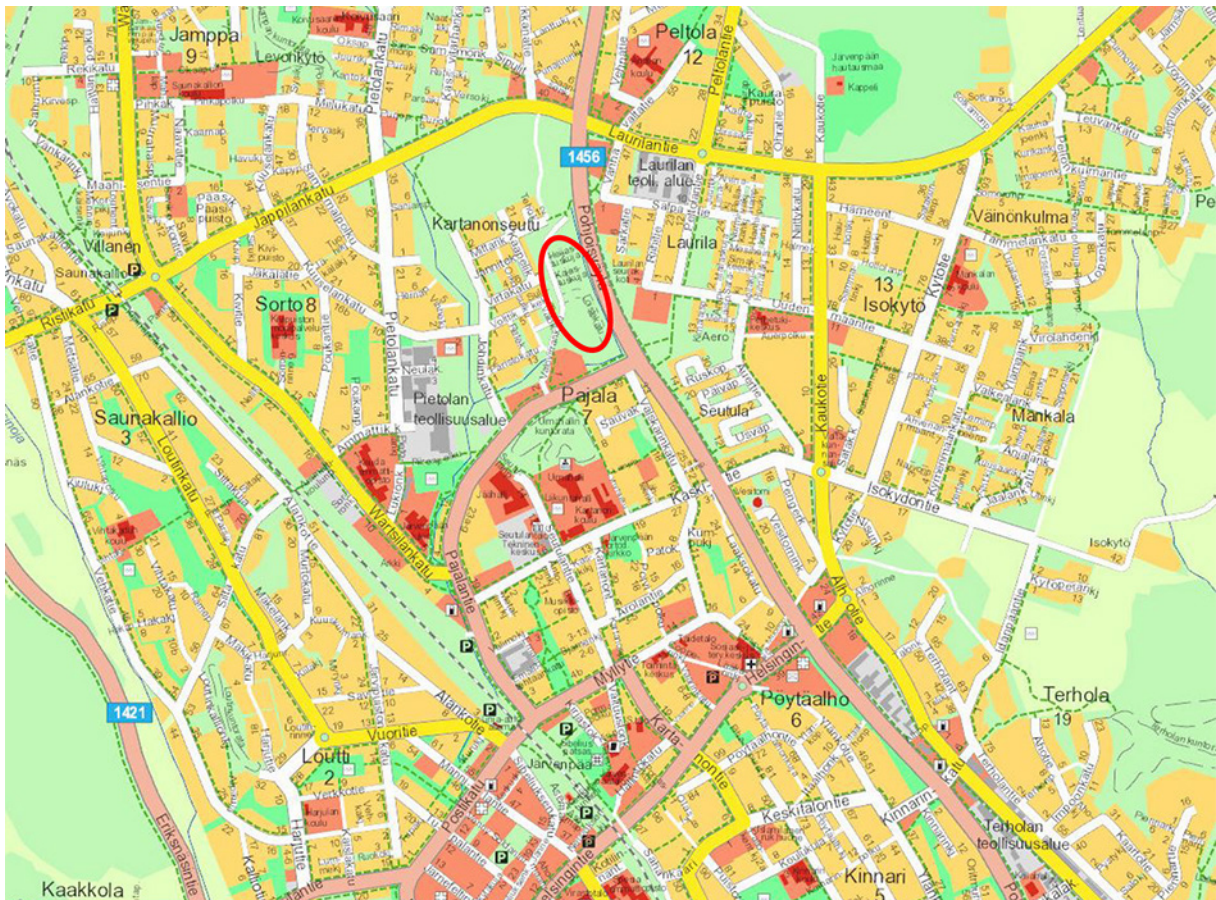
7. kaupunginosan eli Pajala kortteliin 7101 rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialuetta.

Laatija: Järvenpään kaupunki, Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

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

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee noin 1,5 km keskustasta koilliseen, Pohjoisväylän ja Kartanonseudun pientaloalueen välissä.



Suunnittelualueen sijainti.

Sisällys

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	4
Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
Tausta-aineistot	4
2. TIIVISTELMÄ	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2 Asemakaava	5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	5
3. LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.2 Suunnittelutilanne	7
Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	7
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	10
4.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset	10
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö	12
4.3 Asemakaavan tavoitteet	13
4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	13
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	13
5.1 Kaavan rakenne	13
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	14
5.3 Aluevaraukset	14
5.4 Kaavan vaikutukset	15
5.5 Ympäristön häiriötekijät	15
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset	15
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	16
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	16
6.2 Toteuttamisen ajoitus	16
6.3 Toteutuksen seuranta	16

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Pajalanpihan rivitalot

Kaavasunnittelun tarkoitus on tutkia mahdollisuudet monipuolisen pientaloasumisen ja erikokoisten perheasuntojen toteuttamiseen. Kokonaisratkaisussa etsitään tehokasta ja maankäytöltään monipuolista pientalorakennetta, joka täydentää nykyistä asuinalueita. Voimassa olevan asemakaavan mukaiset, rakentamattomat omakotitontit ja niihin liittyvät tonttikadut jätetään toteuttamatta ja muutetaan rivitaloalueeksi. Alueen pohjoisosassa on asuinpienalojen korttelialuetta, jonka asemakaavaa täsmennetään.

Suunnittelualueen kerrosala on noin 10.300 k-m². Korttelitehokkuus on asuinpienalojen korttelialueella $e = 0,40$ ja rivitaloalueella $e = 0,38$. Koko alueen aluetehokkuus on $e = 0,21$. Alueelle on suunniteltu noin 125 asuntoa, joihin tulee noin 350 asukasta.

