

# Tempakanmäki

# Liite 1

## Suunnitteluvaihtoehtojen tavoitteet

### Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet

Asemakaavan tarkoituksena on luoda alueelle soveltuvaa, resurssiviisasta asuinrakentamista, sekä säilyttää keskeinen puisto virkistyskäytössä. Kaavasuunnittelun tavoitteena on tutkia pientaloalueen tiivistämistä yleiskaava 2040 (hyv. 22.6.2021) mukaisesti monipuoliseksi pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP) säilyttäen pohjoisesta tulevan viheryhteyden ja lähivirkistysalueen. Alueen suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomioita elinympäristön viihtyisyyteen ja turvallisuuteen. Aluetehokkuutena tavoitellaan yli 0,15 aluetehokkuutta, jolloin tonttitehokkuuden tulisi olla vähintään 0,25. Täydennysrakentamisen on sopeuduttava alueen luonteeseen. Asuinkortteleiden sijoittuminen lähelle palveluita mahdollistaa niiden säilymisen ja luottaa vetovoimaa alueen sisälle.

### Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Prosessin aikana on tutkittu useampaa vaihtoehtoa rakentamisen sijoittumiselle ja viihtyisän ympäristön muodostumista. Osallistamisen varmistamiseksi valmisteluvaiheessa esitellään OASin yhteydessä valmisteluvaiheen vaihtoehdot. Asemakaavaluonnos toteutetaan saadun palautteen perusteella synteisinä vaihtoehtoina.

### Muut tavoitteet

Asemakaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen haetaan tontinluovutuskilpailulla kaavoituskumppania alueen länsiosan kortteleiden viitesuunnitelmien laatimiseen kaavaehdotusvaiheessa. Suunnittelualue muodostuu asuinkortteleista Kyröläntien, Puistotien ja Neilikkakadun varrella, sekä mäen itäpuolella ja virkistysalueesta puustoisimman mäen alueella, jonne tulee viheryhteys koulun länsipuolelta koillisosasta suunnittelualuetta ja alueen kaakkoisosasta Neilikkakadulta.

### Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 3 ha, josta virkistysaluetta noin 1 ha. Asuinkortteiden ala on noin 1,7 ha ja pysäköinnin korttelialueet 0,3 ha. Alueella on asuinkerrosalaa noin vaihtoehtoisissa tutkittu 7700- 9200 k-m<sup>2</sup> välillä. Alueelle ei ole suunniteltu työpaikkoja. Asemakaavan valmisteluvaihtoehtoisissa toteutus mahdollistaa noin 80...160 asuntoa, joihin voi tulla 100...200 asukasta. Aluetehokkuus on noin 0,3. Tonttitehokkuus vaihtelee arviolta 0,4 ja 0,45 välillä, yhteiset pysäköintialueet vaikuttavat tonttitehokkuuteen. Asuntotyyppit voivat olla tai II-kerroksisia rivi- tai paritaloja tai III-kerroksisia townhouse-tyyppisiä ketjurivitaloja.

### Palvelut

Julkiset ja kaupalliset palvelut ovat viereisissä kortteleissa. Lähikoulu ja päiväkotijärjestelmä, sekä lähikauppa Kyröläntien pohjoispuolella ja Järvenpään yhteiskoulu ja keskusenttä 1300 m etäisyydellä radan länsipuolella. Ainolan junaseisake on lounaassa 600 m kävelyetäisyydellä, sekä Järvenpään keskustan palvelut ja asema alle 1800 m etäisyydellä.

