

Stenbacka ja Tanhumäenpolku Asemakaavan muutos

Ehdotusvaihe, nähtävillä 14.8. – 12.9.2024

**Selostus
JARdno-2022-45
Kaavatunnus 040019**



Vireilletulosta ilmoittaminen
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Asemakaavaaluonnos nähtävänä MRL 62§, MRA 30§
Kaupunkikehityslautakunta
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä MRL 65§ ja MRA 27§
Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt

kuulutus 9.2.2022
16.2. – 17.3.2022
25.5. – 23.6.2022
13.6.2024 § 39
14.8. – 12.9.2024
pvm §
pvm §
pvm §

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Stenbacka ja Tanhumäenpolku

Asemakaavan muutos

Diaarinumero JARDno-2022-45

Kaavatunnus 040019

Asemakaavan muutos koskee:

4. eli Kyrölän kaupunginosan kiinteistöjä 186-4-401-3, 186-4-401-6, 186-4-403-32, 186-4-403-33 sekä osaa kiinteistöstä 186-401-1-2666 ja katualueesta 186-4-9901-0.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

4. eli Kyrölän kaupunginosan asuinpientalojen korttelialuetta, asuin- liike- ja julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta, julkisten lähipalvelujen korttelialuetta, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta, suojaviheraluetta sekä katualuetta.

Asemakaavan muutoksella poistuu:

4. eli Kyrölän kaupunginosan pysäköintialuetta, puistoaluetta ja yleisten rakennusten korttelialuetta.

Laatija: Järvenpään kaupunki, Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

Yhteyshenkilö: Erityisasiantuntija Terttu-Elina Wainio, puhelin 040 315 2353, sähköposti etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Järvenpään keskustan eteläpuolella Kyrölän kaupunginosassa. Siihen kuuluu kaksi erillistä korttelialuekokonaisuutta, jotka Tanhumäentien katualue yhdistää toisiinsa yhte-näiseksi kaava-alueeksi. Pohjoisen korttelialuekokonaisuus sisältää Puistotien ja Tanhumäentien välissä Stenbacka-puiston (186-401-1-2666), Seppälän kiinteistön (186-4-403-32) ja Folkhälsan Träskända Daghem -ruotsinkielisen päiväkodin (186-4-403-33). Eteläinen korttelialue on Kyrölän liityntäpysäköintialuetta (186-401-1-2666, 186-4-401-3, 186-4-401-6), jota rajaa etelässä Kyrölän-tie, lännessä Suomen päärata, pohjoisessa kortteli 186-4-401-7 sekä Kotikuja ja itäpuolella Tanhumäenpolku.



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti punaisella soikiolla merkittynä.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Stenbacka ja Tanhumäenpolku.

Kaavan ensisijaisena tarkoituksena on edistää pientalotuotantoa ja lisätä kaupungin pientalotontti-varantoa. Tarkoituksena on lisäksi tutkia ns. Seppälän kiinteistön tulevaisuuden käyttötarkoitus sekä kaava-alueen katujärjestelyt. Folkhälsan Träskända Daghem, ruotsinkielinen päiväkotiki, sisältyy kaavan suunnittelualueeseen katujärjestelyjen takia.

Kaavasunnittelun tavoitteena on liittää suunniteltava alue osaksi Kyrölän pientaloaluetta. Alustavasti Kyrölän liityntäpysäköintialueelle on tarkoitus sijoittaa 26 uutta rivitaloasuntoa. Stenbackapuiston alueelle on suunnitteilla erillispientaloja. Suunnittelualueelle on tarkoitus rakentaa asuinrakentamista yhteensä noin 3 300 k-m². Alueelle tulee noin 100 asukasta.

Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Tunnistetiedot.....	2
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus.....	3
Sisällysluettelo	4
Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	5
Tausta-aineistot.....	5
2. TIIVISTELMÄ	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2 Asemakaava	6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	6
3. LÄHTÖKOHDAT.....	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
Alueen yleiskuvaus, yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva.....	6
Luonnonympäristö, virkistys ja mahdolliset ympäristöhäiriöt.....	6
Rakennettu ympäristö.....	8
Maanomistus.....	9
3.2 Suunnittelutilanne	10
Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	10
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
4.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset	16
Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	16
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	16
Osalliset.....	16
Vireilletulo.....	17
Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	17
Viranomaisyhteistyö.....	18
4.3 Asemakaavan tavoitteet.....	18
Lähtökohta-aineiston tavoitteet.....	18
Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	18
Muut tavoitteet.....	18
4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	18
Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	18
Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	18
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	20
5.1 Kaavan rakenne	20
Mitoitus	20
Palvelut	20
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	20
5.3 Aluevaraukset	20
Korttelialueet	20

Muut alueet	22
5.4 Kaavan vaikutukset.....	23
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	23
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	23
Vaikutukset liikenteeseen	23
Muut vaikutukset.....	23
5.5 Ympäristön häiriötekijät	23
5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset.....	24
5.7 Nimistö.....	24
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	25
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	25
6.2 Toteuttamisen ajoitus	25
6.3 Toteutuksen seuranta	25

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Yhteenveto lausunnoista, mielipiteistä ja muistutuksista sekä kaavoituksen vastineet
3. Stenbackan ja Tanhumäenpolun asemakaavamuutos, Tärinä- ja runkomeluserveys, Sitowise Oy 27.5.2022 (erillisenä, liitetään myöhemmin)
4. Stenbacka ja Tanhumäenpolku, Asemakaavan meluserveys, Sitowise Oy 29.5.2024 (erillisenä, liitetään myöhemmin)
5. Asemakaavakartta
6. Rakentamistapaohje
7. Asemakaavan seurantalomake

Tausta-aineistot

- Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelma 2017
- Järvenpään viherrakenteen arvot ja hyödyt. Suomen ympäristökeskus, Järvenpään kaupunki 2016.
- Järvenpään luontotyyppiselvitys 2015. Faunatica Espoo 2015.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulosta ilmoittaminen	9.2.2022
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	16.2.2022
Asemakaavaluonnos nähtävänä MRL 62§, MRA 30§	26.5.-23.6.2022
Kaupunkikehityslautakunta	pvm § nro
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä MRL 65§ ja MRA 27§	pvm
Kaupunkikehityslautakunta	pvm §
Kaupunginhallitus	pvm §
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	pvm §

2.2 Asemakaava

Stenbackan puiston alueelle ja osin rakentamattomalle Kyrölän liityntäpysäköintialueelle suunnitellaan ympäristöön soveltuvaa pientaloasumista ja Seppälän talo osoitetaan säilytettäväksi. Tanhumäenpolun, Kotikujan ja Kyröläntien aluevarauksia tarkistetaan.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 2,2 ha ja kokonaisrakennusoikeus noin 4700 k-m², josta on asuinrakentamista noin 3300 k-m². Alueelle tulee noin 100 asukasta.

Asemakaava-alueelle tulee laatia erillinen tonttijako asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan muutoksen toteutus voidaan aloittaa, kun kaava on saanut lainvoiman, tarpeelliset kiinteistötekniset toimenpiteet on suoritettu ja ympäröivä katu- ja kunnallistekniikka rakennettu riittävään valmiuteen. Asemakaava on tarkoitus valmistella hyväksymiskäsittelyyn vuoden 2024 aikana.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus, yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Suunnittelualueen pohjoisosa muodostuu Stenbacka-puiston, Seppälän kiinteistön ja päiväkodin muodostamasta alueesta ja eteläosa Kyrölän liityntäpysäköintialueesta. Seppälän kiinteistö ja päiväkotitontti on rakennettu, ja liityntäpysäköintialue on toteutettu osittain. Muu alue on metsittyä. Kaavasunnittelussa tutkitaan mahdollisuuksia metsittyneiden alueiden rakentamiseen ja Seppälän kiinteistön ympäristön säilyttämiseen. Suunnittelualueen lähiympäristö on pääosin rakennut. Alueella on enimmäkseen erillispientaloja.

Alueen liikenne kulkee Puistotieltä Tanhumäentien ja Kyröläntien kautta. Tanhumäenpolku muodostaa jalankulku- ja pyöräily-yhteyden Tanhumäentien ja Kyröläntien välillä. Kyröläntieltä on yhteys rautatien alikulkuun ja radan suuntaiselle reitille. Alueen pohjoisreunassa on Puistotien ja Tanhumäentien välinen kulkuyhteys Stenbacka-puiston kautta.

Luonnonympäristö, virkistys ja mahdolliset ympäristöhäiriöt

Suunnittelualue on rakentamaton päiväkodin ja Seppälän kiinteistön tontteja lukuun ottamatta. Näiden länsipuolella on Stenbacka-puisto, joka on viheralueuokituksen mukaan C-luokan puistometsä ja kasvamassa umpeen. Puistossa on mäntyriivi ja jokunen yksittäinen lehtipuu (lajeina ainakin haapa, lehmus, tuomi, pihlaja). Laji.fi -sivuston mukaan Seppälän kiinteistön alueella kasvaa maahumalaa, joka on matala monivuotinen ruohokasvi. Suunnittelualueen maaperä on savimaata lukuun ottamatta Seppälän kiinteistöä, joka seisoo tukevasti kalliomaalla. Savimaapohjan rakennettavuus on haastava heikon kantavuuden takia. Ainolan tärinä- ja runkomeluraportin (Ramboll 2020) mukaan liikenneväylien ympäristössä tärinähaittoja esiintyy tyypillisesti pehmeikköalueilla, joihin savimaakin voidaan laskea.

Stenbacka-puisto on mahdollinen täydennysrakentamiskohde. Järvenpään kaupungin viheralueohjelman toimenpiteissä 2009–2017 on todettu Stenbacka-puiston olevan saneeraustarpeessa. Kyrölän liityntäpysäköintialueen puuston päälaji on koivu. Alueen kiinteistöt on rajattu istutetulla, nyt jo iäkkäällä kuusirivistöllä.

Maisemaltaan suunnittelualue on puistometsämäinen ja suunnittelualueen ympäristöä värittää pientaloasutus, johon kuuluu omakotitaloja ja rivitaloja. Suomen rautatieverkon päärata sijaitsee



Tanhumäenpolku, oikealla rivitalorakentamiseen suunniteltu alue.



Stenbackanpolku toimii jalankulku- ja pyöräily-yhteytenä Puistotien ja Tanhumäentien välillä.

suunnittelualan länsipuolella. Radan läheisyys voi aiheuttaa melu- ja värinäongelmia, joka tulee ratkaista kaavasunnittelun yhteydessä.

Kyrölän liityntäpysäköintialue on melko tasaista (46,5–47,5 m merenpinnan yläpuolella). Kaava-alueen korkein kohta on ruotsinkielisen päiväkodin ja Seppälän kiinteistön alueella (50 m merenpinnan yläpuolella), josta maa viettää länteen Tanhumäentietä kohti ja korkeus merenpinnasta laskee 47 m:iin.

Suunnittelualue kuuluu Räkilänojan valuma-alueeseen, josta hulevedet johtuvat Tuusulanjärveen.

Rakennettu ympäristö

Seppälän talo on tuotu Terijoelta Bjarne Westermarkin toimesta ja koottu paikalleen 1924-1926. Talo poikkeaa rakennustyyliältään ja -tekniikaltaan ympäröivästä, paljon uudemmasta talokannasta. Seppälän talon ympärillä on laaja piha. Vieressä sijaitseva päiväkotikoti on rakennettu vuosien 2013 ja 2014 aikana.

Kaupunkikuva

Kaavan suunnittelualue on sen itäistä rakentunutta osaa ja liityntäpysäköintialuetta lukuun ottamatta luonnontilainen. Luonnontilaisen alueen rakentuminen muuttaa kaupunkikuvaa pientaloalue-
maiseksi.

Väestö, yhdyskuntarakenne, palvelut, asuminen, työpaikat, sosiaalinen ympäristö

Rakentuneet osat kaavan suunnittelualueella ovat Seppälän kiinteistö ja päiväkotikoti, jota ylläpitää Folkhälsan. Seppälän kiinteistössä kokoontuu erilaiset harrastekerhot ja yhdistykset. Vuosittaisia kävijöitä talossa yhdistys-, kerho- ja muun vuokraustoiminnan osalta on yhteensä tuhansia. Päiväkotikoti työllistää noin 10 henkilöä ja siellä käy päivittäin noin 30 lasta.

Virkistys

Suunnittelualue on pääosin rakentumatonta. Alueella sijaitseva Stenbacka-niminen puisto on viheralueluokituksestaan C-luokan puistometsä. Stenbacka-puisto voidaan nähdä mahdollisena täydennysrakentamiskohteena. Järvenpään kaupungin viheralueohjelman toimenpiteissä 2009–2017 on todettu Stenbackan puiston olevan saneeraustarpeessa.

Suunnittelualueella lähimmät isommat yhtenäiset virkistysalueet sijaitsevat Tanhumäenpuistossa, Tanhuniityssä sekä Lepolan pelloilla. Kaupungin viherrakenteen tärkeisiin ominaisuuksiin kuuluu alueiden monikäyttöisyyden lisäksi kytkeytyneisyys. Nykyinen Stenbacka-puisto on yksittäinen pientehkö puistoalue eikä se kytkeydy osaksi laajempaa kokonaisuutta. Puistoalueella ei ole erityistä merkitystä ekologien yhteyksien kannalta. Alueelta ei ole löytynyt merkittäviä luontoarvokohteita. Kyrölän liityntäpysäköintialue on luonnontilaisena myös ulkoilu- ja virkistyskäytössä, mistä kertoo osaltaan metsään muodostuneet polut. Järvenpään yleiskaava 2040:ssä on merkitty kaava-alueen reunalle ohjeellinen viheryhteys Kyrölänkadulle sekä pääradan kevyenliikenteenväylälle.

Liikenne

Suunnittelualueen lounaiskulmasta alkaa Ainolan rautatieseisake, joka tullaan siirtämään nykyiseltä sijainniltaan puoli kilometriä etelämmäs, jolloin liityntäpysäköinnille ei ole tarvetta nykyisellä sijainnilla. Tanhumäentien vartta käytetään pysäköintiin, mikä kaventaa ajoväylää varsinkin talviaikaan. Joukkoliikenteen linja 24 kulkee kaava-alueen itäpuolelta Puistokadun kautta. Bussiliikenteen linja 24 kulkee kaava-alueen itäpuolelta Puistokadun kautta. Keskustaan on matkaa alle 2 kilometriä.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa kohde 01.15 (Seppälän kiinteistö) on arvoitettu toimenpideluokkaan 2, jossa kohteiden suojelua tullaan harkitsemaan asemakaavalla tai muilla toimenpiteillä. Kiinteistöön kuuluu Stenbackan tilan entinen päärakennus, jonka kaupunki on ostanut 70-luvulla Seppälän perikunnalta. Rakennus on hirsirunkoinen, tyyppillinen

terijokelaishuvila. Päärakennus on tuotu vuonna 1926 Kannakselta ja onkin moninaisine kuisteineen tyypillinen kannakselaishuvila.

Eryteisesti vuosisadan vaihteen huviloissa kuisteja saattaa olla useampiakin. Siihen saakka kuisti oli ollut pääasiassa sisäänkäynnin merkki, mutta sittemmin kuisteja rakennettiin yleisesti ottaen niidenomaan vapaa-ajan oleilua varten. Paikallisena erikoisuutena se muodostaa seudullisesti merkittävän kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kokonaisuuden. Sen ulkoasua on kuitenkin hieman muutettu 1920-luvun ulkoasusta.

Tekninen huolto

Stenbacka-puiston läpi kulkee maanalainen jätevesiputki, jonka siirtomahdollisuudet tutkitaan asemakaavatyön yhteydessä. Tanhumäentien varressa on sähkömuuntamo.

Hulevedet

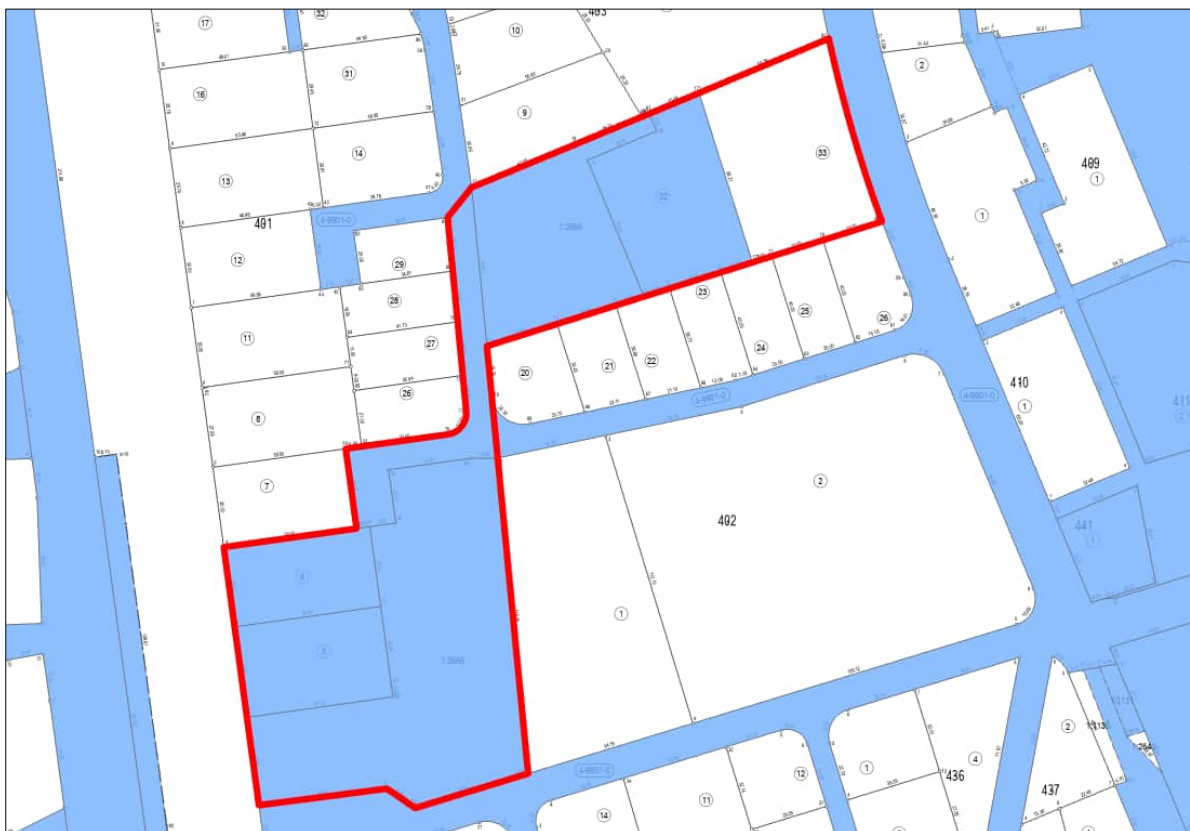
Suunnittelualue ei ole kaupungin hulevesiverkostossa. Hulevesien käsittely tullaan tutkimaan kaavasuunnittelun yhteydessä.

Ympäristönsuojelu, ympäristöhäiriöt

Suomen rautatieverkon päärata aiheuttaa melu- ja värinävaikutuksia alueelle. Henkilö- ja tavarajunaliikennettä kulkee radalla vilkkaimpina aikoina n. 10 minuutin välein. Suunnittelualueella ei ole todettu selvityksissä pilaantuneita maa-alueita.

Maanomistus

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa lukuunottamatta kiinteistöä 186-4-403-33, jossa toimii yksityinen päiväkotito.



Ote maanomistustilanteesta. Kaupungin omistamat kiinteistöt merkitty sinisellä.

3.2 Suunnittelutilanne

Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Maakuntavaltuusto hyväksyi Uusimaa-kaava 2050-maakuntakaavakokonaisuuden 25.8.2020, ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Helsingin hallinto-oikeus kielsi väli-päätöksellään 22.1.2021 valtuuston hyväksymispäätösten täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella. 24.9.2021 hallinto-oikeus totesi, ettei täytäntöönpanokieltoa ollut enää ai-hetta pitää voimassa siltä osin kuin valitukset oli hylätty, ja kaavakokonaisuus tuli pääosin voi-maan. Kaava-alueita koskevia maakuntakaavamerkintöjä ovat taajamatoimintojen kehittämis-vyöhyke, päärata ja liityntäpysäköintialue.



Ote maakuntakaavasta. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on ympyröity valkoisella.

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke

Kehittämisperiaatemerkinnällä osoitetaan suurimpiin ja monipuolisimpiin keskuksiin tukeutuvat, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät taajamatoimintojen vyöhykkeet, joiden yhdyskuntarakenteen kehittämisellä ja tehostamisella on erityistä merkitystä koko maakun-nan kehittämisen kannalta. Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeet sisältävät pääosin jo ole-massa olevia taajamia, joilla yhdyskuntarakente on jo nykyisellään kestävä tai kehitettävissä sel-laiseksi. Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä yhdyskuntarakenteen tulee kokonaisuutena katsottuna olla riittävän tehokas, jotta kestäväan yhdyskuntarakenteeseen liittyvät tavoitteet voi-daan saavuttaa. Vyöhyke voi sisältää eri luonteisia osa-alueita rakentamattomista tehokkaasti

rakennettuihin. Vyöhykkeellä voi asumisen, palveluiden ja työpaikkojen lisäksi sijaita esimerkiksi virkistys- ja suojelualueita, liikenneväyliä ja muita liikenteen tarvitsemia alueita, yhdyskuntateknisen huollon alueita ja muita erityisalueita, ympäristöön soveltuvia teollisen tuotannon alueita, maa- ja metsätalousalueita sekä vesialueita.

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen kaavamerkintä ja siihen liittyvät määräykset määrittelevät laajan, toiminnallisesti monipuolisen aluekokonaisuuden kehittämisen yleiset periaatteet. Kehittämisperiaattemerkinnällä osoitetun vyöhykkeen alueelle sijoittuva muu maakuntakaavamerkintä osoittaa, että kyseisellä osa-alueella vyöhykkeen kehittämiseen liittyy myös muita maakunnallisia intressejä tai reunaehtoja, jotka tulee ottaa huomioon kyseisen osa-alueen tarkemmassa suunnittelussa.

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen yhdyskuntarakennetta tulee tehostaa nykyiseen rakenteeseen, erityisesti keskuksiin ja asemanseutuihin tukeutuen ja joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parantaen. Vyöhykettä tulee kehittää tiiviinä ja monipuolisena asumisen, työpaikkojen, palveluiden ja viherrakenteen kokonaisuutena ympäristön erityiset arvot huomioon ottaen. Helsingin seudulla vyöhykettä tulee kehittää rakenteeltaan verkostomaisena joukkoliikennekaupunkina. Vyöhykkeen kehittämiseen liittyvät yksityiskohtaisemmat aluevaraustarpeet ja muut alueidenkäyttöön liittyvät järjestelyt on tutkittava yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Vyöhykkeen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee turvata luonnon- ja kulttuuriympäristön erityisten arvojen säilyminen sekä edistää ekologisen verkoston kytkeytymistä vyöhykkeen ulkopuoliseen viherrakenteeseen. Tiivistettäessä yhdyskuntarakennetta on kiinnitettävä huomiota vyöhykkeen arvokkaisiin ominaispiirteisiin ja elinympäristön laatuun. Lisäksi tulee turvata riittävät virkistysmahdollisuudet sekä virkistysyhteydet vyöhykkeen sisällä ja sen ulkopuolelle.

Päärata

Viivamerkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät radat. Merkintään liittyy MRL 33§:n mukainen rakentamisrajoitus.

Liityntäpysäköintialue

Kohdemerkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät liityntäpysäköintialueet. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee varata riittävät alueet liityntäpysäköintiin sekä järjestää lyhyet ja turvalliset reitit pysäkeiltä liityntäpysäköintialueelle sekä pysäkiparien välille. Liityntäpysäköintiä vastaava palvelu voidaan liityntäpysäköinnin sijaan toteuttaa kohteessa myös muulla tekniikalla.

