



ASEMAKAAVAN SELOSTUS Kytötie 96 ja 98

13.2.2019
täyd. 9.4.2019

Asemakaavan muutos

JARDno-2018-4119
Kaavatunnus 130012

Vireilletulo ja kaavaluonnos, kuuleminen kirjeellä (MRA 30 §)
Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen nähtäville
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä MRL 65§ ja MRA 27§
Kaupunkikehityslautakunta hyväksynyt

30.1.-12.2.2019
kaavoitusjohtaja 15.2.2019 § 4
20.3-2.4.2019
23.5.2019 § 49

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

KYTÖTIE 96 ja 98, Asemakaavan muutos
JARDno-2018-4119
Kaavatunnus 130012

Asemakaavan muutos koskee: 13. eli Isokydön kaupunginosan korttelin 1353 asuinpienalojen korttelialuetta sekä asuin- ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien yritysrakennusten korttelialuetta (kiinteistöt 186-13-1353-16 ja 186-401-13-76).

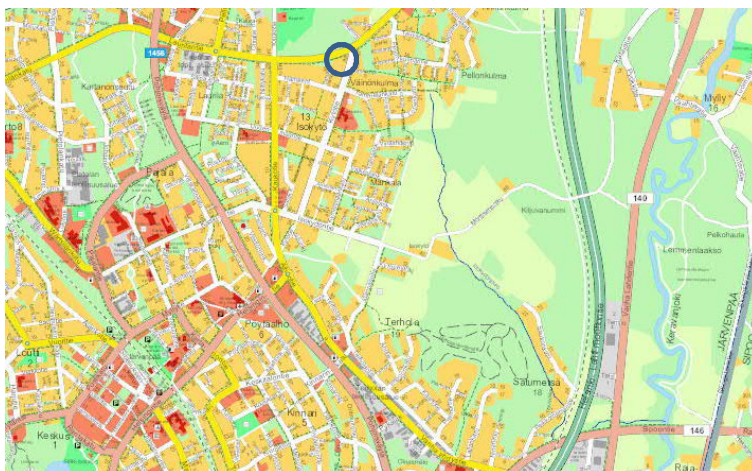
Asemakaavan muutoksella muodostuu: 13. eli Isokydön kaupunginosan korttelin 1353 asuinpienalojen korttelialuetta sekä asuin- ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien yritysrakennusten korttelialuetta.

Laatija: Järvenpään kaupunki, Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

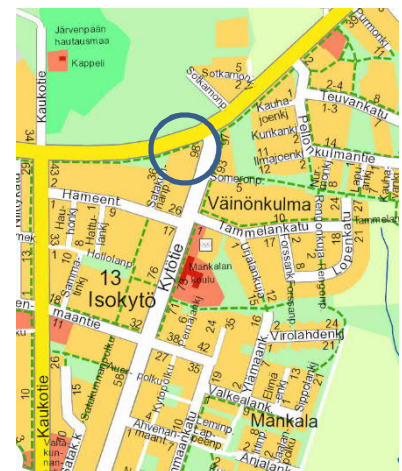
Yhteyshenkilö: Paula Sidoroff-Eskelinen, Seutulantie 12, 04430 JÄRVENPÄÄ, puhelin 040 315 2985, sähköposti etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Laurilantien ja Kytötien kulmassa, noin kolme kilometriä Järvenpään keskustasta koilliseen.



Kaava-alueen likimääräinen sijainti.



1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutoksen nimi on Kytötie 96 ja 98. Kaavoituksen tarkoituksena on tarkistaa tonttien välirajaa, joka poikkeaa maanomistajien aiemmin hallinnanjoon yhteydessä sopimasta sijainnista. Asemakaavan muutos käsitellään vaikutuksiltaan vähäisenä teknisluonteisena muutoksena.

