

# Kartanontie 7

## Selostus



Asemakaavan muutos

Dnro: JARDno-2023-855

Kaavatunnus: 060065

Vireilletulosta ilmoittaminen	4.12.2024
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	11.12.2024
Asemakaavan muutosluonnos nähtävänä MRL 62§, MRA 30§	11.12.2024– 9.1.2025
Kaupunkikehityslautakunta	pvm § nro
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä MRL 65§ ja MRA 27§	pvm
Kaupunkikehityslautakunta	pvm §
Kaupunginhallitus	pvm §
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	pvm §

# Sisällysluettelo

<b>1</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....</b>	<b>5</b>
1.1	Tunnistetiedot .....	5
1.2	Asemakaava-alueen sijainti.....	6
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus .....	6
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	7
1.5	Tausta-aineistot.....	7
<b>2</b>	<b>TIIVISTELMÄ.....</b>	<b>9</b>
2.1	Kaavaprosessin vaiheet .....	9
2.2	Asemakaava .....	9
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	10
<b>3</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>11</b>
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
<b>4</b>	<b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>	<b>22</b>
4.1	Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset .....	22
	4.1.1 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset .....	22
4.2	Osallistuminen, yhteistyö ja kaavaprosessin kulku.....	22
	4.2.1 Osalliset .....	22
	4.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	23
	4.2.3 Vireilletulo ja valmisteluvaihe .....	23
	4.2.4 Asemakaavan ehdotusvaihe .....	24
	4.2.5 Hyväksymisvaihe .....	24

4.3	Viranomaisyhteistyö.....	24
4.4	Asemakaavan tavoitteet .....	25
	4.4.1 Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet .....	25
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	25
	4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet .....	25
<b>5</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS .....</b>	<b>26</b>
5.1	Kaavan rakenne .....	26
5.2	Mitoitus .....	27
5.3	Palvelut .....	27
5.4	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	27
5.5	Aluevaraukset .....	28
	5.5.1 Korttelialueet .....	28
	5.5.2 Muut alueet .....	29
5.6	Kaavan vaikutukset .....	29
	5.6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	29
	5.6.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	29
	5.6.3 Vaikutukset liikenteeseen.....	30
	5.6.4 Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen .....	30
	5.6.5 Vaikutukset hulevesiin .....	31
	5.6.6 Muut vaikutukset .....	32
5.7	Ympäristön häiriötekijät .....	32
5.8	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	32
5.9	Nimistö.....	32
<b>6</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....</b>	<b>33</b>
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	33
6.2	Toteuttamisen ajoitus.....	36
6.3	Toteutuksen seuranta.....	36



# 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](http://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 3 690 m<sup>2</sup>.



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

## 1.3 Kaavan 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 lisääntyneen tarve ja piha-alueen oleskelutoimintojen sijainti. Suunniteltava rakentaminen tullaan toteuttamaan Järvenpään yleiskaavan 2040 asettamien reunaehtojen mukaisesti.

Alueelle on laadittava erillinen tonttijako asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

## 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (13 sivua)

Liite 2. Maankäytön viitesuunnitelmat 17.3.2022 (yleissuunnitelma ja havainnekuvat, 6 sivua)

Liite 3. Asemakaavan muutosluonnoskartta ja -määräykset 11.12.2024 (1 sivu)

## 1.5 Tausta-aineistot

- Kartanontie 7 hulevesiselvitys (Ramboll Finland Oy, 07/2022)
- Kartanontie 7 rakennettavuusselvitys (Pohjatekniikka Oy, 10/2023)
- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (1.4.2018)
- 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 Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulosta ilmoittaminen	4.12.2024
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	11.12.2024
Asemakaavaluonnos nähtävänä MRL 62§, MRA 30§	11.12.2024– 9.1.2025
Kaupunkikehityslautakunta	pvm § nro
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä MRL 65§ ja MRA 27§	pvm
Kaupunkikehityslautakunta	pvm §
Kaupunginhallitus	pvm §
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	pvm §

### 2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksen nimi on Kartanontie 7. Asemakaavan muutoksella Pöytäalhon kaupunginosan korttelin 186-6-605 tontti numero 10 muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueesta AK-19 korttelialueeksi AK-65.

Asemakaavan muutoksella osoitetaan lisää rakennusoikeutta tontille, autopaikotuksen uudelleenjärjestämisen ja tarvittavat kunnallistekniset ratkaisut. Tontin voimassa oleva rakennusoikeus on 2 000 k-m<sup>2</sup>, joka on kokonaan käytetty. Asemakaavan muutos osoittaa uudelle asuinkerrostalolle 2 800 k-m<sup>2</sup>. 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 sijaitsee nykytilassa maanpäällisiä autopaikkoja ja yksi katos. Tontin koilliskulmauksessa on leikkipaikka sekä kenttä- ja viheralueita.



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



### 3.1.2 Luonnonympäristö

Asemakaavan muutosalueen viherrakenne on tonttivihreää ja alueella ei ole tiedossa olevia luontoarvoja. Piha-alue on avointa päällystettyä pintaa ja hiekka-aluetta, jotka rajautuvat toisistaan 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 taseaus 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 rakennettavuus selvitys 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.

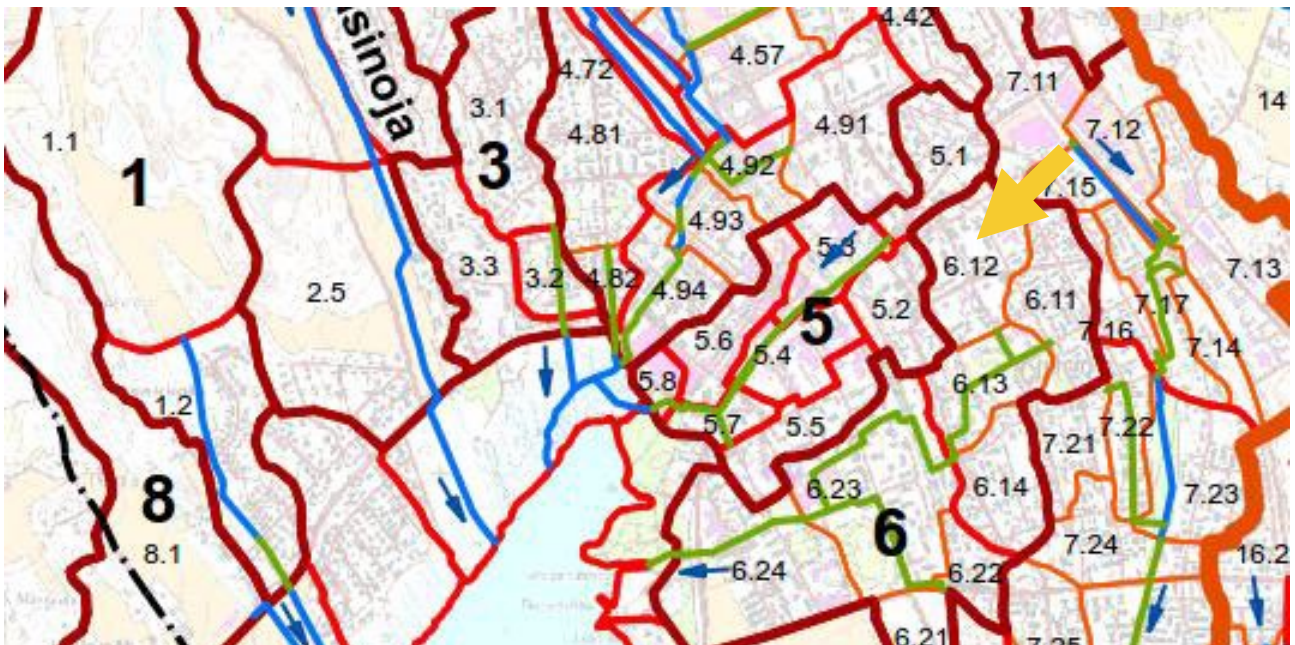
Asemakaavan muutosalueen lähiympäristö on tasaista. Lähialueen tulvareitit ovat kadulle tai muulle yleiselle alueelle, ja Kartanontie viettää asemakaavan muutosalueen kohdalla kaakkoon kohti Keskitalontietä.

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 Maanmittauslaitoksen maaperä dataa. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella nuolella.



Ote Järvenpään hulevesisuunnitelman valuma-aluekartasta (2023). 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 on vuonna 2024 noin 4500, joista alle 20-vuotiaiden osuus on noin 730, 20–64-vuotiaiden osuus noin 2280 ja yli 64-vuotiaiden osuus noin 1490. (Järvenpäätilastoja, 09/2024.)

#### 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. 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 päiväkotitiloja on noin 60 metrin päässä. JUST pysäköintitalo on noin 650 metrin päässä.