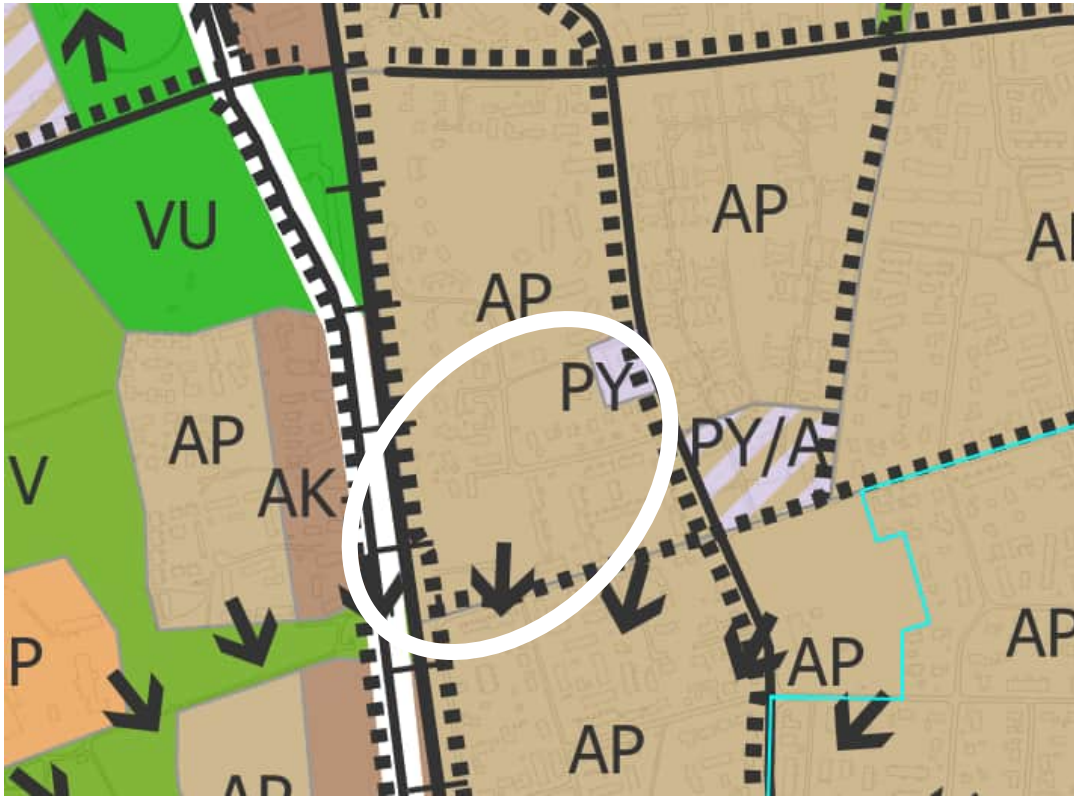
Yleiskaava

Järvenpään yleiskaava 2040 (KValt 14.12.2020 § 80 ja 22.3.2021 § 16, voimaan 22.6.2021) koostuu neljästä oikeusvaikutteisesta yleiskaavakartasta, joita voi tarkastella myös kaavayhdistelmänä. Yleiskaavakartat ovat 1/4 Maankäyttö ja liikkuminen, 2/4 Virkistys ja luontoarvot, 3/4 Kulttuuriympäristöt ja 4/4 Yhdyskuntatekninen huolto ja vesitalous.

Yleiskaavassa kaavan suunnittelualue on varattu pientalovaltaisiksi päiväkodin tonttia lukuun ottamatta asuntoalueeksi (AP). Alue varataan ensisijaisesti monipuoliselle pientalovaltaiselle asumiselle ja sitä palveleville lähipalveluille sekä alueen luonteeseen soveltuvalla elinkeinotoiminnalle. Suunnittelussa tulee varmistaa riittävät lähivirkistystyksen alueet sekä viheryhteyksien jatkuminen. Alueen suunnittelussa tulee edistää palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteellä, kävelen ja pyörällä. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota elinympäristön viihtyisyyteen, turvallisuuteen ja kulttuuriympäristön arvoihin.

Päiväkodin tontti on varattu yleiskaavassa julkisten palveluiden alue (PY).

Seppälän kiinteistö (karttaotteessa 01.015) on merkitty yleiskaavassa paikallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi. Alue- tai rakennuskohteen suojelu ratkaistaan asemakaavan laatimisen yhteydessä. Laadittaessa asemakaavaa ja suunniteltaessa toimenpiteitä tulee neuvotella museoviranomaisen kanssa. Kohteet on lueteltu yleiskaavaselostuksessa.



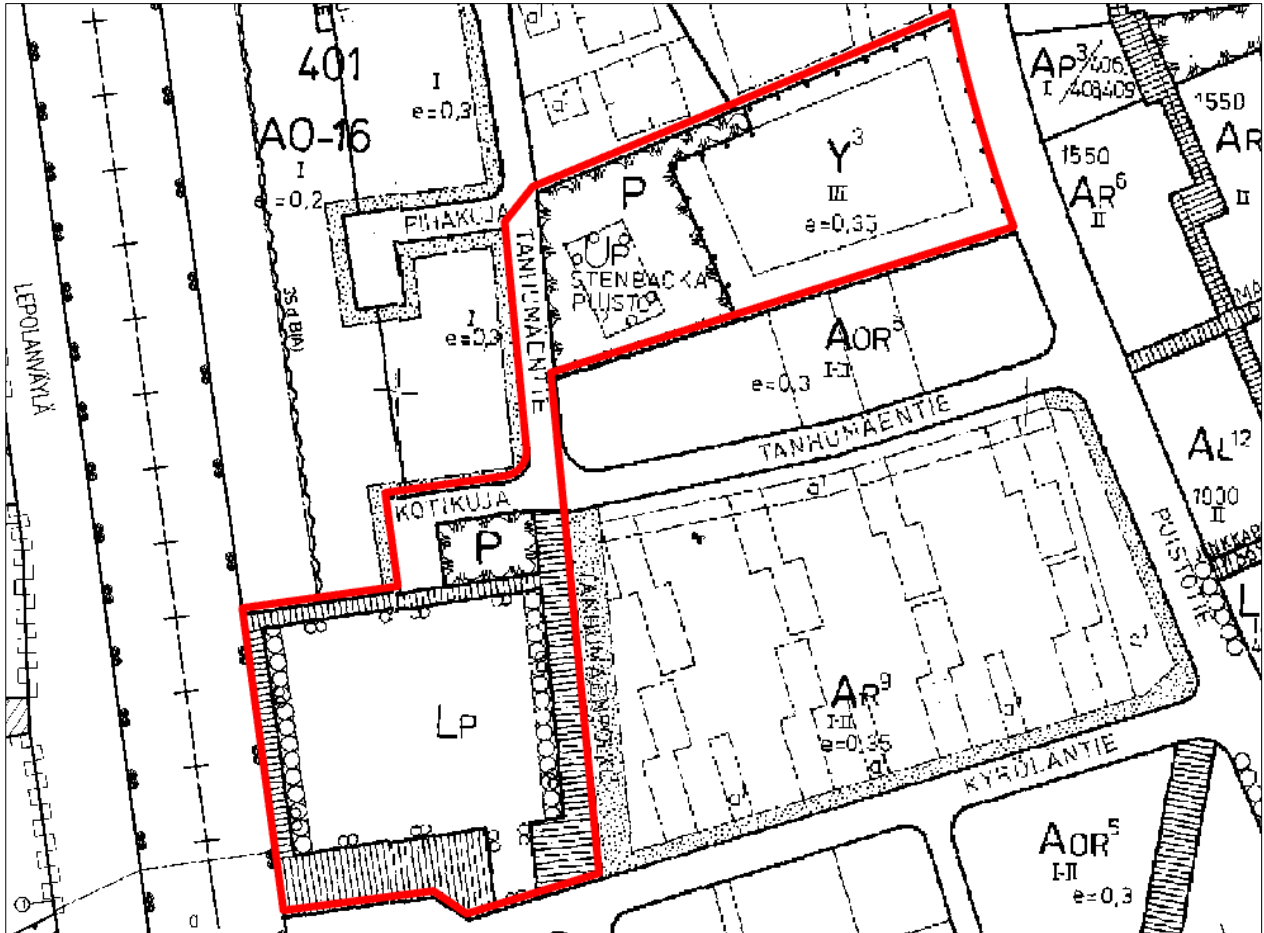
Ote Järvenpään yleiskaavasta 2040, kartta 1/4 Maankäyttö ja liikenne. Kaava-alueen likimääräinen sijainti valkoisella.



Ote Järvenpään yleiskaavasta 2040, kartta 3/4 Kulttuuriympäristö. Kaava-alueen likimääräinen sijainti violetilla.

Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualan asemakaava on tullut voimaan vuonna 1978. Alueen pohjoisosa on julkisten rakennusten korttelialuetta (Y) ja puistoaluetta (P), jolle on osoitettu pieni pallokenttä. Eteläosassa on pieni puistoalue ja yleistä pysäköintialuetta, jonka reunoille on osoitettu istutettava puurivi. Pysäköintialueen ympärille on osoitettu kevyen liikenteen katua.

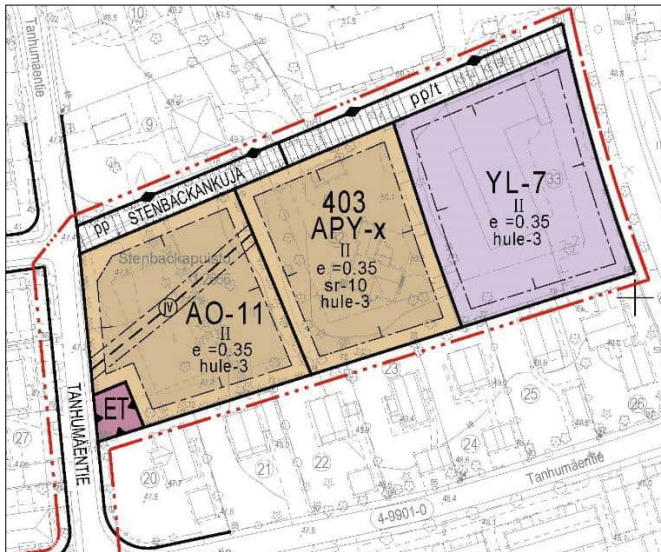


Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Suunnittelualue punaisella rajattuna.

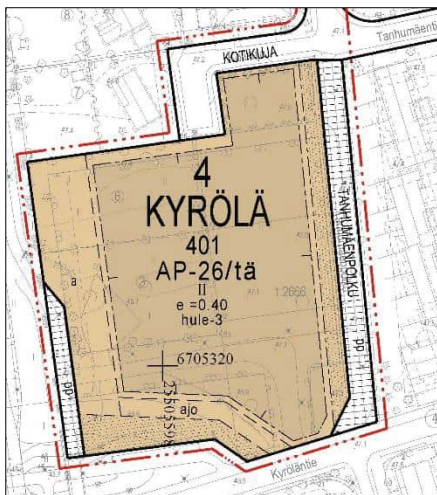
Alueelle laaditut asemakaavaluonnokset

Kortteliin 403 on tutkittu mahdollisuuksia erillispientalorakentamiseen. Asemakaavaluonnoksessa (nähtävillä 25.5. – 23.6.2022) Tanhumaentien varteen osoitettiin erillispientalojen korttelialuetta, jonka kautta kulkee kunnallistekniikan johtoaluevaraus. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e = 0,35$ ja rakennusala on väljä. Tonttijakoa ei ole esitetty. Vesijohto on tarkoitus siirtää Stenbackanpolulle. Omatonttiset pientalot ovat osoittautuneet esim. jätehuollon ja tonttiliittymien kannalta hankaliksi toteuttaa.

Kortteliin 401 on asemakaavaluonnoksessa osoitettu väljä rakennusala yhtiömuotoista pientalorakentamista varten. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e = 0,40$. Pysäköinti on osoitettu radanpuoleiselle tontinosalle, jossa mahdolliset autokatokset voivat osaltaan vähentää rautatien liikennemelun haittoja. Ajo tontille on Kyröläntieltä.



Kortteli 403, asemakaavaluonnos 25.5.2022.



Kortteli 401, asemakaavaluonnos, 25.5.2022.

Korttelin 401 viitesuunnitelmat

Suunnittelualueen eteläosaan on tutkittu alustavia rivitalovaihtoehtoja (Arkkitehtitoimisto RCo Oy 2022-24), joita on arvioitu oleskelualueiden melusuojausten kannalta. Parhaiten toimivaksi osoitettiin vaihtoehto, jossa kaksikerroksinen yhtenäinen rakennus on sijoitettu viistoon tontin länsirajaan nähden ja oleskelupiha sijoittuu rakennusten väliin.

Kaavasuunnittelun aikana osoitettiin tarpeelliseksi levittää Tanhumäenpolkua sekä tarkistaa Kyröläntien ja Kotikujan aluevarauksia ennen kaavaehdotuksen nähtävillesanoa. Valittu viitesuunnitelmavaihtoehto sovitettiin tarkistettuihin korttelialueen rajoihin.



Alustava tontinkäyttösuunnitelma, vaihtoehto D. Arkkitehtitoimisto RCo Oy 2023.



Asemakaavan ehdotusvaiheeseen laadittu tontinkäyttösuunnitelma, Arkkitehtitoimisto RCo Oy 2024.

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 voimassa rakennuskielloja.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset

Kaavamuutos tehdään kaupungin aloitteesta. Tarkoituksena on lisätä pientalotuotantoa ja tontti-tarjontaa Järvenpään kaupungin alueella. Kaupunginvaltuusto on päättänyt Järvenpään kaupungin talouden tasapainottamisohjelman yhteydessä 11.11.2013 § 82 myytävistä kiinteistöistä. Puistotie 34 b (Seppälä) on yksi näistä kiinteistöistä, jonka kaupunki on aikonut valmistella kaavallisesti myyntiä varten. Asiasta on jätetty kuntalaisaloite vuonna 2014 Seppälän talon säilyttämiseksi. Alueelle on ryhdytty laatimaan asemakaavan muutosta 2016 (Puistotientontti 403-32, DNo 57/2016), joka on jäänyt kesken henkilöstövaihdosten, keskeneräisten ratasuunnitelmien ja toisten kaavatöiden ensisijaisuuden takia. Stenbacka ja Tanhumäenpolun asemakaavan muutos on Järvenpään kaavoitussuunnitelmissa vuosina 2022-24, koska pientalotonttivarannon lisääminen on ajankoh-taista.

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kumppaninvalinta ja kiinteistöjen 186-4-401-6, 186-4-401-3 ja 186-401-1-2666 myyntipäätös

- Kaupunkikehityslautakunta, 15.9.2022 § 71
- Kaupunginhallitus, 26.9.2022 § 233
- Kaupunginvaltuusto, 10.10.2022 § 75
- Kaupunginhallitus 11.3.2024 § 55

Kaupunkikehityslautakunta pvm §, päätös asemakaavaehdotuksen nähtävällepanosta

Kaupunkikehityslautakunta pvm §, asemakaavan hyväksyminen

Kaupunginhallitus pvm §, asemakaavan hyväksyminen

Kaupunginvaltuusto pvm §, asemakaavan hyväksyminen

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

- Kaava-alueen maanomistajat
- Naapurikiinteistöjen omistajat, haltijat ja asukkaat
- Lähialueiden asukkaat, yritykset ja työntekijät sekä asukasyhdistykset
- Uudenmaan ELY-keskus
- Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymä
- Järvenpää, rakennusvalvonta
- Järvenpää, kaupunkitekniikan suunnittelu
- Järvenpään Vesi
- Teleoperaattoriyritykset
- Teknisten verkostojen toimittajayritykset
- Suomen luonnonsuojeluliitto Järvenpää ry
- Järvenpää-Seura ry

- Folkhälsan i Träskända r.f.
- Muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Osallisia voivat olla myös kaikki kuntalaiset, joita alueen kehittäminen kiinnostaa

Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella 9.2.2022 Järvenpään kaupungin verkkosivulla ja paikallislehdessä.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Aloituvaihe

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 9.2.2022 ja kirjeellä naapurikiinteistöjen omistajille. Osallistumis- ja vuorovaikutustavat on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä koko kaavasuunnittelun ajan teknisessä palvelupisteessä sekä Järvenpään kaupungin verkkosivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin lausunto Väylävirastolta ja kaksi mielipidettä naapuruston asukkailta. Väylävirasto edellyttää, että kaavasuunnittelussa otetaan huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat. Mielipiteissä esitetään huoli suunnitellun rakentamisen määrästä, lisääntyvästä liikenteestä sekä viheralueiden ja alueen viihtyisyyden säilymisestä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, kaavaluonnoksesta sekä kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen ja mielipiteiden lyhennelmät ja vastineet ovat liitteessä 2.

Kaavan aloitusvaiheessa laadittiin tärinä- ja runkomeluservelitys, jota täydennetään, kun alueen mahdollinen rakentamistapa on ratkaistu.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan muutosluonnos on ollut nähtävillä 25.5.-23.6.2022 välisen ajan teknisessä palvelupisteessä sekä Järvenpään kaupungin verkkosivuilla. Nähtävilläolokautena osallisilla oli mahdollisuus jättää mielipide kaavaluonnoksesta. Luonnosvaiheessa saatiin lausunnot Uudenmaan ELY-keskuksesta, Keski-Uudenmaan alueelliselta vastuumuseolta, Carunalta ja Järvenpään Vedeltä sekä Ciniältä ja Elisalta, joilla ei ole kaavaluonnokseen huomautettavaa. Luonnoksesta saatiin Kyrölän asukkailta lukuisia mielipiteitä, joissa esitetään mm. seuraavaa:

- Kyrölän alue on jo täyteen rakennettu.
- Kaavaluonnoksen rakentamistavoite on ylimitoitettu.
- Lisärakentaminen lisää liikennettä, jota Tanhumäentien järjestelyt eivät kestä.
- Tiivistämällä ei pidä tuhota yhtään luontosaaresia, jotka ovat asukkaiden hyvinvoinnille tärkeitä.
- Rakentaminen tulisi toteuttaa pääasiassa pysäköintialueella.
- Rakentamaton metsä pysäköintialueen pohjoispuolella tulee säilyttää asukkaiden virkistyskäytössä.
- Tanhumäenpolun varrella oleva puusto tulee säilyttää.
- Kotikujan varressa oleva puistikko tulee säilyttää.
- Stenbacka-puisto tulisi kunnostaa kaupunkilaisille avoimeksi virkistysalueeksi.
- Stenbacka-puistoon enintään kaksi omakotitonttia, jotta Seppälän talon pihapiiri säilyy.
- Seppälän talo tulee säilyttää sellaisenaan, mahdollisesti monikäyttöisenä kylätalona.

Suunnitelmia esiteltiin asukastilaisuudessa 21.9.2022. Luonnosvaiheessa saatua palautetta on käytetty osana asemakaavan jatkosuunnittelua. Asemakaavasuunnittelun rinnalla on tutkittu rakentamisen edellyttämät vesihuoltoratkaisut. Viitesuunnitelmasta on tehty meluservelitys, liite 4. Asemakaavakarttaan on tehty melusuojauksen vaatimat merkinnät. Asuinkortteleiden toteutusta varten on laadittu rakentamistapaohje, liite 6.

Suunnitteluvaihe

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävänä pvm Järvenpää-infossa ja Järvenpään kaupungin verkkosivuilla. Kaavaehdotuksesta saatiin x lausuntoa ja x muistutusta. (täydennetään)

Hyväksymisvaihe

...

Viranomaisyhteistyö

Asemakaavamuutoksesta ei ole ollut tarpeen järjestää MRL 66§:n 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.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston tavoitteet

- Tutkitaan mahdollisuudet yhtiömuotoiselle pientalotuotannolle Kyrölän liityntäpysäköintialueella ja pientalotuotannolle Stenbacka-puiston alueella.
- Määritellään Seppälän kiinteistön tulevaisuuden käyttötarkoitus ja suojelustatus.
- Selvitetään kaavoitettavan alueen liikennejärjestelyt.
- Selvitetään tarvittavat kunnallistekniset toimenpiteet, esimerkiksi hulevesien hallinta.
- Ehkäistään rautatieliikenteen melu- ja värinähaittoja asumiselle.

Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

...

Muut tavoitteet

...

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Suunnittelun aloitusvaiheessa on tutkittu kortteliin 401 rivitalorakentamista melusuojauksen kannalta. Radanpuoleinen yhtenäinen kaksikerroksinen rakennus on todettu tältä kannalta edullisimmaksi. Kortteliin 403 on tutkittu mahdollisuuksia neljään omakotitonttiin. Erillisten tonttien liittymä- ja jätehuoltoratkaisut on kuitenkin arvioitu haasteellisiksi yhtiömuotoiseen pientalorakentamiseen verrattuna.

Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaratkaisun tärkeimpiä tavoitteita on varmistaa asuinrakentamisen suojaus raideliikenteen melulta, alueen puuston säilyttäminen ja mahdollinen täydentäminen sekä liikennehaittojen minimointi. Kortteliin 401 suunnitellaan rivitalorakentamista ja kortteliin 403 erillispientaloja. Radanpuoleisten asuinrakennusten on oltava kaksikerroksisia melusuojauksen takia. Rivitalojen yhteinen oleskelu- ja leikkipiha sijoittuu rakennusten väliin, suojaan melulta. Autopaikat ovat pääosin

rakennuksen länsipuolella, jonne ajo on Kyröläntieltä. Tanhumäentien liikenne lisääntyy vain korttelin 403 ja korttelin 401 Kotikujan puoleisen tonttiliikenteen osalta. Seppälän talo osoitetaan säilytettäväksi. Sitä ympäröivä puusto osoitetaan säilytettäväksi ja täydennettäväksi. Korttelin 403 alueella kasvava tammi osoitetaan säilytettäväksi. Osa alueella kasvavista mänyistä on mahdollista säilyttää asuntojen pihilla.



Havainnekuva suunnittelualueelta.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alue koostuu asuinpientalojen korttelialueista (AP-26 ja AP-28), asuin-, liike- ja julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueesta (ALY-4), julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueesta (YL-7), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueesta (ET), suojaviheralueesta (EV) sekä katualueista. Kyröläntie ja Tanhumäentie ovat alueen tonttikatuja, jotka liittyvät Kyrölän alueen kokoojakatuna toimivaan Puistotiehen. Kotikuja on Tanhumäentiehen liittyvä tonttikatu.

Mitoitus

Kaava-alueen koko on noin 2,2 ha, josta asuinpientalojen korttelialuetta on noin 1,1 ha, katualueita noin 0,5 ha ja erityisalueita noin 0,09 ha. Koko alueen rakentamistehokkuus vastaa tehokkuutta $e_a = 0,21$.

Asuinpientalojen korttelialueille osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 3350 k-m², mikä vastaa tehokkuutta $e = 0,30$. Asuin-, liike- ja julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta 304 k-m², mikä vastaa säilytettävien rakennusten kerrosalaa. Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueen rakennusoikeus osoitetaan tehokkuusluvulla $e = 0,35$ (1806 k-m²). Alueelle voidaan arvioida tulevan noin 100 asukasta.

Palvelut

Alueella toimii päiväkotitoiminta. Seppälän kiinteistöllä on mahdollista järjestää monipuolista liike- ja palvelutoimintaa. Asuinpientalojen korttelialueelle voidaan rakentaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työ- yms. palvelutiloja 25 % rakennusoikeudesta, mikä mahdollistaa esim. pienimuotoisen yritystoiminnan.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan muutos tukee valtakunnallisten alueidenkäytön tavoitteiden toteutumista täydentämällä nykyistä yhdyskuntarakennetta ja mahdollistamalla hyvän elinympäristön perusedellytykset. Asemakaavan laadinnassa on otettu huomioon ympäristön lähtökohdat ja alueelta tehdyt selvitykset. Korttelialueiden hulevedet tulee käsitellä viivyttämällä ennen niiden johtamista hulevesiverkkoon, ja rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tonttikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma. Alueen rakentamisessa tulee ottaa huomioon myös mahdollinen raideliikenteen aiheuttama värinä. Radanvarren puustoa tulee säilyttää ja täydentää osana alueen melusuojausta.

5.3 Aluevaraukset

Korttelialueet

ASUINPIENTALOJEN KORTTELIALUE (AP-28)

Alueelle voidaan rakentaa erillisiä tai kytkettyjä pientaloja asumistarkoituksiin yhtenäisen suunnitelman mukaan.

Julkisivut ja kaikki rakenteet on tehtävä laadukkaasti kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristön, kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimuksiin. Julkisivut tulee jäsenellä ja julkisivuvarityksen tulee soveltua alueen ilmeeseen. Rakennusten julkisivujen ja rakenteiden pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Rakennuksissa tulee olla kahteen suuntaan kalteva katto.

Tontille on rakennettava vähintään 10 m² korttelialueen yhtenäisesti suunniteltua leikkija oleskelualueutta asuntoa kohti. Tontinosat, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueiksi, kulkuväyliksi, tai huolto- tai paikoitusalueiksi, on istutettava tai muutoin rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan.

Alueen hulevedet tulee käsitellä tonteilla ennen niiden johtamista kosteikkoon tai hulevesiverkostoon.

Pihan oleskelu- ja leikkialueet tulee suojata melulta siten, ettei niiden melutaso ylitä A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 45 dB. Asuinhuoneissa melutaso ei saa ylittää päiväohjearvoa 35 dB eikä yöohjearvoa 30 dB.

Tontille on varattava autopaikkoja vähintään 1 ap /asunto + 2 vieraspaikkaa/1000 k-m².

Tontilla olevat autopaikat on erotettava muusta piha-alueesta istutuksilla. Pyöräpaikkoja tulee olla 1 paikka/ 30 k-m². Pyöräpaikat tulee sijoittaa maantasossa olevaan varastoon tai katokseen.