1.4 Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	1
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.4	Sisällysluettelo	2
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	2
2	TIIVISTELMÄ	2
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	2
2.2	Asemakaava	3
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	3
3	LÄHTÖKOHDAT	3
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	3
3.2	Suunnittelutilanne	3
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	4
4.1	Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset	4
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	4
4.2.1	Osalliset	4
4.2.2	Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely	4
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	5
5.1	Asemakaavan tavoitteet	5
5.2	Aluevaraukset	5
5.2.1	Korttelialueet	5
5.3	Kaavan vaikutukset	5
5.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset	5
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	5
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	5

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta ja -määräykset
2. Asemakaavan seurantalomake

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulo ja kaavaluonnos, kuuleminen kirjeellä (MRA 30 §)	30.1.-12.2.2019
Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen nähtäville	kaavoitusjohtaja 15.2.2019 § 4
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä MRL 65§ ja MRA 27§	20.3.-2.4.2019
Kaupunkikehityslautakunta hyväksynyt	23.5.2019 § 49

2.2 Asemakaava

Kaavamuutoksella tarkistetaan tonttien välirajaa neljä metriä itään, maanomistajien aiemmin sopimalle paikalle. Voimassa olevan asemakaavan mukaiset käyttötarkoitukset eivät muutu. Kaavamuutosalueen pinta-ala on 5936 m², josta noin 107 m² siirtyy asuinpientalojen korttelialueesta (AP-4) asuin- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien yritysrakennusten korttelialueeseen (AOTY-4). Kaavamuutoksen yhteydessä todetaan AP-4 –tontilla kiinteistöoimituksella perustettu johtorasite. Asemakaavan muutos käsitellään vähäisenä teknisluonteisena asemakaavana, jonka hyväksyy kaupunkikehityslautakunta. Asemakaava-alueelle tulee laatia erillinen tonttijako asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan voi toteuttaa, kun hyväksymispäätös on saanut lainvoiman ja kaava kuulutettu voimaan, sekä kun tarvittavat kiinteistötekniset toimenpiteet on suoritettu.

3 LÄHTÖKOHDAT

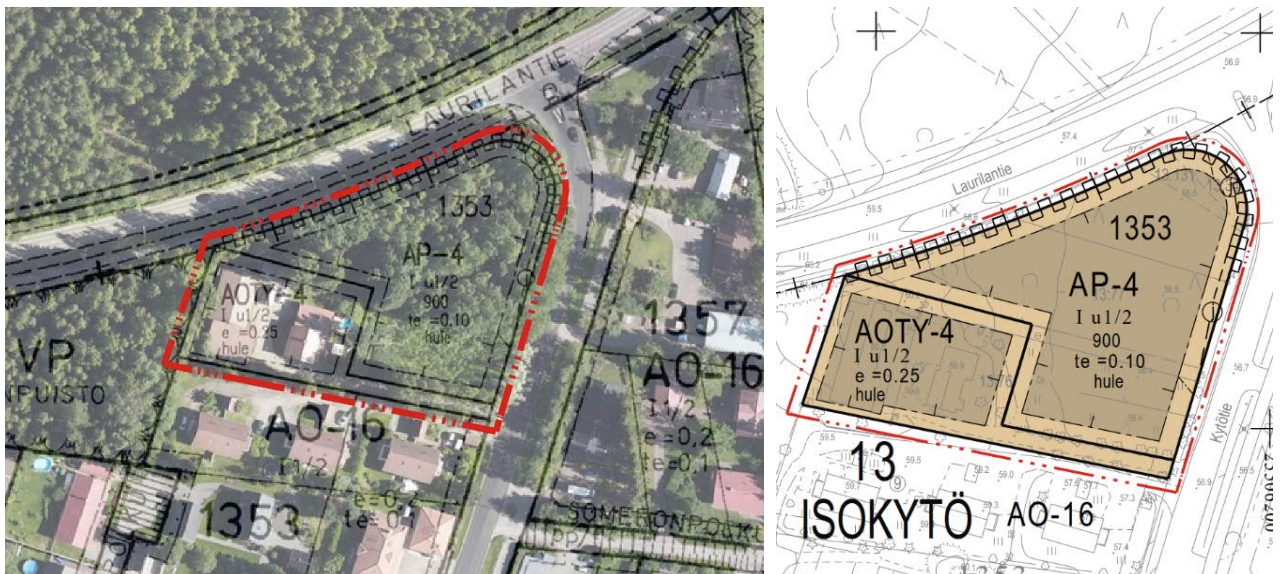
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Suunnittelualue muodostuu asuinpientalotontista (AP-4), jolle on myönnetty rakennuslupa rivitaloille ja erillispientalolle talousrakennuksineen, sekä asuin- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien yritysrakennusten tontista (AOTY-4), jolle sijoittuu puusepäni liikkeen tuotantorakennus sekä asuinrakennus. Alue rajautuu pohjoisessa Laurilantiehen, idässä Kytötiehen, etelässä erillispientalotonttiin ja lännessä luonnontilaiseen Hämeenpuistoon. Kaavamuutosalue ja siihen rajautuva asuin- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien yritysrakennusten korttelialue ovat yksityisomistuksessa. Ympäröivät Laurilantien ja Kytötien katualueet sekä Hämeenpuisto ovat kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