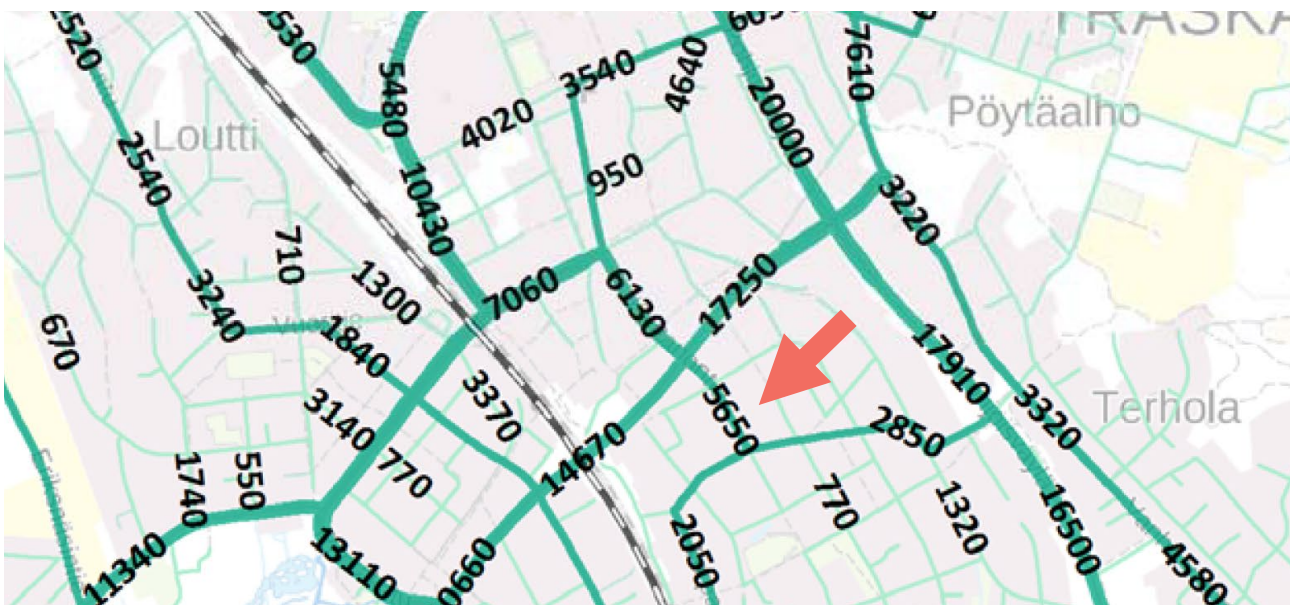
Asemakaavan suunnittelualue ei ole Järvenpäässä liikkumisen tai kaupankäynnin kannalta keskeinen eikä sen välittömässä läheisyydessä ole tunnistettua arvokasta kulttuuriperintöä.

## 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 iltaiikoihin käytössä vapaa-ajanviettoalueena.

## Liikenne

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Kartanontielle, joka on saavutettavuudeltaan hyvä. Järvenpään liikenne-ennuste ja liikennejärjestelmäsuunnitelman 2040 mukaan suunnittelualueen kohdalla Kartanontien keskimääräinen arkivuorokausiliikenne on arvioitu olevan 5640–5650 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikennemäärän kasvuarvio nykytilanteeseen verrattuna on noin +190 ajoneuvoa vuorokaudessa. Pyöräilyn kehittämissuunnitelmassa (2018) Kartanontie on osoitettu liikenneverkon hierarkiassa liikennekaduksi, eli Kartanontien tehtävä on välittää liikennettä. Lähtökohtaisesti näillä kaduilla eri liikennemuodoille varataan oma tila erottelemalla ne fyysisesti toisistaan. Kehittämissuunnitelman tavoitetilassa Kartanontien järjestelyssä on yksisuuntainen pyöräliikenne.



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



### 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 sijaitsee päävaluma-alueensa latvoilla. Alapuolinen pitkä hulevesiviemäri arvioidaan alueen tasaisuuden ja laajahkon valuma-alueen vuoksi ajoin kapasiteetiltaan tulvivaksi. Alueen alapuolisissa tulvareiteissa on alataitteita, ja rankkasadetilanteissa alapuolisten alueiden tulvinta/lammikoituminen on todennäköistä.

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 risteysalue on ongelmakohta, jossa tulvii ajoittain.

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 LAeg 07–22 keskiäänitaso ja oikealla yöllä LAeg 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.

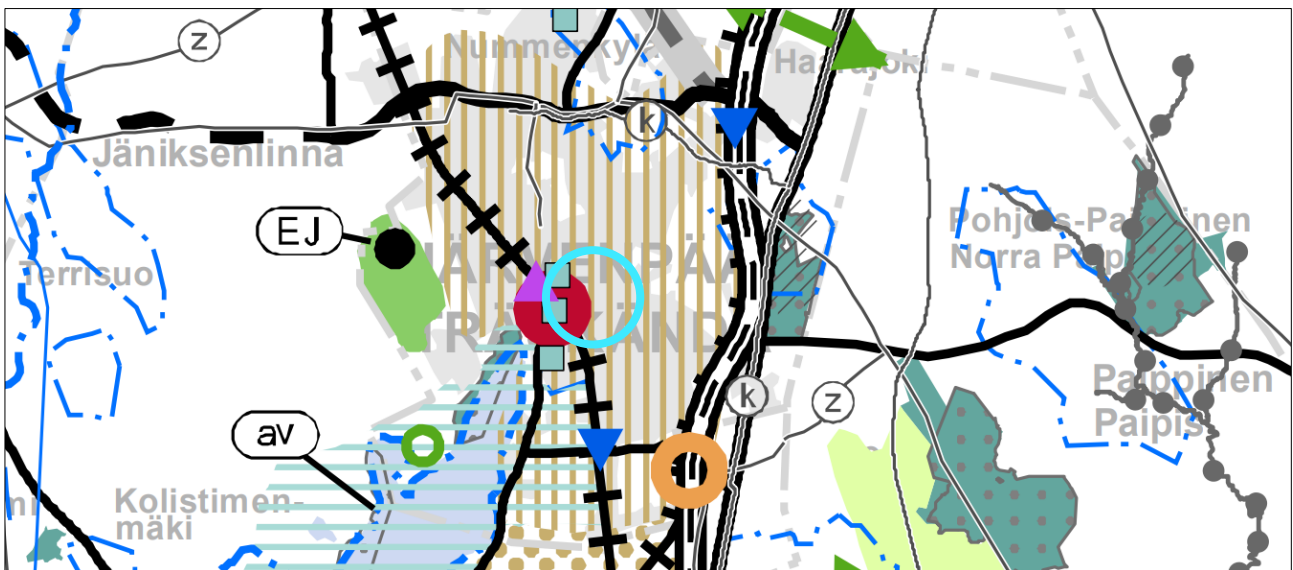
### 3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on Kiinteistö As. Oy Kotokartanon omistuksessa. Ympäröivät kiinteistöt ovat yksityisomistuksessa ja katualueen Järvenpään kaupungin omistamaa.

## 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.

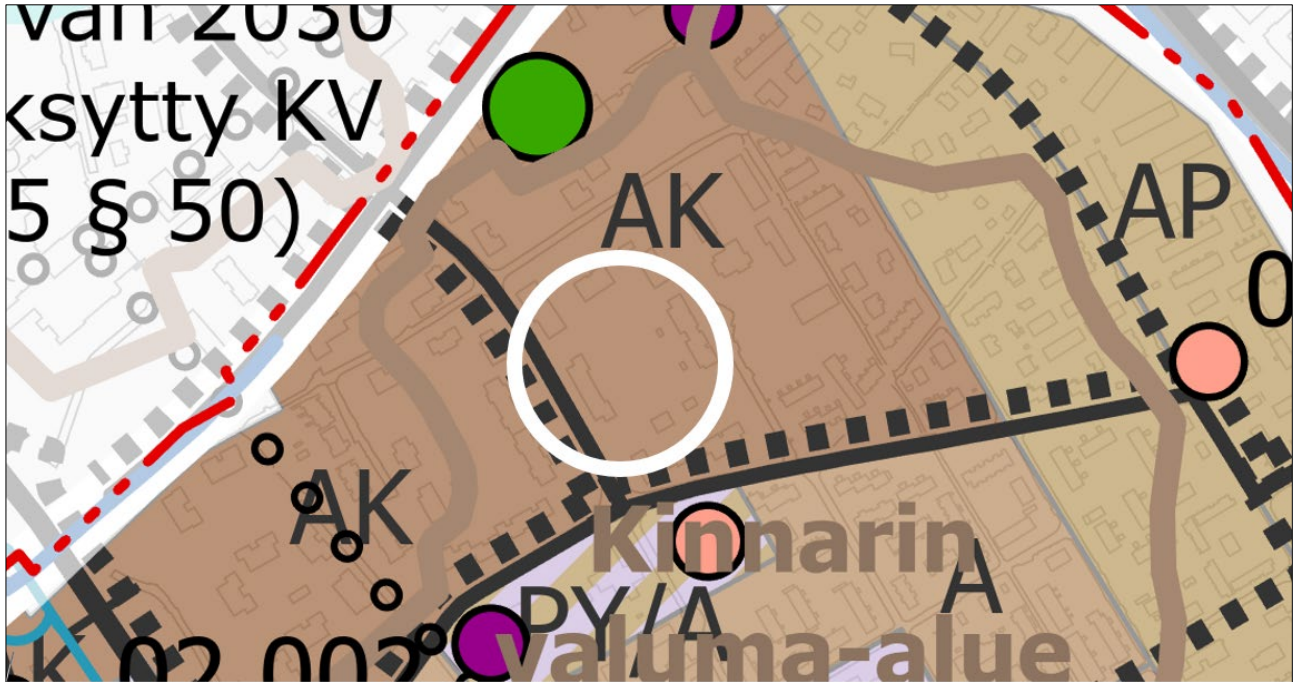
Uusimaa-kaavan 2050 Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa (lainvoimainen KHO 13.3.2023) asemakaavan muutosalue on **taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä** (ruskea pystyraidointus), suunnittelumääräyksellä: *"Kehittämisperiaatemerkinnällä osoitetaan suurimpiin ja monipuolisimpiin keskuksiin tukeutuvat, 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