Kaavamääräys koskee Stenbacka-puiston alueelle suunniteltavaa pientalokorttelia, joka on tarkoitus toteuttaa yhtiömuotoisena. Julkisivuja, kattomuotoa, materiaaleja ja väritystä koskevalla määräyksellä halutaan varmistaa rakentamisen sopeutuminen lähiympäristöön. Rakennukset tulee toteuttaa kaksikerroksisina, mikä auttaa suojaamaan oleskelualueita rautatien liikennemelulta ja mahdollistaa laajemman piha-alueen kuin yksikerroksinen ratkaisu. Alueella sijaitseva vanha tammi on osoitettu kaavassa säilytettäväksi. Rakennusalan rajausta varmistaa tilaa sen ympärille. Asemakaavamääräystä täydentävässä rakentamistapaohjeessa esitetään mm. vaihtoehtoisia julkisivuvärejä uudisrakennuksille.

ASUINPIENTALOJEN KORTTELIALUE (AP-26)

Korttelialueelle voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin. Asemakaavaan merkitystä asuinrakennusoikeudesta saa rakentaa 25 % työ- yms- palvelutiloiksi, joissa harjoitettu toiminta ei aiheuta ympäristölle häiriötä. Korttelialueelle saa sijoittaa kiinteistömuuntamon.

Julkisivut ja kaikki rakenteet on tehtävä laadukkaasti, kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristön, kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimuksiin. Julkisivut tulee jäsennellä ja julkisivuväriytyksen tulee soveltua alueen ilmeeseen. Rakennuksen julkisivujen ja rakenteiden pääasiallisena materiaalina tulee käyttää puuta. Rakennusten katoille ja julkisivuihin saadaan sijoittaa energiatalouden edellyttämiä teknisiä laitteita. Rakennuksissa tulee olla kahteen suuntaan kalteva katto. Talousrakennuksissa sallitaan pulpettikatto.

Tontille tulee sijoittaa rakennuksia tai suojarakennelmia siten, että liikenteen aiheuttama melu piha-alueella ja oleskeluun käytettävillä parvekkeilla ei ylitä melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) arvoja päivällä (klo 7-22) 55dB ja yöllä (klo 22-7) 50dB. Asuinhuoneissa melutaso ei saa ylittää päiväohjearvoa 35 dB eikä yöohjearvoa 30 dB eikä yöaikainen hetkellinen enimmäisäänitaso saa ylittää 45 dB LAFmax,T.

Tonteille on varattava leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 15 % asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta. Tontinosat, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueeksi, kulkuväyliksi tai huoltoalueeksi, on istutettava ja hyödynnettävä hulevesien käsittelyssä.

Tontille on varattava autopaikkoja vähintään seuraavasti:

- erillispientalot 2 ap / asunto
 - rivitalot ja kytketyt pientalot 1,5 ap / asunto sekä vieraspaikkoja 1 ap / 3 asuntoa.
- Pyöräpaikkoja tulee olla 1 paikka/ 30 k-m². Pyöräpaikat tulee sijoittaa maantasossa olevaan varastoon tai katokseen.*

Pysäköintiloissa ja -laitoksissa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Kaavamääräyksellä halutaan varmistaa resurssiviisas ja laadukas yhtiömuotoinen pientalorakentaminen. Rakentamisessa tulee ottaa huomioon rautatien värinähaitat. Rakennusten ja asuntojen oleskelupihojen sijoituksessa tulee ottaa huomioon rautatien liikennemelu. Radanpuoleiset rakennukset on rakennettava kaksikerroksiseksi oleskelualueiden melusuojausten takia. Pysäköintialueille on mahdollista rakentaa autokatoksia, jotka antavat lisäsuojaa rautatien liikennemelulta. Rakennusten sisätilojen sekä leikki- ja oleskelualueiden melutaso ei saa ylittää voimassaolevia A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) ohjearvoja. Radanpuoleista julkisivua koskee määräys, jonka mukaan asuinrakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 34 dB(A). Radanvarren puustoa tulee säilyttää ja täydentää. Tonttiliikenne kulkee pääosin Kyröläntien kautta. Tonttiliittymän sijainnin määrittelyllä (liittymäkielto) varmistetaan riittävät näkymät ja kevyen liikenteen turvallisuus. Asemakaavaa täydentävässä rakentamistapaohjeessa esitetään mm. vaihtoehtoisia julkisivuvärejä sekä ajoyhteyksien periaatteet. Läpiajo Kotikujan ja Kyröläntien välillä tulee estää tonttijärjestelyjen avulla.

ASUIN- JA PALVELURAKENNUSTEN KORTTELIALUE (ALY-4)

Asuin-, liike-, toimisto-, palvelu- ja yleisten rakennusten korttelialue, jossa rakennetun ympäristön ominaispiirteet tulee säilyttää. Rakentamatta jäävät tontinosat tulee pitää istutuksin huolitellussa kunnossa. Tontilla on säilytettävä tai sinne on istutettava vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 100 m² kohti. Talousrakennusten sijoittelu tulee toteuttaa ympäristöön soveltuvalla tavalla. Tontille on varattava autopaikkoja vähintään 1 ap/asunto tai 1 ap/2 työntekijää kohti sekä tarpeellinen määrä pyöräpaikkoja.

Seppälän kiinteistöä koskevalla määräyksellä halutaan varmistaa rakennuksen monipuolinen käyttötarkoitus. Rakennus osoitetaan säilytettäväksi. Tontin reunalle osoitetaan kaavamerkintä säilytettävä/istutettava puusto. Tonttiliikenne Stenbackankujalta voi säilyä nykyisellään kahden liittymän kautta.

JULKISTEN LÄHIPALVELURAKENNUSTEN KORTTELIALUE (YL-7)

Asuinhuoneistoja saa tontille sijoittaa vain kiinteistössä toimivaa henkilökuntaa varten. Tontille on varattava vähintään 1 autopaikka/70 k-m².

Korttelialueella toimii päiväkot.

Muut alueet

YHDYSKUNTATEKNISTÄ HUOLTOA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN JA LAITOSTEN ALUE (ET)

Tanhumäentien reunaan on osoitettu aluevaraus, jolla sijaitsee nykyinen muuntamo.

SUOJAVIHERALUE (EV)

Alueen eteläosaan on osoitettu suojaviheraluetta, mikä edistää alueella sijaitsevien puiden säilymistä. Nykyinen ojpainanne, joka toimii jatkossakin osana hulevesien hallintaa, rajautuu suojaviheralueen sisäpuolelle. Alueen maastonmuotoja voidaan muokata erillisen rakennussuunnitelman mukaisesti.

KATUALUEET

Tanhumäenpolun aluevarausta ja Kyröläntien katualuetta levennetään vesihuollon aluevarausten takia. Kotikujan päässä osa katualueesta liitetään kortteliin 401. Kortteliin 403 osoitetaan jalankulkua ja pyöräilyä varten katu (Stenbackanpolku), jolla on ajoyhteys Puistotieltä Seppälän talon tontille. Myös ajoyhteys vastapäiselle Tanhumäentie 15 kiinteistölle säilyy. Korttelin 401 radanpuoleiseen reunaan osoitetaan jalankulku- ja pyöräily-yhteys (Horsmapolku) radanvarren reitille.

5.4 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Toteutuessaan kaava lisää pientaloasutusta ja asukasmäärää Kyrölän kaupunginosassa. Rakentavalle alueelle rakennetaan kaupunkitekniikka. Uudet asuinrakennukset sopeutuvat lähiympäristön pientalo- ja rivitalorakentamiseen.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alueen nykyistä puustoa kaadetaan yhteensä noin hehtaarin alueelta. Tällä on vaikutuksia asukkaiden lähivirkistykseen, alueen kasvistoon ja pieneliöstöön. Hiiltä sitovan biomassan tilavuus pienenee. Korttelialueiden hulevesiä on viivytettävä tonteilla ennen niiden johtamista hulevesiverkostoon. Radanvarren sekä Seppälän pihapiirin puustoa säilytetään ja täydennetään. Korttelissa 403 kasvava tammi osoitetaan säilytettäväksi.

Vaikutukset liikenteeseen

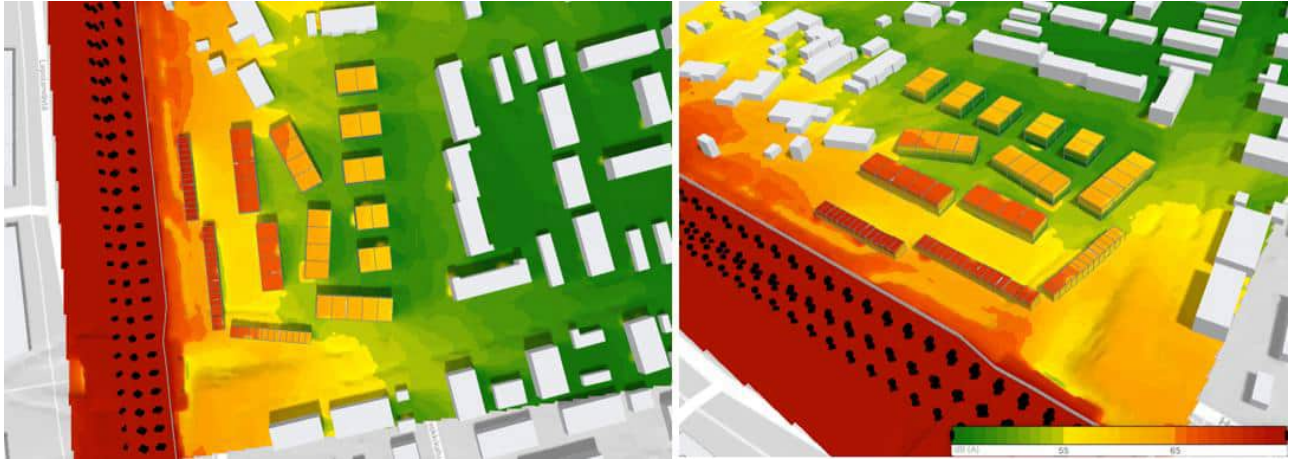
Suurin osa korttelin 401 uuden asuinrakentamisen tuottamasta liikenteestä kulkee Kyröläntien kautta, ja vähäinen osa Tanhumäentien ja Kotikujan kautta. Tanhumäentien liikennemäärän lisääntymistä ei voida katsoa merkittäväksi, koska vain korttelin 403 ja korttelin 401 pohjoisosan tonttiliikenne kulkee Tanhumäentien kautta. Stenbackanpolku muodostaa kävely- ja pyöräily-yhteyden Tanhumäentien ja Puistotien välillä. Stenbackanpolulla sallitaan lisäksi tonteille ajo Seppälän talon ja Tanhumäentie 15 kiinteistöille Puistotieltä. Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat noin 300 metrin päässä ja tuleva Ainolan uusi seisake alle kilometrin päässä. Hyvien joukkoliikenne- ja kevyen liikenteen yhteyksien ansiosta alueen ei ole välttämätöntä tukeutua autoliikenteeseen.

Muut vaikutukset

Kaupungin maanmyyntitulot ja kiinteistöverotulot lisääntyvät. Alueen palvelujen (yksityiset kaupalliset palvelut, koulu- ja varhaiskasvatus) käyttöaste kasvaa.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Suomen rautatieverkon päärata kulkee kaava-alueen länsireunassa. Tästä aiheutuu potentiaalisesti tärinä-, melu- ja runkomeluvaikutuksia. Vaikutuksia ehkäistään sijoittamalla rakennukset melulähedettä vasten ja asuintalot mahdollisimman kauas melulähteestä. Rakentamisessa tulee käyttää rakenteita, jotka ehkäisevät melusta ja tärinästä koituvia häiriöitä.



Alustavia melumallinnuksia kaavan suunnittelualueelta (ajantasa-asemakaavassa Kyrölän LPA). Mallinnettu Spacemaker-ohjelmalla.

Asemakaavaratkaisusta tehdyn melumallinnuksen mukaan keskiäänitason ohjearvot täyttyvät asuintalojen oleskelupihoilla. Asemakaavaan sisältyy melusuojausta koskevat kaavamerkinnot ja -määräykset. Asemakaava sallii autokatoksien rakentamisen rivitalokorttelin länsiosaan, jolloin melusuojausta on mahdollista parantaa mallinnuksessa käytettyjen viitesuunnitelmien tilanteesta. Meluselvitys, [liite 4](#).

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty [liitteessä 3](#).

5.7 Nimistö

Stenbackanpolku ja Horsmapolku ovat uusia jalankululle ja pyöräilylle varattuja katuja. Puistonimi Stenbacka-puisto poistuu. Alueen muuhun nimistöön ei tule muutoksia.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asuinkortteleiden toteutukseen on laadittu viitesuunnitelmat. Asemakaavaan liittyy erillinen rakentamistapaohje, joka hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

6.2 Toteuttamisen ajoitus

Asemakaavan muutos on mahdollista toteuttaa osittain heti, kun kaavamuutos on kuulutettu lainvoimaiseksi ja tarvittavat kiinteistötekniiset toimenpiteet on suoritettu.

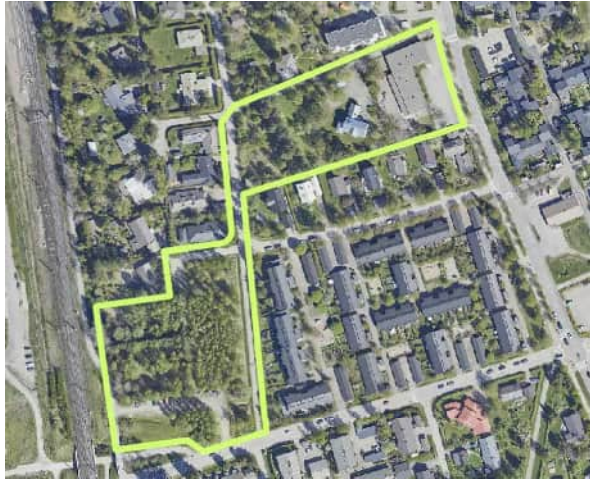
6.3 Toteutuksen seuranta

Seurattavia asioita ovat uusien asuintonttien rakentuminen, asukasmäärän kehittyminen, melutason kehittyminen, liikennemäärät ja asukkaiden palaute.

Järvenpäässä 25.5.2022, tarkistettu 3.6.2024

Hannele Selin
kaavoitusjohtaja

Terttu-Elina Wainio
erityisasiantuntija



Stenbacka ja Tanhumäenpolku

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63 §)

Asemakaavan muutos

Dnro: JARDno-2022-45 (vanha JARVENPAA 57/2016)

Kaavatunnus: 040019

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.	Osalliset.....	9
4.	Miten ja milloin voi osallistua?.....	10
5.	Kaavan vaikutusten arviointi	12
6.	Aikatauluarvio	12
7.	Mielipiteet aloitusvaiheessa	12
8.	Yhteystiedot.....	13

1. Mitä tapahtuu ja missä?

Kyrölään (4.) kaupunginosan alueella on alkamassa vuonna 2017 kesken jääneen Puistotie 4-403-32, Seppälän kiinteistö -asemakaavahankkeen jatkoksi uusi asemakaavahanke nimeltään Stenbacka ja Tanhumäenpolku. Asemakaavan muutos laaditaan Järvenpään kaupungin asemakaavoituksessa virkamiestyönä.

Kaupunginvaltuusto päätti Järvenpään kaupungin talouden tasapainottamisohjelman yhteydessä 11.11.2013 § 82 myytävistä kiinteistöistä. Puistotie 34 b on yksi näistä kiinteistöistä, jonka kaupunki aikoo valmistella kaavallisesti myyntiä varten. Asiasta on jätetty kuntalaisaloite vuonna 2014 Seppälän talon säilyttämiseksi. Kaavatyö alkaa uutena prosessina ja laajennetulla suunnittelualueella keväällä 2022. Kaava on nimetty uudelleen ja sen aikataulut sekä tavoitteet on päivitetty. Kaavamuutos tehdään kaupungin aloitteesta.

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

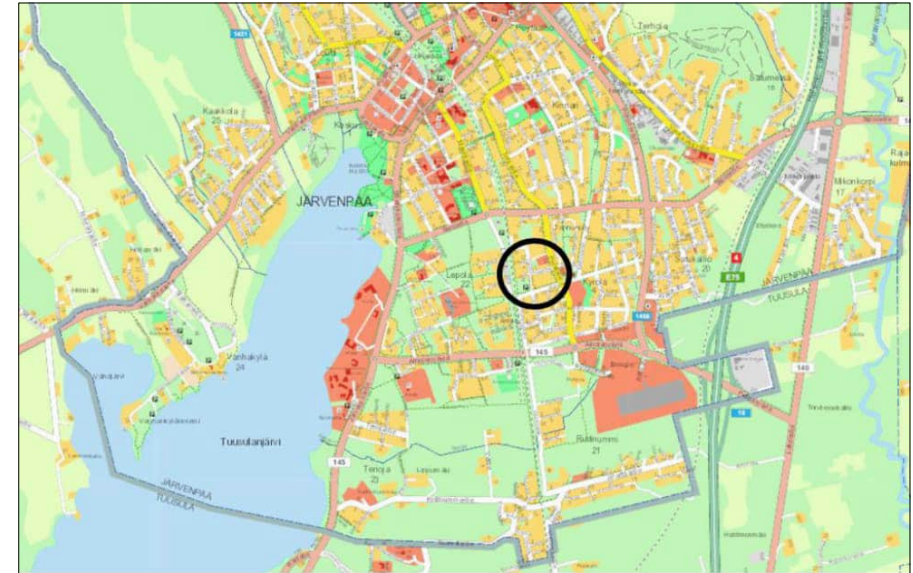
Asemakaavan muutos koskee kiinteistöjä 186-4-403-32, 186-4-403-33, 186-401-1-2666, 186-401-1-3, 186-401-1-6 ja katualueita 186-4-9901-0.

Suunnittelualue on kooltaan noin 2,2 ha. Se on yhtenäinen rajattu alue, mutta rakenteellisesti kaava jakautuu kahteen pienempään osa-alueeseen, joita yhdistää kaavassa katualue. Ensimmäisellä osalla sijaitsee Stenbackan puisto, Folkhälsanin ruotsinkielinen päiväkotijärjestelmä ja ns. Seppälän kiinteistö, joka palvelee tällä hetkellä ensisijaisesti yhdistystoimintaa. Kiinteistössä on lisäksi vuokra-asunto. Toinen osa muodostuu Ainolan junaseisäkkeen liityntäpysäköintialueesta ja sen pohjoispuolisesta rakentamattomasta metsästä.

Suunnittelualue voi tarkentua kaavasuunnittelun edetessä.



Suunnittelualueen kiinteistörajat.



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti mustalla ympyröitynä.

1.2 Aloite tai hakija

Kaava-aloite on Järvenpään kaupungin.

Kaava-aloite on esitelty vuoden 2022 kaavoituskatsauksessa ja kaavoitussuunnitelmassa (Kh. 17.1.2022 § 15).

2. Mitä on suunnitteilla?

Kaavamuutoksella tutkitaan Stenbackan puiston ja Kyrölään liityntäpysäköintialueen kaavoittamista pientaloasumiseen ja sitä kautta alueen asuinrakenteen tiivistämismahdollisuuksia. Stenbackan puisto on nykyisellään hoitamaton puistometsäalue ja kasvamassa umpeen. Alue on viheralueuokituksen mukaan C-luokan puistometsä. Liityntäpysäköintialue on osittain rakentunut. Suurin osa voimassa olevassa asemakaavassa osoitetusta liityntäpysäköintialueesta on rakentumatonta metsämaata. Ainolan rautatieasema tullaan siirtämään nykyiseltä sijainniltaan etelämmäs, jolloin liityntäpysäköinnille ei ole tarvetta nykyisellä paikalla. Alueelle suunnitellaan rakennettavaksi pientaloasutusta.

Samalla kaavamuutoksessa tutkitaan myös tarve ja mahdollisuus päivittää Yleisten rakennusten korttelialueella sijaitsevan Seppälän kiinteistön ja päiväkodin kaavamääräys.

Alueelle laaditaan erillinen tonttijako asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

3.1 Maanomistus

Suunnittelualue on Järvenpään kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta päiväkotikäytössä olevaa kiinteistöä 186-4-403-33.

3.2 Maakuntakaava

Uusimaa-kaavassa 2050:ssä (hyv. MKV 25.8.2020, HO päätöksellä pääosin voimaan 24.9.2021) suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen. Suunnittelualueen länsipuolelle on kaavassa merkitty päärataviivamerkintä.

Seuraavassa suunnittelualuetta koskevat maakuntakaavamääräykset.

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke

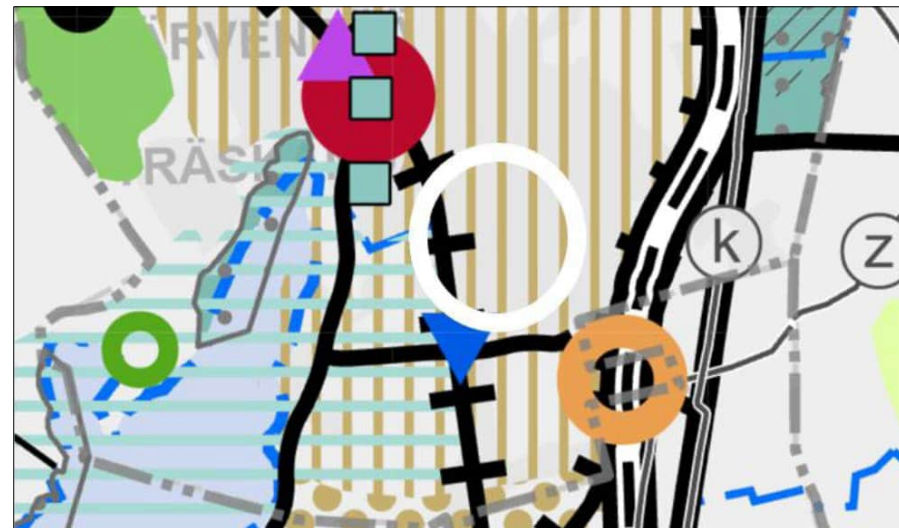
Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen yhdyskuntarakennetta tulee tehostaa nykyiseen rakenteeseen, erityisesti keskuksiin ja asemanseutuihin tukeutuen ja joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parantaen. Vyöhykettä tulee kehittää tiiviinä ja monipuolisena asumisen, työpaikkojen, palveluiden ja viherrakenteen kokonaisuutena ympäristön erityiset arvot huomioon ottaen.

Vyöhykkeen kehittämiseen liittyvät yksityiskohtaisemmat aluevaraukset ja muut alueidenkäyttöön liittyvät järjestelyt on tutkittava yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Vyöhykkeen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee turvata luonnon- ja kulttuuriympäristön erityisten arvojen säilyminen sekä edistää ekologisen verkoston kytkeytymistä vyöhykkeen ulkopuoliseen viherrakenteeseen. Tiivistettäessä yhdyskuntarakennetta on kiinnitettävä huomiota vyöhykkeen arvokkaisiin ominaispiirteisiin ja elinympäristön laatuun. Lisäksi tulee turvata riittävät virkistysmahdollisuudet sekä virkistysyhteydet vyöhykkeen sisällä ja sen ulkopuolelle.

Päärata

Viivamerkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät radat. Merkintään liittyy MRL 33§:n mukainen rakentamisrajoitus.



Ote Uusimaa-kaava 2050:sta (Uudenmaan liiton karttapalvelu). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti valkoisella ympyröitynä.

3.3 Yleiskaava

Järvenpään yleiskaavassa 2040 (KV 14.12.2020 § 80 ja 22.3.2021 § 16) suunnittelualue on merkitty pientalovaltaisiksi asuntoalueiksi sekä julkisten palvelujen alueeksi. Yleiskaava muodostuu neljästä oikeusvaikutteisesta kartasta: 1/4 Maankäyttö ja liikkuminen, 2/4 Virkistys ja luontoarvot, 3/4 Kulttuuriympäristö sekä 4/4 Yhdyskuntatekninen huolto ja vesitalous.

Seuraavassa suunnittelualuetta koskevat yleiskaavamääräykset.

Pientalovaltainen asuntoalue (AP)

Alue varataan ensisijaisesti monipuoliselle pientalovaltaiselle asumiselle ja sitä palveleville lähipalveluille sekä alueen luonteeseen soveltuvalla elinkeinotoiminnalla. Suunnittelussa tulee varmistaa riittävät lähivirkistysalueet sekä viheryhteyksien jatkuminen. Alueen suunnittelussa tulee edistää palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteellä, kävelen ja pyörällä. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota elinympäristön viihtyisyyteen, turvallisuuteen ja kulttuuriympäristön arvoihin.