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Asemakaavakartta ja -määräykset
3. Havainnekuvat
4. Lyhennelmät lausunnoista, mielipiteistä ja muistutuksista sekä kaavoituksen vastineet
5. Asemakaavan seurantalomake
6. Rakentamistapaohje

Tausta-aineistot

- Järvenpään yleiskaava 2040
- Voimassa oleva asemakaava
070069 Pajalanpiha, voimaantulo 15.2.2012
070059 Pajalanpihan kauppa ja Iltapuisto, voimaantulo 29.7.2020
- Asemakaavojen pysäköintinormituksen suunnitteluohjeet (Kaupunkikehityslautakunta hyväksynyt 17.9.2020 § 39)
- Sievi Asunnot, tontinkäyttösuunnitelma. Arkkitehtitoimisto Kekkonen & Vuorento Oy 2022.
- Järvenpään Pajalan alueen pientaloalue, tontinkäyttöluonnos. Ajan Arkkitehdit Oy 2021.
- Järvenpään Pajalan pientaloalue. Liikennemeluselvytys. A-insinöörit 21.3.2022.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulosta ilmoittaminen, kuulutus	16.2.2022
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	23.2.2022
Asemakaavaluonnos nähtävänä MRL 62§, MRA 30§	8. - 29.6.2022
Kaupunkikehityslautakunta	15.9.2022 § 70
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä MRL 65§ ja MRA 27§	28.9. - 27.10.2022
Kaupunkikehityslautakunta	15.12.2022 § 97
Kaupunginhallitus	16.1.2023 § 10
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	13.2.2023 § 5

2.2 Asemakaava

Valovirrankadun varteen suunnitellaan rivi- ja asuinpientalojen korttelialueita. Asemakaava-alueelle tulee laatia erillinen tonttijako asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava on mahdollista toteuttaa heti kun asemakaava on saanut lainvoiman ja tarpeelliset kiinteistötekniiset toimenpiteet on suoritettu. Kaupunki rakentaa Valovirrankadun ja vesihuollon vuosina 2023-24. Asuinrakennusten toteutus alkaa vaiheittain keväällä 2023.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on rakentamaton. Alueen länsipuolella on Kartanonseudun pientaloalue, itäpuolella Pohjoisväylä ja eteläpuolella Pajalantien varressa päivittäistavarakauppa. Alueelle suunnitellut omakotitontit ja kadut ovat rakentamatta, mutta alueella on suoritettu kunnallistekniikan esirakentamista. Asemakaavan mukaisille katualueille on tehty pilaristabilointia ja tonttialueille esikuormituspenkereitä ja pystysalaojitusta. Valovirrankatu, jonka eteläpää on toteutettu liikerakennuksen yhteydessä, jää kaavamuuotosalueen ulkopuolelle. Katulinja on osa vanhaa Hyrylä-Mäntsälä maantietä (Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa kohde 13.01a).



Suunnittelualue ortokuvassa vuonna 2021.

Luonnonympäristö

Suunnittelualan eteläosa muodostuu Iltapuiston metsäisestä kumpareesta, joka on Järvenpään luontotyypiselvityksessä (Faunatica 2015) määritelty lehtoalueeksi. Alue on kulttuurivaikutteinen ja puistomainen. Metsikössä kasvaa lehmuksia, ja alueen laidalla suunnittelualan ulkopuolella on musta-apilan kasvupaikka. Suunnittelualan eteläosassa lähellä Pajalantietä on vienansaran (*Carex atherodes*, Suomen kansainvälinen vastuulaji) kasvupaikka, joka on tyypiltään suurruohoniittyä. Vienansara on luokiteltu vuonna 2019 uhanalaiseksi (vaarantunut). Lajia ei ole määritelty erityisesti suojeltavaksi. Lehtoalue ja vienansaran kasvupaikka on osoitettu asemakaavassa luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiksi alueiksi.

Alueen pohjoisosa Kaapelikadun omakotitonttien ja Valovirrankadun välissä on puustoinen. Valovirrankadun ja Pohjoisväylän väliseltä alueelta Iltapuistoa lukuunottamatta on poistettu puut alueen esirakentamisen yhteydessä.

Maanpinnan korkeustaso on Iltapuistossa korkeimmillaan +58,9 mpy, Loutinojan varressa noin +50 mpy, Pajalantien varressa noin +53 mpy ja alueen pohjoisosassa noin +55 mpy.

Palvelut

Päivittäistavarakauppa ja päiväkotit sijaitsevat suunnittelualan välittömässä läheisyydessä. Jäähalli, uimahalli, liikuntahalli ja Kartanon koulu sijaitsevat alle kilometrin päässä, ja kaikki keskustan palvelut ovat noin kahden kilometrin päässä suunnittelualueelta.

Virkistys

Suunnittelualan pohjoispuolella on laaja Rampakanmetsän virkistysalue ja eteläpuolella Kartanonpuisto sekä eri lajien liikuntahallit.

Liikenne

Suunnittelualan liittyy Valovirrankadun kautta Pajalantiehen, joka liittyy kokoojakatuna Pohjoisväylään ja keskustan katuverkkoon. Valovirrankadun päästä on kevyen liikenteen yhteys Pohjoisväylän alikulkuun. Valovirrankadulta on asemakaavassa osoitettu kevyen liikenteen yhteydet Sulakekadulle Sulakepolun kautta ja Virtakadulle Virtapolun kautta, jota ei kuitenkaan ole toteutettu. Alueelta on noin 1,5 km rautatieasemalle. Seudullisen ja paikallisen joukkoliikenteen bussireitit kulkevat Pohjoisväylällä ja Pajalantiellä.