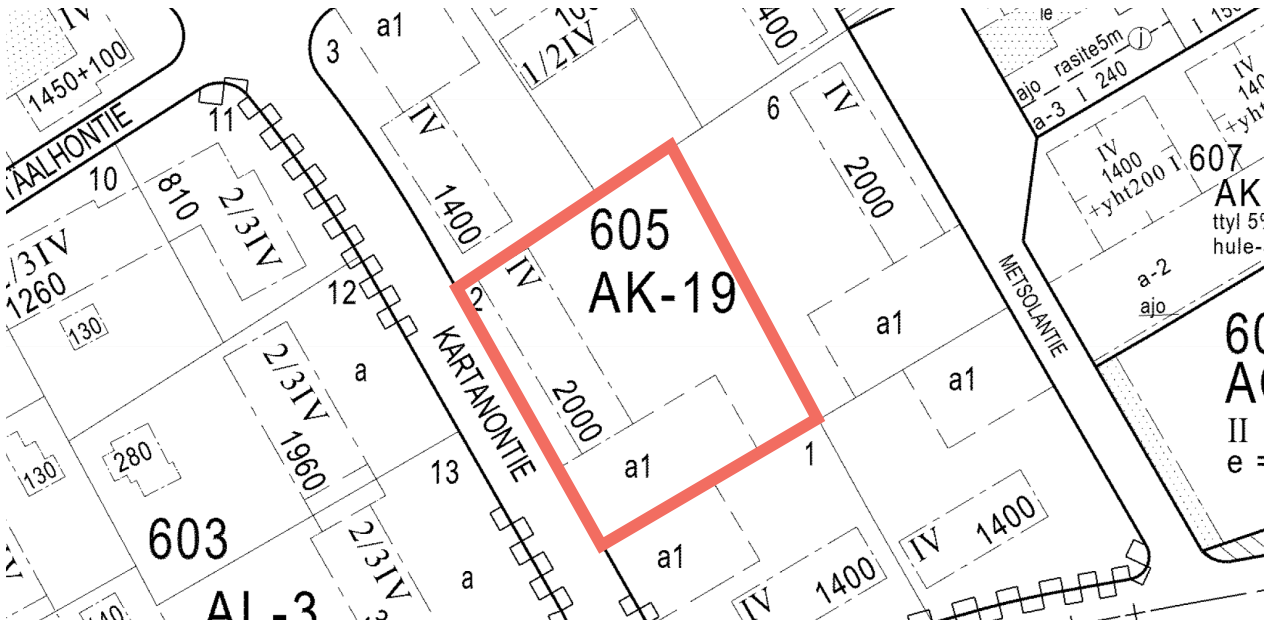
Ote Järvenpään yleiskaavasta 2040 (Karttapalvelu 5/2023). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti valkoisella ympyröitynä.

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

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

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

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

**Voimassa oleva asemakaava**


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

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

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

*”Asemakaavassa ilmoitetusta rakennusoikeudesta saa rakentaa 25 % liike-, myymälä-, työ-, yms-palvelutiloiksi, joissa harjoitettu toiminta ei aiheuta ympäristölle kohtuutonta häiriötä. Korttelialueella saa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden, rakennusalan ja kerrosluvun estämättä käyttää asukkaiden taloustiloiksi, lasten päivähoitotiloiksi, kerhohuoneiksi tai vastaaviin palvelutarkoituksiin olemassa olevia rakennuksia ja sille rakentaa uusia tiloja kerrosalaltaan enintään 25 % asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta. Tontilla tulee olla vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset. Pohjakarttaa päivittää Järvenpään kaupungin maankäyttö- ja karttapalvelut.

## Rakennuskiellot, suojelupäätökset

Alueella ei ole rakennuskielloja tai suojelupäätökset.

## Asemakaavojen pysäköintimitoituksen suunnitteluohjeet

Asemakaavojen pysäköintimitoituksen suunnitteluohjeissa tiivistyväällä asuinkerrostaloalueella keskustan normitus on 1 autopaikka per 110 kerrosneliometriä asuintilaa, kuitenkin vähintään 0,6 autopaikkaa per asunto. Lisäksi kiinteistöyhtiömuotoisessa vuokra-asuntokerrostalorakentamisessa autopaikoissa on 10 % vähennys. Muissa käyttötarkoituksissa 1 autopaikka per 50 kerrosneliometriä toimisto- ja työtilaa ja 1 autopaikka per 50 kerrosneliometriä myymälä- ja liiketilaa.

## Viitesuunnitelmat

Rakennuttaja on laatinut alueelta viitesuunnitelmia.

## 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 (viranhaltijanpätös 09.05.2022 § 3) on solmittu Järvenpään kaupungin ja Kiinteistö Oy Järvenpään Kotokartanon välillä.

#### 4.1.1 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaupunkikehityslautakunta pvm § (pätös 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/päiväkoti), seurakunta ja yhdistykset
- viranomaiset:

- 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 on nähtävänä 11.12.2024-9.1.2025 välisen ajan Järvenpää-infossa sekä Järvenpään kaupungin verkkosivuilla. Nähtävillä oloaikana osallisilla on mahdollisuus jättää mielipide asemakaavan muutosluonnoksesta.

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä muutosluonnoksesta ei pidetä yleisötilaisuutta.

#### 4.2.4 Asemakaavan ehdotusvaihe

Asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville MRL 65§ ja MRA 27§ mukaisesti 30 päiväksi. Asemakaavan muutosehdotus on julkisesti nähtävänä Järvenpää Infossa, sekä Järvenpään kaupungin internet-sivuilla. Asemakaavaehdotuksesta pyydetään lausuntoja ja kirjallisia mielipiteitä.

*(täydennetään asemakaavan muutoksen valmistelun edetessä)*

#### 4.2.5 Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymisestä päättää Järvenpään kaupunginvaltuusto.

*(täydennetään asemakaavan muutoksen valmistelun edetessä)*

### 4.3 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavahankkeesta ei ole ollut tarpeen järjestää MRL: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 asemakaavan muutosalueen maankäytön tehostamista ja lisärakentamista. Asemakaavan muutos mahdollistaa uuden asuinkerrostalon rakentamisen Kartanontie 7:n sisäpihalle ja säilyttää olemassa olevan asuinkerrostalon.

Alueelle pitää tarvittaessa laatia erillinen tonttijako asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

## **4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset**

### **4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet**

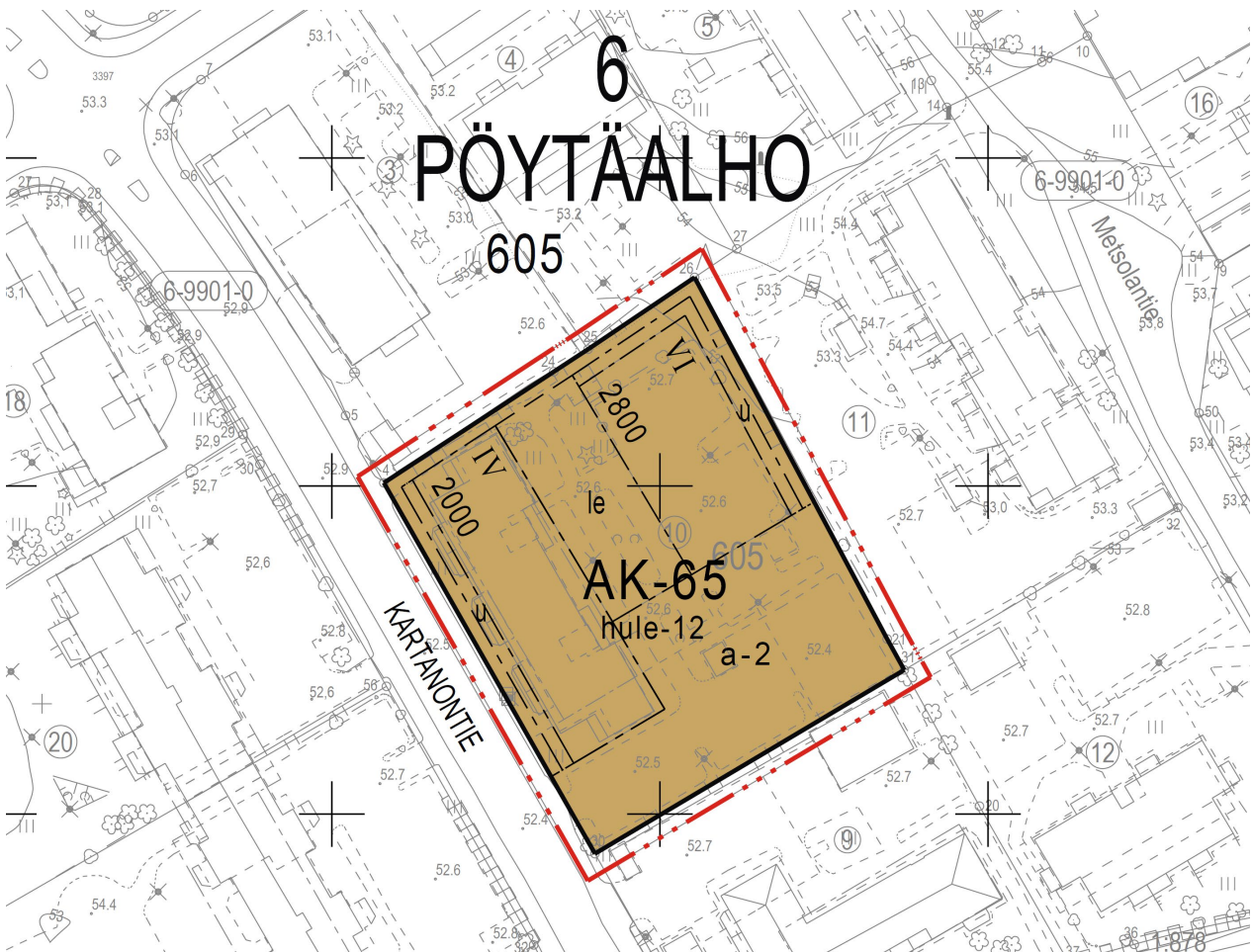
Asemakaavaratkaisuun ei ole laadittu erillisiä vaihtoehtoja. Asemakaavan muutoksen toteuttaminen noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita sekä maakuntakaavan ja yleiskaavan tavoitteita alueiden tiivistämisestä. Asemakaavan toteutus tuo lisää asukkaita keskustan, joukkoliikenneyhteyksien ja palveluiden läheisyyteen.

