

Myllytie 24-26

Asemakaavan selostus

JARDno 2021-1109

Kaavatunnus 060062



Vireilletulosta ilmoittaminen, kuulutus	2.6.2021
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	9.6.2021
Asemakaavaaluonnos nähtävänä MRL 62§, MRA 30§	23.2 – 25.3.2022
Kaupunkikehityslautakunta	pvm § nro
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä MRL 65§ ja MRA 27§	pvm
Kaupunkikehityslautakunta	pvm §
Kaupunginhallitus	pvm §
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	pvm §

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Myllytie 24-26

Asemakaavan muutos

Diaarinumero: JARDno 2021-1109

Asemakaavan muutos koskee:

6. kaupunginosan eli Pöytäalho korttelin 639 kiinteistöjä 186-6-639-1 ja 186-401-2-195 ja katualueita

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

6. kaupunginosan eli Pöytäalho asuinkerrostalojen korttelialueita

Laatija: Järvenpään kaupunki, Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

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

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee noin 0,5 km keskustasta koilliseen, osana jo rakennettua kerrostalokorttelia. Lähiympäristössä on monipuolisia kaupallisia ja julkisia palveluja. Alueen pohjoispuolella on pientaloasutusta.



Suunnittelualueen sijainti.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Myllytie 24-26

Kaavasunnittelun tarkoitus on tutkia mahdollisuudet kerrostalokorttelin täydentämiseen kahdella asuinkerrostalolla. Suunnittelualueen kerrosala on 3880 k-m². Alueelle on suunniteltu 82 asuntoa, joihin tulee noin 150 asukasta.

Sisällys

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	2
Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
Tausta-aineistot	4
2. TIIVISTELMÄ	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2 Asemakaava	4
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	4
3. LÄHTÖKOHDAT	4
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.2 Suunnittelutilanne	6
Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	6
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	9
4.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset	9
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö	9
4.3 Asemakaavan tavoitteet	10
4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	11
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	11
5.1 Kaavan rakenne	11
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	12
5.3 Aluevaraukset	12
5.4 Kaavan vaikutukset	13
5.5 Ympäristön häiriötekijät	13
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset	13
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	13
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	13
6.2 Toteuttamisen ajoitus	13
6.3 Toteutuksen seuranta	13

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

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

Tausta-aineistot

- Järvenpään yleiskaava 2040
- Asemakaavojen pysäköintinormituksen suunnitteluohjeet (Kaupunkikehityslautakunta hyväksynyt 17.9.2020 § 39)
- Myllytie 24, Järvenpää. Kaavan ennakkoaineisto. Luo arkkitehdit 16.12.2020
- Järvenpää Myllytie 24. Liikennemeluselvitys. A-Insinöörit Suunnittelu Oy 25.8.2021

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulosta ilmoittaminen, kuulutus	2.6.2021
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	9.6.2021
Asemakaavaluonnos nähtävänä MRL 62§, MRA 30§	23.2 – 25.3.2022
Kaupunkikehityslautakunta	pvm § nro
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä MRL 65§ ja MRA 27§	pvm
Kaupunkikehityslautakunta	pvm §
Kaupunginhallitus	pvm §
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	pvm §

2.2 Asemakaava

Myllytien ja Laaksotien kulmaan suunnitellaan kaksi uutta asuinkerrostaloa kortteliin jo toteutettujen viiden kerrostalon lisäksi. Asemakaava-alueelle tulee laatia erillinen tonttijako asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava on mahdollista toteuttaa heti kun asemakaava on saanut lainvoiman ja tarpeelliset kiinteistötekniset toimenpiteet on suoritettu.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on osa kerrostalokorttelia, joka on muilta osin toteutettu. Korttelissa on viisi kerrostaloa, joiden kerrosluku vaihtelee neljästä kuuteen. Suunnittelualueella Myllytien ja

Laaksokadun kulmassa on vanha omakotitalo piharakennuksineen, mutta viereinen kiinteistö on rakentamaton. Laaksokadun varressa suunnittelualueen pohjoispuolella on omakoti- ja rivitaloja. Myllytien vastakkaisella puolella on Järvenpään uusi sosiaali- ja terveyskeskus ja palveluasuntoja, jotka ovat tiivistäneet Myllytien vartha kaupunkimaiseksi. Suunnittelualueen lähistölle Myllytien varteen ns. Taidekortteliin on suunnitteilla uutta kerrostalorakentamista.



Suunnittelualue ortokuvassa vuonna 2021.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue sijaitsee mäellä, jonka maanpinta on noin +60...62 mpy. Rinne laskee itään ja etelään kohti Pohjoisväylää ja Helsingintietä. Alueen vanha pihakasvillisuus ja puusto tekevät alueen yleisilmeestä vehreän.

Palvelut

Lähiympäristössä on runsaasti julkisia ja kaupallisia palveluja, kuten sosiaali- ja terveyskeskus, päivittäistavaramyymälä, apteekki ja polttoaineiden jakeluasema. Lähin päiväkotiki ja kaikki keskustan palvelut ovat noin puolen kilometrin päässä suunnittelualueelta. Mankalan koululle on noin kilometrin matka. Palvelujen piirissä on runsaasti työpaikkoja.

Virkistys

Suunnittelualueelta on kevyen liikenteen yhteys Pohjoisväylän itäpuolelle Terholan metsäiselle virkistysalueelle, jossa on mm. kuntorata ja talvisin latuverkosto.

Liikenne

Suunnittelualueen ajoneuvoliikenne kulkee Laaksotien ja Myllytien kautta Kartanontielle ja keskustaan. Myllytien päässä on kevyen liikenteen yhteys Helsingintielle, ja Muorinkujalta on yhteys Muorinpolulle, Pohjoisväylän kevyen liikenteen alikulkuun. Korttelin eteläosan tonttiliikenne kulkee Helsingintien ja Muorinkujan kautta. Helsingintiellä ja Pohjoisväylällä kulkee suurin osa Järvenpään joukko- ja palveluliikenteen linjoista.

Tekninen huolto ja hulevedet

Alueella on rakennettu kunnallistekniikka ja vesihuolto. Laaksotien ja Myllytien katu ympäristö on viimeistelty. Myllytiellä on vesijohto-, viemäri- ja hulevesiverkostot. Hulevesien viivyttäminen tontilla on erityisen tärkeää, koska suunnittelualue sijaitsee Loutinojan valuma-alueella.

Ympäristönsuojelu, ympäristöhäiriöt

Myllytie, Pohjoisväylä ja Helsingintie ovat mahdollisia liikennemelulähteitä. Alueelta on tehty liikennemeluselitys (A-insinöörit Suunnittelu Oy 25.8.2021), jonka mukaan ohjearvot alittuvat leikki- ja oleskelualueilla viitesuunnitelman mukaisessa toteutuksessa. Rakennukset eivät sijoitu melualueelle, joten melusuojaukseen ei tarvitse varautua asemakaavassa.