Tekninen huolto ja hulevedet

Alueen ympäristössä on rakennettu kunnallistekniikka ja vesihuolto. Hulevesien viivyttäminen tontilla on erityisen tärkeää, koska suunnittelualan sijaitsee Loutinojan valuma-alueella.

Ympäristönsuojelu, ympäristöhäiriöt

Ympäröivien katujen ajoneuvoliikenne aiheuttaa alueelle melua. Merkittävimmät melulähteet ovat Jäppilänkatu, Pohjoisväylä, Valovirrankatu ja Pajalantie. Pohjoisväylällä Pajalantien risteyksestä pohjoiseen liikennemäärä on 18810 ajoneuvoa/vrk ja vuonna 2040 ennustetilanteessa 22390 ajoneuvoa/vrk, josta raskasta liikennettä 3 %. Pajalantien risteyksestä etelään vastaavat liikennemäärät ovat 15940 ja 19180 ajoneuvoa/vrk. Pohjoisväylän nopeusrajoitus on 60 km/h. Muiden katujen liikennemäärät ovat pienempiä. Valovirrankadulla ei ole tällä hetkellä liikennettä.

Maanomistus

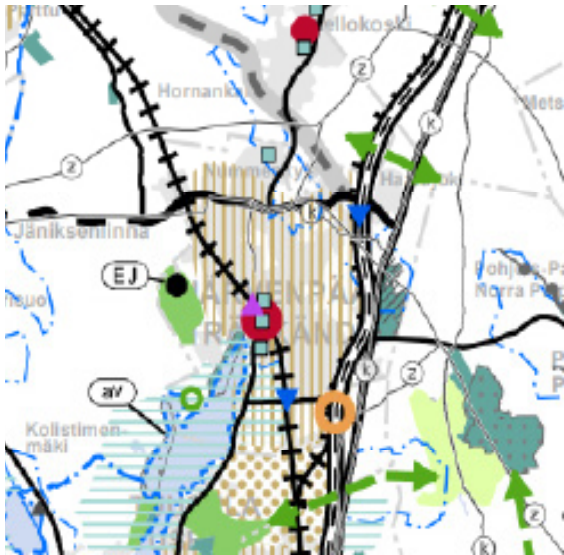
Suunnittelualan on kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

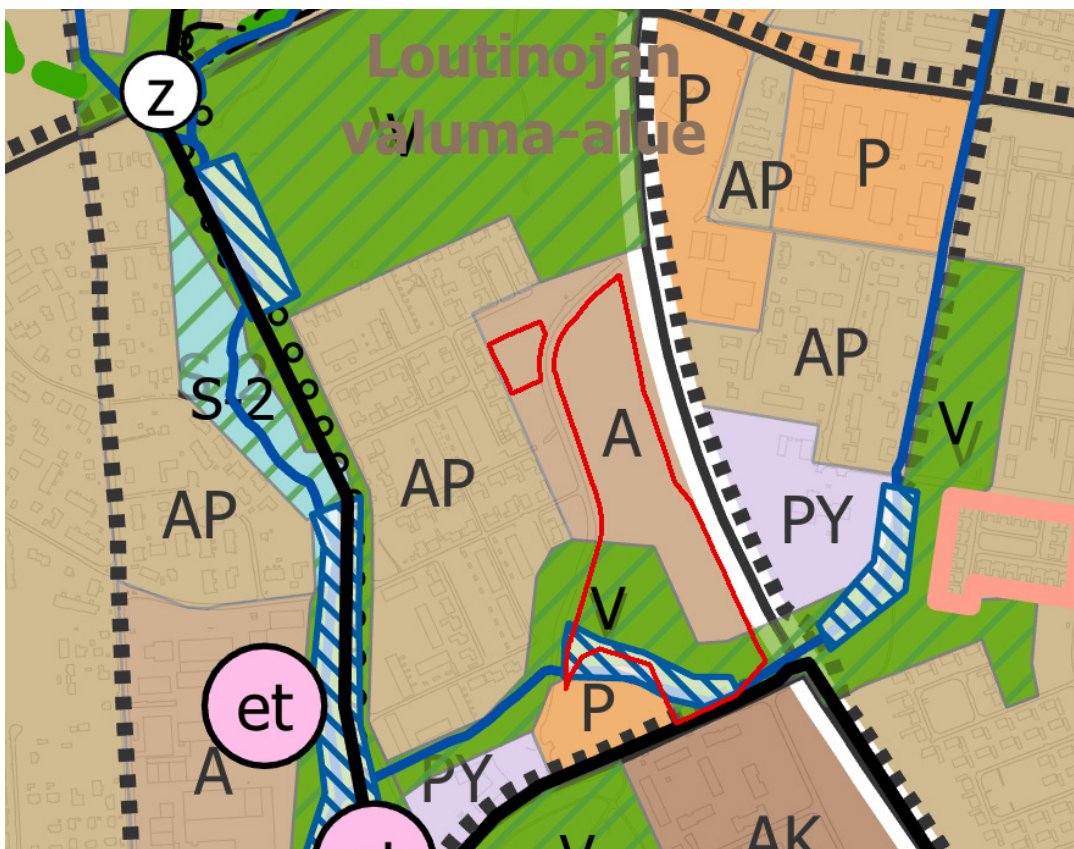
Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Uudessa Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa lähes koko Järvenpää on merkitty taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi. Uusimaa 2050 -kokonaisuuteen kuuluva Helsingin seudun vaihekaava on pääosin voimassa.