Asemakaavan toteutus ei lisää infran rakentamisen kustannuksia eikä julkisten palveluiden suoria investointeja. Täydennysrakentaminen on sovitettu ympäröivään ja jättää olemassa olevan ja uuden rakentamisen väliin istutettavaa alueen osaa. Autopaikkamitoitus on sopeutettu alueen ominaisuuksiin ja sijaintiin palvelujen läheisyydessä.



## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne



#### *Asemakaavan muutoksen luonnoskartta.*

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

## 5.2 Mitoitus

Koko asemakaavan muutosalue on asuinkerrostalojen korttelialuetta. Korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 4800 k-m<sup>2</sup>, joka jakautuu kahdelle rakennusalalle 2000 ja 2800 k-m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>.

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

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

## 5.3 Palvelut

Asemakaavan muutos ei lisää julkisia tai kaupallisia palveluita eikä vaikuta lähiympäristön olemassa oleviin. Kaikki keskustan ja lähiympäristön palvelut ovat kävelyetäisyydellä.

## 5.4 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan muutos ohjaa ympäristön muutosta rakennetumpaan suuntaan. Asemakaavamuutos 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, ja uuden rakennuksen sijainti on osoitettu sitovalla rakennusalamerkinnällä. Rakennusten väliin muodostuu leikki- ja oleskelupiha, jolle on esteetön pääsy asunnoista. Nykyistä puustoa poistuu rakennuksen kohdalta, mutta pihalle

istutetaan uusia puita pihasuunnitelman mukaisesti. Tonttien vihertehokkuuden korttelialueella tulee täyttää Järvenpään viherkertoimen tavoiteluku.

## 5.5 Aluevaraukset

### 5.5.1 Korttelialueet

Asemakaavamerkintöihin ja määräyksiin tehdään tarvittavia lisäyksiä asemakaavan muutoksen valmistelun seuraavissa vaiheissa.

#### Asuinkerrostalojen korttelialue (AK-65)

*Asemakaavamääräykset:*

*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. Ylimpiin kerroksiin saa toteuttaa parvia rakennusoikeuden estämättä. Porrashuoneiden tulee saada luonnonvaloa jokaisen kerroksen kohdalta.*

*Korttelialueelle saa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa*

- *ikkunallisten luonnonvaloisten porrashuoneiden 15 m<sup>2</sup> 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 saadaan sijoittaa energiatalouden edellyttämiä teknisiä laitteita. Kaavassa annetun kerrosluvun estämättä saa rakentaa kaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi ilmanvaihtokonehuoneita ja muita teknisiä tiloja, joiden julkisivut on sovitettava muun rakennuksen ulkoasuun.*

*Tontille 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 m<sup>2</sup> kohti.*

*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-m<sup>2</sup>. Paikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatassossa sisätiloissa tai katetuissa tiloissa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.*

*Tontille on varattava autopaikkoja 1 ap/110 k-m<sup>2</sup> asuintilaa, kuitenkin vähintään 0,6 ap/asunto.*

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

*Korttelialueella tulee tonttien vihertehokkuuden täyttää Järvenpään viherkertoimen tavoiteluku.*

Merkintä on osoitettu koko asemakaavan muutosalueelle. Korttelialueelle osoitetuissa asemakaavamääräyksissä on huomioitu rakennusmääräykset, lisärakentamisen toteutettavuus ja osoitettu selkeät rakennusalamerkinnät uudelle ja vanhalle rakennukselle.

## **5.5.2 Muut alueet**

Asemakaavan muutos ei lisää virkistysalueita, loma- ja matkailualueita, liikennealueita, erityisalueita, suojelualueita, maa- ja metsätalousalueita tai vesialueita.

## **5.6 Kaavan vaikutukset**

### **5.6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**

Kartanontie 7:n täydennysrakentaminen lisää tontille kuusi kerroksisen kerrostalorakennuksen.

Tontille sijoittuva lisärakentaminen nostaa tontin tehokkuuslukua.

### **5.6.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

Tontin läpäisemättömän pinnan osuus muuttuu 61 %:iin. Lisärakentaminen 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

Lisärakentaminen ei vaikuta merkittävästi liikennemääriin ja ei aiheuta merkittäviä liikenteellisiä ongelmia läheisille kaduille. Liikenteen toimivuuteen ei ole odotettavissa ongelmia Kartanontie 7 maankäytön muutosten takia. Rakennusten sijainti keskusta-alueen läheisyydessä tukee kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen liikkumismahdollisuuksia ja liikennetuotosmäärät voivat jäädä vielä laskennallisia lukuja alhaisemmiksi. Asumistiheyttä kasvattava asuinrakentaminen tukee joukkoliikenteen kehitysmahdollisuuksia tulevaisuudessa.

Asemakaavan muutoksen myötä tontille tulee 9 autopaikkaa lisää eli määrä on yhteensä 38 autopaikkaa.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä ei toteuteta kadunvarsipysäköintiin muutoksia. Mikäli muutoksia tullaan tarvitsemaan, asiaan voidaan puuttua kaupungin liikenneinsinöörin viranhaltijapäätöksellä liikennevaikutusten seurannan ja saadun palautteen pohjalta.

### 5.6.4 Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

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

Täydennysrakentamisen sijainti hyvien liikenneyhteyksien äärellä ja keskusta-alueen läheisyydessä mahdollistaa pienempään liikennepäästöjen määrään. Sijainti voi tukea asukkaiden julkisen- ja kevyenliikenteen käyttöä.

Täydennysrakentaminen vaikuttaa asemakaavan muutosalueen olemassa olevaan kasvillisuuteen ja hiilinieluihin. Alueen vihertehokkuuden tulee täyttää Järvenpään viherkertoimen tavoiteluku.

### 5.6.5 Vaikutukset hulevesiin

Uusi asuinkerros korvaa nykyisin vettäläpäisevää kenttää ja viheraluetta. Läpäisemätön pinta-ala kasvaa alueella noin 700 neliometriä 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. Ilmastotyökalujen perusteella arvioituna tontilla on kohtuullista pyrkiä käsittelemään ”normaalin käsittelyn” mukaisesti syntyvät hulevedet noin 16 m<sup>3</sup>. Sallittu purkuvirtaama alueelta pois on noin 11 l/s. Sen sijaan viherkerroinlaskelman mukaan viivytettävä tilavuus on 25,9 m<sup>3</sup>, joka vastaa 10 mm sateen viivytämistä.

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

Rakentamistöiden aikana muodostuvan huleveden laatu heikkenee tontilla. Lisärakentamisen jälkeen asemakaavan muutosalueen huleveden laatuun ei arvioida vaikutuksia nykytilanteeseen verrattuna. Alueella muodostuvan huleveden laadun arvioidaan kohteessa paranevan hieman, jos paikoitusalueet toteutuvat pihasuunnitelman mukaisesti läpäisevin päällystein.

Asemakaavan hulevesimääräys on arvioitu tonttikohtaisen hulevesiraportin pohjalta. Asemakaavan muutosalueelle on merkitty hule-12, asemakaavamääräyksellä:

*”Korttelialueella syntyviä hulevesiä on viivytettävä tonteilla rakentamisaikana ja sen jälkeen siten, että viivytyspainanteiden, altainen tai säiliöiden mitoitus tilavuuden tulee olla vähintään 1,0 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> vettä läpäisemätöntä pintamateriaalia. Mahdollisen viherkaton osalta vain kolmannes sen pinta-alasta lasketaan läpäisemättömäksi pinta-alaksi. Viivytysrakenteen 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.”*

### 5.6.6 Muut vaikutukset

Asemakaavan muutoksen sosiaaliset vaikutukset ovat vähäiset. Asemakaavan toteuttaminen lisää kaupunginosaan uutta asumista, mutta kokonaiskuvan kannalta määrä ei ole poikkeuksellinen.

Viitesuunnitelma ohjaa monipuoliseen asuntojakaumaan tontilla ja alueen väestön ikärakenne oletettavasti monipuolistuu uudisrakentamisen myötä.

Asemakaavan toteuttaminen ja rakentaminen aiheuttaa väliaikaisia häiriöitä ympäristöön rakentamisen ajaksi. Katunäkymien muutokset ja uuden rakennuksen varjostusvaikutukset voivat vaikuttaa ympäristön asukkaiden tuntemuksiin haitallisesti. 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.