Asemakaava

Alueella voimassa oleva asemakaava (13/11) on hyväksytty Kaupunkikehityslautakunnassa 12.11.2015 § 68. Alue on Asuinpientalojen korttelialuetta (AP-4) sekä Asuin- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien yritysrakennusten korttelialuetta (AOTY-4).



Ote ajantasakaavasta ilmakuvalla (v.2017) ja voimassa olevasta asemakaavasta.

AP-4 korttelialuetta koskee seuraava määräys:

ASUINPIENTALOJEN KORTTELIALUE. Alueelle voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin. Asemakaavassa ilmoitetusta rakennusoikeudesta saa tontilla asuva käyttää 25 % liike-, myymälä-, työ-, yms- palvelutiloiksi, joissa harjoitettu toiminta ei aiheuta ympäristölle kohtuutonta häiriötä. Tontilla tulee olla vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 100 m² kohti. Autopaikkoja on varattava vähintään yksi autopaikka 80 kerrosneliömetriä kohti tai vähintään 1,5 autopaikkaa asuntoa kohti.

AOTY-4 korttelialuetta koskee seuraava määräys:

ASUIN- JA YMPÄRISTÖHÄIRIÖITÄ AIHEUTTAMATTOMIEN YRITYSRAKENNUSTEN KORTTELIALUE. Korttelialueelle saa rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja sekä työ- ja varastotiloja. Korttelialueella harjoitettu toiminta ei saa aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää ilman pilaantumista, raskasta liikennettä tai muita häiriöitä. Piha-alueella saa käyttää varastointiin, jos alueen ympärille rakennetaan vähintään 1,8 m korkea näkösuojan antava aita. Tontille on varattava vähintään 2 autopaikka asuntoa kohti ja 1 autopaikka kutakin alkavaa työtilan 75 k-m² kohti.

Tonttien kerrosluku on I u ½. AOTY-4 –tontin rakennusoikeus on e=0,25 ja AP-4 –tontin 900 k-m². AP-4 –tontilla on osoitettu erillinen talousrakennuksen tehokkuusluku (te=0,10). Tontteja koskee hulevesimääräys (hule).

Pohjakartta

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

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset

Asemakaava laaditaan yksityisestä aloitteesta. Asemakaavan muutoshakemuksessa (28.11.2018) esitetään, että rajapyykkien 35 ja 36 välistä, Kytötien suuntaista rajaa siirrettäisiin neljä metriä itään, jolloin neljän metrin levyinen maa-alue siirtyy Kytötie 98 tontista Kytötie 96 tonttiin. Maa-alueen siirto sisältyy maanomistajien väliseen 28.11.2017 päivätyyn sopimukseen. Maa-alueen siirron syynä on asemakaavan mukaisten tonttirajojen poikkeaminen aiemmin hallinnanjohtajan yhteydessä sovitusta sijainnista, joka ilmeni syksyllä 2017 valmistellun tonttijaon yhteydessä. Tonttijaosta jätetyssä muistutuksessa (1.10.2017) vaadittiin, että tonttijaossa kaivon tulee jäädä AOTY-tontin puolelle. Kytötie 98 tontille on myönnetty rivitalojen ja erillistalon rakennuslupa, jossa on huomioitu rajan siirto. Kaavoituskustannuksista on sovittu kaavoitustaksan mukaisesti.