## Tempakanmäen suunnitteluvaihtoehdot



*Vaihtoehto A; Kolmisointu, kolme polkua mäelle.*

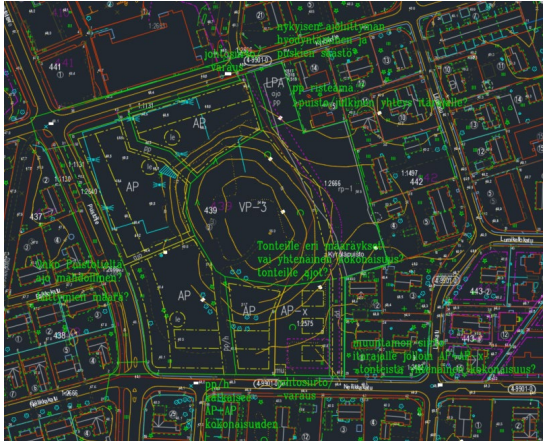


*Vaihtoehto B; Mäkipuisto asuinalueella.*

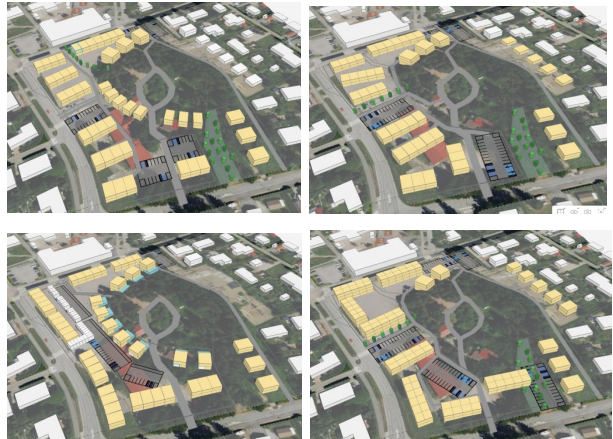


*Vaihtoehto C, Viherhalkeama.*

## Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta



*Ote alustavasta rautalankasuunnitelmasta, jossa alueen reunaehdotja tutkittu.*



*Kuvia alkuvaiheen massoitteluista, joiden mitoitus on tarkentunut suunnitteluvaihtoehdoissa.*

Alkuvaiheessa reunaehdotja ja massoitteluja on tehty suunnitteluvaihtoehtojen pohjalle. Massoitteluissa on tarkasteltu alustavasti myös rinnerakentamista, joka tiivistäisi länsipuolen aluetta.

Suunnitteluvaihtoehtoina tutkittiin kolme luontoyhteyksiltään ja korttelirakenteiltaan erilaista vaihtoehtoa. Rakentamista näissä vaihtoehdoissa on osoitettu VEA 7680 k-m<sup>2</sup>, VEB 9250 k-m<sup>2</sup>, VEC 7800-9260 k-m<sup>2</sup>. Asunto- ja asukasmäärä riippuvat toteuttamistavasta.