Asukkaiden määrän lisääntyessä kasvaa myös liikenteen määrä. Asemakaavamääräyksissä on huomioitu liikenteestä, melusta ja ilmanpäästöistä koituvia häiriötekijöitä mahdollisuuksien mukaan. Asemakaavamääräyksissä on huomioitu suositushjearvot hulevesien käsittelylle.

## 5.8 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty liitteessä 3.

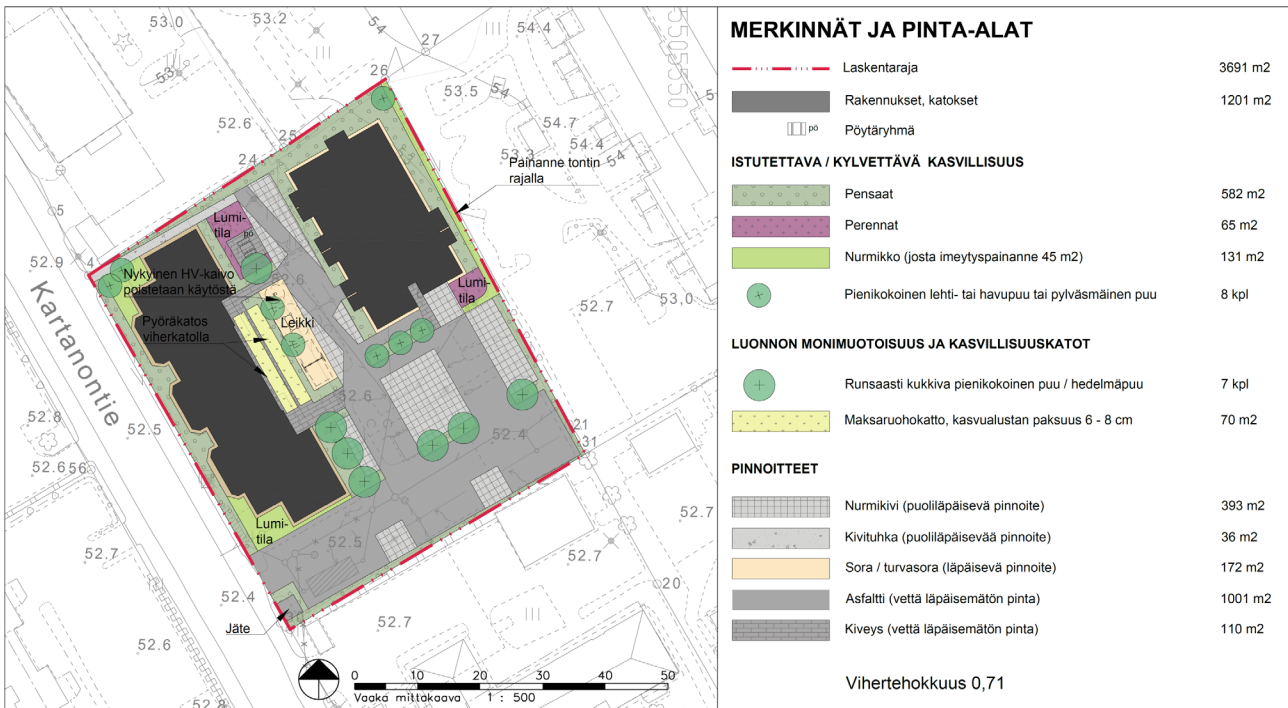
## 5.9 Nimistö

Asemakaavan muutosalueen nimistö ei muutu.



## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat



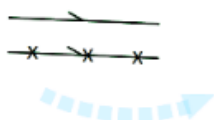
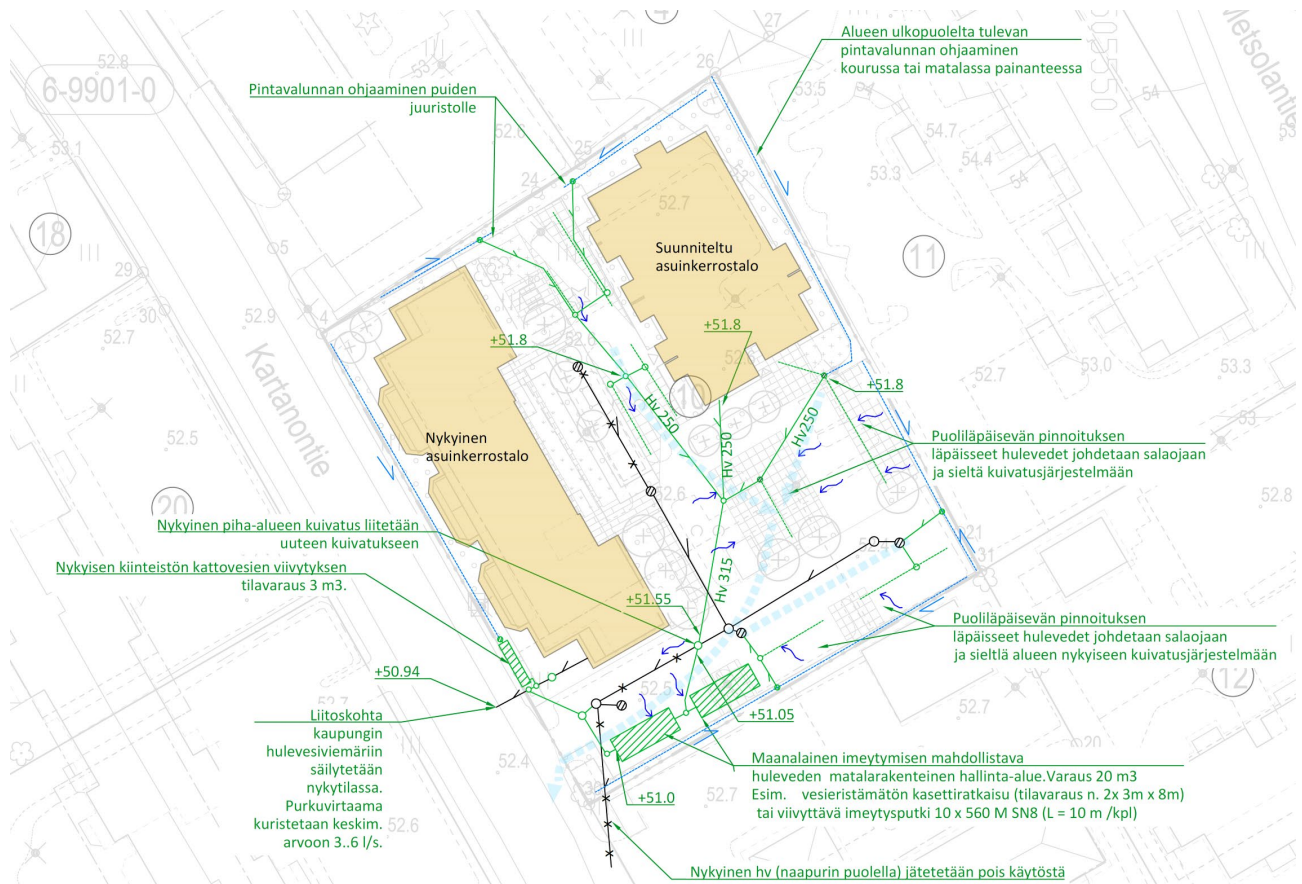
*Kartanontie 7 ilmakuva ja pihasuunnitelma (Ramboll 06/2022).*



*Kartanontie 7 havainnekuva (Ramboll 06/2022).*

Asemakaavan muutoksen toteuttamisen tueksi on laadittu viitesuunnitelmat ja havainnekuvia. Viitesuunnitelma ja havainne kuvat löytyvät liitteestä 2. Suunnitelman piha-alueelle on tehty myös hulevesiselvitys ja pihasuunnitelma.

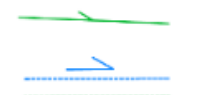




Nykyinen hulevesiviemäri, sijainti tarkistetaan  
 Nykyinen käytöstä poistuva hulevesiviemäri, sijainti tarkistetaan  
 Tulvareitti, suunniteltu



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 06/2022).