Ote Helsingin seudun vaihemaakuntakaavasta.



Ote Järvenpään yleiskaavasta 2040. Kaava-alueen likimääräinen sijainti punaisella ympyröitynä.

Yleiskaava

Yleiskaavassa 2040 (KV 14.12.2020 § 80) alue on osoitettu asuntoalueeksi (A), joka varataan ensisijaisesti monipuoliselle asumiselle ja sitä palveleville lähipalveluille sekä alueen luonteen soveltuvalle elinkeinotoiminnalle. Suunnittelussa tulee varmistaa riittävät lähivirkistystyksen alueet sekä viheryhteyksien jatkuminen. Alueen suunnittelussa tulee edistää palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteellä, kävellen ja pyörällä. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota elinympäristön viihtyisyyteen, turvallisuuteen ja kulttuuriympäristön arvoihin.

Yleiskaavaan sisältyy yleismääräyksiä mm. meluntorjunnasta sekä tärinän ja runkomelun torjunnasta. Laadittaessa tarkempia suunnitelmia liikenneväylän, muun melulähteen tai luonnonsuojelualueen läheisyyteen on tarkistettava melutaso ja osoitettava tarpeelliset meluntorjuntatoimenpiteet. Rakennettaessa asuntoja tai muita melulle herkkiä toimintoja melualueelle on luvissa edellytettävä sellaisten meluntorjuntatoimenpiteiden toteuttamista, että valtioneuvoston (VNp 993/1992) antamat ohjeavot eivät ylitä.

Laadittaessa tarkempia suunnitelmia alle 500 metrin päähän rautatiestä tai 100 metrin päähän muusta liikenneväylästä tulee arvioida tärinän ja runkomelun aiheuttamat haitat ja tarvittaessa osoittaa niitä ehkäiseviä toimenpiteitä.

Iltaapuiston alue on osoitettu virkistysalueeksi (V), joka varataan yleiseen virkistystoimintaan, ulkoiluun ja luonnon kokemiseen. Iltaapuiston eteläosaan Loutinojan varteen on osoitettu hulevesien hallinnan kannalta merkittävää aluetta.

Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueen pientalotontteja koskeva asemakaava on tullut voimaan 15.2.2012. Alue on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO-36, AO-37). Alueelle on suunniteltu pieniä omakotitontteja. Rakennusten sijainti osoitetaan sitovilla rakennusala-, harjansuunta- ja nuolimerkinnöillä, ja kerrosluvuksi sitovalla merkinnällä kaksi. Omakotitonteille on osoitettu rakennusoikeutta 180 k-m² + talousrakennusoikeutta 25 k-m². Suunnittelualueen pohjoisosassa Valovirrankadun kummallakin puolella on asuinpienalojen korttelialuetta (AP-17), jolla on rakennusoikeutta tehokkuusluvun $e = 0,30$ ja $e = 0,40$ mukaan, ja suurin sallittu kerrosluku I tai II. Pohjoisväylän varressa kerrosluvuksi on osoitettu kaksi sitovalla määräyksellä. Asemakaavaan liittyy rakentamistapaohje.

Iltaapuiston ja Pajalantien varren liiketontin asemakaava on tullut voimaan 29.7.2020. Liikerakennus ja alueen hulevesirakenteet on toteutettu. Puistoalueen läpi on osoitettu polkuja, joita ei ole rakennettu. Puistoalueelle on osoitettu ohjeellinen muuntamon rakennusala ja alueen eteläreunaan maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Iltaapuiston metsikkö ja vienansaran kasvu- paikka puistoalueen eteläosassa on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiksi alueiksi.

Suunnittelualue rajautuu Valovirrankatuun, jonka länsipuolella on pientaloaluetta, idässä Pohjoisväylän varren suojaviheralueeseen ja etelässä Pajalantiehen ja liiketonttiin.