Maanomistus

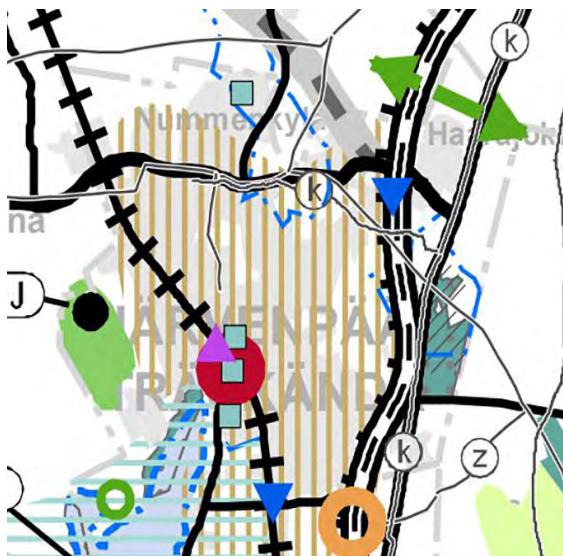
Suunnittelualue ja muut korttelin tontit ovat yksityisomistuksessa. Ympäröivät katualueet ovat kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

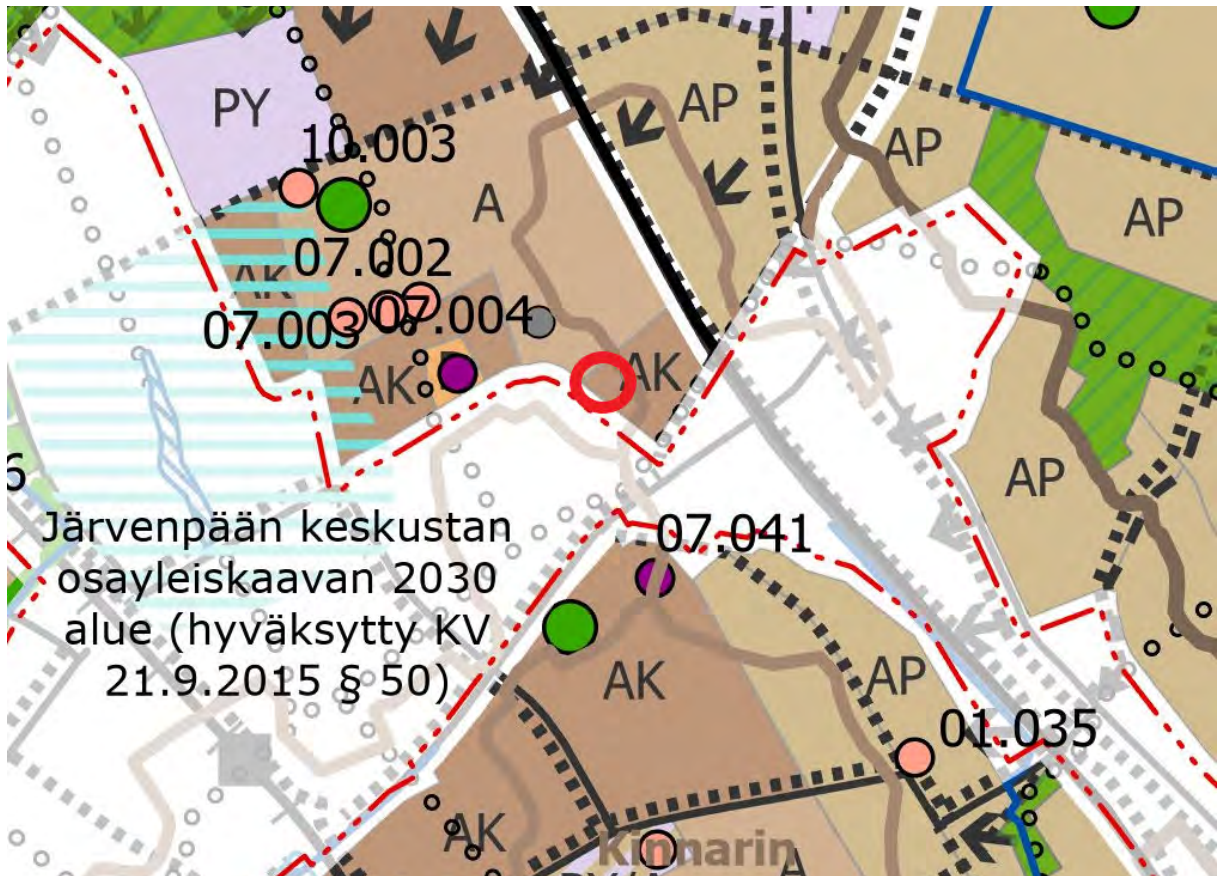
Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

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



Ote Helsingin seudun vaihemaakuntakaavasta.