## 6.2 Toteuttamisen ajoitus

Toteutus voi alkaa, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman, kuulutettu voimaan tulleeksi 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 11.12.2024

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

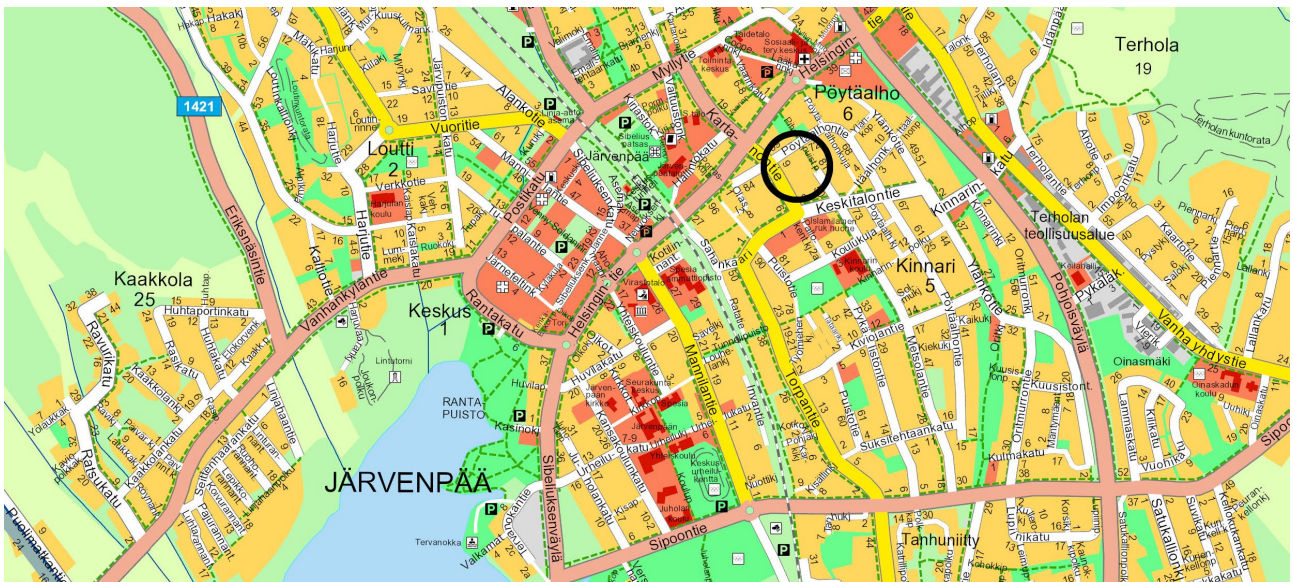
*Kansikuva: Ramboll. (2022.) Havainnekuva Kartanontie 7:n täydennysrakentamisesta.*



# 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 m<sup>2</sup>. Tontin rakennusoikeus on 2 000 k-m<sup>2</sup> 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.

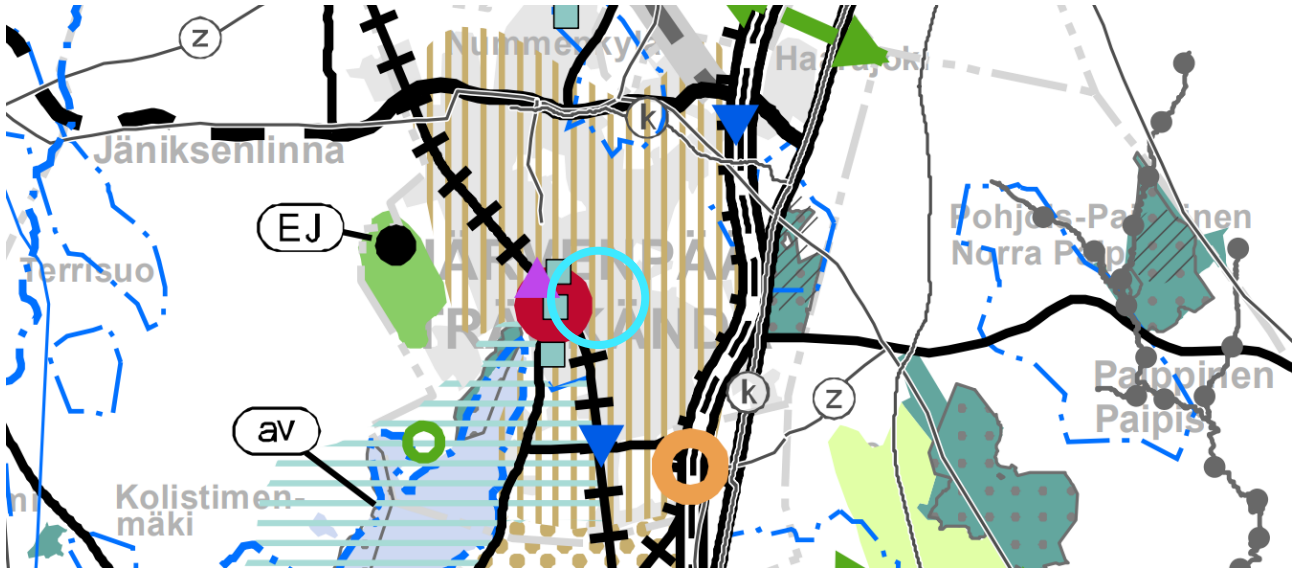
Tämän asemakaavan alueelle on laadittava erillinen tonttijako.

## 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



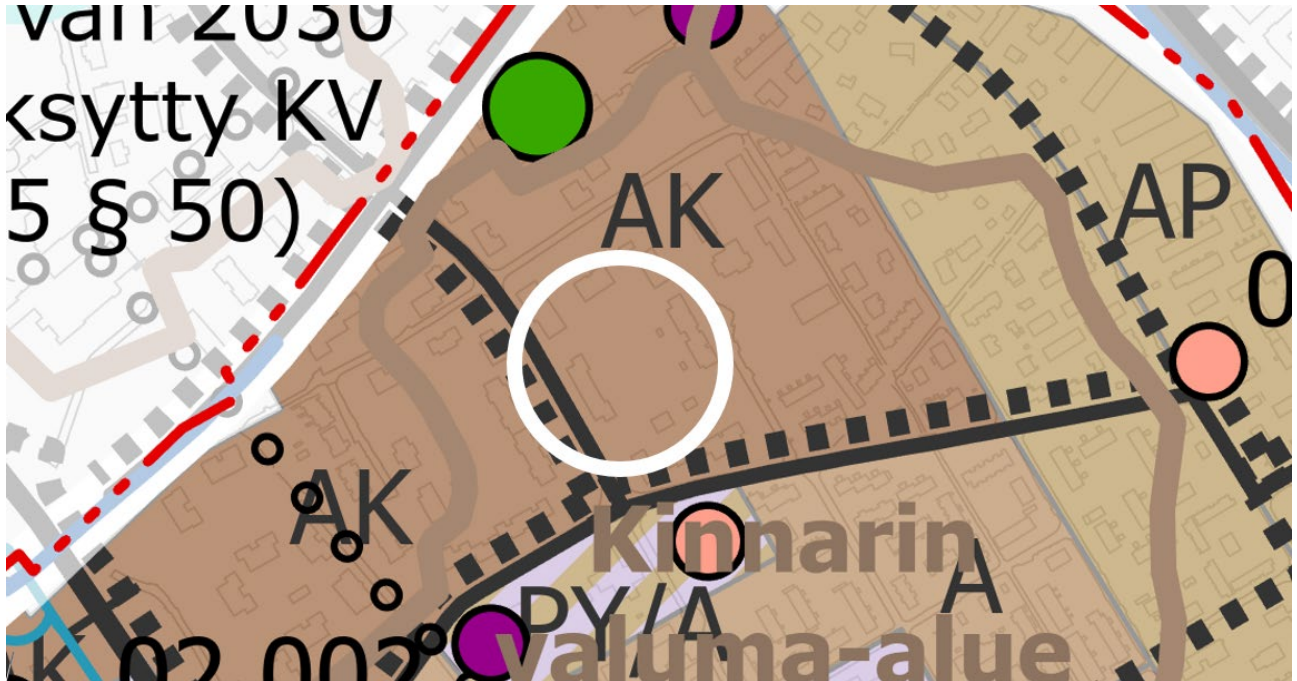
Ote maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmäkartasta (Uudenmaan liiton kaavakarttapalvelu 7/2024). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti vaaleansinisellä ympyröitynä.

Uusimaa-kaavan 2050 Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa (lainvoimainen KHO 13.3.2023) asemakaavan muutosalue on **taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä** (ruskea pystyraidoitus), 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 keskuksat, joissa on monipuolisesti asumista, työpaikkoja sekä julkisia ja yksityisiä palveluja. Keskuksat 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 **kerrostalovaltaisiksi asuntoalueeksi (AK)**, yleiskaavamääräyksellä:

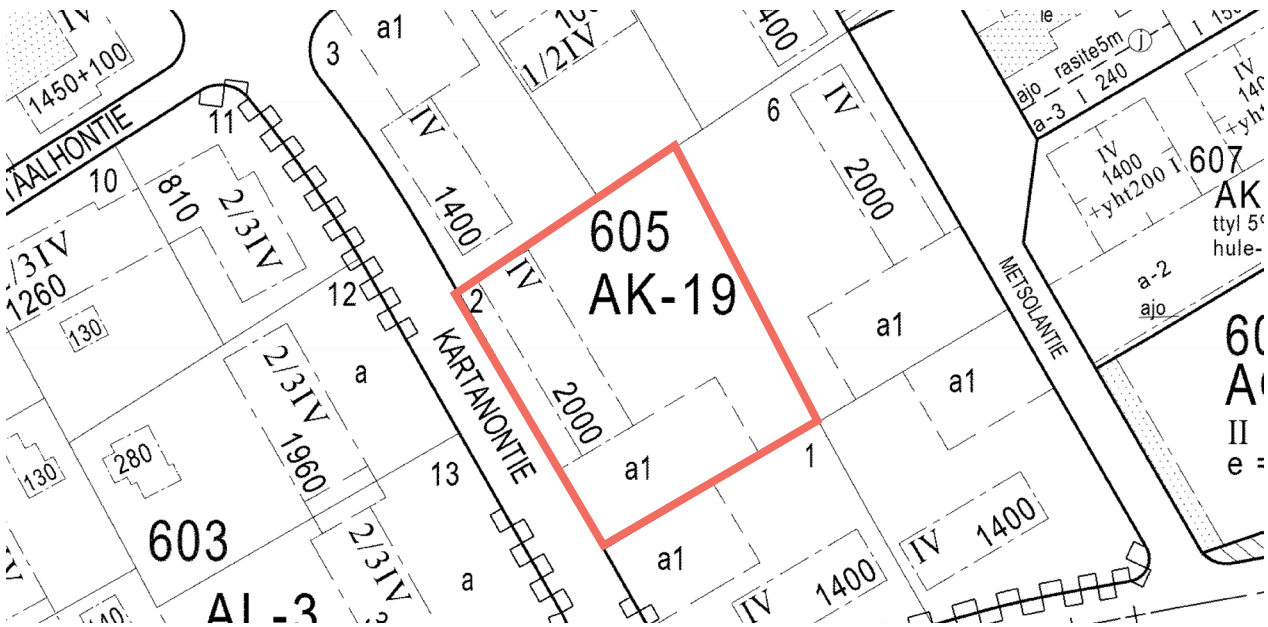
*”Alue varataan ensisijaisesti tiiviille kerrostalovaltaiselle asumiselle ja sitä palveleville lähipalveluille sekä alueen luonteeseen soveltuvalle elinkeinotoiminnalle.”*