Rakennusjärjestys

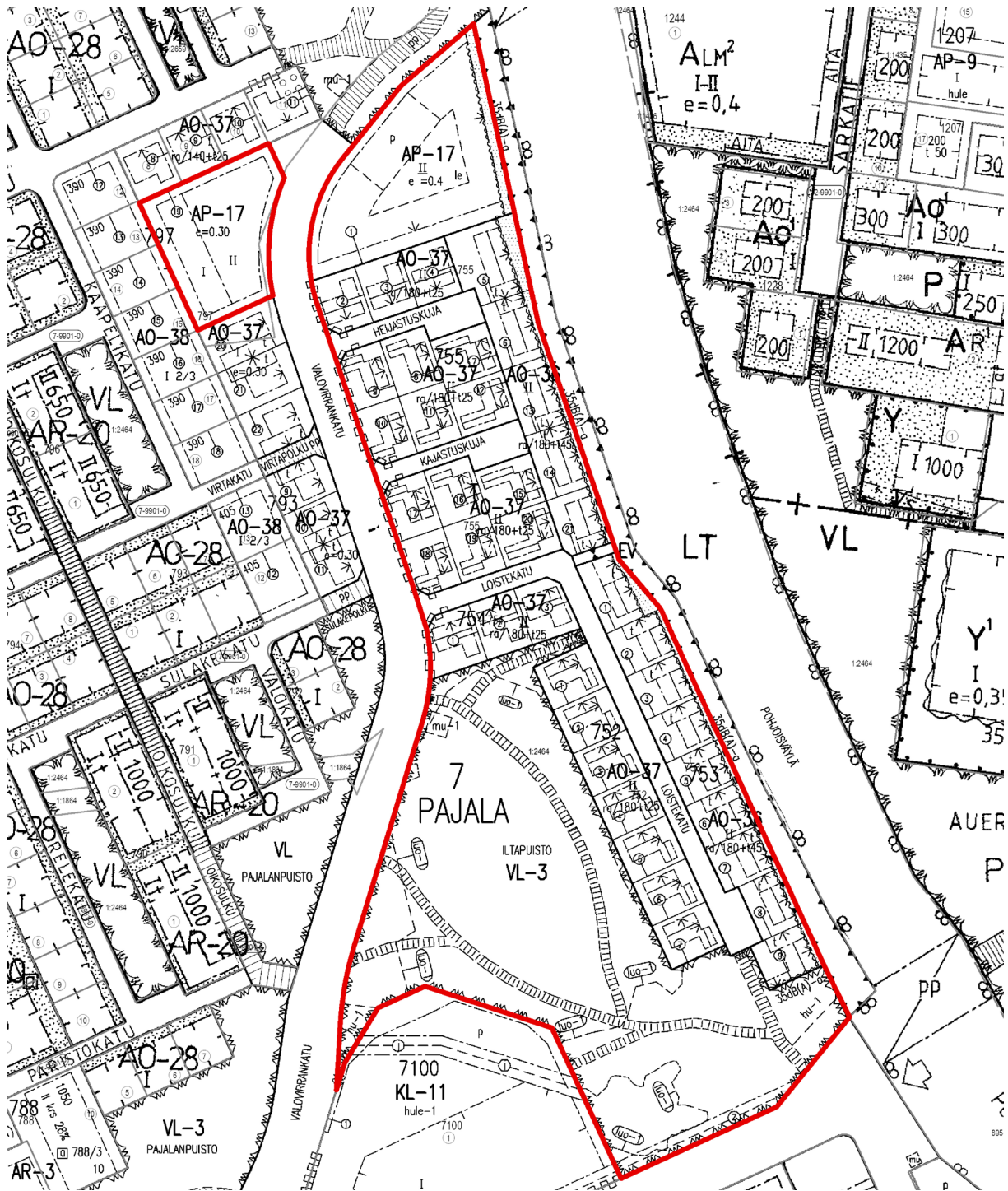
Järvenpään rakennusjärjestys on voimassa 20.1.2019 alkaen, kaupunginvaltuuston päätös 22.10.2018 § 86.

Tonttijako & -rekisteri

Alueen tontit on merkitty tonttirekisteriin.

Pohjakartta

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



Ote ajantasakaavasta. Kaava-alue punaisella rajattuna.



Valovirrankadun päähän suunnitellaan erillisiä asuinpientaloja. Sievi Asunnot, tontinkäyttösuunnitelma. Sievi Asunnot Oy/ Arkkitehtitoimisto Kekkonen & Vuorento Oy (2022).

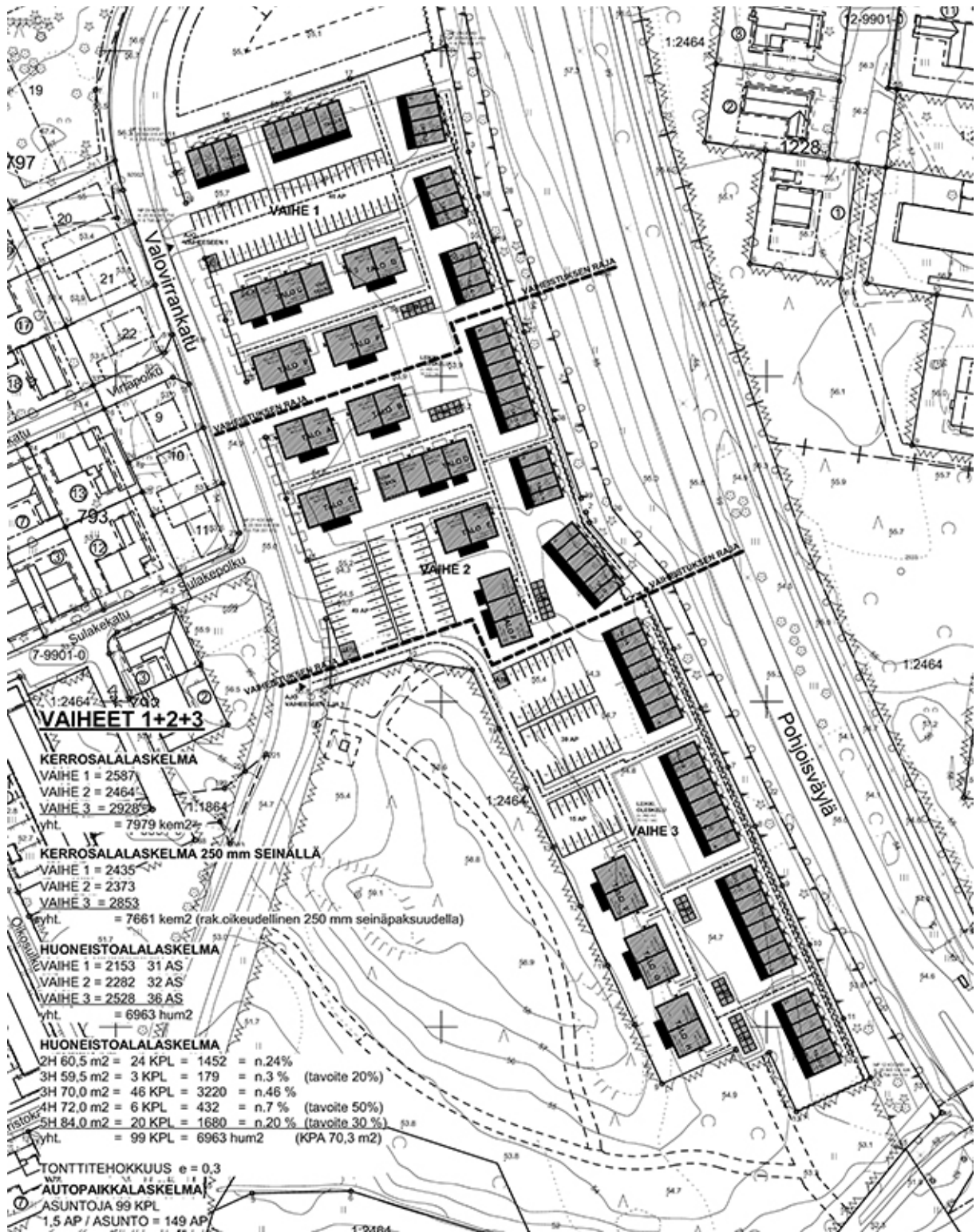
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos tehdään kaupungin aloitteesta kumppanuuskaavoituksena, jossa tontinkäyttö suunnitellaan yhdessä mahdollisten rakennuttajien ja kaupungin kesken. Neuvottelumenettelyn tuloksena kumppaneiksi on valittu YIT Suomi Oy (AO-korttelialueet kortteleissa 752-755) ja Sievi Asunnot Oy (AP-korttelialueet kortteleissa 755 ja 797). Kaupunginvaltuusto on päättänyt pientaloalueen kumppanin valinnasta ja myynnistä 13.12.2021 § 122. Asemakaavan muutos on aikataulutettu vuoden 2022 kaavoitussuunnitelmaan.