Asemakaavan muutoshanke käsitellään vähäisenä teknisluonteisena kaavana, koska muutoksen aikaansaamat vaikutukset ovat alueellisesti ja kaupunkikuvallisesti vähäisiä ja koskevat pääasiassa vain kahta tonttia ja niiden välitöntä lähiympäristöä.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

- Kaava-alueen maanomistajat
- Asiantuntijaviranomaiset: Järvenpään rakennusvalvonta ja kaupunkitekniikan suunnittelu
- Muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa

4.2.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu 25.1.2019 päivätyllä kirjeellä suunnittelualan maanomistajille, joilla on samalla ollut mahdollisuus antaa mielipiteensä asemakaavan muutoslunoksesta 30.1.-12.2.2019. Asemakaavaluonnoksesta ei jätetty mielipiteitä eikä kaavakarttaa ole tarkistettu luonnosvaiheen kuulemisen jälkeen.

Kaavoitusjohtaja on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen nähtäville 15.2.2019 § 4. Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläolosta on ilmoitettu kuulutuksella Järvenpään internet-sivuilla ja kirjellä suunnittelualueen kiinteistönomistajille. Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä 20.3.-2.4.2019 Seutulantalon palvelupisteessä ja Järvenpään internet-sivuilla. Asemakaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia. Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen asemakaavakarttaa on tarkistettu tekemällä asiaan kuuluvat teknisluonteiset tarkistukset ja täydennykset. Suunnittelun aikana on neuvoteltu kaupungin viranomaisten kesken (kaupunkitekniikka, rakennusvalvonta).

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen keskeisenä tavoitteena on tarkistaa tonttien välirajaa, joka poikkeaa maanomistajien aiemmin hallinnanjaon yhteydessä sopimasta sijainnista.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Asemakaavassa muodostuvat voimassa olevan asemakaavan mukaiset käyttötarkoitukset AP-4 ja AOTY-4. Alueita koskevat kaavamääräykset ovat voimassa olevan asemakaavan mukaiset. Korttelialueiden välirajaa sekä siihen liittyviä rakennusalan rajoja on siirretty maanomistajien välisen sopimuksen mukaisesti 4 metriä itään. Muutoksessa noin 107 m² siirtyy asuinpienalojen korttelialueesta (AP-4) asuin- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien yritysrakennusten korttelialueeseen (AOTY-4). Rakennusoikeus lisääntyy AOTY-4 –tontilla noin 27 k-m² ja talousrakennusten rakennusoikeus vähenee AP-4 –tontilla noin 11 k-m². AP-4 –tontilla on todettu kiinteistötoimituksen yhteydessä perustettu johtorasite.

5.3 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutuksia lähiympäristöön. Kaavamuutos mahdollistaa voimassa olevan asemakaavan mukaisen rakentamisen, maanomistajien sopimat rakentamisjärjestelyt sekä olemassa olevan pihapiirin säilymisen kaivoineen. Asemakaavan ympäristövaikutuksista ei ole tarpeen laatia erillisiä selvityksiä.

5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Katso liite 1.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Toteutusta ohjaamaan ei ole laadittu erillisiä selvityksiä tai suunnitelmia. Asemakaavan voi toteuttaa, kun hyväksymispäätös on saanut lainvoiman ja kaava kuulutettu voimaan, sekä kun tarvittavat kiinteistötekniset toimenpiteet on suoritettu.