Suunnittelualueeseen rajautuva Karttanontie 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.”* Karttanontie on myös merkitty **pyöräilyn pääreitiksi** (musta pisteiviiva), 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 kerrosalaltaan enintään 25 % asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta. Tontilla tulee olla vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 \(jarvenpaa.fi\)](#)

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](http://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)

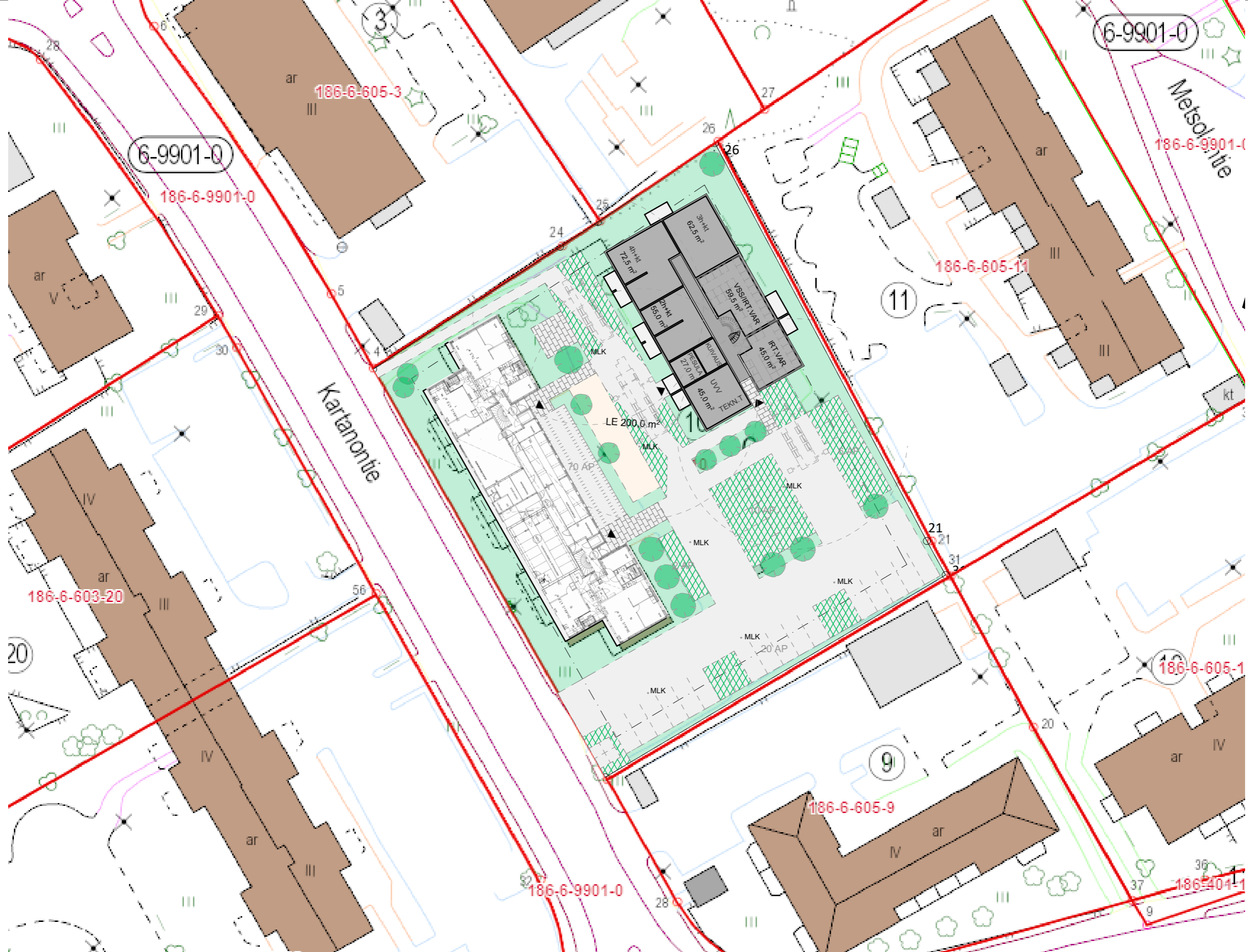




51329 Kartanontien kehitys, (6.krs)

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



SAUNAOSASTON KATTOTERASSI

VAALEA TIILIVERHOUS

PORRASHUONEESEEN IKKUNANAUHA

PÄÄSISÄÄNKÄYNTIKATOS

MAANTASOKERROS RAKENNUKSEN JALUSTA

YHTEISTILAT AVAUTUVAT SISÄPIHALLE

LASITETUT PARVEKKEET

LASIKAITEET



Esimerkki julkisivuissa käytetyistä materiaaleista ja väreistä



Pääjulkisivu vaalea tiilipinta.



Pääjulkisivua astetta tummempi tiilipinta.  
Pintastruktuuriltaan eläväpintainen tiili.

51329 Kartanontien kehitys, materiaalit (6.krs)

Luonnokset , 17.3.2022

RAMBOLL

Järvenpää Kartanontie

tavoite rak.oikeus **2500** (2400-2800)

osuus hstoista %	Huoneistot peruskerros					m2 yht.	keskipinta-ala (m2)		
	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			
100	<i>hsto / kerros</i>	<i>3</i>	<i>9</i>	<i>7</i>	<i>0</i>				
	<i>kerroksia</i>	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>1</i>				
		<b>yhteensä</b>	<b>42</b>	<b>2033,0</b>	<b>48,4</b>				
VE A	kem2/ 1.krs	kem2/krs	as-krs	kem2 yht	1.krs b-m2	katto b-m2	taloja	kem2	b-m2
	235,0	453,0	5	2500,0	453,0	119,0	1	2500,0	2837,0
								<b>2500,0</b>	<b>2837,0</b>