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaupunkikehityslautakunta 15.9.2022 § 70, asemakaavaehdotuksen nähtävillepano
Kaupunkikehityslautakunta 15.12.2022 § 97, asemakaavamuutoksen hyväksyminen
Kaupunginhallitus 16.1.2023 § 10, asemakaavamuutoksen hyväksyminen
Kaupunginvaltuusto 13.2.2023 § 5, asemakaavamuutoksen hyväksyminen



Suunnittelualueen rivitalot on tarkoitus toteuttaa kolmessa vaiheessa. Järvenpään Pajalan alueen pientaloalue, tontinkäyttöluonnos. YIT Suomi Oy/ Ajan Arkkitehdit Oy 2021

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

- Kaava-alueen maanomistajat
- Naapuritonttien omistajat, haltijat ja asukkaat
- Lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät sekä asukasyhdistykset
- Järvenpään kaupungin viranomaiset
- Järvenpään Vesi
- Uudenmaan ELY-keskus
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Teleoperaattoriyritykset
- Tekniset verkostojen toimittajayritykset
- Muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Osallisia voivat olla myös kaikki kuntalaiset, joita alueen kehittäminen kiinnostaa

Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 16.2.2022 Järvenpään kaupungin verkkosivuilla ja kirjeellä naapurikiinteistöjen omistajille.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja vuorovaikutustavat on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 1). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä koko kaavasuunnittelun ajan Seutulantalon palvelupisteessä sekä Järvenpään kaupungin verkkosivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on saatu viisi mielipidettä, joissa naapuruston asukkaat kiinnittävät huomiota mm. luonnonympäristön säilymiseen, liikennemeluun ja häiriöihin, rakentamisajan haittoihin, asukasmäärän lisääntymiseen ja alueen kaupunkikuvalliseen ja esteettiseen laatuun.

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

Valmisteluvaihe

Asemakaavan muutosluonnos on ollut nähtävänä 8.-29.6.2022 välisen ajan Seutulantalon palvelupisteessä sekä Järvenpään kaupungin verkkosivuilla. Nähtävilläoloaikana osallisilla on ollut mahdollisuus jättää mielipide kaavaluonnoksesta. Luonnosvaiheessa lähetettiin ennakkolausuntopyyntö hankkeesta seuraaville tahoille:

- Järvenpään kaupungin Kaupunkitekniikka/Suunnittelupalvelut
- Järvenpään Vesi
- Vantaan Energia Keski-Uusimaa Oy
- Caruna Oy
- Elisa Oyj
- Telia Oyj
- Cinia OY
- FNE-Finland Oy
- Uudenmaan ELY-keskus

Asemakaavaluonnoksesta on saatu lausunnot Uudenmaan ELY-keskukselta, Keski-Uudenmaan ympäristökeskukselta, Caruna Oy:ltä, Telia Finland Oyj:ltä ja Järvenpään Vedeltä sekä

kannanotto Eläkeläisneuvostolta ja kolme mielipidettä naapuriasukkailta. Asemakaavakartan melusuojausta koskevia määräyksiä ja rakentamistapaohjetta on tarkistettu palautteen johdosta.

Suunnitteluvaihe

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävänä 28.9. – 27.10.2022 välisen ajan Seutulantalons palvelupisteessä sekä Järvenpään kaupungin verkkosivuilla. Ehdotuksesta lähetettiin lausuntopyyntö ELY-keskukselle ja Caruna Oy:lle. Asiasta on saatu lausunnot ELY-keskukselta, Caruna Oy:ltä ja SLL Järvenpää ry:ltä sekä kaksi muistutusta. Caruna Oy on ehdottanut uuden muuntamon sijaintia Iltapuiston alueelle Valovirrankadun varteen tai Pajalantien pohjoispuolelle. Kumpaakaan sijaintia ei voida pitää mm. hulevesien hallintasuunnitelmien kannalta mahdollisena, mutta tämän asemakaava-alueen lähistöltä pyritään löytämään sopiva paikka yhteistyössä kaupunkitekniikan suunnittelun kanssa. Asemakaavakarttaan ei ole tehty muutoksia palautteen johdosta. Asemakaavaselostusta ja rakentamistapaohjetta on täsmennetty.