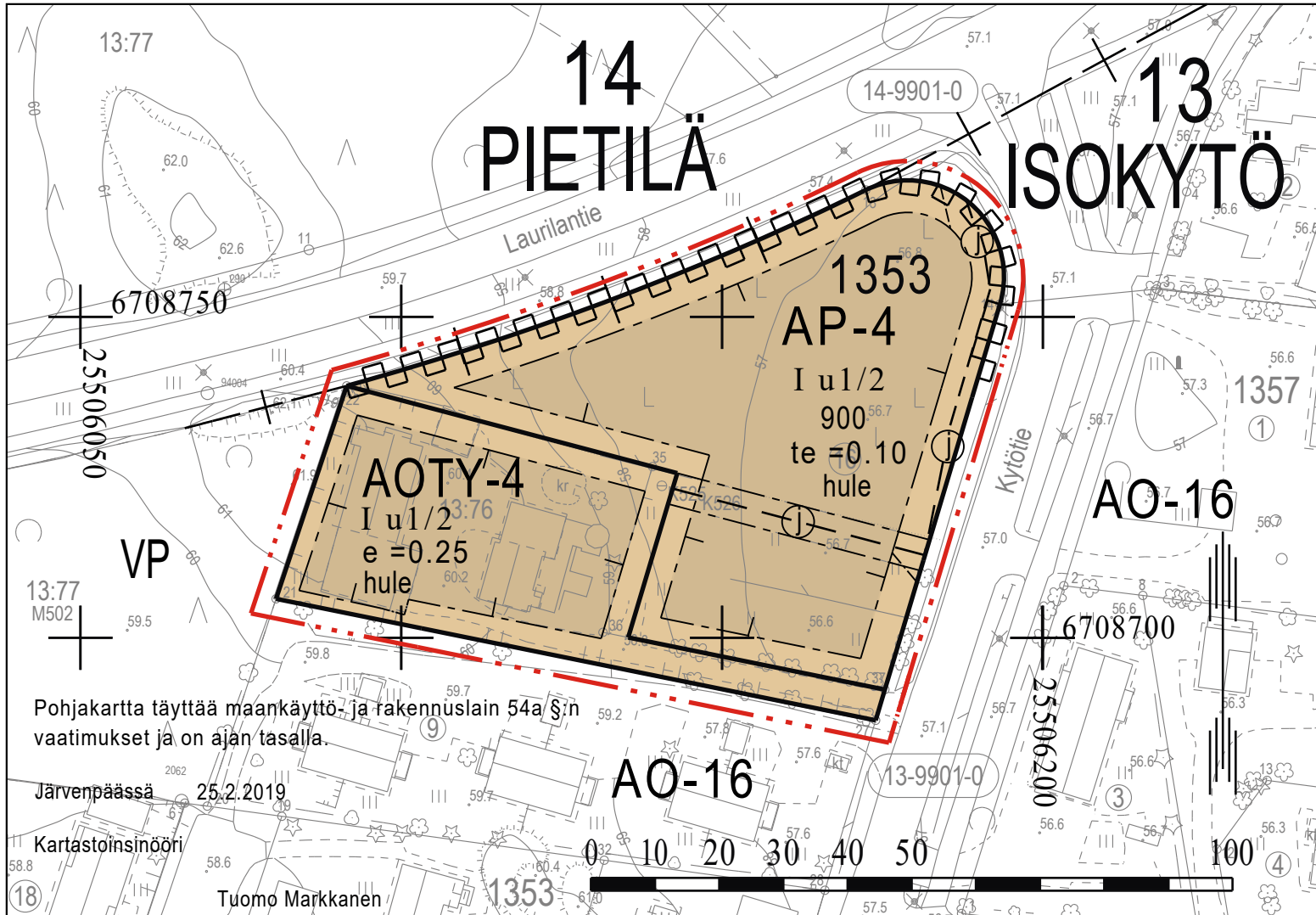
Järvenpäässä 13.2.2019, täydennykset 9.4.2019