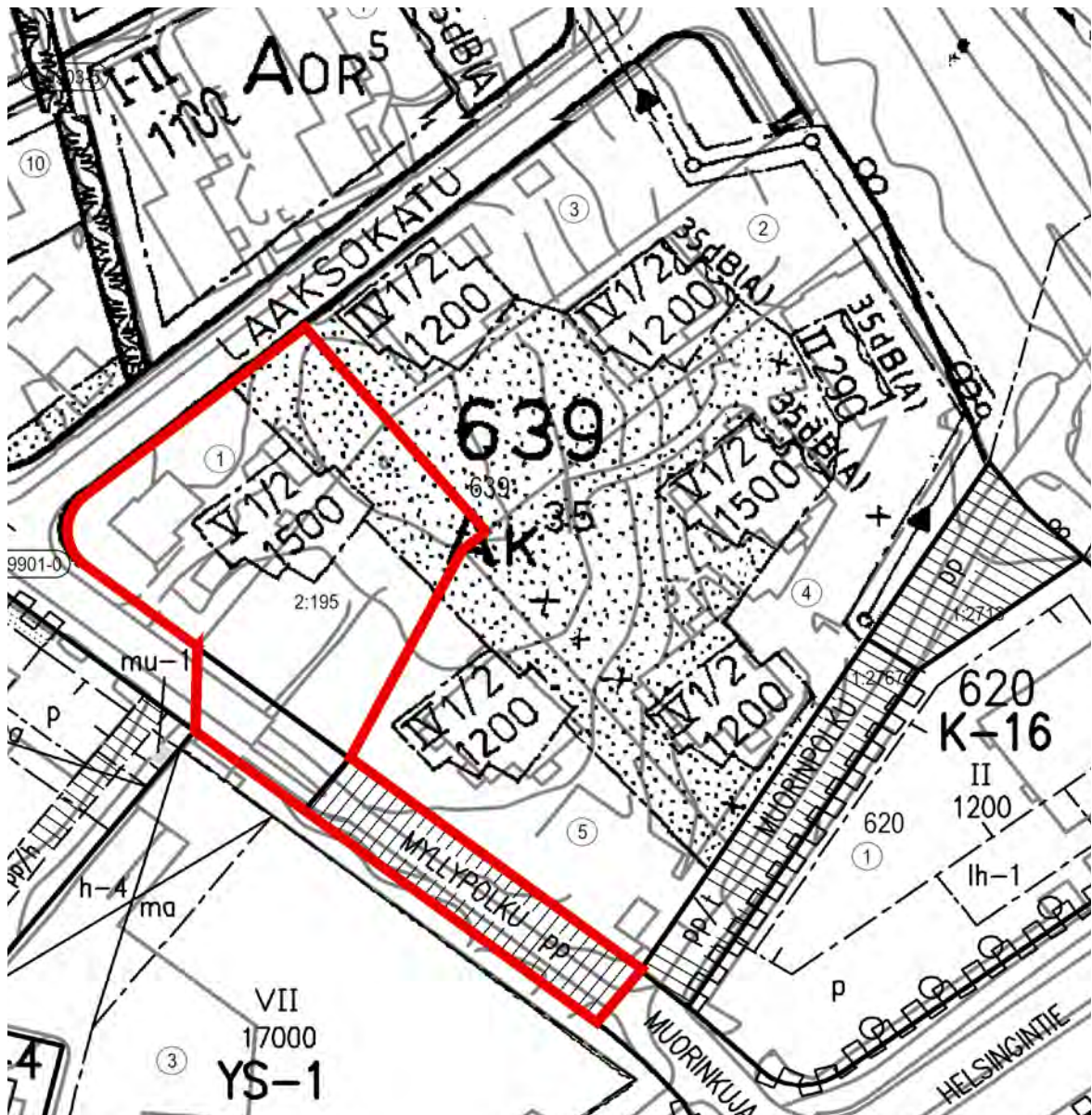


Ote Järvenpään yleiskaavasta 2040. Kaava-alueen likimääräinen sijainti punaisella ympyröitynä.

Yleiskaava

Suunnittelualue on osoitettu lainvoimaisessa Järvenpään yleiskaavassa 2040 kerrostalovaltaisiksi asuntoalueeksi (AK). Alue varataan ensisijaisesti tiiviille kerrostalovaltaiselle asumiselle ja sitä palveleville lähipalveluille sekä alueen luonteeseen soveltuvalle elinkeinotoiminnalle. Suunnittelussa tulee varmistaa riittävät lähivirkistysalueet sekä viheryhteyksien jatkuminen. Alueen suunnittelussa tulee edistää palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteellä, kävellessä ja pyörällä. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota elinympäristön viihtyisyyteen, turvallisuuteen ja kulttuuriympäristön arvoihin.

Alue on osa keskustan tiivistyvää asemanseutua, jolla pyritään täydennysrakentamismahdollisuuksien hyödyntämiseen ja eri kulkumuotojen yhteensovittamiseen. Suunnittelussa tulee huomioida vaihtoyhteyksien sujuvuus ja turvallisuus.



Ote ajantasakaavasta. Kaava-alue punaisella rajattuna.

Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava on tullut voimaan vuonna 1981. Kortteli 639 on asemakaavassa asuntokerrostalojen korttelialuetta. Kortteliin on osoitettu rakennusalat kuutta kerrostaloa varten, joista viisi on toteutettu. Rakennukset ryhmittyvät asemakaavassa istutettavaksi osoitetun piha-alueen ympärille. Asemakaavamääräyksen mukaan korttelin sisäisiä tontinrajoja ei saa aidata autopaikka-alueita lukuunottamatta. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää punatiiltä.

Suunnittelualue muodostuu kahdesta kiinteistöstä, joille on osoitettu rakennusala yhtä V $\frac{1}{2}$ -kerroksista rakennusta varten ja rakennusoikeutta 1500 k-m². Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden, rakennusalan ja kerrosluvun estämättä saa rakennusoikeudesta enintään 15 % käyttää asukkaiden yhteistiloiksi tai palvelutiloiksi. Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap/85 k-m². Tontilla tulee olla vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 100 m² kohti.

Myllytien ja Laaksokadun pohjoispuolella lähimmissä kortteleissa on erillispientaloja ja rivitaloja. Myllytien vastakkaisella puolella on sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa sekä asumista palvelevien rakennusten korttelialuetta. Suunnittelualue liittyy ympäristöön Myllytien kautta. Myllytieltä Helsingintielle on kevyen liikenteen yhteys.

Viitesuunnitelmat

Kiinteistönomistaja on teettänyt viitesuunnitelman (Luo arkkitehdit 2021), jossa suunnittelu-alueelle on sijoitettu kuusi- ja seitsemänkerroksiset kerrostalot autopaikkoineen. Osa autopaikoista on Laaksotien varressa, osa kahdessa tasossa Myllytien varressa. Leikki- ja oleskelupiha sijoittuu alueen keskiosaan. Kasvillisuutta ja kallioaluetta alueen reunoilla pyritään säilyttämään.

Suunniteltu asuntokanta on kaupungin ohjeistuksen mukainen. Alustavissa suunnitelmissa on yhteensä 82 asuntoa, joissa on yksiöitä, kaksioita ja neljän huoneen asuntoja.



Viitesuunnitelma, asemapiirros (Luo arkkitehdit 2022).

Rakennusjärjestys

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

Tonttijako & -rekisteri

Alueen tontit on merkitty tonttirekisteriin.

Pohjakartta

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

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset

Kaavamuutos on käynnistynyt kiinteistönomistajan aloitteesta. Asiasta on tehty puitesopimus (vs. kaavoitusjohtaja 16.10.2020). Kiinteistönomistaja on teettänyt kaavatyön pohjaksi alustavat viitesuunnitelmat (Luo arkkitehdit Oy 3.3.2021). Kaavamuutos sisältyy vuoden 2022 kaavoitussuunnitelmaan (kh hyväksynyt 17.1.2021 § 15).

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaupunkikehityslautakunta pvm §

Kaupunginhallitus pvm §

Kaupunginvaltuusto pvm §

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

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

Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 2.6.2021, Järvenpään kaupungin verkkosivuilla ja kirjeellä naapurikiinteistöjen omistajille.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja vuorovaikutustavat on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 1). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä koko kaavasuunnittelun ajan Seutulantalon palvelupisteessä sekä Järvenpään kaupungin verkkosivuilla. Naapurikiinteistöjen asukkaat ovat esittäneet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta neljä mielipidettä, joissa toivotaan korttelin luonnonympäristön säilyttämistä ja kiinnitetään huomiota rakennusten väliseen etäisyyteen, varjostukseen ja suunniteltuun rakentamistehokkuuteen.

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

Valmisteluvaihe

Asemakaavan muutosluonnos on ollut nähtävänä 23.2. - 25.3.2022 välisen ajan Seutulantalon palvelupisteessä sekä Järvenpään kaupungin verkkosivuilla. Nähtävilläoloaikana osallisilla on

ollut mahdollisuus jättää mielipide kaavaluonnoksesta. Hanketta esiteltiin yleisötilaisuudessa 2.3.2022. Luonnosvaiheessa lähetettiin ennakkolausuntopyyntö hankkeesta seuraaville tahoille:

- Järvenpään kaupunkitekniikka/ Suunnittelupalvelut
- Järvenpään Vesi
- Uudenmaan ELY-keskus
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Vantaan Energia Keski-Uusimaa Oy
- Caruna Oy
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj

Saadut lausunnot, mielipiteet (täydentyä)

Suunnitteluvaihe

täydennetään asemakaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen

Viranomaisyhteistyö

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

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston tavoitteet

Maakuntakaava:

- taajamatoimintojen alue, tiivistämiseen ohjaava kehittämisperiaatemerkinä, taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke

Yleiskaava:

- kerrostalovaltaista asuntoaluetta, joka varataan ensisijaisesti tiiviille kerrostalovaltaiselle asumiselle ja sitä palveleville lähipalveluille sekä alueen luonteeseen soveltuvalla elinkeinotoiminnalle
- riittävien lähivirkistysalueiden ja viheryhtyksien jatkuvuuden varmistaminen
- palvelujen saavutettavuuden edistäminen joukkoliikenteellä, kävellen ja pyörällä
- elinympäristön viihtyisyys ja turvallisuus
- alue on osa tiivistyvää asemanseutua, jolla pyritään täydennysrakentamismahdollisuuksien hyödyntämiseen

Asemakaava:

- korttelin keskiosa istutettavaa piha-aluetta
- pistetalojen rakennusalat istutettavan alueen reunoilla
- korttelin itäosassa rakennus melusuojuuksena Pohjoisväylän suunnalla

Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on, ettei Myllytien nykyiseen kevytväylään tarvitse tehdä muutoksia tonttiliittymän kohdalla. Lisäksi rakennus Myllytien ja Laaksokadun kulmassa tulee sijoittaa hiukan kauemmas katualueen rajasta. Alustavassa viitesuunnitelmassa esitettyä pysäköintiratkaisua ja rakennusten sijaintia tarkistetaan näiltä osin.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaratkaisuun ei ole laadittu erillisiä vaihtoehtoja. Asemakaavan toteuttaminen noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita sekä maakuntakaavan ja yleiskaavan tavoitteita alueiden tiivistämisestä. Asemakaavan toteutus tuo lisää asukkaita keskustan tuntumaan, lähelle joukkoliikenteen yhteyksiä ja muita palveluita. Asemakaavan toteutus ei lisää infran rakentamisen kustannuksia eikä julkisten palveluiden suorita investointeja.

Rakennukset on sovitettu täydentämään korttelissa jo olevaa rakennusryhmää. Korttelin keskelle jää istutettava alueen osa voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Asemakaavaa täydentämään on laadittu rakentamistapaohje, joka ohjaa alueen toteutusta. Rakennusten julkisivumateriaalien ja värityksen valinnassa otetaan huomioon ympäröivät rakennukset. Autopaikkamitoitus on sopeutettu alueen ominaisuuksiin ja sijaintiin palvelujen läheisyydessä.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Suunnittelualue on osa asemakaavan mukaista kerrostalokorttelia, jossa rakennukset ryhmittyvät istutettavan piha-alueen ympärille. Alueen ajoneuvoliikenne suuntautuu Laaksotien ja Myllytien kautta Kartanontielle ja keskustaan. Myllytien päässä on kevyen liikenteen yhteys Helsingintien suuntaan.

Mitoitus

Suunnittelualan kokonaiskerrosala on 3880 k-m², mikä vastaa tehokkuuslukua $e = 1,42$. Voimassa olevan asemakaavan mukainen korttelitehokkuus vastaa tehokkuuslukua $e = 0,6$. Kaavamuutoksen mukainen korttelitehokkuus vastaa tehokkuuslukua $e = 0,78$. Alueelle on suunniteltu 82 asuntoa, joihin tulee noin 150 asukasta.

Kiinteistö	Pinta-ala, m ²	Voimassa oleva asemakaava		Asemakaavan muutos	
		Rakennusoikeus, k-m ²	Tehokkuus, e =	Rakennusoikeus, k-m ²	Tehokkuus, e =
639-3	1862	1200	0,64	1200	0,64
639-2	2109	1200	0,56	1200	0,56
639-4	4569	2990	0,65	2990	0,65
639-5	2077	1200	0,57	1200	0,57
Myllytie 24-26	2736	1500	0,54	3880	1,42
Kortteli 639	13353	8090	0,6	10470	0,78

Korttelin 639 tonttien pinta-alat ja rakennusoikeudet.

Palvelut

Alueelle ei suunnitella uusia palveluja. Kaikki keskustan ja lähiympäristön palvelut ovat saavutettavissa kävelyetäisyydellä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Rakennukset on sovitettu täydentämään nykyistä kerrostaloryhmää, ja niiden sijainti osoitetaan sitovalla rakennusalamerkinnällä. Rakennusten väliin muodostuu leikki- ja oleskelupiha, jolle on esteetön pääsy asunnoista. Piha toimii luontevana risteyspaikkana asuntojen ja

pysäköintipaikkojen välillä kuljettaessa. Nykyinen kasvillisuus ja puusto poistuu rakennusten, pysäköintipaikkojen ja rakennettavan piha-alueen kohdalta, mutta pihalle ja pysäköintilaitoksen reunoille istutetaan suureksi kasvavia lehtipuita. Osa tontin koillisosan kallioalueesta säilyy piha-alueella. Tonttiliittymä Myllytielle sijoitetaan niin, että kevytväylä Helsingintielle pysyy nykyisellään.

5.3 Aluevaraukset

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK-64)

Tontille saa rakentaa asuinkerrostaloja.

Tontille saa sille merkityn varsinaisen kerrosalan lisäksi rakentaa porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan, teknisiä tiloja sekä asuntojen ulkopuolisia, asukkaita palvelevia varasto-, apu- ja yhteistiloja kerroksiin.

Korttelialueen ulkopuolelle saa rakentaa ulokkeita ja ulokeparvekkeita siten, että alimman ulokkeen alapuolisen vapaan tilan korkeus on vähintään 3,5 m.

Kaikki rakenteet on tehtävä korkeatasoisesti kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristön, kaupunkikuvan ja viihtyvyyden vaatimuksiin. Rakennusten tulee julkisivu- ja kattomateriaalien sekä kattomuodon suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Rakennusten katoille ja julkisivuihin saadaan sijoittaa energiatalouden edellyttämiä teknisiä laitteita. Rakentamattomat tontinosat tulee pitää istutuksin huolitellussa kunnossa.

Asuinrakennusten porrashuoneesta tulee olla välitön yhteys tontin leikki- ja oleskelualueelle. Porrashuoneiden tulee saada luonnonvaloa jokaisen kerroksen kohdalta.

Tontinosat, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueeksi, kulkuväyläksi

tai huoltoalueeksi, on istutettava tai muutoin rakennettava yhtenäisen suunnitelman

mukaan. Tontille on rakennettava asumisen luonne huomioon ottaen riittävästi

yhtenäisesti suunniteltuja leikki- ja oleskelualueita. Autopaikat on erotettava istutusten

tai muiden rakenteiden avulla katu- ja piha-alueesta. Autopaikkoja ei saa

sijoittaa 8 metriä lähemmäksi pihatasossa sijaitsevien asuinhuoneiden pääikkunoita.

Tontille on varattava polkupyörien säilytyspaikkoja vähintään 1 paikka / 30 k-m².

Paikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa sisätiloissa tai katetuissa tiloissa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.

Tontille tai asemakaavassa osoitetulle autopaikkojen korttelialueelle on rakennettava

vähintään 1 ap / 110 k-m² asuintilaa, kuitenkin vähintään 0,6 ap/ asunto.

Pysäköintipaikoilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi rakennettavia väestönsuojia, asukkaiden yhteis- ja varastotiloja sekä ulkoseinien yli 250 mm paksuuden ylittävän osan tuottamaa kerrosalaa ei lasketa autopaikkojen mitoitukseen.

Kaavamääräyksellä varmistetaan asuintilojen ja asuinympäristön korkea laatu. Määräys mahdollistaa asuntokohtaisten varastotilojen sijoittamisen kerroksiin.