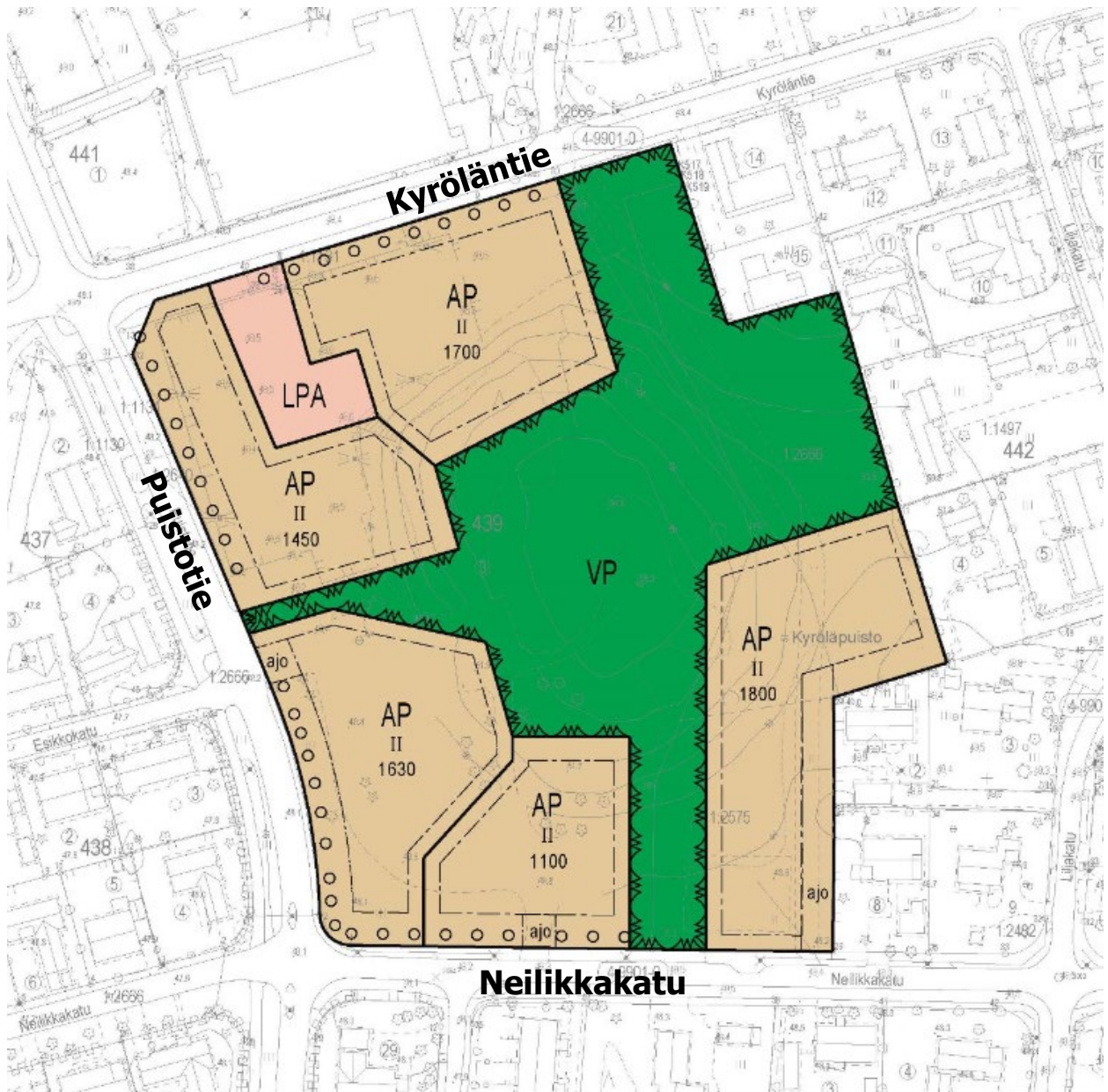
Suunnittelussa hahmotettiin liittymät kortteleihin tai pysäköintialueille, jotka ovat järjestettävissä kolmesta kohdasta; Kyröläntie koillis-, Puistokadun keski-, Neilikkadun kaakkois- ja lounaisosassa. Lisäksi A vaihtoehdossa tutkittiin autopaikkojen korttelialue (LPA) Kyröläntien kortteleiden väliin. Kaikissa vaihtoehdoissa toteutetaan huoltoajoyhteys mäen päälle hyödyntämällä Neilikkadulta alkuperäistä liittymää tai Puistokadulta.

Kaikissa vaihtoehdoista on keskeiseksi lähivirkistysalueeksi esitetty nykytilassa olevaa puustoista mäkiäaluetta, jonka läpi olisi viheryhteys eri tavalla järjestettynä eri vaihtoehdoissa. Osassa vaihtoehtoja nykyinen itäpuoleinen puistoalue on osittain tai kokonaan rakennettu. Nykyisin puistoalueella sijaitseva palstaviljelyalue tutkitaan siirrettäväksi osittain tai kokonaan esim. Kaunismetsän asemakaavan alueelle Ristinummelle.

Katuja ei tule asemakaavan myötä lisää. Katualueen leveyksiä ei alustavissa tarkasteluissa tulla muuttamaan; Puistotiellä on nykyisellään 18 metriä ja Kyröläntiellä 12 m katuleveydet. Katujen poikkileikkauksia tarkastellaan asemakaavan luonnosvaiheessa tarkemmin. Kaikissa vaihtoehdoissa mäkiäalueen olemassa olevaa puustoa säilyy keskeisellä virkistysalueella, puuston säilyttämistä voidaan edellyttää myös asuinkorttelialueella.

Puistotien varrella oleva jätteiden kierrätyspiste suunniteltu tuleva sijoituspaikkaa tutkitaan kohtuulliselle etäisyydelle esim. uudessa Ainolan aluekeskuksen alueelle n. 500m suunnittelualueesta etelään.