Julkisten palvelujen alue (PY)

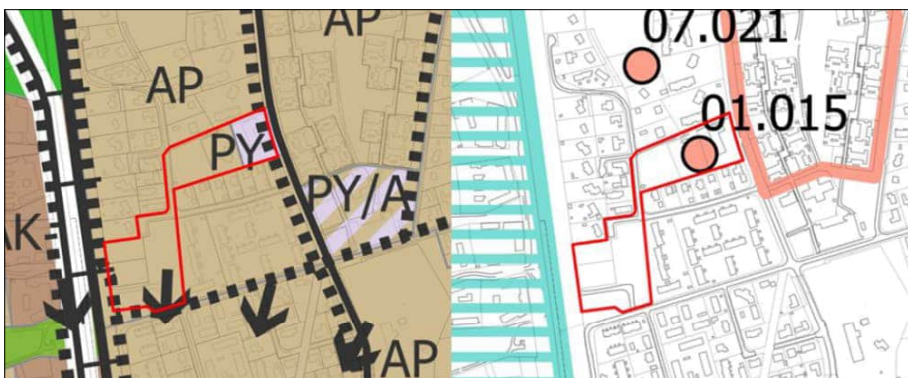
Alue varataan julkisten palveluiden kuten koulujen, päiväkotien sekä kulttuuri- ja vapaa-ajantoimintojen käyttöön. Lisäksi alueelle saa sijoittaa alueen luonteeseen soveltuvaa elinkeinotoimintaa. Alueen lähiympäristön suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenneturvallisuuteen ja alueen saavutettavuuteen kävelen ja pyörällä.

Pyöräilyn pääreitti

Pyöräilyn pääreitti, jolla kiinnitetään erityistä huomiota pyöräilyn järjestelyjen sujuvuuteen, selkeyteen ja turvallisuuteen. Pyöräilyn pääreittien tarkat sijainnit ja toteutustavat ratkaistaan jatkosuunnittelun yhteydessä.

Paikallisesti arvokas kulttuuriympäristö

Alue- tai rakennuskohteen suojelu ratkaistaan asemakaavan laatimisen yhteydessä. Laadittaessa asemakaavaa ja suunniteltaessa toimenpiteitä tulee neuvotella museoviranomaisen kanssa. Kohteet on lueteltu kaavaselostuksessa.



Ote Järvenpään yleiskaavasta, sen asemakaavan suunnittelualuetta koskevista oikeusvaikutteisista kaavakartoista 1/4 Maankäyttö ja liikkuminen sekä 3/4 Kulttuuriympäristöt. Suunnittelualue rajattu punaisella värillä.

Valuma-alue

Suunnittelualue sijaitsee kokonaisuudessaan Räikilänojan valuma-alueella, jolta vesi virtaa Tuusulanjärveen.

Alueella tapahtuvassa toiminnassa ja maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon kaavaselostuksessa sekä muissa selvityksissä mainitut valuma-alueen ominaispiirteet.

Valuma-alueen nro	Valuma-alueen nimi	Vantaanjoen vesistön osa-alue (kaavakartalla päävedenjakaja)	Valuma-alueella tai sen alapuolisella valuma-alueella sijaitsevat tiedossa olevat vesilähteet	Muita hulevesien kannalta merkittäviä luontoarvoja
12	Räikilänojan valuma-alue	Tuusulanjärvi (21.082)	Kaavamerkintä luo (28)	Kaavamerkintä S-1

Ote Järvenpään yleiskaavan kaavaselostuksesta. Tarkemmin valuma-alueet on kuvattu oikeusvaikutteisissa yleiskaavakartassa 4/4 Yhdyskuntatekninen huolto ja vesitalous.

3.4 Asemakaava

Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava (4/7) on vahvistettu vuonna 1978.

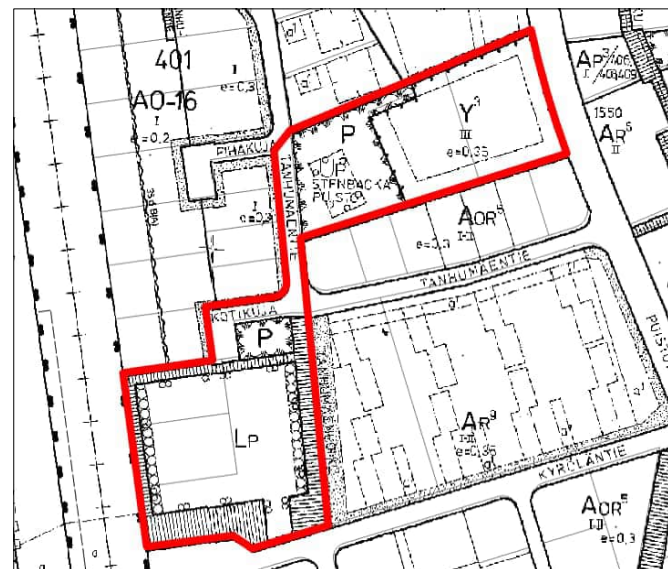
Asemakaavassa on suunnittelualueelle osoitettu yleisten rakennusten korttelialue (Y3), jossa asuinhuoneistoja saa tontille sijoittaa vain kiinteistönhoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten. Tontilla tulee olla vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 100 m² kohti. Rakentaminen on sallittu III -kerrokseen ja rakennusoikeus on ilmoitettu tehokkuuslukuna e=0,35. Rakennusoikeutta muodostuu kyseiselle Y-tontille (pinta-ala n. 6808m²) noin 2382 k-m².

Kaavaan on osoitettu omakotitalorakennusten sekä rivitalojen sekä muiden kytkettyjen pientalojen korttelialue (AOR⁵). Asemakaavassa ilmoitetusta rakennusoikeudesta saa tontilla asuva käyttää 25 % liike-, myymälä-, työ-, yms. palvelutiloiksi, joissa harjoitettu toiminta ei aiheuta ympäristölle kohtuutonta häiriötä. Korttelialueella saa osoitetun rakennusoikeuden ja kerrosluvun estämättä käyttää asukkaiden taloustiloiksi, lasten päivähoitotiloiksi, kerhohuoneiksi tai vastaaviin palvelutarkoituksiin olemassa olevia rakennuksia ja sille rakentaa uusia tiloja enintään 25 % asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta. Rakennuksen etäisyyden kadun rajasta lukuunottamatta jalankulkukatuja tulee olla vähintään 5 metriä. Tontilla tulee olla vähintään yksi puu kutakin tontin 100 m² kohti. Autopaikkoja on varattava vähintään yksi autopaikka 80 kerrosneliometriä kohti tai vähintään 1,5 autopaikkaa asuntoa kohti pienemmän vaihtoehdon mukaan.

Stenbackan puistoon (P) on osoitettu palloilukenttä (Up). Tanhumäentien varteen on osoitettu omakotirakennusten ja rivitalojen sekä muiden kytkettyjen pientalojen korttelialue (AOR⁵). Tontitehokkuus AOR5 korttelialueella on e=0,3 ja rakennusten sallittu kerroslukumäärä on I tai II.

Asemakaavaan on osoitettu myös pysäköintialue (Lp).

Suunnittelualuetta ympäröivät alueet on myös asemakaavoitettu.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Kaava-alue on rajattu punaisella.

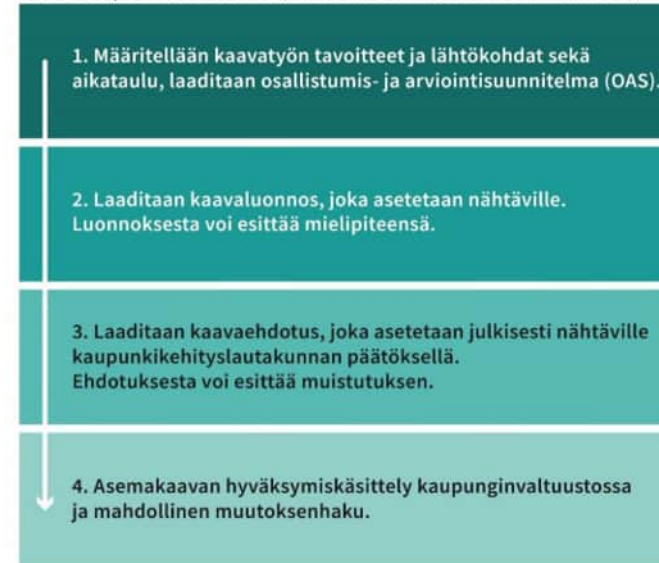
3. Osalliset

- Kaava-alueen maanomistajat
- Naapuritonttien omistajat, haltijat ja asukkaat
- Lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät sekä asukasyhdistykset
- Järvenpään kaupungin viranomaiset
- Järvenpään Vesi
- Uudenmaan liitto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Museovirasto
- Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymä
- Teleoperaattoriyritykset tms.
- Teknisten verkostojen toimittajayritykset tms.
- Suomen luonnonsuojeluliitto Järvenpää ry
- Järvenpää-Seura ry
- Folkhälsan i Träskända r.f.
- Muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Osallisia voivat olla myös kaikki kuntalaiset, joita alueen kehittäminen kiinnostaa

4. Miten ja milloin voi osallistua?

5.1 Asemakaavan laatimisvaiheet ja osallistuminen

Kaavoitusprosessin vaiheet (asemakaavan laatiminen tai muutos)



5.2 Tiedottaminen

Kaikista osallisten kuulemisvaiheista tiedotetaan kuuluttamalla kaupungin verkkosivuilla, Keski-Uusimaa Viikko -lehdessä sekä lähettämällä kirje kaava-alueen ja kaava-alueeseen rajoittuvien alueiden maanomistajille ja haltijoille sekä muille osallisille, jotka ovat sitä aiemmissa vaiheissa kirjallisesti pyytäneet ja antaneet yhteystietonsa.

5.3 Aloitusvaihe

Kaavoitustyön käynnistymisestä ja siihen liittyvästä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) valmistumisesta tiedotetaan siten kuin edellä on kerrottu. OAS on nähtävillä suunnittelutyön ajan Seutulantalon palvelupisteessä (Seutulantie 12, 1. kerros) sekä Järvenpään kaupungin verkkosivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan valmisteluvaiheen aikana tehdä tarkennuksia ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville.

5.4 Valmisteluvaihe

Asemakaavojen muutosluonnos ja muu suunnitteluaineisto asetetaan nähtäväksi mielipiteiden antamista varten (MRL 62, MRA 30) Seutulantalons palvelupisteeseen. Kaava-aineistoa laitetaan myös Järvenpään kaupungin verkkosivuille.

Kaavamuutoksesta pyydetään luonnoksen valmistuttua ennakkolausunnot seuraavilta tahoilta:

- Järvenpään Vesi
- Uudenmaan liitto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Museovirasto
- Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymä
- Vantaan Energia Keski-Uusimaa Oy
- Caruna Oy
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Cinia Oyj
- Suomen kaasenergia ja FNE-Finland Oy
- Suomen luonnonsuojeluliitto Järvenpää ry
- Järvenpää-Seura ry
- Folkhälsan i Träskända r.f.

5.5 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 Seutulantalons palvelupisteen ilmoitustaululle ja Järvenpään kaupungin verkkosivuille. 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.

5.6 Hyväksymisvaihe

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutoksen. Päätöksestä ilmoitetaan kuulutuksella tiedottamisesta sovitulla tavalla. Kaupunginvaltuuston päätöksestä on mahdollisuus valittaa 30 päivän kuluessa Helsingin hallinto-oikeuteen ja Helsingin hallinto-oikeuden päätöksestä valitusluvalla edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Valitusote valtuuston päätöksestä on pyydetty erikseen Järvenpään kaupungin kirjaamosta.

Asemakaavamuutos tulee voimaan kuulutuksella. Lainvoiman saaneesta päätöksestä kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla, verkkosivuille sekä kirjeitse niille osallisille, jotka ovat sitä aiemmissa vaiheissa kirjallisesti pyytäneet ja antaneet yhteystietonsa.

5. 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 lausun-toihin ja muuhun palautteeseen.

Kaavan suunnittelun aikana käytetään jo olemassa olevia perusselvityksiä. Selvitykset antavat riittävän tietopohjan kaavasunnittelun lähtökohdiksi. Lisäselvityksiä voidaan tarpeen vaatiessa tehdä kaavasunnittelun edetessä. Kaavaprosessin aikana teetetään konsulttiselvityksenä rakennettavuus-selvitys, melu- tärinä ja runkomeluselvitys, kunnallistekninen yleissuunnitelma sekä mahdollisia muita selvityksiä, joiden tarve tunnistetaan kaavaprosessin aikana.

Käytetyt selvitykset tullaan luettelemaan kaavaselostuksessa.

6. Aikatauluarvio

- Asemakaavatyö käynnistyy tammikuussa 2022.
- Asemakaavaluonnos on nähtävänä arviolta maaliskuuhuuhtikuussa 2022 (MRL 62 §) 30 päivää
- Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäväksi arviolta elokuussa 2022 (MRL 65 §, MRA 27§) 30 päivää
- Tavoitteena on, että kaavamuutos siirtyy hyväksymiskäsittelyyn (Kauke ltk, KH ja KV) syksyllä 2022.

7. Mielipiteet aloitusvaiheessa

Onko alueella tärkeitä paikkoja, kehittämiskohteita tai ongelmia, joita ei ole lähtötiedoissa huomioitu? Jos haluat tuoda esiin omia näkemyksiäsi suunnittelualueeseen liittyen, ota yhteyttä suoraan kaavan valmistelijaan (ks. yhteystiedot alla).

8. Yhteystiedot

Seutulantalons palvelupiste

Puh. (09) 2719 2880

Sähköposti: tekninen.palvelu(at)jarvenpaa.fi

Seutulantie 12, PL 41, 04401 Järvenpää

Sähköpostiosoitteet ovat muotoa: etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi

Kaavoitus

Jaakko Heikkilä, kaavasuunnittelija, 040 315 2630

Sampo Perttula, kaavoitusjohtaja, 040 315 2005

Liikenne

Timi Veikkolainen, liikenneinsinööri, 040 315 2617

Kaupunkitekniikan suunnittelu

Miia Haikonen, projektipäällikkö, 040 315 3161

Järvenpään Vesi

Ari Kaunisto, toimitusjohtaja, 040 315 3875

Stenbacka ja Tanhumäenpolku, asemakaavan muutos

Yhteenveto palautteesta ja kaavoituksen vastineet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 2022

Väylävirasto, 11.3.2022

Väylävirasto edellyttää, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat. Melun- ja tärinäntorjunnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota haittojen ennaltaehkäisyyn toimintojen sijoitusratkaisuista päätettäessä. Kaavatyön yhteydessä tulee laatia riittävät selvitykset melun ja tärinän leviämisestä ja osoittaa niiden pohjalta tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi.

Melun osalta kaavoituksessa on huomioitava Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaiset melun ohjearvot. Kaavoitettavien alueiden melutasot ulkoalueilla ja rakennusten sisätiloissa eivät saa ylittää VNp (993/1992) mukaisia ohjearvoja. Lisäksi on huomioitava esimerkiksi raskaasta tavarajunaliikenteestä, ratapihan toiminnasta tai vaihteiden ylityksestä aiheutuva hetkellinen maksimimelutaso Uudenmaan ELY-keskuksen oppaan Melun- ja tärinäntorjunta maankäytön suunnittelussa (2/2013 mukaisesti (asuintiloissa hetkellinen maksimimelu yöaikaan alle 45 dB AF-max). Melualueelle ei tule kaavoittaa melulle herkkää maankäyttöä ilman asianmukaisia selvityksiä ja tarvittavaa melunsuojausta. Runkomelun osalta tulee huomioida VTT:n laatiman esiselvityksen Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi (VTT tiedotteita 2468) suositus runkomelutason raja-arvosta (L_{pr,m}) 30/35 dB. Yleensä runkomeluhaitat ulottuvat 60 m (pehmeikkö) - yli 200 m (kallio) etäisyydelle rautatiestä (VTT:n tiedotteita 2468).

Kaavoituksessa on huomioitava raideliikenteen tärinän aiheuttama rakennuksen vaurioitumisriski ja vaikutus asuinmukavuuteen. Tärinälle herkkää maankäyttöä ei tule osoittaa tärinäherkille alueille ilman tärinänvaimennustoimenpiteitä edellyttävää kaavamerkintää tai -määräystä. Tärinälle herkällä maaperällä kuten savikolla tärinä voi ulottua jopa yli 200 metrin päähän radasta. Rautatieliikenteestä johtuvalle tärinälle herkimpiä rakennuksia ovat yleensä puolitoista tai kaksikerroksiset puurakenteiset talot. Tärinäherkkyys riippuu mm. maaperän ja rakennuksen värähtelyn ominaistaajuudesta. Mikäli nämä ovat lähellä toisiaan, voi maaperän värähtely siirtyä ja voimistua rakennuksessa. Tärinähaittojen poistaminen jo rakennetuilta alueilta jälkikäteen on vaikeata, ellei mahdotonta ja korjaustoimenpiteet kalliita.

Tärinän osalta kaavoituksessa tulee huomioida VTT:n selvitys Suositus liikennetärinän mittaamisesta ja luokituksista (VTT tiedotteita 2278). Suosituksen mukaan asuinrakennuksen tärinä ei saa ylittää uusilla asuinalueilla värähtelyluokan C arvoa $V_{w,95} \leq 0,30$ mm/s ja vanhoilla asuinalueilla värähtelyluokan D arvoa $V_{w,95} \leq 0,60$ mm/s. Mikäli kyse ei ole asuinrakennuksesta ja tilojen käyttötarkoitus on sellainen, että liikenteen ei katsota haittaavan lepoa (esim. kaupat, kahvilat, ostoskeskukset, tavaratalot, liikuntatilat), tavoiteraja voi olla kaksinkertainen em. arvoihin nähden (VTT tiedotteita 2569). Liikenteen tärinästä ja runkomelusta on lisäksi olemassa mm. seuraavat VTT:n julkaisut: Suositus liikennetärinän arvioimiseksi maankäytön suunnittelussa (VTT working papers 50, Espoo 2006), Ohjeita liikennetärinän arviointiin (VTT tiedotteita 2569, Espoo 2011) ja Rakennukseen siirtyvän liikennetärinän arviointi (VTT tiedotteita 2425, Espoo 2008). Julkaisuissa on annettu tärinään liittyviä suosituksia. Julkaisuja on saatavissa sähköisenä osoitteesta: <https://www.vtt.fi/julkaisut>.

Väylävirasto muistuttaa, että melun- ja tärinäntorjuntavastuun periaatteena on vastuun kuuluminen sille taholle, jonka suunnittelemista toimenpiteistä melun- ja tärinäntorjuntatarve syntyy. Näin ollen

Väylävirasto ei osallistu uuden maankäytön johdosta aiheutuviin mahdollisiin melun- ja värinätorjunnan kustannuksiin.

Vastine: Lausunto otetaan huomioon asemakaavan jatkosuunnittelussa ja asemakaavakarttaan laitetaan tarvittavat kaavamerkinnot ja -määräykset. Mahdollisista värinä-, melu- ja runkomeluhaitoista tehdään tarvittavat selvitykset, joista saadaan reunaehdot kaavaratkaisulle ja -määräyksille. Myös raideliikenteen värinän aiheuttama rakennuksen vaurioitumisriski ja vaikutus asuinmukavuuteen huomioidaan jatkosuunnittelussa. Selvitykset liitetään asemakaava-asiakirjoihin ja tulokset referoidaan asemakaavaselostuksessa. Lausunto ei anna aihetta tarkistaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.

Mielipide 1, 14.3.2022

Järvenpään kaupungin täydennysrakentamista toteutetaan liiallisesti ja olemassa olevien alueiden viihtyisyys kärsii huomattavasti. Omakotitaloalueiden täydennysrakentaminen pääasiassa ahtaaksi katsottavalla rivitalorakentamisella vähentää näiden alueiden viihtyisyyttä. Mikäli täydennysrakentamista suunnitelman mukaisilla alueilla ylipäänsä toteutetaan, tulee se toteuttaa Tanhumäenpolun alueella. Stenbackan alueella ei tule rakentaa. Mikäli Stenbacka alue rakennetaan, tulee rakennusten olla alueeseen ja maisemaan sopivia. Molempia alueita (Kyrölän LPA ja Stenbacka-puisto) ei tule rakentaa. Pääradan, Kyröläntien ja Puistotien rajaamalla alueella ei olisi enää yhtään vapaa-alueita suunnitelman mukaisen rakentamisen toteutumisen jälkeen. Muilla Kyrölän eri pääväylien rajoittamilla alueilla on vapaa-alueita.

Tanhumäentien alkuosalla (osoitteet 1-13) on jo nykyisellään täysin toimimaton, epäviihtyisä ja myös vaarallinen katujärjestely. Liikenne on lisääntymässä jo ilman suunnitelman mukaisia rakentamishankkeita. Kyrölän kadunvarsipysäköinti tekee alueesta liikenteellisesti hankalan. Lisärakentaminen lisää liikenteen haasteita. Jos Seppälänkujaa olisi mahdollista ajaa, ajoneuvoliikenne Pihakujalle ja Tanhumäentien loppuosaan sujuvoituisi ja matka Järvenpään keskustaan suuntaa ko. tonteilta lyhenisi. Huonosti toimivalla ja liikenneturvallisuuden kannalta puutteellisella Tanhumäentien alkuosalla vähennettäisiin liikennettä. Koko Tanhumäentien loppuosuudella ei ole pysäköintitilaa. Muuntamosta Seppälänpolkuun tulisi tehdä sisäänvedetyt pysäköintipaikat. Jos Seppälänkujaa ei voida avata ajoneuvoliikenteelle, sitä tärkeämmäksi tulee varmistaa, että liikenne Tanhumäentien alkuosalla ei kasva ja että kadunvarsipysäköinti vähenee. Kadun varrelle pitäisi tehdä sisäänvedetyt pysäköintiruudut (nykyinen nurmikkokaistale) ja enimmillään 12 h pysäköintiäika.

Suunnitelmassa oleva maininta, että alue on "kasvamassa umpeen" pitää paikkansa ainoastaan ns. lentopallokentän osalta. Lentopallokentän rakentaminen oli kokonaisuudessaan melko epäonnistunut kokeilu. Muilta osin Stenbackan alueella on se puusto, joka sillä ollut Seppälän osalta eli vanhoja omenapuita, väljästi kasvavia koivuja ja mäntyjä. Tämän lisäksi Stenbacka on alueena melko pieni ja muodostaa luonnonmukaisen kaistaleen. Ulkoilijat (ml. koiranomistajat) suosivat selkeästi enemmän kävelyä nykyistä Stenbackan alueen viertä kuin kävelyä Tanhumäentiellä tai Kyröläntietä mennessään radan toiselle puolelle Lepolaan. Nämä käytännön elämän havainnot kertovat siitä, että Stenbackan aluetta pidetään selkeästi viehättävämmän näköisenä kuin Puistotien, Kyröläntien tai Tanhumäentien vartta.

Seppälän kiinteistöltä viettävä alamäki kerää keväisin sulamisvesien ja etenkin syksyisin runsaampien sadejaksojen aikana Stenbackan puiston alaosaan tasaiselle osuudelle erityisesti Tanhumäentie 13 kohdalle useiden senttien vesipatjan, joka ei imeydy. Mikäli tonttien rakentamisessa edetään, erityistä huomiota tulee kiinnittää valumavesien ohjaukseen. Myös tonttien korkoon suhteessa ympäröiviin tontteihin täytyy kiinnittää erityistä huomiota kaavassa.

Mikäli Stenbackan alue kaikesta huolimatta rakennetaan, täytyy rakentamisen olla omatonttisia omakotitaloja. Kyse on ennen kaikkea kauneusarvoista. On rakennettava aikaa kestävästi esteettisesti. Tällä

rakennuspaikalla maastonmuodot antavat parhaat mahdollisuudet omakotirakentamiseen. Pari- tai rivitaloasutus edellyttää esim. niin paljon pysäköintiin varattavaa tilaa, että viettävän maaston viihtyisyysarvot menetetään.

Vastine: Stenbackan puiston rakentaminen on perusteltua voimassa olevan Järvenpään yleiskaavan 2040, Järvenpään kaavoitussuunnitelman ja kaupungin maanmyyntitavoitteiden perusteella. Nämä on hyväksytty kaupungin luottamuselimissä. Stenbacka-puistoa (osa kiinteistöstä 186-4-401-2666) ja Kyrölän liityntäpysäköintialuetta (kiinteistöt 186-4-401-3, 186-401-4-6 ja osa kiinteistöstä 186-4-401-2666) ei ole rakennettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Liityntäpysäköintipaikkojen tarve Kyrölässä vähentyy, kun Ainolan asema otetaan käyttöön.

Seppälänpuujan avaamista ajoneuvoliikenteelle ei voida pitää toimivana ratkaisuna, sillä se on liian kapea. Tontilleajo Seppälän kiinteistölle ja päiväkodin tontille on perusteltua, mutta läpiajon salliminen Puistotieltä Tanhumäentielle olisi liikenneturvallisuuden kannalta kyseenalaista.

Pääosa kaavan myötä lisääntyvästä liikenteestä tulee kohdistumaan Kyröläntielle. Tanhumäentien liikenne lisääntyisi lähinnä Seppälän talon länsipuolisen kiinteistön osalta, mitä ei voida pitää merkittävänä lisäyksenä nykyiseen liikennemäärään. Pysäköintipaikkojen osoittamista Stenbacka-puiston kohdalle ei voida pitää tarkoituksenmukaisena tulevien tonttiliittymien sijainnin kannalta. Lisäksi katualueen leventäminen pienentäisi pientalorakentamisen tonttipinta-alaa.