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

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

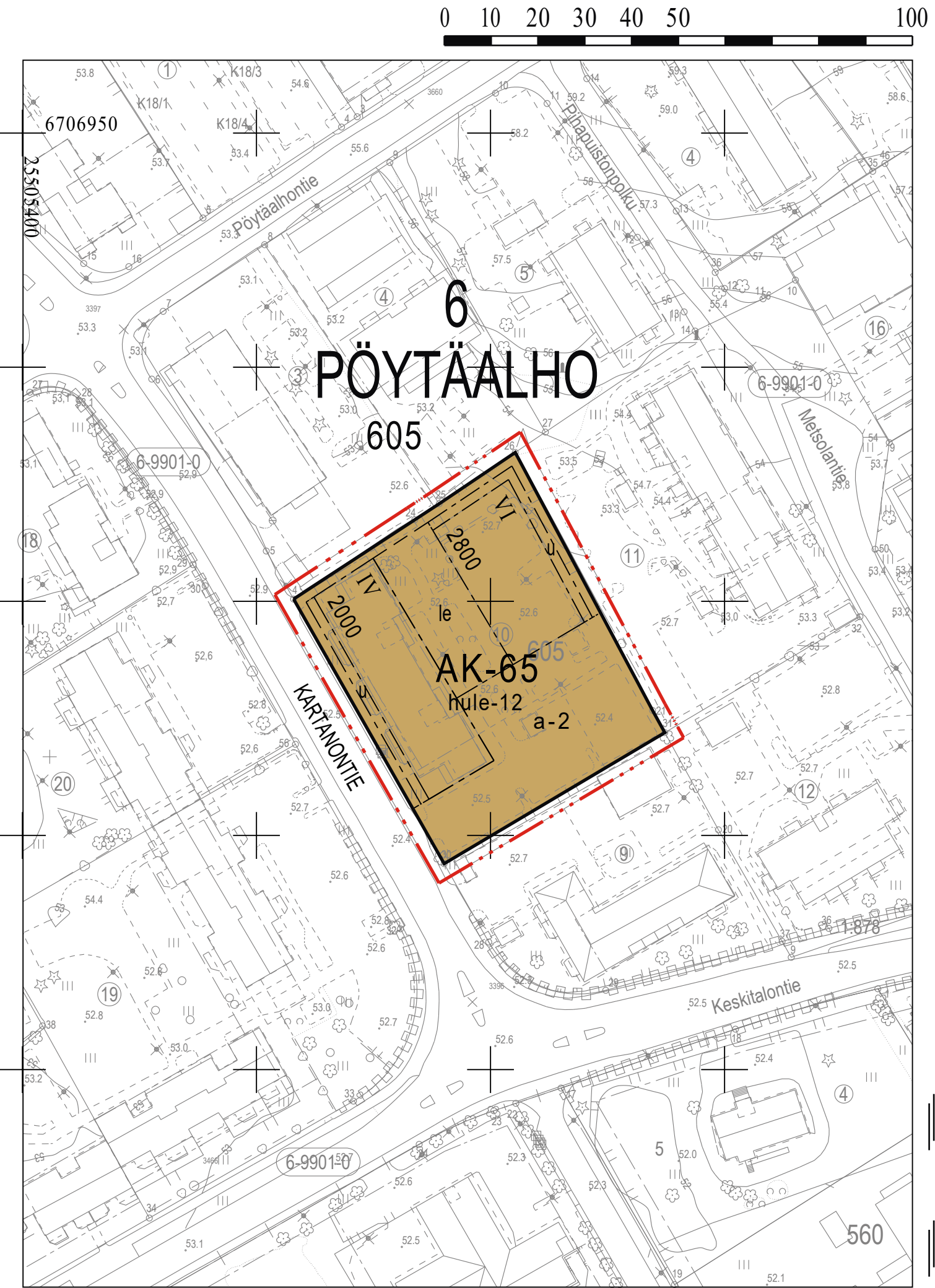
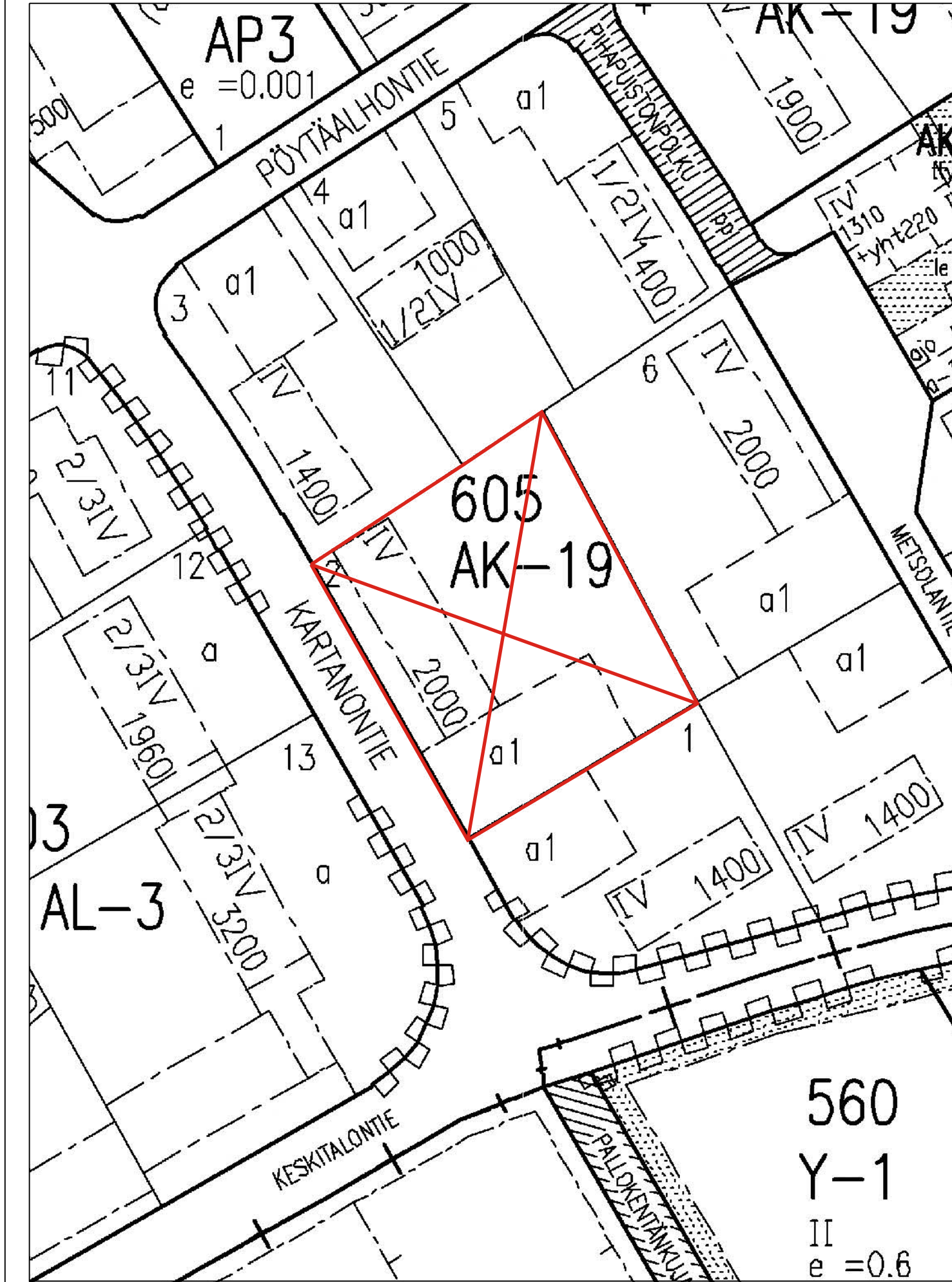
PKSrava TopTen; ohje ARK 02 B

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





# POISTUVA ASEMAKAAVA



## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

**AK-65**

0101065  
 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. Ylimpiin kerroksiin saa toteuttaa parvia rakennusoikeuden estämättä. Porrashuoneiden tulee saada luonnonvaloa jokaisen kerroksen kohdalta.  
 Korttelialueelle saa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa -ikkunallisten luonnonvaloisten porrashuoneiden 15 m<sup>2</sup> ylittävän osan kussakin kerroksessa  
 -asukkaiden varastoja kerroksiin, kuitenkin enintään 10 % varsinaisesta kerrosalasta,  
 -asuntojen ulkopuolisia, asukkaita palvelevia apu- ja yhteistiloja kerroksiin, -hissikiulut ja hormit sekä teknisiä tiloja kerroksiin,  
 -kiinteistömuuntamon  
 -väestönsuojatiloja.  
 Rakennusten katoille ja julkisivuihin saadaan sijoittaa energiatalouden edellyttämiä teknisiä laitteita. Kaavassa annetun kerrosluvun estämättä saa rakentaa kaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi ilmanvaihtokonehuoneita ja muita teknisiä tiloja, joiden julkisivut on sovitettava muun rakennuksen ulkoasuun.  
 Tontille 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 m<sup>2</sup> kohti.  
 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-m<sup>2</sup>. Paikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa sisätiloissa tai katetuissa tiloissa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.  
 Tontille on varattava autopaikkoja 1 ap/110 k-m<sup>2</sup> asuutilaa, kuitenkin vähintään 0,6 ap/asunto.  
 Varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi rakennettavien tilojen sekä ulkoseinien yli 250 mm paksuuden ylittävän osan tuottamaa kerrosalaa ei lasketa autopaikkojen mitoittukseen.

Korttelialueella tulee tonttien vihertehokkuuden täyttää Järvenpään viherkertoimen tavoiteluku.

- 1201100  
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- 1203000  
Kortteliin, korttelinosan ja alueen raja.
- 1204100  
Osa-alueen raja.

- 1205100  
Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
- 1206000  
Ohjeellinen tontin raja.
- 6**  
**PÖY**  
605  
KARTANONT  
2800  
VI  
a-2  
u  
le  
hule-12
- 1208000  
Kaupunginosan numero.
- 1209000  
Kaupunginosan nimi.
- 1210000  
Korttelin numero.
- 1212100  
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- 1213000  
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- 1217000  
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- 1227000  
Rakennusala.
- 1232002  
Auton säilytyspaikan rakennusala.  
Rakennusallalle saadaan rakentaa autokatoksia ja -talleja sekä jätehuoltotiloja rakennusoikeusmääräyksien estämättä.
- 1234000  
Uloke.
- 1241002  
Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
- 1271422  
Korttelialueella syntyviä hulevesiä on viivytettävä tonteilla rakentamisaikana ja sen jälkeen siten, että viivytyspainanteiden, altaiden tai säiliöiden mitoitusluvun tulee olla vähintään 1,0 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> vettä läpäisemättömät pintamateriaalia. Mahdollisen viherkaton osalta vain kolmannes sen pinta-alasta lasketaan läpäisemättömäksi pinta-alaksi. Viivytysrakenteen 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. Rakennusluvun yhteydessä tulee esittää tonttikohdainen hulevesien hallintasuunnitelma.

# JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

Kartanontie 7  
 ASEMAKAAVAN MUUTOS  
 1 : 1000

## Asemakaavan muutosluonnos Nähtävillä 11.12.2024 - 9.1.2025

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 alueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Käsittelyvaiheet:  
 Nähtävänä MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti  
 11.12.2024-9.1.2025  
 Kaupunkikehityslautakunta pvm §  
 Nähtävänä MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti

Kaupunkikehityslautakunta pvm §  
 Kaupunginhallitus pvm §  
 Kaupunginvaltuusto pvm §

KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT

**JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI**  
 Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

Päiväys 11.12.2024  
 Tarkistettu

JARDno JARDno-2023-855  
 Kaavatunnus 060065  
 Suunnittelija Wernerin Vähä-Impola  
 Piirtäjä Wernerin Vähä-Impola  
 Tallennusnimi Kartanontie 7 asemakaavaluonnos  
 Mittakaava 1:1000  
 Koordinaatisto ETRS GK 25, N 2000

Hannele Selin  
 kaavoitusjohtaja

Wernerin Vähä-Impola  
 arkkitehti