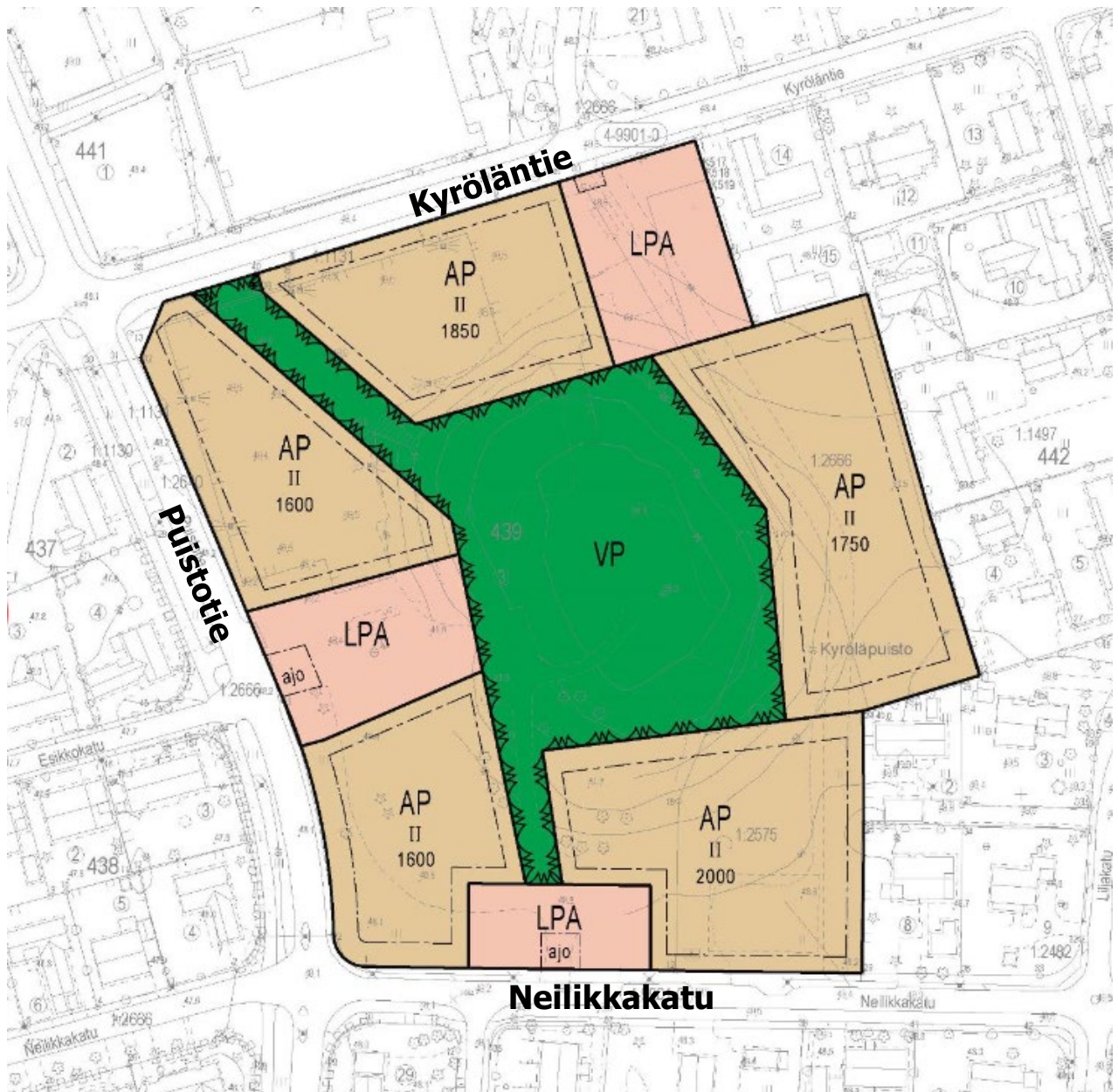
*Vaihtoehto A; Kolmisointu, kolme polkua mäelle.*

**Vaihtoehdossa A** (Kolmisointu, kolme polkua mäelle) on kolme viheryhteyden suuntaa, josta keskeiselle mäki-alueelle saavutaan. Puistotien varrelta viheryhteys mäelle on nykyisen suojatien kohdalta, Neilikkadulta alueen keskeltä ja Kyröläntien puolelta koillisosasta aluetta. Viheryhteys Kyrölän koulun länsipuolelle yhdistetään Kyröläntien kadun eteläpuoleisella tontin osalla. Katualueen puustoa ohjataan mahdollisesti Puistotien korttelien itäosaan.