5.4 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kerrostalokorttelin länsikulma täydentyy kahdella asuinkerrostalolla. Uudet talot ovat kuusi- ja seitsemänkerroksisina korkeampia kuin korttelin nykyiset rakennukset, joiden suurin sallittu kerrosluku vaihtelee välillä IV½ ... VI½. Rakennusten tiilenpunaiset seinät ja valkoiset parvekkeet toistavat lähiympäristön julkisivuvärejä. Nykyinen omakotitalo piharakennuksineen puretaan. Katualueisiin ei suunnitella muutoksia.

Korttelista laaditun varjostus selvityksen mukaan uudet rakennukset eivät kesäaikaan varjosta naapurirakennuksia, eivätkä keväällä ja syksylläkään merkittävästi. Varjostus on suurimmillaan pimeänä vuodenaikana, kun aurinko paistaa matalalta ja koko korttelin piha-alueet joutuvat varjoon päiväsaikaankin useiksi tunneiksi.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Suunnittelualueen pihakasvillisuus tulee häviämään rakennusten, pysäköintipaikkojen ja rakennetun piha-alueen kohdalta, mutta tontin itäreunan kasvillisuutta säilytetään ja täydennetään istutuksilla. Suureksi kasvavia lehtipuita istutetaan pysäköintitalon seinustalle ja pihalle. Rakennukset pyritään sijoittamaan niin, että kallioinen tontinosa säilyy osana istutettavaa piha-aluetta. Uudet kerrostalot toteutetaan puurakenteisina, mikä on merkittävä keino pienen hiilijalanjäljen ja suuren hiilikädenjäljen saavuttamisessa. Toteutusvaiheessa rakennuksista laaditaan hiilijalanjälkilaskelma. Hulevesiä viivytetään tontilla ennen niiden johtamista hulevesiverkkoon.

Vaikutukset liikenteeseen

Suunnittelualueen tonttiliikenne kulkee kahden liittymän kautta, Laaksotieltä ja Myllytieltä. Liikenne Myllytiellä lisääntyy jonkin verran. Asuintontin liikenteen voidaan kuitenkin katsoa jakautuvan tasaisesti päivän mittaan, joten liikenteen häiriöiden ei voida katsoa lisääntyvän merkittävästi nykytilanteeseen nähden. Autopaikat sijoitetaan omalle tontille, osa avopaikkoina Laaksotien varteen ja osa kahteen tasoon Myllytien varteen. Pyöräpaikat sijoitetaan rakennusten maantasokerrokseen. Lähiympäristössä on hyvät kevyen liikenteen yhteydet ja julkisen liikenteen palvelut.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole erityisiä häiriötekijöitä.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty liitteessä 2.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Toteutusta ohjaamaan on laadittu rakentamistapaohje, havainnekuvat ja viitesuunnitelmat.

6.2 Toteuttamisen ajoitus

Asemakaava on mahdollista toteuttaa heti kun se on saanut lainvoiman ja tarvittavat kiinteistötekniiset toimenpiteet suoritettu.

6.3 Toteutuksen seuranta

Seurattavia asioita ovat asukkaiden ja käyttäjien palaute sekä rakennusten elinkaaren ja kunnon seuranta.

Järvenpäässä 23.2.2022

Sampo Perttula
Kaavoitusjohtaja

Terttu-Elina Wainio
Asemakaava-arkkitehti

 Järvenpää



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63 §)

Myllytie 24-26

Asemakaavan muutos

JARDno 2021-1109

Kaavatunnus: 060062



Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tehtävänä on kertoa osallisille:

- Mitä kaavoitus koskee
- Mihin sillä pyritään
- Ketkä ovat osallisia
- Miten ja milloin voi osallistua
- Miten kaavoituksen kulusta tiedotetaan
- Miten vaikutuksia arvioidaan
- Kuka kaavaa valmistelee ja mistä saa lisää tietoa

SISÄLLYSLUETTELO

1. MITÄ TAPAHTUU JA MISSÄ?	3
2. MITÄ ON SUUNNITTEILLA?	4
3. SUUNNITTELUN LÄHTÖTIEDOT	4
4. OSALLISET	7
5. MITEN JA MILLOIN VOI OSALLISTUA?	8
6. KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI.....	10
7. AIKATAULUARVIO.....	10
8. MIELIPITEET ALOITUSVAIHEESSA	10
9. YHTEYSTIEDOT	10

1. MITÄ TAPAHTUU JA MISSÄ?

Pöytäalhon kaupunginosassa, Myllytien varrella on alkamassa asemakaavan muutos-hanke, jossa tutkitaan mahdollisuuksia kerrostalokorttelin täydentämiseen. Asemakaava laaditaan Järvenpään kaupungin asemakaavoituksessa virkamiestyönä.

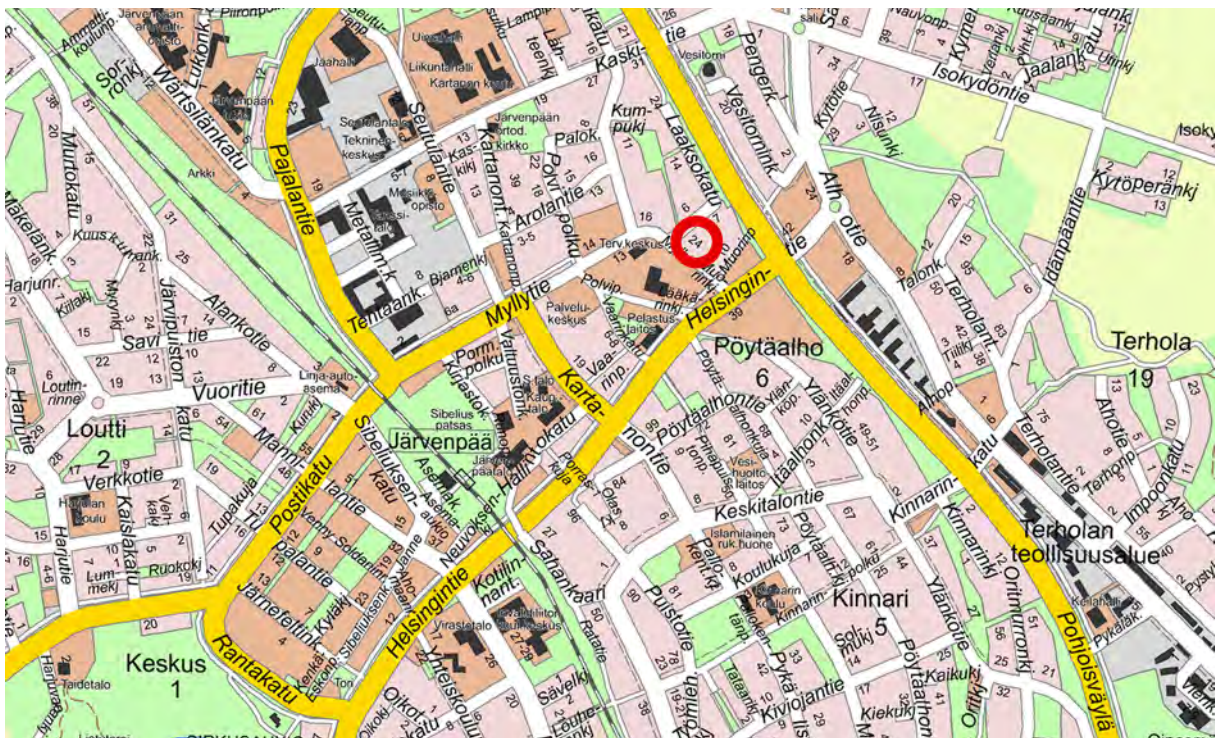
Tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (MRL 63§) saa tietoa, missä vaiheessa ja millä tavoin osalliset voivat vaikuttaa kaavan suunnitteluun. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan tarkistaa kaavan valmisteluvaiheen aikana tarpeen mukaan.