Viranomaisyhteistyö

Asemakaavan muutoksesta ei ole ollut tarpeen pitää MRL:n tarkoittamaa viranomaisneuvottelua, koska kaavan toteuttamisen vaikutuksia voidaan pitää suhteellisen vähäisinä ja ne kohdistuvat vain lähiympäristöön. Kaupungin hankeohjauksen piirissä asemakaavasta on neuvoteltu kaupungin viranomaisten kesken (rakennusvalvonta, kaupunkitekniikan suunnittelu, maankäyttö- ja karttapalvelut).

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston tavoitteet

Maakuntakaava:

- taajamatoimintojen alue, tiivistämiseen ohjaava kehittämisperiaatemerkinä, taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke

Yleiskaava 2040:

- monipuolista asumista
- riittävät lähivirkistysalueet ja viheryhteyksien jatkuminen
- palveluiden saavutettavuus joukkoliikenteellä, kävellen ja pyörällä
- elinympäristön viihtyisyys ja turvallisuus
- meluntorjunta

Voimassa oleva asemakaava:

- Iltapuiston luonnonympäristön säilyttäminen
- piha-alueiden suojaus Pohjoisväylän liikennemelulta ja julkisivujen ääneneristys

Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

- alueelle tai sen läheisyyteen tulee varata sijainti uudelle muuntamolle

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaratkaisuun ei ole tehty erillisiä vaihtoehtoja. Pohjoisväylän liikennemelusta on laadittu selvitys kaavamuutosta varten (A-insinöörit 2022). Oleskelu- ja leikkipihojen suojaus Pohjoisväylän liikennemelulta ja julkisivujen ääneneristys varmistetaan asemakaavamääräyksillä ja -merkinnöillä. Iltapuiston kulman liittäminen rivitaloalueeseen selkeyttää sen tonttoliikennettä.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaava-alue muodostuu asuinkortteleista, jotka liittyvät ympäristöön Valovirrankadun ja Pajalantien kautta. Valovirrankatu jatkuu pohjoisessa kevyen liikenteen yhteytenä Rampa-kanmetsään ja Pohjoisväylän alikulkuun. Alueen eteläosa on lähivirkistysaluetta, joka rajautuu liiketonttiin ja Pajalantiehen.

Mitoitus

Suunnittelualan pinta-ala on noin 5,3 ha, josta on lähivirkistysaluetta (VL-3) 2,0439 ha, asuinrivitalojen korttelialuetta (AR) 2,1252 ha ja asuinpienalojen korttelialuetta (AP) 0,7126 ha. Alueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 10.902 k-m². Asuinrivitalojen rakennusoikeus vastaa tehokkuutta $e = 0,38$ ja asuinpienalojen rakennusoikeus tehokkuutta $e = 0,40$. Koko alueen tehokkuus on $e = 0,21$.

Palvelut

Alueelle ei suunnitella uusia palveluja. Lähiympäristön palvelut ovat saavutettavissa kävelyetäisyydellä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asuinpihojen melusuojaus tulee toteuttaa niin, että liikennemelun ohjearvot alittuvat oleskelu- ja leikkipihoilla kaikissa toteutusvaiheissa.

5.3 Aluevaraukset

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue (AR-25)

Alueelle saa rakentaa rivitaloja asumistarkoituksiin yhtenäisen suunnitelman mukaan. Pihan oleskelu- ja leikkialueet tulee suojata siten, että niiden melutaso ei ylitä A-painotetun ekvivalenttitaason (L_{aeq}) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55dB(A) tai yöohjearvoa (klo 22-7) 45 dB(A). Asuinhuoneistojen tulee avautua suuntaan, jossa melun ohjearvot eivät ylitä. Oleskeluparvekkeita ei saa sijoittaa Pohjoisväylän puoleisille julkisivuille.

Rakennusten tulee olla harjakattoisia. Kattokulman tulee olla 1:3-1:5. Talousrakennuksessa sallitaan pulpettikatto.

Julkisivut ja kaikki rakenteet on tehtävä laadukkaasti, kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristön, kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimuksiin. Julkisivut tulee jäsenellä ja julkisivuväriytyksen tulee soveltua alueen ilmeeseen.

Perustamistapa tulee suunnitella tarkemmin tonttikohtaisesti laaditun pohjatutkimuksen tai -lausunnon mukaan. Perustuksissa tulee huomioida Järvenpään alueella vaadittava radonpoisto. Kellaria ei saa rakentaa.

Tontteja ei saa aidata muilta osin kuin kaavassa on määrätty. Jätteille ja lajittelulle tulee rakentaa aitaus tai katos tonttiliittymän läheisyyteen ja sen tulee muodostaa arkkitehtonisesti yhtenäinen katujulkisivu tontin rakennusten kanssa.

Aluetta ei saa käyttää ympäristöä rumentavaan tai häiritsevään varastointiin.

Rakentamatta jäävät tontinosat tulee pitää istutuksin huolitellussa kunnossa.

Tontille on rakennettava vähintään 10 m² korttelialueen yhtenäisesti suunniteltua leikki- ja oleskelualueita asuntoa kohti. Tontinosat, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueiksi, kulkuväylyksi tai

huolto- tai paikoitusalueiksi, on istutettava tai muutoin rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan.