Suunnittelualuetta ja sen lähiympäristöä ei voida pitää Kyrölän kaupunginosassa poikkeuksellisen huonona julkisten viheralueiden ("vapaa-alue") määrän suhteen. Kyrölän liityntäpysäköintialuetta ei voida osoittaa kaavassa virkistyskäyttöön pääradan melun takia.

Uusien rakennusten sovittaminen ympäristöön tullaan varmistamaan asemakaavamerkinnöillä ja -määräyksillä ja rakentamistapaohjeella. Asemakaavaan sisällytetään määräykset myös hulevesien käsittelystä.

Mielipide ei anna aihetta tarkistaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Liikennejärjestelyjä koskeva mielipide annetaan tiedoksi kaupunkitekniikan suunnitteluun ja liikennesuunnitteluun.

Mielipide 2, 16.3.2022

Kotikujan eteläpuolinen puisto olisi syytä säilyttää uudessakin kaavassa. Koko lähialueella ei ole muuta puistoa. Uuden alueen rakennukset saisivat olla 1- tai korkeintaan 1,5-kerroksisia. Silloin koko radanvarsialue olisi korkeudeltaan samantyyppistä. Kaksikerroksiset ovat sitten linjan Tanhumäenpolku – Orvokkikatu itäpuolella. Samoin Stenbackan alueen talot olisi syytä olla korkeintaan 1,5-kerroksisia kuten Tanhumäentien itä-länsisuuntaisen osuuden pohjoispuolella olevat omakotitalot.

Tanhumäentiellä on Puistotieltä lähtevällä itä-länsisuuntaiselta osuudella käytännössä käytössä vain yksi ajorata, tien eteläpuolella on pääsääntöisesti autoja pysäköitynä. Katuosuuden liikennöintiä ei ole syytä lisätä nykyisestä. Uusien talojen liikenne pitäisi ohjata kulkemaan Kyröläntietä ja Horsmakatua pitkin, koska liittymässä Puistotielle on näkemäesteitä, ja koska autot ja jalankulkijat käyttävät käytännössä samaa väylää, ja koska liikenne tulisi lisääntymään. Stenbackan talojen liikenne tulisi ohjata Seppälän kiinteistön kautta, koska siinä liittymässä on parempi näkyvyys.

Horsmatien liikenteen voisi kai osittain ohjata Ainolanväylän yli kulkemaan Ainolan keskukseen ja sieltä eteenpäin, kai nykyinen silta kestää autoliikenteen ainakin painorajoitettuna. Nykyisen Ainolan pysäkin

alikulku on syytä säilyttää, nykyinen jalankulku luiska Kyröläntien suuntaan on paljon toimivampi kuin luiska Horsmatien suuntaan menevä luiska. Risteys Kyröläntie–Horsmatie on liikenteellisesti hyvin epämääräinen. Kun Kyrölän 3–6 luokat alkavat käydä Keskustan koulua alikulkuun kulun pitäisi olla mahdollisimman turvallinen.

Vastine: Ks. edellinen vastine. Voimassa olevan asemakaavan mukainen puistoalue on rakentamaton eikä sillä ole tunnistettu merkittäviä luontoarvoja. Aluetta ei voida osoittaa virkistysalueeksi pääradan melun takia.

1,5- ja 2-kerroksisten talojen harjakorkeudessa ei ole merkittävää eroa, mutta kaksikerroksisessa ratkaisussa on merkittäviä tilahyötyjä asumismukavuuden kannalta. Ratkaisu määritellään asemakaavamerkinnoilla ja -määräyksillä. Rakennusten korkeudella ja yhtenäisyydellä voidaan suojata piha-alueita rautatien liikennemelulta.

Merkittävin osa uuden rakentamisen liikenteestä tulee kulkemaan Kyröläntietä. Stenbackapuiston alueelle rakentuvien pientalojen liikenne tulee ohjautumaan Tanhumäentien kautta, mutta lisäystä voidaan pitää suhteellisen pienenä verrattuna nykytilanteeseen. Ajoneuvoliikenteen ohjaaminen Seppälän kiinteistön kautta olisi vaikeaa, kun otetaan huomioon käytettävissä oleva katutila ja liikenneturvallisuuden varmistaminen.

Mielipide ei anna aihetta tarkistaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Liikennejärjestelyjä koskeva mielipide annetaan tiedoksi kaupunkitekniikan suunnitteluun ja liikennesuunnitteluun.

Asemakaavan muutosluonnos, nähtävillä 25.5.-23.6.2022

Uudenmaan ELY-keskus, 23.6.2022

Järvenpään kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskukselta lausuntoa Stenbackan ja Tanhumäenpolun asemakaavan muutosluonnoksesta. ELY-keskus on aiemman aluetta koskeneen kaavaprosessin aikana edellyttänyt, että Terijoelta siirretyn Stenbackan entisen päärakennuksen osalta annetaan määräys, että rakennusta ei saa purkaa. Tämä on huomioitu muutosluonnoksen määräyksessä.

Kaava-alue on melun ja osin myös tärinän ja runkomelun näkökulmasta haasteellinen. Melua aiheutuu ensisijaisesti raideliikenteestä. Kaavaratkaisun tulee perustua riittäviin melu-, tärinä- ja runkomeluserelvityksiin. Selvitykset on syytä tehdä mahdollisimman varhaisessa vaiheessa, jotta niitä voidaan käyttää ohjaamaan kaavaratkaisua melun näkökulmasta parhaalla mahdollisella tavalla. Selvitysten tulee perustua liikenteen ennustetilanteeseen, joka on vähintään 20 vuotta eteenpäin. ELY-keskus suosittelee, että liikenteen ennustevuotena käytettäisiin vuotta 2050. Meluserelvityksessä on esitettävä raideliikenteen keskiäänitasot ja enimmäistasot. Meluserelvityksessä on syytä tarkastella rakennusten eri massoittelevaihtoehtoja ja niiden vaikutuksia melun leviämiseen ja melulle altistumiseen. Meluserelvityksessä tulee esittää asuinrakennusten julkisivuille kohdistuvat päivä- ja yöajan keskiäänitasot ja enimmäistasot sekä leikki- ja oleskelualueille kohdistuvat päivä- ja yöajan keskiäänitasot.

Runkomelun osalta kaavoituksessa tulee ottaa huomioon VTT:n laatiman esiselvityksen Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi (VTT tiedotteita 2468) suositukset runkomelutason raja-arvoista. Tärinän osalta kaavoituksessa tulee ottaa huomioon VTT:n selvitys Suositus liikennetärinän mittaamisesta ja luokituksesta (VTT tiedotteita 2278). ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kaavassa tulee antaa

UUDELY/6115/2015 2/2 määräykset tärinän ja runkomelun vähimmäistavoitetasoista. Mikäli meluselvityksen perusteella kaavassa on tarve määrätä julkisivun ilmaääneneristävydestä, on VTT:n suosituksen mukaisesti käytettävä runkomelutason tiukempaa raja-arvoa (30 dB).

Vastine: Lausunto otetaan huomioon jatkosuunnittelussa ja asemakaavakarttaan lisätään rautatieliikenteen melusuojausten ja tärinän kannalta tarpeelliset kaavamerkinnot ja -määräykset. Laaditut selvitykset liitetään asemakaava-aineistoon.

Museovirasto, 31.5.2022

Museovirasto on siirtänyt asian Keski-Uudenmaan alueellisen vastuumuseon (Helsingin kaupunginmuseo) hoidettavaksi, joka vastaa alueen kulttuuriympäristön asioista.

Vastine: Merkitään tiedoksi. Ei aiheuta muutoksia kaava-aineistoon.

Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo, 17.6.2022

Kaava-alue sijaitsee Järvenpään kaupungin eteläosassa Kyrölan kaupunginosassa. Siihen kuuluu kaksi erillistä korttelialuekokonaisuutta, jotka Tanhumäentien katualue yhdistää toisiinsa yhdeksi kaava-alueeksi. Kaavan ensisijaisena tarkoituksena on edistää pientalotutantoa ja lisätä kaupungin pientalotonttivarantoa sekä tuoda kaupungille maanmyyntituloja ja kiinteistöverotuloja. Tarkoituksena on lisäksi tutkia ns. Seppälän kiinteistön tulevaisuuden käyttötarkoitus sekä kaava-alueen katujärjestelyt. Ensisijaisesti juuri katujärjestelyjen takia Folkhälsan Träskända Daghem, eli Järvenpään ruotsinkielinen päiväkotikoti on sisällytetty suunnittelualueeseen.

Kaavasunnittelun tavoitteena on liittää suunniteltava alue osaksi Kyrölan pientaloaluetta. Alustavasti Kyrölan liityntäpysäköintialueelle on tarkoitus sijoittaa noin 30 uutta pientaloasuntoa, jotka ovat pääosin tai kokonaan kytkettyjä (rivitaloja ja paritaloja). Stenbacka-puiston alueelle on suunnitteilla lisäksi neljä erillispientaloa. Stenbacka ja Tanhumäenpolun asemakaavan muutoksen suunnittelualueen voi jakaa eri tavoin kahteen osaan; Stenbacka-puiston, Seppälän kiinteistön ja ruotsinkielisen päiväkodin muodostamaan rakentuneeseen alueeseen ja Kyrölan metsittyneeseen liityntäpysäköintialueeseen, jonka rakentamismahdollisuuksia kaavassa tutkitaan. On yhtäältä uuden kehittämistä ja toisaalta vanhan vaalimista, sekä yksityisiä että yleisiä alueita. Näitä pyritään sovittamaan yhteen kaavasunnittelussa.

Seppälän talo on tuotu Terijoelta Bjarne Westermarkin toimesta ja koottu paikalleen 1924-1926. Talo poikkeaa rakennustyylistään ja -tekniikaltaan ympäröivästä, paljon uudemmasta talokannasta. Seppälän talon ympärillä on laaja piha. Vieressä sijaitseva ruotsinkielinen päiväkotikoti on rakennettu vuosien 2013 ja 2014 aikana. Rakennus on edustava esimerkki Järvenpään terijokelaistaloista, jotka muodostavat seudullisesti merkittävän kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kokonaisuuden. Seppälän kooltaan poikkeuksellisen suuri kiinteistö on harvoja säilyneitä Kannakselta tuotuja rakennuksia Järvenpäässä. Lisäksi rakennus on ainoa Stenbackan tilasta jäljellä oleva rakennus. Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa kohde on arvotettu toimenpideluokkaan 2, jossa kohteiden suojelua tullaan harkitsemaan asemakaavalla tai muilla toimenpiteillä. Kaavaluonnoksessa kohde on osoitettu sr-10 -merkinnällä määräyksellä; ”Rakennusala, jolla olevaa rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävien korjaus-, muutos- tai laajennustöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy”. Suojelumääräys on Seppälän talon osalta riittävä.

Keski-Uudenmaan alueellisella vastuumuseolla ei ole huomautettavaa Stenbackan ja Tanhumäenpolun asemakaavan muutosluonnoksesta.

Vastine: Lausunto ei anna aiheutta muuttoa asemakaavakarttaa.

Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä, 3.6.2022

Keski-Uudenmaan Vedellä ei ole alueella runkovesijohtoja eikä alueella ole vedentuotannon kannalta merkittäviä pohjavesialueita. Näin ollen meillä ei ole huomautettavaa asemakaavaluonnosta koskien.

Vastine: Ei aiheuta muutoksia kaava-aineistoon.

Caruna, 8.6.2022

Kaava-alueella on Caruna Oy:n sähköjakeluverkkoa liitekartan mukaisesti. Kaavassa on varattu nykyiselle puistomuuntamolle tilavaraus. Sähkönkulutus tulee nousemaan alueella uuden kaavan myötä ja alueelle tarvitaan kaapelointeja. Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti. Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. asemakaavaluonnoksesta. Toivomme saada mahdollisuuden antaa lausunnon vielä ehdotusvaiheessa.

Vastine: Lausunto otetaan huomioon asemakaavan jatkosuunnittelussa ja annetaan tiedoksi kaupunkitekniikan suunnitteluun.

Cinia, 10.6.2022

Cinialla ei ole kaapeleita suunnitellulla kaavamuutosalueella. Kaavamuutosalueeseen rajautuvalla rautatiealueella Cinialla on kaapeleita, jotka on esitetty tämän lausunnon liitteessä olevassa periaatekuvassa. Kaapeleiden kautta kulkee tärkeitä rautatieliikenteen sekä muita runkoverkon varmuutta parantavia tietoliikenneyhteyksiä. Mikäli Cinian kaapeleihin kohdistuu maanrakennustöitä, jotka aiheuttavat kaapeleiden siirtotarvetta tulee edellä mainituista töistä ilmoittaa Cinialle kirjallisesti Yhteystiedot-kohdassa oleviin sähköpostiosoitteisiin. Muutoin Cinialla ei ole lausuttavaa Stenbackan ja Tanhumäenpolun kaavamuutosuunnitelmaan.

Vastine: Lausunto annetaan tiedoksi kaupunkitekniikan suunnitteluun.

Elisa, 14.6.2022

Tanhumäenpolun alueella ei ole Elisan verkkoa. Stenbackankujan ja Tanhumäentien alueella on Elisan verkkoa rakentuvien tonttien rajalla.

Vastine: Lausunto otetaan huomioon asemakaavan jatkosuunnittelussa ja annetaan tiedoksi kaupunkitekniikan suunnitteluun.

Järvenpään Vesi, 28.6.2022

Tanhumäenpolulle tarvitaan mahdollisesti uusi hulevesiviemäri Stenbacka-puiston rakentamisen takia. Tanhumäentiellä on tällä hetkellä 225B-78 ja Kyröläntiellä 500B-97 hulevesiviemärit. Stenbacka-puistoon rakentuvia kiinteistöjä tulee ohjata johtamaan ainakin osa hulevesistä viereiseen avo-ojaan. Kaavaan tulee jättää riittävä putkivaraus hulevesiviemäriille Tanhumäenpolulle. Se tarkentuu putkikoon varmistuttua, putkivaruksen tulisi olla 6 metriä tai tarvittaessa enemmän. Kyröläntien ja Tanhumäenpolun risteyksessä jätevesiviemäri linja 200M-74 oikaistaan kunnallistekniikan suunnittelussa. Kyröläntiellä olevalle vesihuollolle tulee jättää (vesijohto 160M-2010 ja jätevesiviemäri 315M-2010) riittävä tila, vähintään 2 metriä putkista. Stenbackanpolku vaatii uuden vesihuollon rakentamista tonttijaon vaatimalla tavalla. Alustavan tonttijaon perusteella vesijohto siirretään kulkemaan Stenbackankujaa pitkin, josta liittymät 2-3 tontille. Yksi tonteista liitetään Tanhumäentieltä.

Vastine: Lausunto otetaan huomioon asemakaavan jatkosuunnittelussa. Tanhumäenpolun ja Kyröläntien katualuevarauksissa otetaan huomioon hulevesiviemäri aluetarve.

Mielipide 1, 30.5.2022

Mielestämme Ainolan junaseisakkeen liityntäpysäköintialueen pohjoispuolinen rakentumaton metsä täytyy säästää sellaisenaan ja jättää Kyrölän asukkaiden virkistyskäyttöön sillä se on monen lenkkeilijän/koiran ulkoiluttajan aktiivisessa käytössä. Metsä toimii tällä hetkellä myös erittäin hyvänä näkö- ja melusuojana pääradan junaliikenteelle. Lähes kaikki puut ovat täysikasvuisia ja pienet metsät alkavat muutenkin olla Järvenpäässä harvinaisia. Ne ovat kuitenkin tärkeitä asukkaille virkistymisen ja myös luonnon monimuotoisuuden säilymisen kannalta. Toivomme lisäksi Seppälän talon saavan jäädä nykyiselle tontilleen sellaisenaan.

Vastine: Alueen rakentamisen edellyttämästä melusuojauksesta tehdään tarvittavat selvitykset kaavaprosessin aikana. Uudet rakennukset estävät melua todennäköisesti paremmin kuin nykyinen metsikkö. Radanvarren puustoa pyritään säästämään, mutta metsikköä ei kuitenkaan voida kaavoittaa virkistyskäyttöön pääradan melun takia. Seppälän talo osoitetaan säilytettäväksi asemakaavassa. Mielipide ei anna aihetta tarkistaa asemakaavaluonnosta.

Mielipide 2, 3.6.2022

Kaavahanke sisältää isoja arvovalintoja, vaikka kyse on varsin pienestä alueesta. Muutaman vuoden Järvenpäässä asuneena olen hämmästynyt kaupungin tiivistymisestä ja luontoympäristön vähenemisestä. Peltoja, vanhoja ja uudempia luontosaarekkeitä häipyä jatkuvasti erittäin tiiviisti rakennetun asuinympäristön tieltä. Uusia taloja nousee vanhojen talojen takapihoille, mikä ahdistaa, vaikka kyse ei omasta pihasta olekaan. Tämä kaikki heikentää hyvinvointia ja vähentää sitä vetovoimaisuutta, jonka takia Järvenpäähän muutin. En ole havainnut, että Järvenpään luontoyhteydestä ei tingittäisi, kuten se on markkinoinut. En ole ollenkaan varma, että jään Järvenpäähän ja olen aistinnut samaa henkeä muissakin.

Kyrölässä asuvana pidän aluetta jo täyteen rakennettuna. Yhtään luontosaarekettä ei pidä enää tuhota. Aikoinaan kävimme Tanhumäentiellä asuntoa katsomassa ja jo tuolloin päätimme hakeutua muualle Kyrölään, koska näkymä nyt puhuttavasta alueesta on kaavoituksen kannalta heikko. Lähistöllä olevat Tanhuniityn ja pitkäpuiston viheralueet eivät ole luontoympäristöä, vaan nurmikkoa, jolla kasvaa puita. Luontoa ei myöskään ole talojen pihalla kasvavat puut, vaikka ne olisivat kaavassa käskettyjä. Kaadettua hehtaarin luontosaarekettä ei saada takaisin. Luontokatoa sillä ei pysäytetä, mutta sen torjunnassa jokaisella hehtaarilla on merkitystä. Iäkkäiden mäntyjen, kuusien ja koivujen korvaaminen tuijarivistöillä yksipuolistaa alueen ennestään köyhää linnustoa.

Ylenpalttinen tiivistäminen heikentää aiempien ja uusien asukkaiden hyvinvointia pitkällä aikavälillä – kaikki kärsivät. Kaupunki menettää vetovoimaisuutta ja todennäköisesti pitkällä aikavälillä myös verotuloja. Paljon veroja maksavat hakeutuvat muualle. Asuntojen arvot eivät pysy yleisen kehityksen perässä. Väestömäärän kasvu vaikuttaa olevan itsetarkoitus muiden arvojen kustannuksella. Alueella kulkeva junarata ja liikenteen lisääntyminen vaikuttavat kielteisesti melutasoihin, vaikka ne viranomaisten sallimissa rajoissa pysyisivätkin. Liikenteen lisääntyminen luo rauhattomuutta ja onnettomuusalttiutta. Alue on rakentamiselle haastava. Mielestäni Tanhumäenpolun ja Stenbackan kaavoitusehdotuksen kohteena olevat alueet tulisi säilyttää houkutteleva ja virkistysarvoa omaavana luontoympäristönä, joka voitaisiin luoda yksinkertaisilla metsänhoitotoimenpiteillä.

Terijoen huvilayhdyskunnasta nykyisen Venäjän alueelta siirretyt huvilat ovat kansallisesti merkittävää historiaa ja paikallisesti erittäin suuri voimavara vetovoiman lisäämiseksi. Siirretyt huviloita pitää kunnioittaa ja suojella pihapiireineen. Järvenpäällä on surullista historiaa siinä, miten vanhoja rakennuksia on ympäröity tiiviillä pientaloasumisella. Vanhat rakennukset ovat samalla menettäneet sielunsa ja arvonsa. Mikäli rakennukset suojellaan ja pihapiiri pidetään entisellään kaavan avulla, vanhaa kunnioittavia

asukasostajia tai ravintolayrittäjiä varmasti löytyy, kun hinta on oikea. Kunnostetut huvilat alkuperäisine pihapiireineen luovat sielukkuutta ja vetovoimaa, vaikka ne olisivat yksityisessä omistuksessa. Seppälän kiinteistö tulisi siis suojella ja pidättäytyä uudisrakentamisesta sen pihapiirissä.

Vastine: Ks. edelliset vastineet. Kaupungin kehittäminen on jatkuvaa tasapainoilua väestönkasvun, kestävä kehityksen tavoitteiden ja viihtyisän kaupunkiympäristön tavoitteiden välillä. Asemakaavan muutos pohjautuu voimassa olevaan Järvenpään yleiskaavaan 2040, Järvenpään kaavoitussuunnitelmaan ja kaupungin maanmyyntitavoitteisiin, jotka on hyväksytty kaupungin luottamuselimissä. Asemakaavan ja rakennushankkeiden jatko suunnittelussa tullaan selvittämään mahdollisuudet radanvarren ja tonteilla olevan puuston säilyttämiseen. Seppälän kiinteistö osoitetaan asemakaavaehdotuksessa säilytettäväksi, eikä uudisrakentamista ole suunniteltu sen pihapiiriin. Mieli pide ei anna aihetta tarkistaa asemakaava luonnosta.

Mielipide 3, 8.6.2022

Kyrölän alueelta on jo nyt kaadettu valtavasti lähimetsiä ja tiivistetty rakentamista kaikille mahdollisille tonteille. Nyt kun Lepolakin rakennetaan täyteen ja rataa levennetään, on ensiarvoisen tärkeää asukkaiden viihtyisyyden vuoksi säilyttää jäljellä olevat pienetkin lähimetsät/puustoalueet. Siis ehdoton ei alueelle rakennettaville taloille. Järvenpään strategialuonnoksessa korostuu lähiluonto ja sen merkitys. Tämä tiivistäminen ja puiden kaataminen on täysin muuta kuin lähiluonnon kunnioittamista ja vaalimista.

Kyröläntien parkkipaikka tulisi muuttaa virkistysalueeksi, esimerkiksi istuttamalla maapohjalle kuntaa ja kuusia/koivuja, tai nurmikkoa ja puistoon soveltuvia puita. Virkistysalueet ovat ehdottoman tärkeitä, jotta voimme pitää alueen viihtyisänä ja arvostettuna alueena myös jatkossa.

Vastine: Ks. edelliset vastineet. Lepolaa ei suinkaan olla rakentamassa täyteen, koska Järvenpään yleiskaava 2040:n mukaan virkistysalueille on varattu noin puolet pääradan, Poikkien, Sibeliuksen ja Sipoontien rajaamasta alueesta. Alueiden käytön perusteet ja kaupungin suhde lähiluontoon on linjattu yleisluontoisesti Järvenpään strategiassa ja yksityiskohtaisemmin voimassa olevassa yleiskaavassa. Parkkipaikan metsikköä ei voida kaavoittaa virkistyskäyttöön pääradan melun takia. Mieli pide ei anna aihetta tarkistaa asemakaava luonnosta.

Mielipide 4, 16.6.2022

Entuudestaan rajallinen lähiluonto on katoamassa asuinalueella. Monet käyttävät Ainolan liityntäpysäköinnin viereistä metsäaluetta päivittäin. Pysäköintialueen muutos on ymmärrettävä, mutta Stenbackan puistoalueen ennallistaminen kaupunkilaisille avoimeksi virkistysalueeksi olisi erinomainen kompromissi kaupungilta. Vanha puusto ja upea terijokelaishuvilan katveessa oleva puistoalue ovat asioita, joita kasvavan kaupungin tulisi pystyä arvostamaan ja kunnostamaan asianmukaisesti. Myös elinympäristön viihtyvyydelle jäisi silloin mahdollisuus. Seppälän talon ja Stenbackan puistikon alue on omaleimainen, kehitettävä sekä vetovoimainen osa Kyrölää.

Suunnittelussa tulisi ottaa huomioon aluetta käyttävien sekä kyröläläisten mielipiteet ja se, että viihtyisän kaupunkirakentamisen periaatteet, kuten luonnonläheisyys ja sen läsnäolo kaupungissa toteutuisivat.

Vastine: Järvenpään yleiskaavassa 2040 linjataan kaupungin maankäyttöä seuraavien 20 vuoden ajaksi ja otetaan kasvavan kaupungin viheraluetarpeet huomioon. Yleiskaavassa pyritään tunnistamaan ja turvaamaan yhtenäisen viheralueverkoston kannalta merkittävät alueet ja kriittiset yhteydet, varmistamaan virkistysalueiden ja -yhteyksien riittävyys sekä turvaamaan arvokkaat luontokohteet ja monimuotoinen kaupunkiluonto. Yleiskaavamerkinnöillä

osoitetaan koko kaupungin tasolla tai seudullisesti merkittävimmät viheralueet ja -yhteydet, virkistykseen tarpeet sekä luontoarvot. Paikalliset kohteet, kuten pienet puistot ja paikallisesti arvokkaat luontokohteet huomioidaan tarkemmassa suunnittelussa.