1.1 Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee osaa korttelista 639 eli kiinteistöjä 186-6-639-1 ja 186-401-2-195 (Myllytie 24-26) Myllytien ja Laaksokadun kulmassa.

Suunnittelualue on osa kerrostalokorttelia, joka on muilta osin toteutettu. Korttelissa on viisi kerrostaloa. Myllytien ja Laaksokadun kulmatontilla on vanha omakotitalo ja viereinen kiinteistö on rakentamaton. Laaksokadun varressa on omakoti- ja rivitaloja.

Suunnittelualueelta on noin 0,5 km matka keskustaan. Lähiympäristössä on monipuolisia kaupallisia ja julkisia palveluja. Myllytien vastakkaisella puolella on Järvenpään uusi sosiaali- ja terveyskeskus ja palveluasuntoja.



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti.

1.2 Aloite tai hakija

Kaavamuutos on käynnistynyt kiinteistönomistajan aloitteesta. Asiasta on tehty puitesopimus (vs. kaavoitusjohtaja 16.10.2020). Kiinteistönomistaja on teettänyt kaavatyön pohjaksi alustavat viitesuunnitelmat (Luo arkkitehdit Oy 3.3.2021). Kaavamuutos sisältyy vuoden 2021 kaavoitussuunnitelmaan (kh hyväksynyt 11.1.2021 § 3).

2. MITÄ ON SUUNNITTEILLA?

Kaavasuunnittelun tavoitteena on tutkia mahdollisuudet kerrostalokorttelin täydentämiseen kahdella asuinkerrostalolla. Alueelle laaditaan erillinen tonttijako asemakaavan hyväksymisen jälkeen.



Uudet kerrostalot ovat kuusi- ja seitsemänkerroksisia. Toinen rakennuksista on suunniteltu kadun kulmaan, toinen tontin sisäosaan. Autopaikat ovat Laaksokadun ja Myllytien varressa. Viitesuunnitelma, Luo arkkitehdit Oy 2021.

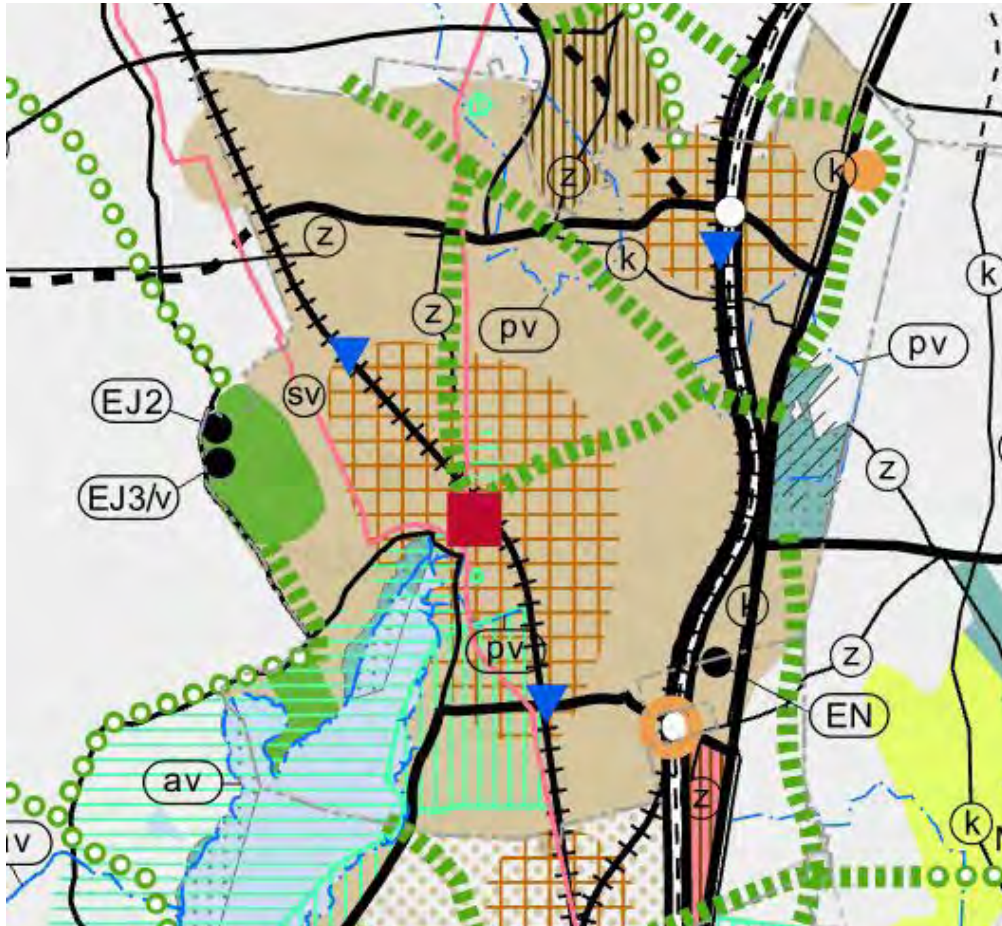
3. SUUNNITTELUN LÄHTÖTIEDOT

3.1 Maanomistus

Suunnittelualue ja muut korttelin tontit ovat yksityisomistuksessa. Ympäröivät katualueet ovat kaupungin omistuksessa.

3.2 Maakuntakaava

Järvenpää on lähes kokonaisuudessaan Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu 2006) taajamatoimintojen aluetta. 2. vaihemaakuntakaavassa (vahvistettu 2014) kaava-alueeseen kohdistuu lisäksi alueen tiivistämiseen ohjaava kehittämissperiaatemerkintä. Uudessa Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa lähes koko Järvenpää on merkitty taajamatoimintojen kehittämissyöhykkeeksi. Uusimaa 2050 -kokonaisuuteen kuuluva Helsingin seudun vaihekaava on hyväksytty, mutta ei voimassa.