Sampo Perttula
Kaavoitusjohtaja

Paula Sidoroff-Eskelinen
Kaavasunnittelija

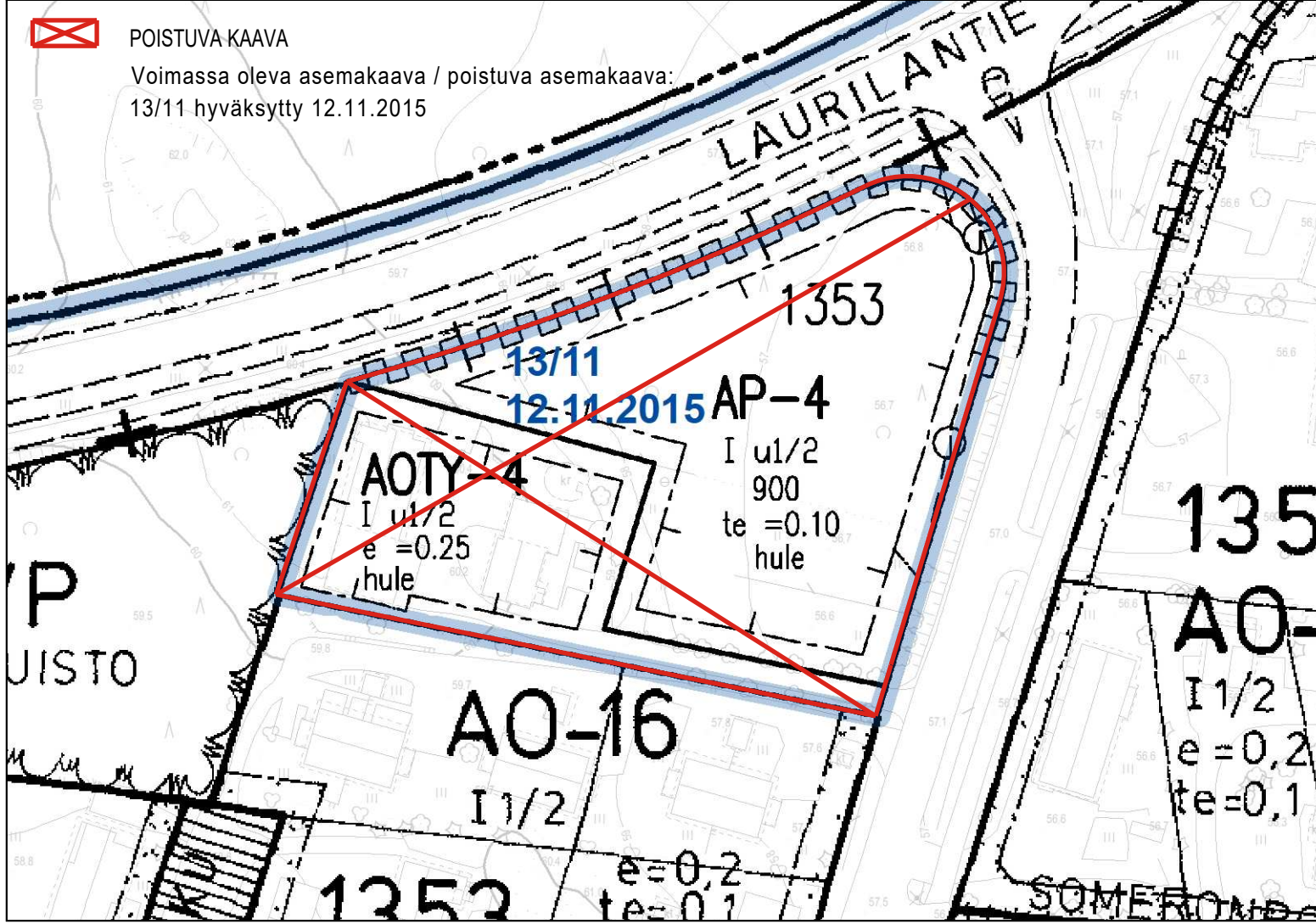
14 PIETILÄ

13 ISOKYTÖ



POISTUVA KAAVA

Voimassa oleva asemakaava / poistuva asemakaava:
13/11 hyväksytty 12.11.2015



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AP-4

0102004
ASUINPIENTALOJEN KORTTELIALUE.

Alueelle voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin.

Asemakaavassa ilmoitetusta rakennusoikeudesta saa tontilla asuva käyttää 25 % liike-, myymälä-, työ-, yms- palvelutiloiksi, joissa harjoitettu toiminta ei aiheuta ympäristölle kohtuutonta häiriötä.