Kaavamuutos sisältyy vuosien 2022–24 kaavoitussuunnitelmiin, jotka kaupunginhallitus on hyväksynyt. Kaavamuutoksen tavoitteeksi on linjattu tutkia mahdollisuudet asuinkorttelin laajentamiseen nykyisen Stenbackan puiston alueelle, kun Seppälän kiinteistön kehittämistavoitteet tarkentuvat. Seppälän talon miljöö tulee todennäköisesti säilymään kaavassa hyvin, koska rakennus osoitetaan säilytettäväksi, ja koska kiinteistölle ei suunnitella lisärakentamista.

Järvenpää on muuttovoittokuntana onnellisessa asemassa suurimpaan osaan Suomen kuntia verrattuna. Tämä tuo haasteita palveluverkon ylläpidolle ja myös viihtyisän ja terveellisen asuinympäristön luomiselle. Asemakaavan ja rakennushankkeiden jatko suunnittelussa tullaan selvittämään mahdollisuudet radanvarren ja tonteilla olevan puuston säilyttämiseen. Mieli pide ei anna aihetta tarkistaa asemakaavaluonnosta.

Mielipide 5, 20.6.2022

On sääli, että Stenbackan puisto on päästetty niin huonoon kuntoon kun se on nyt. Mutta sen sijaan, että sen nykyistä kuntoa pidetään puolusteluna sen kaavoittamiseksi asutokäyttöön, niin paljon mieluummin lukisin suunnitelmista miten se kunnostetaan! Mielestäni molemmat metsäalueet tulisi säilyttää lähiluontokohteina. Lepolan alueen puistojen mainitseminen tässä yhteydessä on mielestäni kaukaa haettua, sillä ne joille lähiluonto on tärkeää, eivät välttämättä jaksa/kykene menemään Lepolaan saakka. Lisäksi näkisin molemmilla metsäalueilla myös roolin meluntorjunnassa. Vastaavaa ei saavuteta rakennetuilla melusteilla, vaikka niillekin toki on tarvetta ratatiikenteen laajentuessa.

Vastine: Ks. edelliset vastineet. Radanvarren puustoa tullaan säilyttämään ja täydentämään, koska se vähentää osaltaan rautatieliikenteen meluhaittoja. Uudet rakennukset estävät melua kuitenkin todennäköisesti paremmin kuin nykyinen metsikkö. Kortteliratkaisusta tehdään meluselvitys, joka liitetään asemakaava-aineistoon. Myös muut asemakaavan mukaiset puistoalueet Kyrölän kaupunginosassa toimivat lähiluontokohteina, ja pientalovaltaisen kaupunginosan puutarhatontit tekevät kaupunkikuvasta vehreän. Mieli pide ei anna aihetta tarkistaa asemakaavaluonnosta.

Mielipide 6, 20.6.2022

Kaavaluonnoksen sivulla 9 todetaan että alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota elinympäristön viihtyisyyteen, turvallisuuteen ja kulttuuriympäristön arvoihin.

Elinympäristön viihtyisyys

- Kyrölän lähialueen ainoan helposti saavutettavien metsiköiden poistaminen kokonaan tuskin parantaa viihtyisyyttä alueella.
- Pääosin alueella on nykyisessä asemakaavassa rakentamisen tehokkuusluku 0,3, rivitaloalueessa 0,35. Nyt luonnoksessa on ehdotettu huomattavasti laajempia rakennusoikeuksia pääosin 0,4 tai sitten 0,35. Lisäksi tihein rakennusmassa tulee sijoittumaan tärinälle ja runkomelulle alttiille alueelle. Näiden haittavaikutusten huomioiminen tullee nostamaan rakennuskustannuksia, mikä tullee selvästi heikentämään kaupungin maapohjasta saamaa taloudellista hyötyä.
- Kun tämä kaavaprosessi on aloitettu jo 2016 niin eikö, konsultti toimeksiantona tehtyä, tärinä- ja runkomeluselvitystä, olisi voinut toteuttaa normaalin junaliikenteen aikana, vaikka kaupungin toimenpiteistä ja valinnoista johtuen kaavoitusprosessi on edistynyt hitaasti.

- Nykyisessä kaavassa oleva P merkinnällä merkitty alue Kotikujan eteläpuolella on otettu rakennuskäyttöön. Käsittääksemme tällä merkinnällä on tarkoitettu viheraluetta. Luonnostekstissä ei ole mitenkään perusteltu tämänkin viheralueen poistamista, ilmeisesti tarkoitus on vain lisätä kaupungille taloudellista hyötyä.

Turvallisuus

- Kaava-alueen aiheuttama lisääntyvä liikenne tulee korostamaan eräitä, jo nyt vaarallisia, vaarapaikkoja kaava-alueen välittömässä läheisyydessä. Turvallisuuden huomioiminen edellyttäne myös kaavan vaikutuksen tutkimista lähiliikenteen ”kipupisteissä”. (Tanhumäentien itä-länsi osuus, Tanhumäentien ja Puistokadun risteys, Kyröläntien ja Horsmakadun risteysalue). Onko kaavoitus täysin siiloutunut prosessi eikä kaupunkikokonaisuutta ja -turvallisuutta huomioiva prosessi.
- Tanhumäenpolun mahdolliselta kaava alueelta olisi ajoneuvo liikenneyhteys Kotikujan kautta Tanhumäentielle kiellettävä kaavamääräyksissä. Nyt lausunnossa sanotaan että alueen tonttiliittymä tulisi myös Kyröläntielle, eli liikenne tulisi siis, ainakin osin, ohjaamaan Kotikujalle.

Kulttuuriympäristön arvot

- Eikö Seppälän kiinteistön mahdollinen suojele olisi syytä käsitellä omassa erillisessä päätösprosessissa, jossa kulttuuriympäristön arvot voidaan huomioida monipuolisemmin kuin pienenä osana kaavoituspäätöstä. Seppälän tontille suunniteltu tehokkuusluku 0,35 on selvästi ylimitoitettu ja niin tavallaan ennakoiti purkupäätöstä.
- Voimakkaasti kasvavaksi esitetty rakennustehokkuus tulee olennaisesti heikentämään alueen ”väljää” maisemakuvaa.

Kuinka kannattava on Seppälän puistossa mahdollisesti tarvittava jätevesiputken siirtäminen kaava ehdotuksen toteuttamiseksi (luonnos sivu 9)? Voiko siirron jättää pois väljemmällä rakentamisella?

Vastine: Ks. edelliset vastineet. Seppälän talo osoitetaan säilytettäväksi asemakaavamuutoksessa Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelman (2017) mukaisesti. Säilyttäminen asemakaavalla on oikea menettelytapa rakennuksen suojelemaan. Rakennustehokkuuden kasvaminen saattaa vaikuttaa suurelta, jos tarkastellaan rakentamattoman alueen muutosta rakennetuksi, mutta suunnitellun rakentamistehokkuuden ei kuitenkaan voida katsoa poikkeavan merkittävästi ympäröivien asuinkortteleiden tehokkuudesta. Uusien rakennusten sijainti täsmennetään asemakaavan jatkosuunnittelussa ja asuinrakentamisen melusuojuuksesta tehdään selvitys, joka liitetään asemakaava-aineistoon. Alueella tarvittavat kunnallistekniikan johtoaluevaraukset tutkitaan asemakaavasuunnittelun rinnalla kaupunkitekniikan suunnittelussa. Mieli-pide ei anna aihetta tarkistaa asemakaavaluonnosta. Liikennettä koskeva mieli-pide annetaan tiedoksi kaupunkitekniikan suunnitteluun ja liikennesuunnitteluun.

Mieli-pide 7, 21.6.2022 (useita allekirjoittajia)

Lähtökohtana pidetään sitä, että kaavamuutos toteutetaan osittain ja lisärakentamista toteutetaan maltillisemmin kuin kaavamuutosluonnoksessa on esitetty. Huomiota on kiinnitettävä kasvun laatuun ja kasvun aiheuttamien, väistämättömien haittojen minimointiin.

Rakentaminen tulisi toteuttaa pääasiassa pysäköintialueella, jolloin rakennettavia asuntoja olisi kaavamuutosluonnoksen mukaisen 30 sijasta noin 15. Stenbackan alueen osalta tulee arvioida, onko tiivistäminen ylipäänsä tarkoituksenmukaista ottaen huomioon sen vaikutukset kauneusarvoihin. Seppälän kiinteistön kokonaisuus edellyttää riittävästi kartanomaista puistotilaa. Ylärajana tulee olla enintään kahden omakotitalotontin kaavoittaminen Seppälän kiinteistön pihapiirin tunnelma ja miljöö säilyttäen. Tonttien

koko tulee olla riittävä (n. 1000 neliometriä), jotta talot voidaan sijoittaa yleinen puistomaisuus säilyttäen. Seppälän kiinteistön ja omakotitalotonttien väliin tulee jättää selkeä viherkaistale.

Lisärakentaminen vähentää lähiluontoa. Kyrölän alueella on muutoinkin vähän puustoa sisältäviä yleisiä alueita. Järvenpäässä vetovoima- ja pitovoimatekijät rakentuvat kompaktiin kaupunkirakenteeseen ja kasvun tarjoamiin uusiin palvelutarjontoihin, mutta myös lähiluonnon merkitykseen, mukaan lukien luonnontilainen lähiluonto. Tämä tulee tärkeämpään rooliin Järvenpäässä, joka korostaa hyvää elämää ja toimivaa arkea.

Tanhumäenpolun metsäalue on erittäin suosittu erityisesti koiranulkoiluttajien keskuudessa. On syntynyt polkumainen yhteys Tanhumäentie ja Kotikujan risteyksestä radan viereiselle kävelytielle. Tanhumäenpolun metsäaluetta voisi hoitaa harkituilla hoitotoimenpiteillä, risukkojen raivaus ja puuston pienimuotoinen harvennus, mutta muuten katsomme luonnontilaisen metsän olevan toiminnallisesti paras. Se ei myöskään aiheuta kustannuksia. Muodostunut polku voitaisiin kertaluontoisesti vahvistaa soveltuvalla sora/kiviaineksella, niin, että se ei vettyisi kuten nyt, mutta muita toimenpiteitä ei tarvita.

Stenbackan alue on taas yleisesti hyvin viehättävä omenapuineen ja mäntyineen vanhan kartanon kulttuurimaisemana. Kävelijät käyttävät hiekkapohjaista kevyen liikenteen väylää juuri sen harmonisen ympäristön vuoksi.

Puustoisten lähialueiden merkitys viihtyisyystekijänä ml. niiden merkitys linnuston ja muun faunan elinympäristönä on todettu. Juuri luonnontilaisen puustoisen lähiluonnon merkitys stressiä alentavana, luontosuhdetta ylläpitävänä ja viihtyisyyttä luovana kaupunkiympäristön osana on aivan huomattava. Näiden alueiden täyteen rakentaminen vähentää alueen viihtyisyyttä kaikille alueen asukkaille. On arvioitava vastakkain tiivistämisen hyötyjä suhteessa haittoihin, jotka aiheutuvat viihtyisyyden vähenemisestä. Erityisesti puustoisen lähiluonnon merkitys asukkaiden fyysiseen, psyykkiseen ja sosiaaliseen hyvinvointiin on tutkitustikin aivan huomattava.

Rakentamisen tulisi kohdistua ensisijaisesti käytöstä poistuvan pysäköintialueen alueelle, jo muodostunut polkumainen yhteys säilyttäen. Laajempi rakentaminen heikentää alueen viihtyisyyttä niin paljon, että kaupungin saama lisähyöty on selvästi pienempi kuin viihtyisyyden menetyksestä alueen asukkaille aiheutuva haitta. Kuntalaisten etu edellyttää siis kaavamuuosluonnosta pienempää määrää rakentamista.

Kaavamuuosluonnoksessa on todettu yleisellä tasolla meluhaitasta. Ainolan asema siirtyy runsaat puoli kilometriä etelämmäksi. Kaavamuuoksen alueet, erityisesti Stenbacka, ei ole enää aseman lähialuetta, jossa tiivis kaava on perustellumpaa.

Ainolan alueelle ollaan rakentamassa asuntoja 2100–2500 asukkaalle. Näillä alueilla voidaan ottaa huomioon viheralueiden suunnittelu ja muut viihtyisyystekijät alusta lukien, eikä asukkaiden asumiseen vaikuta taannehtivasti kunnan kaavoitusmonopolin käyttö niin, että alueita muutettaisiin myöhemmillä kaavamuuoksilla vähemmän viihtyisiksi. On todella vakavasti harkittava, tuleeko Stenbacka ja Tanhumäenpolku alueille kaavoittaa lähiluonto ja viihtyisyysarvot minimoiden ja tehokkuus maksimoiden, kun lähelle ollaan toteuttamassa mittaluokaltaan lähes satakertainen alue, jolla viihtyisyysarvot voidaan huomioida olevaa rakennetta tuhoamatta.

Tanhumäentien loppupäässä on lukuisia isoilla tonteilla olevia jo melko iäkkäitä omakotitaloja. Näiden osalta alueen tiivistyminen on jo alkanut. Osoitteessa Tanhumäentie 14 on purettu omakotitalo, ja tilalle ollaan rakentamassa kolmea erillistaloa. Tanhumäentien loppupäässä on edelleen vähintään seitsemän omakotitalotonttia, joihin voidaan nykyisen yhden talon sijasta sijoittaa kaksi tai kolme erillistaloa. Todennäköisesti ilman kaavoitustakin tulee Seppälänkujasta ja Pihakujasta eteenpäin sijaitsevalle Tanhumäentien osuudelle 10–14 erillistaloa nykyisen määrän lisäksi. Jo aikaisemmin tässä

kaavoitusprosessissa on Tanhumäentien liikenteen ongelmat ja riski todettu. Liikennekapasiteetin kasvattaminen lisäkaavoituksella on täysin perusteetonta.

Kaavaluonnoksen (s. 8) maininta "Alueen tiivistämisen mahdollisuudet ovatkin yksittäisiä tontteja lukuun ottamatta rajalliset" antaa tilanteesta selkeästi virheellisen kuvan. Hyvin todennäköisesti alueelle tulee huomattava määrä uusia taloja. Asukasmäärä kasvaa suhteellisesti tätäkin enemmän, koska rakennettaviin taloihin tulee hyvin todennäköisesti lapsiperheitä nykyisin yhden tai kahden vanhemman asujan sijaan. Niin sanottu markkinaehtoinen tiivistyminen tulee olemaan erillispientalojen osalta hyvin merkittävää. Itse asiassa se tulee olemaan hyvin vastaava kuin tämän lausunnon rakentamistavoitteen (40–45 asukasta) ja kaavamuuosluonnoksen (80–90 asukasta) välinen ero.

Stenbacka aluetta ei tule rakentaa ollenkaan. Seppälänpolun hiekkapohjainen kevyen liikenteen väylä on esteettisesti erittäin viehättävä. Sitä käyttävät runsaasti esimerkiksi Tanhuniityn asukkaat. Vastaavia levollisia, luonnontilaisia monilajisia puustoisia yleisiä alueita ei ole Kyrölässä. Kaavaluonnoksessa ei ole tarkkaan otettu kantaa siihen, miten kaavoitettavat tontit asettuvat suhteessa Seppälän kiinteistöön. On ensiarvoisen tärkeää, että tonttien ja Seppälän kiinteistöjen väliin jää riittävän leveä kaistale. Tällä voidaan säilyttää kartanomainen miljö. Stenbackan osalta rakennusteknisesti on asioita, jotka voivat vähentää sen hyödynnettävyyttä. Alue on valumavesialuetta eli tämä voi tuoda rakentajalle vaikeasti arvioitavia kustannuksia. Lisäksi kaavamuuosluonnoksessa on todettu, että alueella sijaitsee mahdollisesti jätevesiputki. Tähän liittyvät kaupungin vastuulle jäävät muutokset voivat vaikuttaa kaupungin kustannuksiin niin, että kaavoittaminen tulee kokonaisuudessaan kannattamattomaksi.

Mikäli omakotitalot Stenbacka alueelle katsotaan, kaikesta ylläesitetystä huolimatta tarkoituksenmukaiseksi tehdä, tulee omakotitalotonttien olla riittävän suuria, vähintään 1000 neliometriä. Tontteja voidaan kaavoittaa enimmillään kaksi kappaletta. Kaavassa tulee edellyttää riittävästi pysäköintipaikkoja per talo. Tanhumäentiellä ei ole kadunvarsipysäköintiä. Tonttien tulee noudattaa samaa tonttijakoa suhteessa katuun kuin vastapäisten tonttien (8 ja 10) ja sisäänajon tulee olla Tanhumäentieltä.

Rakennuspaikat ovat näin kaavoittaen houkuttelevampia kuin ahtaasti ja sokkeloisesti kaavoittaen, kun tontteja tulisi luonnoksen mukaiset neljä kappaletta. Tontin myyntitulot voitaisiin maksimoida huutokaupalla tai kauneuskilpailulla. Näin kahdesta tontista on saatavissa tontinmyyntituloja ja/tai kunnallisverotuloja suhteessa enemmän kuin neljästä vähemmän houkuttelevasta. Toteuttamalla korkealaatuisia omakotitalotontteja ja allokoimalla tontit hyvätuloisille palkansaajille voivat kunnallisverotulot olla selkeästi suurempia kuin kiinteistöverotulot. Erityisesti Stenbacka alueella lisärakentamisen haitat alueen asukkaille, kuntalaisille, ovat suhteettomia verrattuna kaupungin saamaan hyötyyn.

Allekirjoittajat katsovat, että kaavamuuosluonnos on rakentamistavoitteeltaan ylimitoitettu ja sen haitat ulottuvat paitsi kaavamuuosalueen välittömiin naapureihin myös alueen asukkaisiin laajemminkin. Järvenpäällä on erinomaisia edellytyksiä kasvaa ja kasvattaa vetovoimaa. Tämä ei kuitenkaan tapahdu harkitsemattomalla kasvulla ja nykyisten asukkaiden viihtyisyyttä heikentämällä.

Vastine: Ks. edelliset vastineet. Järvenpää on kompakti kaupunki, jossa etäisyydet luonnonympäristöönkin ovat lähes kaikkialla lyhyet. Lepolan peltojen virkistysalueet ja kaava-alueen pohjoispuolella oleva Tanhumäenpuisto ovat kävelyetäisyydellä suunnittelualueelta. Lähiluonnon merkitys asukkaiden hyvinvoinnille on tärkeää, samoin luonnon monimuotoisuuden ylläpitäminen. Kaupunkirakenteen tiivistämisen hyötyjen ja haittojen arvioiminen on keskeinen kysymys luonnontilaisten alueiden suunnittelussa. Helppoa ratkaisua ei ole aina löydettävissä, jos vastakkain ovat aineelliset ja aineettomat arvot.

Kaavamuutosalue on alle kilometrin etäisyydellä Ainolan asemasta. Järvenpään yleiskaavassa asemien lähialuetta on tarkasteltu 1,5 km säteellä asemasta, joten jatkossakin voidaan perustellusti puhua aseman lähialueesta. Tanhumäenpolku tulee toimimaan jalankulku- ja pyöräily-yhteytenä Tanhumäentien ja Kyröläntien välillä. Stenbackankuja tulee säilyttämään ympäristöltään nykyisenkaltaisena, kun sille ohjataan vain tontilleajo Seppälän kiinteistölle ja päiväkodille. Lisäksi Seppälän talo pihapiireineen tullaan säilyttämään asemakaavassa Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelman (2017) mukaisesti.

Kaavataloudellista tarkastelua tehdään koko kaavaprosessin aikana. Kaupunki ei ole tässä ainoastaan taloudellinen toimija, joka pyrkii maksimoimaan tuoton, koska kunnallistekniikan rakentaminen aiheuttaa väistämättä myös kuluja. Kulkuväylien hoitotoimenpiteet tuovat kaupungille jatkuvia kuluja, ei siis pelkästään kertaluontoisia kustannuksia. Järvenpäässä keskeisesti sijaitsevilla alueilla 1000 m² tonttikokoa voidaan pitää kaavatalouden kannalta liian suurena. Lähikoulun säilyminen ja palvelujen turvaaminen edellyttää asuntokannan täydentämistä ja uusia asukkaita.

Kaavan jatkosuunnittelun yhteydessä kortteliratkaisusta tullaan laatimaan meluselvitykset, jotka liitetään kaava-aineistoon. Asemakaavaan sisällytetään melusuojausta koskevat määräykset. Autopaikat sijoitetaan tonteille, ja mitoituksessa noudatetaan kaupunkikehityslautakunnan hyväksymää asemakaavojen pysäköintinormituksen suunnitteluohjetta. Mielipide ei anna aiheutta tarkistaa asemakaavaluonnosta.

Mielipide 8, 22.6.2022

Vastustan jyrkästi suunnitelmaa muuttaa Stenbacka-puisto sekä Kyrölän liityntäpysäköintialueen viereinen metsäpalsta pientaloalueeksi. Esitetylle kaavoitusratkaisulle ei ole laadittu hyvän kaavoituskäytännön mukaista vaihtoehtojen tarkastelua, vaikka iso osa alueen asukkaista (kts. kyröläläisten toimittama adressi) vastustaa suunnitelmaa tuhota kyseiset viheralueet tonttikauppojen alta. Hyvän kaupunkisuunnittelun lähtökohtana tulee olla laadukas elinympäristö, ei kaupungin tienaat myynti- ja verotulot, jotka nyt on määritelty kaavamuutoksen tärkeimmäksi tavoitteeksi.

Kyseiset metsäpuistikot ovat viimeisiä puustovaltaisia viheralueita, joita Kyrölän alueelta löytyy, joten ne ovat elintärkeä henkireikä sekä alueen asukkaille että pieneliöstölle, erityisesti linnuille. Näiden viheralueiden tuhoaminen ja rakentaminen imeytymättömäksi maapinta-alaksi on järjettömän lyhytnäköistä maailmassa, jossa ilmaston lämpenemisen myötä Etelä-Suomen helteiset kesät ja sateiset talvet lisääntyvät. Kuumenevissa ja sateisissa kaupungeissa tarvitaan nimenomaan kasvillisuuden peittämää pinta-alaa viilentämään kaupunki-ilmaa, vähentämään tulvariskiä ja parantamaan viihtyisyyttä. On pöyristyttävää, että Järvenpää on valmis hakkaamaan hehtaarin verran puustoa, tuhoamaan asukkaiden viimeiset varjoiset virkistysalueet ja pieneliöstön elinympäristön lyhytnäköisten tonttituottojen takia. On vaikea kuvitella, että kyseisestä alueesta saataisiin edes uusille asukkailleen kovin korkeatasoista pihapiiriä läheisen laajenevan rautatien meluhaitan ym. vuoksi.

Stenbackan ja Tanhumäen polun aluetta tulisikin kehittää ennen kaikkea Kyrölän aluetta elävöittäväksi viher- ja kulttuurialueena, joka lisää alueen asukkaiden viihtyvyyttä, alueen vetovoimaisuutta ja luonnon monimuotoisuutta. Nykyinen radanvarren liityntäpysäköintialue voidaan metsittää ja liittää viereiseen puistiksoon. Olemassaolevaa puistikkoa voidaan huoltaa metsänhoidollisilla toimenpiteillä. Lisäksi Terijoelta tuotua Seppälän huvilaa, sen pihapiirimiljöötä ja viereistä Stenbackan puistoa upeine vanhoine puineen tulee vaalia ja huoltaa, jolloin sille aivan varmasti löytyy tarvittaessa kulttuuriperinnöstä

kiinnostunut ostaja. Kiinteistössä voisi toimia esim. kahvila tai etätyötiloja alueen asukkaille, joiden etätyöskentely on viime vuosina lisääntynyt.

Tällainen tulevaisuus- ja luontoarvoja vaaliva kaupunkisuunnittelu osoittaisi Järvenpäältä edelläkävijyyttä lyhyen tähtäimen rakennustuottojen tavoittelun sijaan. Uusia asuntoja rakentuu jo tarpeeksi tehokkuuslukuja täyttämään Lepolan ja Ainolan pelloille. Säilytetään Stenbackan ja Tanhumäenpolun alue metsäisenä, sillä kestää vuosikymmeniä että kerran kaadettujen puiden tilalle kasvaa uusia.

Muutimme Kyrölään kaksi vuotta sitten Helsingistä toiveena luonnonläheinen pientaloasuminen. Nyt vaikuttaa kuitenkin siltä, että Järvenpää kaavoitetaan tiivistämisen nimissä niin täyteen, että sieltä loppuu meiltä asukkailta kaikki "happi", kun metsät, pellot, puistikot ja vanhat vihervaltaiset pihat rakennetaan täyteen. Tämä heikentää pitkällä tähtäimellä kaupungin veto- ja etenkin pitovoimaa. Järvenpäässä ollaan tuhoamassa sitä, mikä siitä alunperin teki houkuttelevan hyvätuloisten lapsiperheiden silmissä ja nämä muuttavat väljemmille vesille, esim. Sipooseen, Mäntsälään tai Tuusulaan.