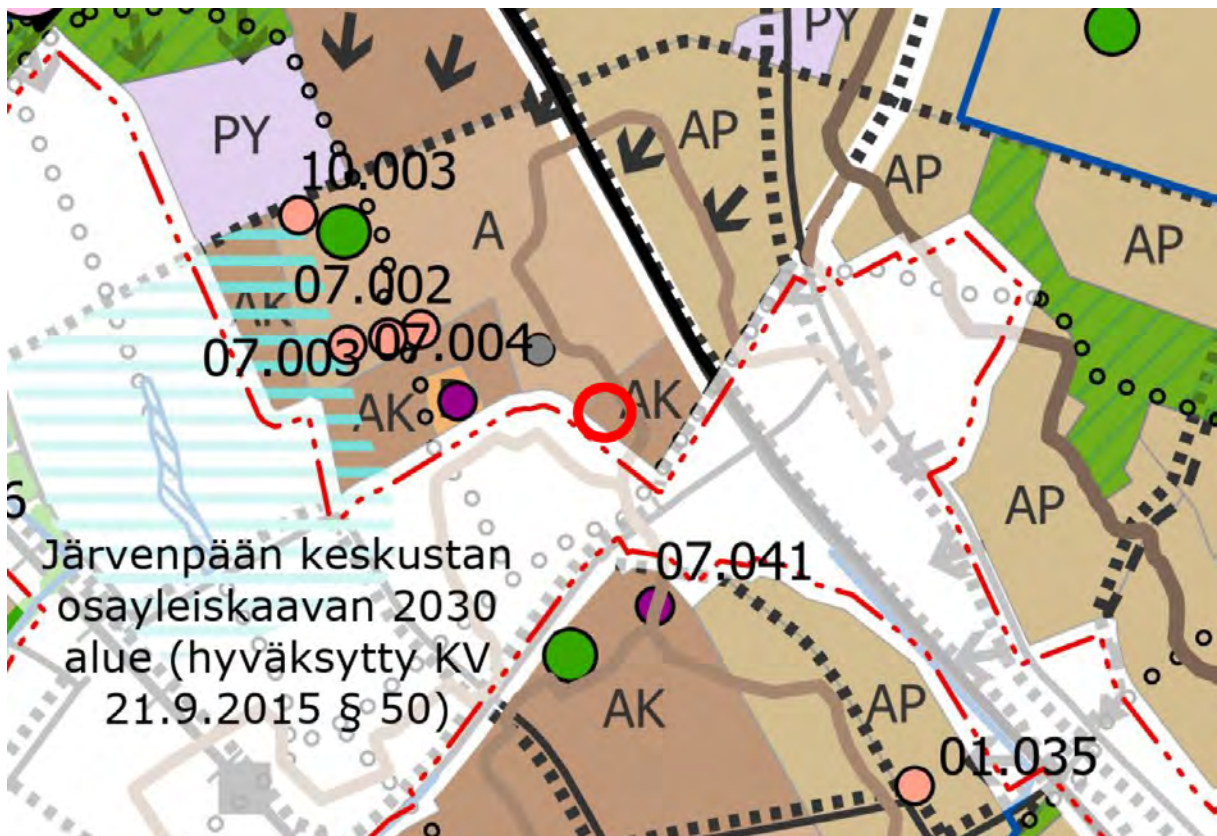


Ote Uudenmaan voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä. Ruudutettu alue kuvaa tiivistettävää taajama- ja keskustatoimintojen aluetta, joka tukeutuu kestäväan liikennejärjestelmään.

3.3 Yleiskaava 2040

Suunnittelualue on osoitettu kaupunginvaltuuston 14.12.2020 hyväksymässä yleiskaavassa 2040 kerrostalovaltaisiksi asuntoalueeksi (AK). Alue varataan ensisijaisesti tiiviille kerrostalovaltaiselle asumiselle ja sitä palveleville lähipalveluille sekä alueen luonteeseen soveltuvalle elinkeinotoiminnalle. Suunnittelussa tulee varmistaa riittävät lähivirkistysalueet sekä viheryhteyksien jatkuminen. Alueen suunnittelussa tulee edistää palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteellä, kävellen ja pyörällä. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota elinympäristön viihtyisyyteen, turvallisuuteen ja kulttuuriympäristön arvoihin.

Alue on osa keskustan tiivistyvää asemanseutua, jolla pyritään täydennysrakentamismahdollisuuksien hyödyntämiseen ja eri kulkumuotojen yhteensovittamiseen. Suunnittelussa tulee huomioida vaihtoyhteyksien sujuvuus ja turvallisuus.



Ote Järvenpään yleiskaavasta 2040. Suunnittelualue ympyröity punaisella.

3.4 Asemakaava

Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava on tullut voimaan vuonna 1981. Kortteli 639 on asemakaavassa asuntokerrostalojen korttelialuetta. Kortteliin on osoitettu rakennusalat kuutta kerrostaloa varten, joista viisi on toteutettu. Rakennukset ryhmittyvät asemakaavassa istutettavaksi osoitetun piha-alueen ympärille. Asemakaavamääräyksen mukaan korttelin sisäisiä tontinrajoja ei saa aidata autopaikka-alueita lukuunottamatta. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää punatiiltä.

Suunnittelualue muodostuu kahdesta kiinteistöstä, joille on osoitettu rakennusala yhtä V $\frac{1}{2}$ -kerroksista rakennusta varten ja rakennusoikeutta 1500 k-m². Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden, rakennusalan ja kerrosluvun estämättä saa rakennusoikeudesta enintään 15 % käyttää asukkaiden yhteistiloiksi tai palvelutiloiksi. Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap/85 k-m². Tontilla tulee olla vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 100 m² kohti.

Myllytien ja Laaksokadun pohjoispuolella lähimmissä kortteleissa on erillispientaloja ja rivitaloja. Myllytien vastakkaisella puolella on sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa sekä asumista palvelevien rakennusten korttelialuetta. Suunnittelualue liittyy ympäristöön Myllytien kautta. Myllytieltä Helsingintielle on kevyen liikenteen yhteys.



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

4. OSALLISET

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

5. MITEN JA MILLOIN VOI OSALLISTUA?

5.1 Asemakaavan laatimisvaiheet ja osallistuminen

Kaavoitusprosessin vaiheet

1. Määritellään kaavatyön tavoitteet ja lähtökohdat sekä aikatulu, laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS).

2. Laaditaan kaavaluonnos, joka asetetaan nähtäville. Luonnoksesta voi esittää mielipiteensä.

3. Laaditaan kaavaehdotus, joka asetetaan julkisesti nähtäville. Ehdotuksesta voi esittää muistutuksen.

4. Asemakaavat hyväksytään kaupunginvaltuustossa lukuun ottamatta vaikutuksiltaan vähäisiä tai teknisiä vähäisiä asemakaavamuutoksia, jotka hyväksytään kaupunkikehityslautakunnassa.

5.2 Tiedottaminen

Kaikista osallisten kuulemisvaiheista tiedotetaan kuuluttamalla kaupungin ilmoitustaululla ja verkkosivuilla, 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) Seutulantalon palvelupisteeseen. Kaava-aineistoa laitetaan myös Järvenpään kaupungin verkkosivuille.

Kaavamuutoksesta pyydetään luonnoksen valmistuttua ennakkolausunnot seuraavilta tahoilta:

- Järvenpään kaupunkitekniikka/Suunnittelupalvelut
- Järvenpään Vesi
- Uudenmaan ELY-keskus
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Vantaan Energia Keski-Uusimaa Oy
- Caruna Oy
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj

Jos jokin taho katsoo, ettei heitä tarvitse pitää osallisina tässä hankkeessa, asiasta voi ilmoittaa kaavan valmistelijalle kirjallisesti.

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 Seutulantalon 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 pyydettävä erikseen Järvenpään kaupungin hallintopalveluista.