Ajoneuvoliittymät kortteleihin on esitetty neljästä kohdasta; Kyröläntieltä kahden asuinkorttelin yhteiselle autopaikkojen korttelialueelle (LPA), Puistotieltä lounaisosan kortteliin, jossa pysäköinti järjestetään korttelin sisällä, kuten Neilikkadun läntisempään kortteliin nykyisestä liittymästä ja itäisemmän korttelin ajo alueen kaakkoiskulmasta.

Asuinpienalo (AP) korttelien korkeus on II-kerrosta, rinnerakentamisessa kerrosalaan ei lasketa kellaria ja kerroskorkeutena ei ole luonnoksissa vielä huomioitu. Koilliskortteleissa on 2150 k-m<sup>2</sup>, lounaiskortteleissa 2730 k-m<sup>2</sup> ja kaakkoiskorttelissa 1800 k-m<sup>2</sup> kerrosalaa, yhteensä 7680 k-m<sup>2</sup>.

Huoltoajoyhteyden järjestäminen Puistotien puolelta mäki-alueelle



*Vaihtoehto B; Mäkipuisto asuinalueella.*

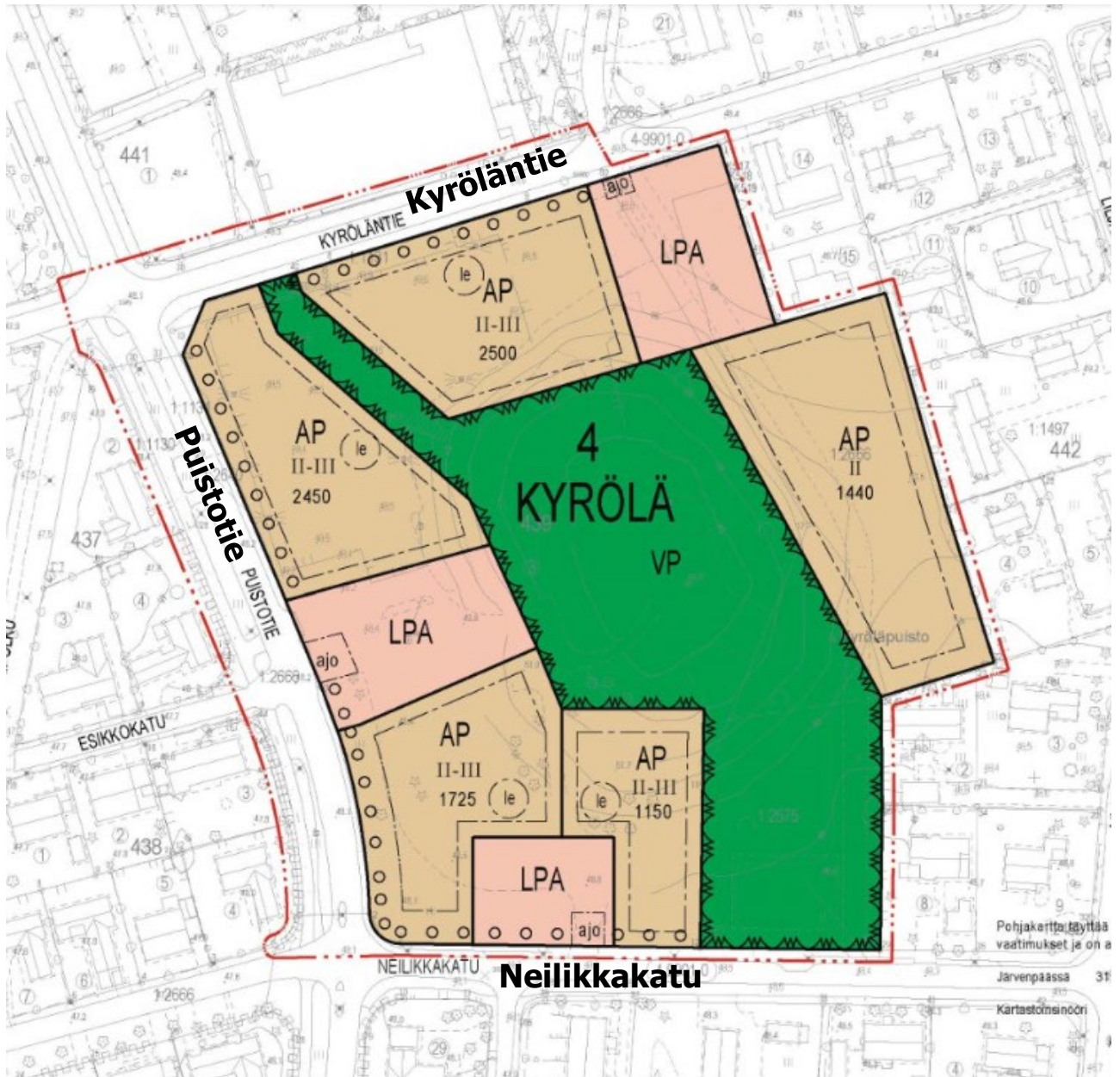
**Vaihtoehdossa B** (Mäkipuisto asuinalueella) on kaksi viheralueiden suuntaa, josta keskeiselle mäki-alueelle saavutaan. Puistotien suunnasta on yhteys, muttei viheryhteyttä Esikkokadun liittymän eteläpuoleiselta suojatieltä, Kyröläntien puolelta luoteisosasta aluetta. Neilikkakadulta viheryhteys alkaa LPA-alueen läpi.