Vastine: Ks. edelliset vastineet. Asemakaavamuutos perustuu voimassa olevaan Järvenpään yleiskaavaan 2040, Järvenpään kaavoitus suunnitelmaan ja kaupungin maanmyyntitavoitteisiin, jotka on hyväksytty kaupungin luottamuselimissä. Stenbacka-puisto ja Tanhumäenpolun metsikkö eivät ole Kyrölän alueen ainoita lähiluontokohteita. Pientalovaltaisen kaupunginosan kaupunkikuvaa voidaan pitää myös puutarhatonttiensa ansiosta vehreänä, ja lisäksi muut asemakaavan mukaiset puistoalueet toimivat lähiluontokohteina Kyrölän kaupunginosassa. Seppälän talo osoitetaan säilytettäväksi asemakaavaehdotuksessa. Kaavamerkinnällä mahdollistetaan rakennuksen monipuolinen käyttö, myös esimerkiksi yhteisenä kylätalona. Lähikoulun säilyminen ja palvelujen turvaaminen edellyttää asuntokannan täydentämistä ja uusia asukkaita. Mieliipide ei anna aihetta tarkistaa asemakaavaluonnosta.

Mieliipide 9, 22.6.2022

Seppälän talon ja sen alapuolinen alue sekä Tanhumäenpolun viereinen metsikköalue ovat lähiseudun ainoita vihreitä keitaita ja niillä on alueen asukkaille arvaamattoman tärkeä merkitys. Vaikka en omista koiraakaan, kävelen todella usein metsikköalueella ja arvostan sitä, että kotipihaan on pienen matkan päässä tällainen paikka, jolla on monta merkitystä: pienikin kävely luonnossa tuo henkistä hyvinvointia, metsikkö toimii myös radalta tulevan melun vaimentajana, lisää Kyrölän viihtyvyyttä ja on arvokas linnustolle. Minun on vaikea ymmärtää, miksi näin pieni, mutta tärkeä metsikkö pitää hävittää asuntojen tieltä. Sen vielä jotenkin ymmärrän, että hiekka-alueen liityntäparkkiin tulisi seisakkeen siirrettyä pientä asutusta, mutta metsän kaatamista en voi mitenkään ymmärtää. Tässä kohden seudulle tulevien haittojen ja kaupungille tulevien hyötyjen punnitseminen pitäisi harkita erityisen tarkkaan. Pienten ja tärkeiden viherkeiteiden kaataminen ja sen jälkeen rakentaminen ei anna hyvää viestiä ulospäin eikä tue niitä arvoja, joita yhä useammat ihmiset kunnioittavat.

Seppälän talo on ainutlaatuinen. Sitä ja sen ympäristöä pitäisi vaalia. Näkisin tässä mahdollisuuden meidän kyröläläisten kylätaloksi, jolle varmasti on käyttöä mitä moninaisimmassa tilanteissa. Se lisäisi yhteisöllisyyttä, auttaisi yksinäisiä ihmisiä tulemaan matalalla kynnyksellä muiden joukkoon ja toisi iloa lapsiperheille monien erilaisten toiminnallisten tapahtumien paikkana.

Myös Stenbacka-puisto on vihreä henkireikä. Kaupunki tuskin hyötyy siihen rakennettavista taloista ja alue on niin märkää, että en ainakaan itse haluaisi sellaiselle tontille mennä asumaan. Siihen tulee valumavesiä ja Tanhumäentiellä on muutenkin valtavat lätäköt, kun vesi ei liiku mihinkään etenkin mutkan kohdalla.

Toivon lukuisten muiden kyröläläisten kanssa, että nämä meille tärkeät alueet pystytään säilyttämään viheralueina ja sallittaisiin meille mahdollisuus nauttia niistä.

Vastine: Ks. edelliset vastineet. Seppälän talo osoitetaan säilytettäväksi kaavaehdotuksessa. Kaavamerkinnällä mahdollistetaan rakennuksen monipuolinen käyttö, myös esimerkiksi yhteisenä kylätalona. Alueen eteläosaan yhtenäiseksi ketjuksi sijoitettavat rakennukset suojaavat myös viereisiä alueita rautatien liikennemelulta. Asukasliikenne ei tule näyttäytymään nykyiselle asuinalueelle merkittävästi, kun pysäköintipaikat sijoitetaan radan puoleiseen tontinosaan. Mielipide ei anna aiheutta tarkistaa asemakaavaluonnosta. Tanhumäentietä koskeva mielipide annetaan tiedoksi kaupunkitekniikan suunnitteluun ja liikennesuunnitteluun.

Mielipide 10, 22.6.2022

Vastustamme näin mittavaa asemakaavasuunnitelmaa Kyrölän alueella. Ehdotettu asemakaavamuutos poistaisi viimeisenkin virkistymetsän koko Kyrölän alueelta, vaikuttaisi merkittävästi alueen viihtyvyyteen negatiivisessa mielessä, lisääisi meluhaittoja, vaikuttaisi merkittävästi alueen maisemaan junaradalle päin sekä toisi haasteita liikenneturvallisuuteen, vain muutaman asian mainitaksemme. Myös alueen eliöstö kärsii näin mittavan puustotalueen muuttamisesta asuintaloiksi.

Järvenpään asemakaavasuunnittelu on jopa juuri Helsingistä muuttaneen näkökulmasta pöyrityttävää. Jokainen pieninkin ”hukka-alue” (eli viihtyvyyttä lisäävä puusto) raivataan asuintaloille. Tanhumäenpolun pieni metsikkö on Kyrölän alueella yksi niistä harvoista paikoista, jota voi metsäksi kutsua. Se on aktiivisessa käytössä niin lasten kuin aikuistenkin toimesta, ja tarjoaa yhden harvoista paikoista lähialueen lapsille leikkiä metsäisessä ympäristössä. Lastemme kanssa joudumme kävelemään yli kaksi kilometriä seuraavaan lähimpään metsään. Se on 4-vuotiaalle aika pitkä matka. Tanhumäenpolun metsä on tarjonnut edes jonkinlaista korviketta ja antanut mahdollisuuden edes jonkinlaisen metsäsuhteen kehittymiselle lapsillemme. Toivomme, että alueen tiivistämisen lisäksi myös jo olevien asukkaiden hyvinvoinnista välitettäisiin.

Järvenpäähän muutetaan pääsääntöisesti luonnon, lähikoulujen ja asuinneliöiden perässä – niin mekin. Jos nämä arvot eivät toteudu, niin mikä on Järvenpään vetovoimatekijä? Uskon, että järvenpääläiset arvostavat muutakin kuin nopeaa junarataa Helsinkiin. Metsillä ja puilla on tutkitusti tärkeä rooli meidän hyvinvointimme kannalta, niin henkisesti kuin fyysisestikin. Kyrölästä ei olisi varaa kaataa enää yhtäkään puuta.

Ehdotamme, että Tanhumäenpolun olemassa oleva puusto säilytetään sellaisenaan, ja asemakaavamuutos rajataan koskemaan nykyistä parkkialuetta. Myös parkkialueen ja Tanhumäenpolun väliin jäävä puusto on säilytettävä näkösuojana Kyröläntie 2:n ja parkkipaikan tilalle rakennettavien asuintalojen välillä. Myös Seppälän talo on alueen identiteetille tärkeä ja ainoa paikka, jossa kyröläläiset voivat kokoontua ja tavata toisiaan. Ehdotamme, että Seppälän kiinteistö kunnostetaan ja tehdään siitä kaupunkilaisten yhteinen olohuone. Jos Seppälän tontille rakennetaan, on rakentaminen tehtävä maltilla ja niin, että upea rakennus, kiinteistön puutarha ja tontti säilyvät kaupunkilaisten käytössä.

Lopuksi haluamme vielä lisätä, että Kyrölän alueella tapahtuu tällä hetkellä liian monia muutoksia, jotka täällä asuvan näkökulmasta tuntuvat pääsääntöisesti negatiivisilta. Kyröläläisten lasten lähikoulu muuttuu, lähimetsiä hakataan, Loimu puretaan, Loimun edustalla oleva kenttä jää rakentamisen alle. Raiteita rakennetaan lisää, ja tästä aiheutuu lisää meluhaittaa. Ainolan seisake siirtyy kauemmaksi. Radan toiselle puolelle nousee taloja niin nopeasti, ettei meinaa perässä pysyä. Lähilennkkimaastot ovat pian muisto vain. Lähellä on jatkuvasti suuria työmaita, ja niistä aiheutuu valtavasti meluhaittaa jo nyt. Koemme muuttaneemme keskelle rakennustyömaata. Tämä on hätähuuto paitsi oman perheemme, myös kaikkien kyröläläisten puolesta.

Sydämemme itkee tämän kaupungin ja puiden puolesta, muuta ei voi sanoa.

Vastine: Ks. edelliset vastineet. Stenbacka-puisto ja Tanhumäenpolun metsikkö eivät ole Kyrölän alueen ainoita lähiluontokohteita. Pientalovaltaisen kaupunginosan kaupunkikuvaa voidaan pitää myös puutarhatonttiensa ansiosta vehreänä, ja muut asemakaavan mukaiset puistoalueet toimivat lähiluontokohteina Kyrölän kaupunginosassa. Radanvarren puustoa tullaan mahdollisuuksien mukaan säilyttämään ja täydentämään, koska se toimii osaltaan esteenä rautatieliikenteen melulle, mutta aluetta ei voida kaavassa osoittaa virkistysalueeksi rautatien liikennemelun takia.

Seppälän talo pihapiireineen osoitetaan säilytettäväksi asemakaavaehdotuksessa Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelman (2017) mukaisesti. Kaavamerkinnällä mahdollistetaan rakennuksen monipuolinen käyttö, myös esimerkiksi yhteisenä kylätalona. Lähikoulun säilyminen ja palvelujen turvaaminen edellyttää asutokannan täydentämistä ja uusia asukkaita. Mieliä ei anna aiheutta tarkistaa asemakaava-alueita.

Mielipide 11, 23.6.2022

Lyhyesti ajatuksia Järvenpään Kyrölän Seppälän alueen kaavamuutoksesta, jota ei tule viedä läpi suurien alueelle kohdistuvien haittavaikutuksien takia, sekä luonnollisen luonnonmukaisuuden säilyttämisen puolesta. Hyötysuhde tulee olemaan todella huono. Tontille suunniteltu muutamaa pientaloa, joiden arvo jää merkityksettömäksi kun muutamat seikat ottaa todelliseen puntariin.

Alueen yleinen hyvinvointi kärsii vähäisenkin puukasvuston kaatamisesta. Kaikki tiedämme tieteellisestikin tutkitun tiedon siitä mikä positiivinen vaikutus metsillä ja asuinalueiden vihreydellä on stressiin, kolesteroliin ja mielialaan. Monille, jopa sadoille alueella asuville Seppälän alueen vihreys toimii ainoana linkkinä luontoon kodin ja junalla töihin kulkemisen välillä. Lisäksi metsien raivaus poistaisi luonnonmukaisen metsänäkymän, joka niinkään on tärkeä maadoittumisen ja sekä lasten että aikuisten mielenterveyden kannalta. Vehreä luonto toimii lapsille tärkeänä kasvuympäristönä luontaisten mikrobien saannin kannalta sekä yleisenä luovana ja näin lasta kehittävästä leikkialueena. Alueen linnut ja muut pieneläimet tulisivat vähenemään, joka näkyy äänimaiseman muutoksena. Äänimaiseman muutos tulee myös puuston ja muun kasvillisuuden poistamisesta. Junien äänet tulisivat olemaan alueella voimakkaammat, sillä kovat rakennusmateriaalit kimmottavat ääntä puustoa huomattavasti voimakkaammin.

Vihreyden poistuttua alueen houkuttelevuus laskee. Vehreys houkuttaa erityisesti pääkaupungista muuttavia, ja näin ollen klassinen asuntojen arvon nousu uusrakentamisen johdosta ei tule toteutumaan. Arvon nousu on myös kommenttini ainut spekulatiivinen asia, sillä markkinoista ei voi olla varmuutta, kun muut esittämäni asiat pystyy perustelevaan faktoina. Alle kilometrin päähän suunnitellaan tuhansille ihmisille kotia Ainolan alueelle, joten Kyrölästä pienen ja tärkeän metsän raivaus ja muutamalle ihmiselle kodin tekeminen vaikuttaa perusteettomalta.

Liikenne järjestelyt pahenevat entisestään. Alueen kaksi autopaikkaa per tontti kaavoitus ei poista sitä, että useilla talouksilla on tätä enemmän ja Tanhumäentie on jo nyt tukossa. Esimerkiksi lasten rattaita on vaarallista työntää suorinta reittiä lähikauppaan, kun liikkuvat autot ja vaunut eivät mahdu kadulle rinnakkain.

Kaava alueella olevat viemäriputket ja muut kaapelit jouduttaisiin siirtämään, josta aiheutuu kustannuksia, sekä suurta haittaa asukkaille, koska korjaus vaatisi varmasti teiden repimistä auki. Tanhumäen liikenteen lisäys rikkoo tien kuntoa entisestään. Teillä lilluva keväinen ja syksyinen vesi pahentuu kun lumenluonti paikat ja ojat vähenevät. Metsään nyt menevä lumi tuopataan jo ahtaalle kadulle.

Vastine: Ks. edelliset vastineet. Stenbacka-puisto ja Tanhumäenpolun metsikkö eivät ole Kyrölän alueen ainoita lähiluontokohteita. Pientalovaltaisen kaupunginosan kaupunkikuvaa voidaan pitää myös puutarhatonttiensa ansiosta vehreänä, ja muut asemakaavan mukaiset puistoalueet toimivat lähiluontokohteina Kyrölän kaupunginosassa. Radanvarren puustoa tullaan mahdollisuuksien mukaan säilyttämään ja täydentämään, koska se toimii osaltaan esteenä rautatieliikenteen melulle, mutta aluetta ei voida kaavassa osoittaa virkistysalueeksi rautatien liikennemelun takia. Mieliä ei anna aiheutta tarkistaa asemakaavaluonnosta. Tanhumäentietä koskeva mieliä annetaan tiedoksi kaupunkitekniikan suunnitteluun ja liikennesuunnitteluun.

Asunto Oy Tanhumäenpolku, 22.6.2022

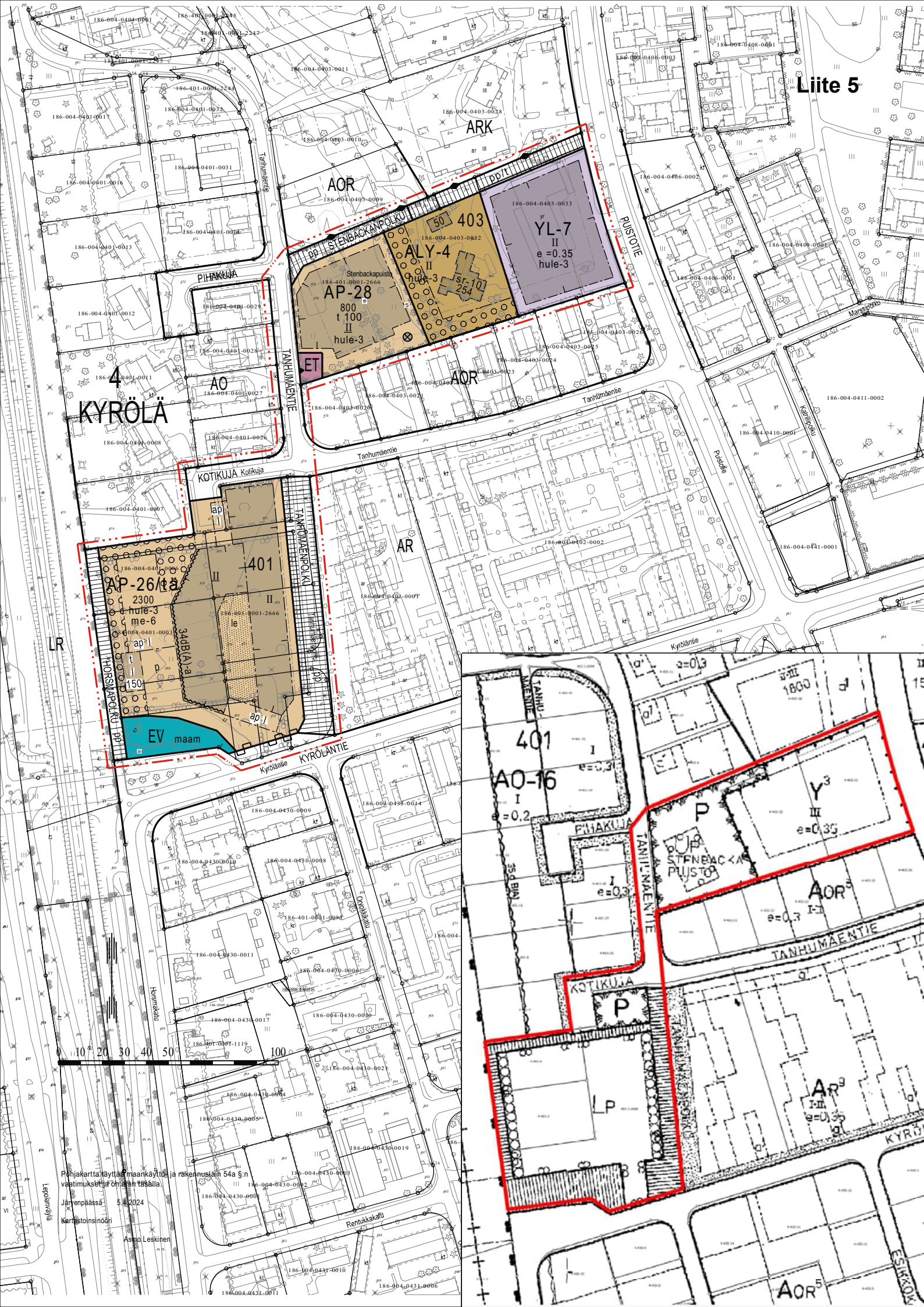
Kyrölä on monimuotoisuuden, väljän rakentamisen, puisto- sekä metsäalueiden ja rauhallisuuden ansiosta arvokas asuinalue, jossa asukkaat viihtyvät vuosikymmeniä. Omaleimaisena kaupunginosana Kyrölä voi jatkossakin olla luonto- ja kulttuuriarvojen alue. Mikäli alueen ainoa puistometsikkö rakennetaan, alueelle ei jää yhtään viher- tai puistoaluetta. Myös liian tiivis rakentaminen heikentää asuntoalueen viihtyvyyttä.

Metsäaluetta käyttävät lukuisat alueen asukkaat omina virkistysalueinaan päivittäin. Metsä on hyvässä kunnossa ja toimii niin lemmikkien ulkoilutuspaikkana, lasten leikkimetsänä kuin lenkkeilijöiden suosimana reittinä. Lisäksi metsäalue ja luonnon monimuotoisuus ylläpitää kaupungin keskustan ulkopuoliselle alueelle tyypillistä eläimistöä. Tanhumäenpolun metsäalueen ansiosta alueella on vielä paljon lintuja ja hyönteisiä.

Asunto-osakeyhtiö ehdottaa, että Tanhumäenpolun ja Kyröläntien kulmaus (nykyisin lähipysäköintialue) muutetaan jo nyt rakennetuilta osin kaavassa mainituksi asuinpienalojen korttelialueeksi kuitenkin siten, että tätä viimeistä Kyrölässä sijaitsevaa metsää hävitettäisiin mahdollisimman vähän. Taloyhtiö ehdottaa myös Seppälän kiinteistön säilyttämistä monikäyttöisenä ”kylätalona”, joka vaatii viihtyvyyden näkökulmasta myös puutarhamaista maa-aluetta.

Asunto-osakeyhtiö Tanhumäenpolku lähettää Järvenpään kaupungille kannanoton, joka koskee Stenbacka ja Tanhumäenpolun aluetta. Kannanotossa ovat mukana kaikki asunto-osakeyhtiön asukkaat. Kannanoton tarkoitus on ehdottaa muutosta kaavaan siten, että nyt ehdotettu maa-alue säilytetään puistona tai rakennetaan vain osittain.

Vastine: Ks. edelliset vastineet. Stenbacka-puisto ei ole alueen ainoa puistometsikkö, vaan myös muut asemakaavan mukaiset puistoalueet Kyrölän kaupunginosassa toimivat lähiluontokohteina. Pientalovaltaisen kaupunginosan kaupunkikuvaa voidaan pitää myös puutarhatonttiensa ansiosta vehreänä. Radanvarren puustoa tullaan säilyttämään ja täydentämään, koska se toimii osaltaan esteenä rautatieliikenteen melulle, mutta aluetta ei voida kaavassa osoittaa virkistysalueeksi rautatien liikennemelun takia. Seppälän talo osoitetaan säilytettäväksi asemakaavaehdotuksessa Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelman (2017) mukaisesti. Kaavamerkinnällä mahdollistetaan rakennuksen monipuolinen käyttö, myös esimerkiksi yhteisenä kylätalona. Mieliä ei anna aiheutta tarkistaa asemakaavaluonnosta.



4
KYRÖLÄ

AOR

ARK

PIHAKUJA

AP-28
800
t 100
II
hule-3

ALY-4
50
403
II
hule-3

YL-7
II
e = 0.35
hule-3

AO

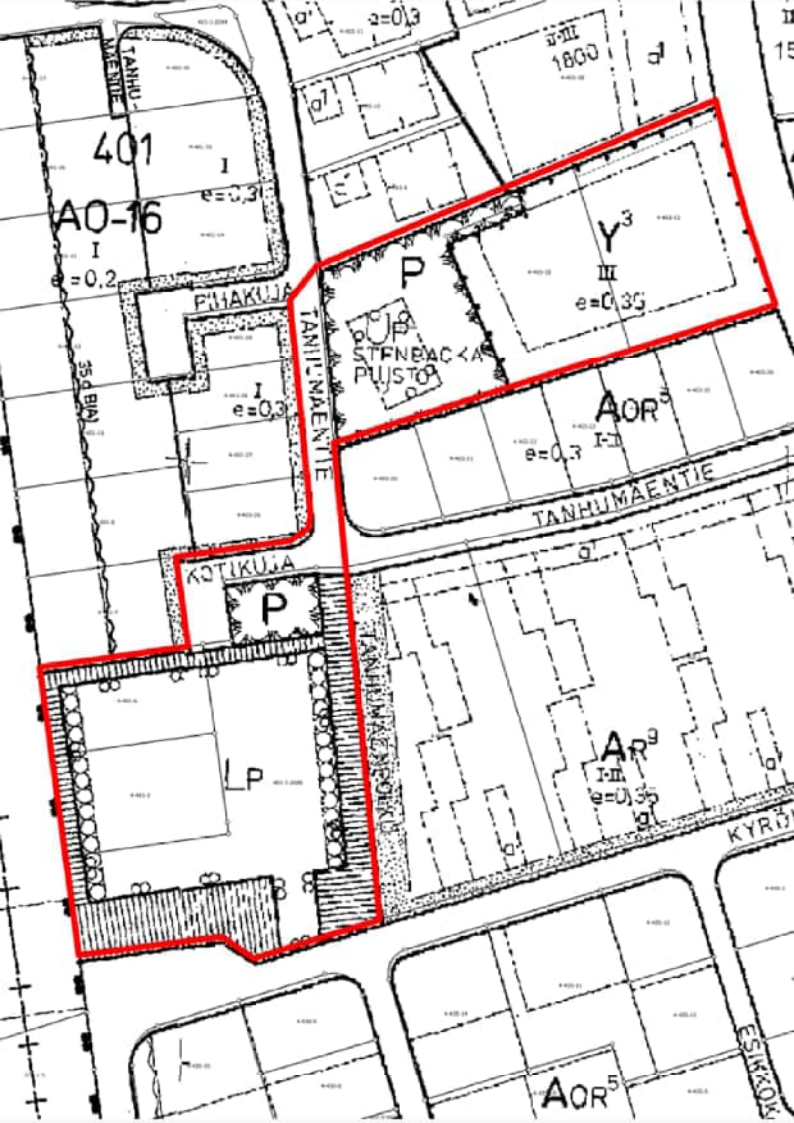
AOR

KOTIKUJA Kotikuja

AP-26
2300
hule-3
me-6
II
le
150
EV maam

401

AR



401

AO-16
I
e = 0.2

1800

Y³
III
e = 0.35

AOR⁵
I
e = 0.3

0 10 20 30 40 50 100

Pohjakaartta käytetään maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n vaatimuksesta ohjauksena tässä alalla.
Järvenpäässä 5.4.2024
Karttainsuunnitelmia
Aspo Leskinen

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AP-28

0102028
ASUINPIENTALOJEN KORTTELIALUE

Alueelle voidaan rakentaa erillisiä tai kytkettyjä pientaloja asumistarkoituksiin yhtenäisen suunnitelman mukaan.