Tontilla tulee olla vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 100 m² kohti.

Autopaikkoja on varattava vähintään yksi autopaikka 80 kerrosneliometriä kohti tai vähintään 1,5 autopaikkaa asuntoa kohti.

AOTY-4

0104624
ASUIN- JA YMPÄRISTÖHÄIRIÖITÄ AIHEUTTAMATTOMIEN YRITYSRAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

Korttelialueelle saa rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja sekä työ- ja varastotiloja.

Korttelialueella harjoitettu toiminta ei saa aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää ilman pilaantumista, raskasta liikennettä tai muita häiriöitä.

Piha-aluetta saa käyttää varastointiin, jos alueen ympärille rakennetaan vähintään 1,8 m korkea näkösuojan antava aita.

Tontille on varattava vähintään 2 autopaikka asuntoa kohti ja 1 autopaikka kutakin alkavaa työtilan 75 k-m² kohti.



1201100
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



1202000
Kaupunginosan raja.



1203000
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



1204100
Osa-alueen raja.

13

1208000
Kaupunginosan numero.

ISO

1209000
Kaupunginosan nimi.

1353

1210000
Korttelin numero.

900

1213000
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

I

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

I u 1/2

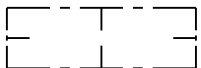
1219100
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

e =0.25

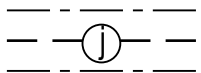
1220000
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

te =0.10

1220002
Tehokkuusluku eli talousrakennuksen kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.



1227000
Rakennusala.



1258020
Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



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

hule

1271400
Korttelialueen hulevedet tulee käsitellä tonteilla hulevesiä viivyttämällä ennen niiden johtamista hulevesiverkkoon.

JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

Kytötie 96 ja 98

ASEMAKAAVAN MUUTOS

1 : 1000

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:

13. eli Isokydön kaupunginosan korttelin 1353 asuinpienalojen korttelialuetta sekä asuin- ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien yritysrakennusten korttelialuetta.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:

13. eli Isokydön kaupunginosan kortteliin 1353 asuinpienalojen korttelialuetta sekä asuin- ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien yritysrakennusten korttelialuetta.

Tämän asemakaavan korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Käsittelyvaiheet:

Kuuleminen kirjeellä MRA 30 § mukaisesti,
30.1.-12.2.2019
Kaavoitusjohtaja 15.2.2019 § 4
Nähtävänä MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti
20.3.-2.4.2019
Kaupunkikehityslautakunta 23.5.2019 § 49

KAUPUNKIKEHITYSLAUTAKUNTA HYVÄKSYNYT

23.5.2019 § 49



JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

Päiväys 25.1.2019

Tarkistettu

Sampo Perttula
Kaavoitusjohtaja

Paula Sidoroff-Eskelinen
Kaavasuunnittelija

JARDno	2018-4119
Hakemistonumero	130012
Arkistonumero	
Suunnittelija	PSE
Piirtäjä	PSE
Tallennusnimi	130012_Kytotie_96_98
Mittakaava	1:1000
Koordinaatisto	ETRS GK 25, N 2000

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	186 Järvenpää	Täyttämispvm	27.05.2019
Kaavan nimi	Kytötie 96 ja 98		
Hyväksymispvm	23.05.2019	Ehdotuspvm	15.02.2019
Hyväksyjä	L-lautakunta	Vireilletulosta ilm. pvm	25.01.2019
Hyväksymispykälä	49	Kunnan kaavatunnus	130012
Generoitu kaavatunnus	186L230519A49		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,5936	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0000	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,5936

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	0,5936	100,0	1399	0,24	0,0000	27
A yhteensä	0,5936	100,0	1399	0,24	0,0000	27
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-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				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,5936	100,0	1399	0,24	0,0000	27
A yhteensä	0,5936	100,0	1399	0,24	0,0000	27
AOTY	0,1995	33,6	499	0,25	0,0107	27
AP-4	0,3941	66,4	900	0,23	-0,0107	0
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						