Ajoneuvoliittymät kortteleihin on esitetty kolmelle autopaikkojen korttelialueelle (LPA); Kyröläntieltä alueen koillisosasta, Puistotieltä keskiosasta aluetta nykyisestä liittymästä ja Neilikkakadulta nykyisestä liittymästä kahden asuinkorttelin välin sijoittuvalle LPA -alueelle.

Asuinpienalo (AP) kortteleiden korkeus on II-kerrosta, rinnerakentamisessa kerrosalaan ei lasketa kellaria ja kerroskorkeutena ei ole luonnoksissa vielä huomioitu. Länsiosassa aluetta on 3200 k-m<sup>2</sup> ja itäosan kolmessa korttelissa 5600 k-m<sup>2</sup> kerrosalaa, yhteensä 8800 k-m<sup>2</sup>.

Huoltoajoyhteyden järjestäminen Neilikkakadulta LPA-alueen läpi mäki-alueelle.





*Vaihtoehto C; Viherhalkeama.*

**Vaihtoehdossa C** (Viherhalkeama) on kaksi viheralueiden yhteyttä keskeiselle mäki-alueelle Kyroläntien puolelta luoteisosasta aluetta ja Neilikkakadulta alueen kaakkoisosastaan laajempi yhteys. Puistotien suunnasta on pp-yhteys LPA-alueen eteläreunassa, muttei viheryhteyttä.

Ajoneuvoliittymät korttelieihin on esitetty kolmelle autopaikkojen korttelialueelle (LPA); Kyroläntieltä alueen koillisosasta, Puistotieltä keskiosasta aluetta nykyisestä liittymästä ja Neilikkakadulta nykyisestä liittymästä kahden asuinkorttelin välin sijoittuvalle LPA -alueelle.

Asuinpienalo (AP) korttelien korkeus on II-kerrosta ja länsiosassa II-tai III-kerrosta, rinnerakentamisessa kerrosalaan ei lasketa kellaria ja kerroskorkeutena ei ole luonnoksissa vielä huomioitu. Länsiosassa aluetta on 4125 k-m<sup>2</sup> (II-kerroksisilla massoilla) ja itä-/koillisosan kahdessa korttelissa 3700 k-m<sup>2</sup> kerrosalaa, yhteensä 7825 k-m<sup>2</sup>. Alueen länsiosassa on mahdollista toteuttaa III-kerroksisia townhouse-tyyppisiä rivitaloja (Yleiskaava 2040 mukaisesti), jolloin kerrosala on suurempi. Yhteensä alueen kerrosalan määrä on tällöin n.9250 k-m<sup>2</sup>.

Huoltoajoyhteyden järjestäminen Neilikkakadulta LPA-alueen läpi mäki-alueelle.

Suunnitteluvaihtoehtoista A, B, C muodostetaan synteesi saadun palautteen perusteella asemakaavaluonnos -vaiheessa.

Järvenpäässä 6.5.2024

Maria Suutari-Jääskö  
Kaupunkikuva-arkkitehti

Werner Vähä-Impola  
Kaavasuunnittelija