Julkisivut ja kaikki rakenteet on tehtävä laadukkaasti kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristön, kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimuksiin. Julkisivut tulee jäsenellä ja julkisivuväriytyksen tulee soveltaa alueen ilmeeseen. Rakennusten julkisivujen ja rakenteiden pääasiallisena materiaalina tulee käyttää puuta. Rakennuksissa tulee olla kahteen suuntaan kalteva katto.

Tontille on rakennettava vähintään 10 m² korttelialueen yhtenäisesti suunniteltua leikki- ja oleskelualueita asuntoa kohti. Tontinosat, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueiksi, kulkuväyläksi, tai huolto- tai paikoitusalueiksi, on istutettava tai muutoin rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan.

Alueen hulevedet tulee käsitellä tonteilla ennen niiden johtamista kosteikkoon tai hulevesiverkostoon.

Pihan oleskelu- ja leikkialueet tulee suojata melulta siten, ettei niiden melutaso ylitä A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 45 dB. Asuinhuoneissa melutaso ei saa ylittää päiväohjearvoa 35 dB eikä yöohjearvoa 30 dB.

Tontille on varattava autopaikkoja vähintään 1 ap/asunto + 2 vieraspaikkaa/1000 k-m². Tontilla olevat autopaikat on erotettava muusta piha-alueesta istutuksilla. Pyöräpaikkoja tulee olla 1 paikka/ 30 k-m². Pyöräpaikat tulee sijoittaa maantasossa olevaan varastoon tai katokseen.

AP-26

0102026
ASUINPIENTALOJEN KORTTELIALUE

Korttelialueelle voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin. Asemakaavaan merkitystä asuinrakennusoikeudesta saa rakentaa 25 % työ- yms- palvelutiloiksi, joissa harjoitettu toiminta ei aiheuta ympäristölle häiriötä. Korttelialueelle saa sijoittaa kiinteistömuuntamon.

Julkisivut ja kaikki rakenteet on tehtävä laadukkaasti, kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristön, kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimuksiin. Julkisivut tulee jäsenellä ja julkisivuväriytyksen tulee soveltaa alueen ilmeeseen. Rakennuksen julkisivujen ja rakenteiden pääasiallisena materiaalina tulee käyttää puuta. Rakennusten katoille ja julkisivuihin saadaan sijoittaa energiatalouden edellyttämiä teknisiä laitteita. Rakennuksissa tulee olla kahteen suuntaan kalteva katto. Talousrakennuksissa sallitaan pulpettikatto.

Tontille tulee sijoittaa rakennuksia tai suojarakennelmia siten, että liikenteen aiheuttama melu piha-alueella ja oleskeluun käytettävillä parvekkeilla ei ylitä melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) arvoja päivällä (klo 7-22) 55dB ja yöllä (klo 22-7) 50dB. Asuinhuoneissa melutaso ei saa ylittää päiväohjearvoa 35 dB eikä yöohjearvoa 30 dB eikä yöaikainen hetkellinen enimmäisäänitaso saa ylittää 45 dB LAFmax,T.

Tonteille on varattava leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 15% asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta. Tontinosat, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueeksi, kulkuväyläksi tai huoltoalueeksi, on istutettava ja hyödynnettävä hulevesien käsittelyssä.

Tontille on varattava autopaikkoja vähintään seuraavasti:

-erillispientalot 2 ap / asunto
-rivitalot ja kytketyt pientalot 1,5 ap / asunto sekä vieraspaikkoja 1 ap / 3 asuntoa. Pyöräpaikkoja tulee olla 1 paikka / 30 k-m². Pyöräpaikat tulee sijoittaa maantasossa olevaan varastoon tai katokseen.
Pysäköintiloissa ja -laitoksissa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

ALY-4

0105504
ASUIN-, LIIKE- JA JULKISTEN LÄHIPALVELURAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
Asuin-, liike-, toimisto-, palvelu- ja yleisten rakennusten korttelialue, jossa rakennetun ympäristön ominaispiirteet tulee säilyttää. Rakentamatta jäävät tontinosat tulee pitää istutuksin huolitellussa kunnossa. Tontilla on säilytettävä tai sinne on istutettava vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 100 m² kohti. Talousrakennusten sijoittelu tulee toteuttaa ympäristöön soveltuvalla tavalla. Tontille on varattava autopaikkoja vähintään 1 ap/asunto tai 1 ap/2 työntekijää kohti sekä tarpeellinen määrä pyöräpaikkoja.

YL-7

0202007
JULKISTEN LÄHIPALVELURAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
Asuinhuoneistoja saa tontille sijoittaa vain kiinteistössä toimivaa henkilökuntaa varten. Tontille on varattava vähintään 1 autopaikka/70 k-m².

ET

0801300
YHDYSKUNTATEKNISTÄ HUOLTOA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN JA LAITOSTEN ALUE.

EV

0807000
SUOJAVIHERALUE.

1201100
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

1203000
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

1203001
Kahden korttelin välinen raja.

1204100
Osa-alueen raja.

1205100
Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

1206000
Ohjeellinen tontin raja.

1208000
Kaupunginosan numero.

1209000
Kaupunginosan nimi.

1210000
Korttelin numero.

TANHUMÄENTIE

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.

1220000
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

1226000
Alleiviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.

1227000
Rakennusala.

1231003
Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

1232200
Autokatoksen rakennusala ja pysäköimispaikka.

1240902
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten asuinrakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään xdB(A).

1241000
Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

1242000
Istutettava alueen osa.

1242010
Alueen maastonmuotoja voidaan muokata erillisen rakennussuunnitelman mukaisesti.

1243007
Säilytettävä tai istutettava puusto.

1244000
Katu.

1247000
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

1249000
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.

1251100
Ajoyhteys.

1255000
Pysäköimispaikka.

1263000
Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

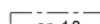
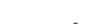
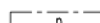
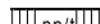
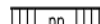
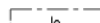
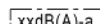
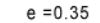
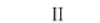
1264006
Rakennusten sisätilojen sekä leikki- ja oleskelualueiden melutaso ei saa ylittää voimassaolevia A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) ohjearvoja.

1271200
Alue, jonka rakentamisessa tulee ottaa huomioon mahdollinen raide- tai muun liikenteen aiheuttama tärinä.

1271413
Korttelialueen hulevedet tulee käsitellä tonteilla hulevesiä viivytämällä ennen niiden johtamista hulevesiverkkoon. Rakennusluvun yhteydessä tulee esittää tontikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma.

1275010
Rakennusala, jolla olevaa rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävien korjaus-, muutos- tai laajennustöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.

1275500
Suojeltava puu.



JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

STENBACKA JA TANHUMÄENPOLKU

ASEMAKAAVAN MUUTOS

1 : 1000

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:

4. kaupunginosan eli Kyrölä kiinteistöjä 186-4-401-3, 186-4-401-6, 186-4-403-32, 186-4-403-33 sekä osaa kiinteistöstä 186-401-1-2666 ja katualueesta 186-4-9901-0.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:

4. kaupunginosan eli Kyrölä erillispientalojen, asuinpienalojen, asuin- ja palvelurakennusten sekä julkisten lähipalvelujen korttelialuetta, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta, suojaviheraluetta sekä katualuetta.

Tämän asemakaavan korttelialueille on laadittava erillinen tonttijako.

Tähän asemakaavaan liittyy erillinen rakentamistapaohje, joka on asemakaavaselostuksen liitteenä.

Käsittelyvaiheet:

Nähtävänä MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti
25.5. - 23.6.2022

Kaupunkikehityslautakunta pvm §
Nähtävänä MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti

Kaupunkikehityslautakunta pvm §
Kaupunginhallitus pvm §
Kaupunginvaltuusto pvm §

KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT



JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

Päiväys 25.5.2022

Tarkistettu 3.6.2024

JARDdno 2022-45

Kaavatunnus 040019

Suunnittelija jh, tew

Piirtäjä tew

Tallennusnimi

Mittakaava 1:1000

Hannele Selin
Kaavoitusjohtaja

Terttu-Elina Wainio
Erityisasiantuntija

Koordinaatisto ETRS GK 25, N 2000

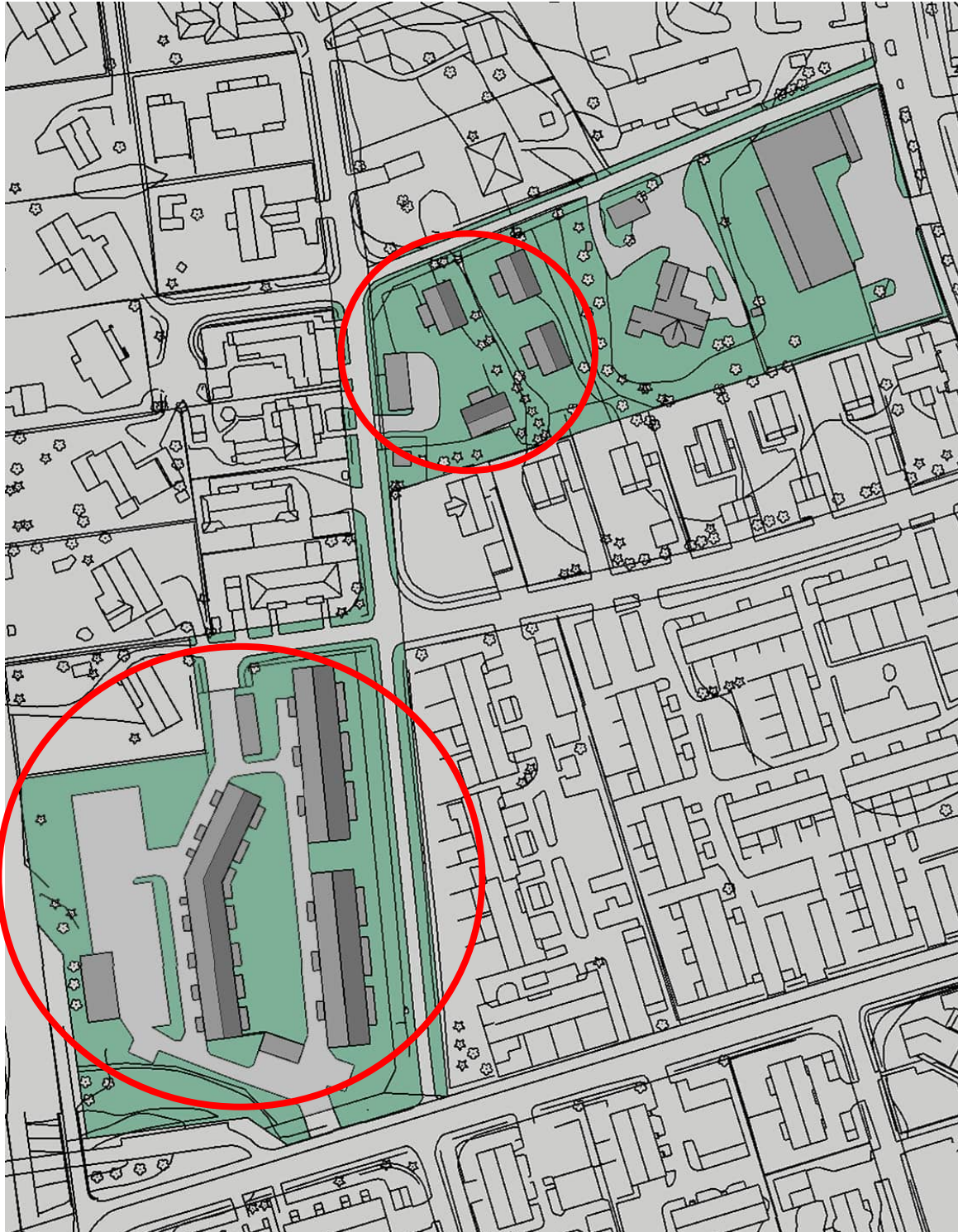
Stenbackan ja Tanhumäenpolun asemakaava

Rakentamistapaohje

Tämä rakentamistapaohje koskee asuinpienalojen korttelialueita kortteleissa 401 ja 403.

Liittyy asemakaavaan JARDno 2022-45.

Kaupunginvaltuusto hyväksynyt pvm §.



Suunnittelun käynnistäminen

Rakennushankkeen pääsuunnittelija vastaa suunnittelun kokonaisuudesta ja laadusta sekä huolehtii siitä, että rakennussuunnitelma ja erityissuunnitelmat täyttävät niille asetetut vaatimukset. Suunnittelun alkuvaiheessa pääsuunnittelija hankkii käyttöönsä alueen johtolinjojen tiedot, johtoliittymien liitoskohdat ja ottaa ne huomioon teknisten tilojen sijoittelussa.

Pohjatutkimus

Ennen rakentamiseen ryhtymistä rakentajan tulee teettää tonttikohtainen pohjatutkimus ja perustamistapasuunnitelma, joka liitetään rakennuslupahakemukseen. Pohjatutkimuksen yhteydessä tontin korkeusasemat vaaitaan, eli selvitetään tonttien korkeusasemat. Käytetty korkeusjärjestelmä on N2000. Asuinrakennusten lattia tulee sovittaa ympäröivien alueiden suunniteltuun korkotasoon. Tontin reunoilla pihan korot tulee sovittaa katualueen ja naapuritonttien korkoihin niin, että hulevedet saadaan ohjattua pois päin rakennuksista.

Rakennusten sijoittelu, koko ja muoto

Rakennettavien tonttien puusto tulee säästää mahdollisuuksien mukaan erityisesti radan varressa ja Seppälän talon ympäristössä.

Kortteliin 401 entiselle Kyrölän pysäköintipaikan alueelle rakennetaan rivitaloja, joiden sijoittelussa ja kerrosluvussa otetaan huomioon leikki- ja oleskelupihojen suojaus rautatieliikenteen melulta. Radanpuoleisen rakennuksen tulee sen vuoksi olla kaksikerroksinen, ja oleskelu- ja leikki-pihat tulee sijoittaa rakennuksen itäpuolelle. Mahdolliset parvekkeet radanpuoleisella julkisivulla tulee lasittaa.

Stenbacka-puiston alueelle muodostetaan tontti, jolle rakennetaan kaksikerroksisia erillispientaloja. Rakennusten sijoittelulla pyritään tontille luomaan suojaa ja rajattua pihatilaa. Sijoittelussa tulee huomioida maaston korkeusasemat, kunnallistekniikka, aurinkoisuus, liittymän sijainti ja näkemät sekä puusto ja muu kasvillisuus. Tontin käyttöä ja asuintilojen ikkunoiden suuntaamista suunniteltaessa tulee ottaa huomioon myös naapurirakennusten sijoittelu.

Suorakaiteen tai neliön muotoinen pohja parantaa rakennuksen energiatehokkuutta. Runkomateriaaliksi hirsi, kuten CLT-massiivipuu, soveltuu hyvin. Parvekkeet tulee sijoittaa rakennusalalle. Asuntoihin ei saa rakentaa kellarikerrosta.

Kadulle suuntautuvien rakennusten päätyihin tulisi tehdä ainakin yksi ikkuna. Suurten lasipintojen sijoittamista eteläpuoleiselle julkisivulle ei suositella ylikuumentumisen takia. Jos asuintiloihin rakennetaan tulisijoja, tulee suunnitella varastotila polttopuille. Aurinkopaneelit ja -keräimet, ilmanvaihdon ulkoyksiköt sekä muut julkisivun ulkopintaan sijoittuvat laitteet tulee sijoittaa pois katujulkisivusta, verhoilla tai koteloida muihin rakennuksiin sopivalla tavalla.

Autosuoja ja talousrakennukset noudattavat samaa rakennustapaa kuin päärakennukset. Niiden kattomuotona voi olla harja- tai pulpettikatto, muttei kuitenkaan jyrkempi kuin asuinrakennuksen katto.

Rakennusten julkisivut ja alueen ilme

Rakennusten julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Julkisivun ja vesikaton varusteet ja tekniset laitteet tulee sovittaa osaksi rakennuksen ulkoarkkitehtuuria. Julkisivuväriin tulee olla murrettu sävy. Valkoista tai mustaa ei tule käyttää päävärinä, mutta niitä voidaan harkita julkisivun yksityiskohtiin, kuten nurkka- tai ikkunalistoihin. Avointen autokatosten sisäpuolet tulee toteuttaa verhottuina ja pinnoitettuina.



Julkisivuväriä Tikkurilan Vanhan ajan värikartasta. Myös muiden valmistajien vastaavia sävyjä voidaan käyttää.

Katto

Kattomateriaalina voidaan käyttää konesaumapeltiä, tiiltä tai betonitiiltä, huopaa, lasia tai talousrakennuksissa viherkattoa. Katolle saa rakentaa aurinkopaneeleja ja -keräimiä tai vastaavia laitteita. Katot on hyvä suunnitella siten, ettei estetä aurinkoenergian hyödyntämiseen liittyvien rakenteiden ja järjestelmien toteuttamista myöhemmin. Suositeltava kaltevuus on 1,5:3 ... 1:3. Epäsymmetrinen harjakatto on mahdollinen. Kattovarusteiden, kuten piippujen, lumiesteiden ja tikkaiden värityksen on sovelluttava katon väriin. Ulkonevien räystäiden tulee olla avoräystäitä.

Ajoneuvoliittymä

Tontin ajoneuvoliittymän rakenteiden suunnittelusta, toteutuksesta ja kunnossapidosta vastaa tontin omistaja tai haltija. Liittymän reunan tulee olla vähintään 1 metrin etäisyydellä naapuritontin rajasta ja siitä tulee olla riittävä näkyvyys kadulle. Tonttoliittymän leveys saa olla enintään 4 metriä.

Ajo korttelin 401 rivitalojen autopaikoille kulkee pääosin Kyröläntien kautta, koska Tanhumäentien liikennemäärän kasvamista on syytä välttää. Kotikujalta sallitaan vain ajo lähimmille autopaikoille korttelin pohjoispäässä. Ajo pihan läpi estetään väylän kavennuksella, portilla tai muulla ajoesteellä, joka esitetään rakennuslupa-asiakirjoissa.

Energiaratkaisut

Rakentamisessa tulee suosia ratkaisuja, joissa rakennuksen hyvä energiatehokkuus yhdistyy uusiutuvien energialähteiden hyödyntämiseen ja sähköiseen liikenteeseen varautumiseen. Eniten lämpöä vaativat tilat kannattaa sijoittaa rakennuksen keskelle ja talon eteläpuolelle (keittiö, oleskelu-, työ- ja pesutilat), viileämmät tilat pohjois- ja itäpuolelle (makuuhuoneet), puolilämpimät ja kylmät tilat (kustit, viherhuoneet ja varastot) rakennuksen reunoille. Raskaita massoja voidaan käyttää rakennuksen sisällä aurinkoisissa paikoissa varaamaan ja tasaamaan lämpöä.

Rakennuksissa tulee suosia materiaaleja, joiden valmistamiseen on kulunut vähän energiaa, ja joiden valmistamisen ympäristöpäästöt ovat vähäiset. Uusiutuvista luonnonvaroista valmistettuja materiaaleja tulee hyödyntää, jos mahdollista. Rakennuksen sijoittelussa, suuntaamisessa ja aukotuksessa on pyrittävä hyödyntämään passiivista aurinkoenergiaa. Samalla on huolehdittava rakennusten riittävästä varjostuksesta yllämmön ehkäisemiseksi. Rakennusten katoille ja seinille asennettaville kiinteistökohtaisiin energiaratkaisuihin liittyville teknisille laitteille, kuten aurinkopaneeleille ja aurinkokeräimille, ilmalämpöpumpuille sekä niiden varauksille, on esitettävä sijainnit rakennuslupa-asiakirjoissa. Lämpöpumppujen ulkoyksiköt tulee sijoittaa rakennuksen sisäänvetojen kohdalle ja verhoilla rakennuksen ulkoarkkitehtuuriin sopivalla materiaalilla.

Rakennuksiin saa tehdä puulämmitteisiä lämpöä varaavia tulisijoja. Tontille on silloin suunniteltava katettu polttopuiden säilytyspaikka. Tulisijojen käytössä tulee minimoida epäpuhtaasta palamisesta johtuvien päästöjen leviäminen ympäristöön. Tulisijojen käytöstä ei saa aiheutua kohtuutonta haittaa naapureille tai lähiympäristölle.

Maalämmön energiakaivon sijoittamisessa tulee noudattaa minimietäisyyksiä eri kohteisiin (tontin rajaan 7,5 m) ja rakennusvalvonnan ohjeita.

Jätehuolto

Jätehuolto sijoitetaan keskitetysti katokseen tai syväkeräysastioihin kadun läheisyyteen.

Puusto ja kasvillisuus

Stenbacka-puiston mäntyrivistö on vuoden 2023 inventoinnin mukaan hyväkuntoinen ja se pyritään säilyttämään kaavan toteutuessa. Tontinkäyttö tulee suunnitella niin, että olevaa puustoa säilytetään mahdollisuuksien mukaan jokaisella tontilla. Säästettäviin puihin tulee rakentamisen aikana jättää riittävä suojaetäisyys myös kaivuutöitä tehdessä, jotta puiden juuret säilyisivät. Puustoa voidaan myös täydentää tonteilla istuttamalla alueella jo olevia puulajeja.

Pihan istutuksissa tulee käyttää pääasiassa kotimaisia perinne- ja hyötykasveja ja puulajeja, jotka menestyvät alueella ja sopivat alueen luonteeseen. Hulevesien määrän vähentämiseksi tontilla tulee olla mahdollisimman paljon kasvillisuusalueita, jotka mahdollistavat sadevesien imeytymisen. Istutusten avulla myös suojaetaan oleskelualueita tuulelta tai liialta auringonpaisteelta. Tontin säilytettävät ja istutettavat puut sekä pensaat esitetään tontin käyttösuunnitelmassa.

Tontin rajausta ja aitausta

Tontit voidaan tarvittaessa rajata katualueesta tai toisistaan pensasaidoilla ja/tai istutuksilla. Näiden korkeus saa olla enintään 1,2 m. Pensasaidan tulee olla kokonaan tontin puolella. Aidat tulee esittää rakennuslupa-asiakirjoissa ja toteuttaa tontin muun rakentamisen yhteydessä. Ajoneuvoliittymän kohdalla aidan tulee mahdollistaa riittävä näkyminen molempiin suuntiin. Aitoihin tehtävät korkeussuuntaiset pykällykset maanpinnan korkovaihtelun tai aitatyyppien muuttamisen vuoksi on pyrittävä sijoittamaan tontin kulmiin, tontin rajan sijoittuvien rakennusten kohtiin tai portteihin.

Valaistus

Kaava-alueella valaistuksen tulee olla hillittyä ja alueen luontoarvoja huomioivaa. Hajavaloa tulee välttää. Pihojen valaistukset eivät saa aiheuttaa häiriövaloa tai häikäisyä. Valaistuksessa on suositeltavaa käyttää lämpimän valkoista valoa (n. 3000K) ja kaikissa ulkovalaisimissa väriltään samanlaista sävyä. Valaisimien tulee olla ulkomuodoltaan ja väritykseltään rakennuksen väreihin soveltuvia. Pylväsvalaisimet piholla saavat olla korkeintaan 4 m korkeita. LED-valaisinten käyttö on suositeltavaa. Piholla kannattaa valaista sisäänkäyntialueita, parvekkeita, luhtikäytäviä, portaita, porttikäytäviä, reittejä, oleskelualueita, puita ja pensaita. Myös julkisivutaidetta tai rakennusten yksityiskohtia voidaan valaista.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Liite 7

Kunta 186 Järvenpää Täyttämispvm 28.05.2024
Kaavan nimi Stenbacka ja Tanhumäenpolku
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 16.02.2022
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 040019
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 2,2335 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 2,2335

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,2335	100,0	4740	0,21	0,0000	2582
A yhteensä	1,3509	60,5	3654	0,27	1,3509	3654
P yhteensä						
Y yhteensä	0,3103	13,9	1086	0,35	-0,3001	-1072
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000				-0,3948	
R yhteensä						
L yhteensä	0,4892	21,9			-0,7391	
E yhteensä	0,0831	3,7	0		0,0831	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	254	1	254

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,2335	100,0	4740	0,21	0,0000	2582
A yhteensä	1,3509	60,5	3654	0,27	1,3509	3654
ALY-4	0,2559	18,9	304	0,12	0,2559	304
AP	1,0950	81,1	3350	0,31	1,0950	3350
P yhteensä						
Y yhteensä	0,3103	13,9	1086	0,35	-0,3001	-1072
Y	0,0000		0		-0,6104	-2158
YL	0,3103	100,0	1086	0,35	0,3103	1086
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000				-0,3948	
VP	0,0000				-0,3948	
R yhteensä						
L yhteensä	0,4892	21,9			-0,7391	
Kadut	0,1724	35,2			-0,0060	
Kev.liik.kadut	0,3168	64,8			-0,0567	
LP	0,0000				-0,6764	
E yhteensä	0,0831	3,7	0		0,0831	0
ET	0,0136	16,4	0		0,0136	0
EV	0,0695	83,6	0		0,0695	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	254	1	254
Asemakaava	1	254	1	254
Ei-asekaava				