Tontille on varattava autopaikkoja vähintään 1,4 ap/ asunto.

Asuinpientalojen korttelialue (AP-27)

Alueelle saa rakentaa enintään kaksiasuntoisia erillisiä tai kytkettyjä pientaloja asumistarkoituksiin.

Pihan oleskelu- ja leikkialueet tulee suojata siten, että niiden melutaso alueen rakentamisen kaikissa vaiheissa ei ylitä A-painotetun ekvivalenttitason (Laeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55dB(A) tai yöohjearvoa (klo 22-7) 45 dB(A). Asuinhuoneistojen tulee avautua suuntaan, jossa melun ohjearvot eivät ylitä. Oleskeluparvekkeita ei saa sijoittaa Pohjoisväylän puoleisille julkisivuille.

Rakennusten tulee olla harjakattoisia. Kattokulman tulee olla 1:3-1:5. Talousrakennuksissa sallitaan pulpettikatto.

Perustamistapa tulee suunnitella tarkemmin tonttikohtaisesti laaditun pohjatutkimuksen tai -lausunnon mukaan. Perustuksissa tulee huomioida Järvenpään alueella vaadittava radonpoisto. Kellaria ei saa rakentaa.

Tontteja ei saa aidata muilta osin kuin kaavassa on määrätty. Jätteille ja lajittelulle tulee rakentaa aitaus tai katos tonttiliittymän läheisyyteen ja sen tulee muodostaa arkkitehtonisesti yhtenäinen katujulkisivu tontin rakennusten kanssa. Aluetta ei saa käyttää ympäristöä rumentavaan tai häiritsevään varastointiin. Tontilla tulee olla vähintään yksi puu jokaista 100 m² kohti.

Tontille on varattava autopaikkoja vähintään 1,5 ap/asunto.

Lähivirkistysalue (VL-3)

Iltapuiston alue on osoitettu lähivirkistysalueeksi voimassa olevan asemakaavan mukaisesti lukuunottamatta puistoalueen koilliskulmaa, josta osa liitetään rivitalokortteliin tonttiliikenteen tilatarpeen takia.

5.4 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Voimassa olevan asemakaavan mukaisia, rakentamattomia tonttikatuja ja niihin liittyviä omakotitontteja ei toteuteta. Kartanonseudun pientaloalueen itäpuoli täydentyy uusilla rivi- ja paritaloilla, joiden tonttiliikenne järjestetään tontin sisäisinä yhteyksinä. Korkeintaan kaksikerroksiset rakennukset noudattavat pientaloalueen mittakaavaa. Pajalantien varteen suunnitellut rakennukset suojaavat niiden länsipuolisia alueita liikennemelulta. Rakennusten ei voida katsoa heijastavan liikennemelua merkittävästi Pohjoisväylän itäpuolisille asuinalueille.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Iltapuiston alueen kiinteistönrajaa tarkistetaan liittämällä puistoalueen kulma rivitalotonttiin ja asemakaavassa siihen osoitettu puistopolun osa jätetään rakentamatta, mikä ei vaikuta merkittävästi puistoalueen luonnonympäristöön. Puistoalueen asemakaavaa, jossa on osoitettu arvokkaat luontotyypikohteet ja hulevesien käsittelyalueet, ei muuteta muilta osin. Pieni osa luontotyypikohteesta (kulttuurivaikutteinen lehto) tulee jäämään rakentamisen alle. Rakentamisen raja on voimassa olevan asemakaavan mukainen. Ilmastovaikutuksina rakentamisen lisäksi on vähäinen kasvipeitteen menetys.

Asukasmäärän lisääntyminen kasvattaa lähivirkistysalueiden käyttäjämäärää. Puistoon suunniteltujen polkujen toteuttaminen säästää muuta puistoaluetta kulutukselta.

Vaikutukset liikenteeseen

Valovirrankadun liikenne lisääntyy, kun alueelle tulee uusia asukkaita. Nykytilanteessa ajoneuvoliikennettä on vain kadun eteläosassa päivittäistavarakaupan yhteydessä. Vuonna 2040 liiken-

nemäärän arvioidaan olevan 200-400 ajoneuvoa/vrk, josta 1 % on raskasta liikennettä. Valovirrankadun kevytväylän toteuttaminen parantaa kevyen liikenteen turvallisuutta ja yhteyksiä.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Pohjoisväylän ja ympäröivien katujen liikennemelu saattaa aiheuttaa alueelle häiriöitä, joita vähennetään rakennusten sijoittelulla ja julkisivujen ääneneristyksellä.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty liitteessä 2.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Toteutusta ohjaamaan on laadittu rakentamistapaohje, havainnekuvat ja viitesuunnitelmat.

6.2 Toteuttamisen ajoitus

Asemakaava on mahdollista toteuttaa heti kun se on saanut lainvoiman ja tarvittavat kiinteistötekniset toimenpiteet suoritettu. Valovirrankatu ja alueen vesihuolto on tarkoitus toteuttaa katusuunnitelmien mukaan vuosina 2023-24. Asuinrakennusten toteutus aloitetaan vaiheittain arviolta keväällä 2023.

6.3 Toteutuksen seuranta

Seurattavia asioita ovat liikennemelu sekä asukkaiden ja käyttäjien palaute.

Järvenpäässä 8.6.2022, tarkistettu 5.9.2022 ja 2.12.2022

Sampo Perttula
Kaavoitusjohtaja

Terttu-Elina Wainio
Asemakaava-arkkitehti