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

6. KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Asemakaavan vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, luontoon ja maisemaan, liikenteeseen, tekniseen huoltoon, yhdyskuntatalouteen, terveyteen, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin arvioidaan kaupungin omana työnä ja tulokset esitetään kaavaselostuksen yhteydessä. Vaikutusten arviointi perustuu alueelta käytössä oleviin perustietoihin, suoritettaviin maastokäynteihin, aluetta koskeviin selvityksiin, osallisilta saataviin lähtötietoihin sekä lausuntoihin ja muuhun palautteeseen.

7. AIKATAULUARVIO

- Asemakaavatyö käynnistyy toukokuussa 2021.
- Asemakaavaluonnos on nähtävänä arviolta syys-lokakuussa 2021 (MRL 62 §) 14 päivää
- Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäväksi arviolta tammi-helmikuussa 2022 (MRL 65 §, MRA 27§) 30 päivää
- Tavoitteena on, että kaava siirtyy hyväksymiskäsittelyyn maaliskuussa 2022

8. 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).

9. YHTEYSTIEDOT

Sähköpostiosoitteet ovat muotoa: etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi

Järvenpään kaupunki
Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne
Seutulantie 12
PL 41, 04401 Järvenpää

Vs. kaavoitusjohtaja Juhana Hiironen, 040 315 2447

Asemakaava-arkkitehti Terttu-Elina Wainio, 040 315 2353

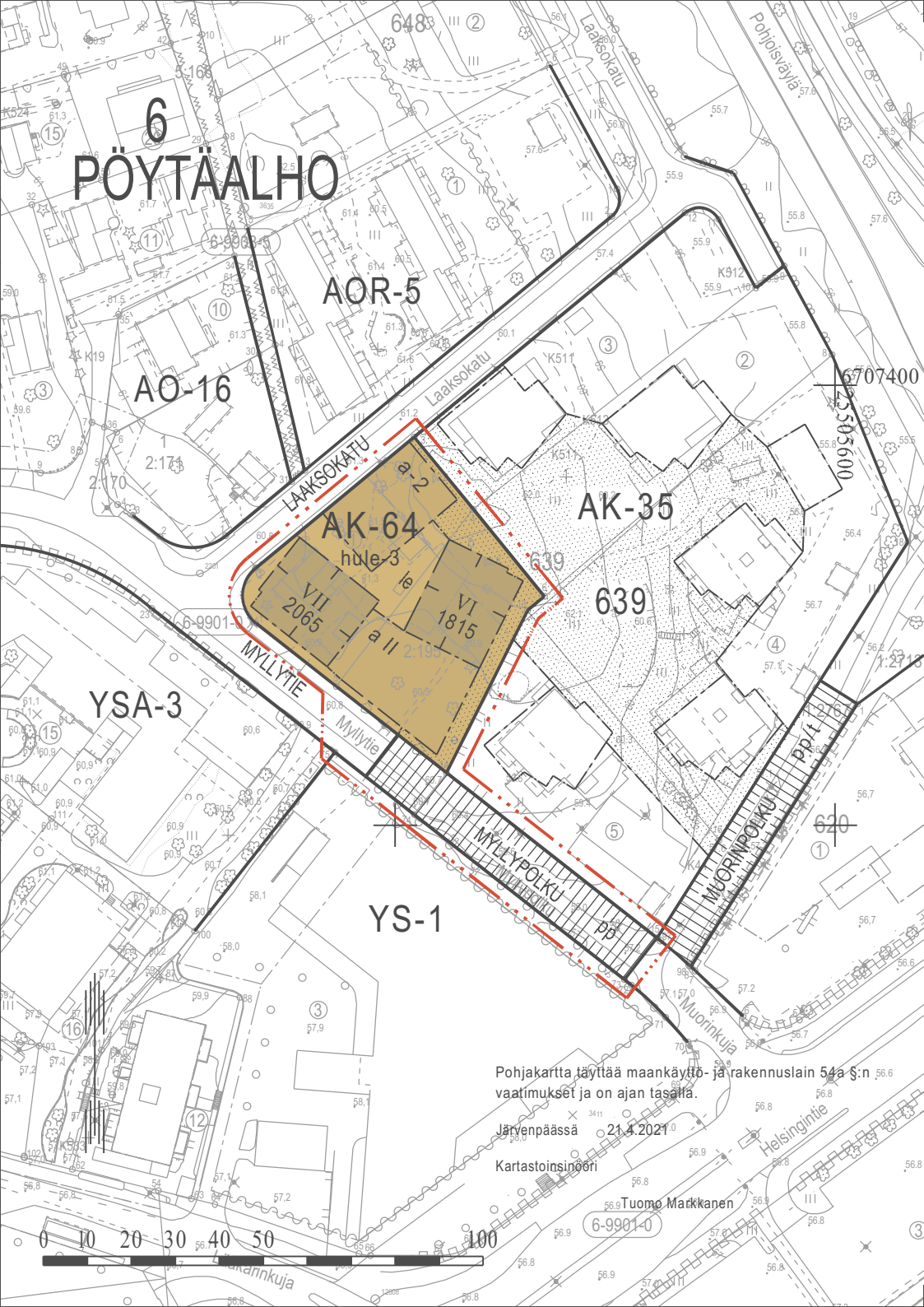


Näkymät Myllytieltä etelästä (ylempi kuva) ja luoteesta. Viitesuunnitelma, Luo arkkitehdit Oy 2021.





ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



AK-64

0101064

ASUINKERROSTALOJEN KORTTELIALUE

Tontille saa rakentaa asuinkerrostaloja.

Tontille saa sille merkityn varsinaisen kerrosalan lisäksi rakentaa porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan, teknisiä tiloja sekä asuntojen ulkopuolisia, asukkaita palvelevia varasto-, apu- ja yhteistiloja kerroksiin.

Korttelialueen ulkopuolelle saa rakentaa ulokkeita ja ulokeparvekkeita siten, että alimman ulokkeen alapuolisen vapaan tilan korkeus on vähintään 3,5 m.

Kaikki rakenteet on tehtävä korkeatasoisesti kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristön, kaupunkikuvan ja viihtyvyyden vaatimuksiin. Rakennusten tulee julkisivu- ja kattomateriaalien sekä kattomuodon suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Rakennusten katoille ja julkisivuihin saadaan sijoittaa energiatalouden edellyttämiä teknisiä laitteita. Rakentamattomat tontinosat tulee pitää istutuksin huolitellussa kunnossa.

Asuinrakennusten porrashuoneesta tulee olla välitön yhteys tontin leikki- ja oleskelualueelle. Porrashuoneiden tulee saada luonnonvalo jokaisen kerroksen kohdalta.

Tontinosat, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueeksi, kulkuväyläksi tai huoltoalueeksi, on istutettava tai muutoin rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan. Tontille on rakennettava asumisen luonne huomioon ottaen riittävästi yhtenäisesti suunniteltuja leikki- ja oleskelualueita. Autopaikat on erotettava istutusten tai muiden rakenteiden avulla katu- ja piha-alueesta. Autopaikkoja ei saa sijoittaa 8 metriä lähemmäksi pihatasossa sijaitsevien asuinhuoneiden pääikkunoita.

Tontille on varattava polkupyörien säilytyspaikkoja vähintään 1 paikka / 30 k-m². Paikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa sisätiloissa tai katetuissa tiloissa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.

Tontille tai asemakaavassa osoitetulle autopaikkojen korttelialueelle on rakennettava vähintään 1 ap / 110 k-m² asuintilaa, kuitenkin vähintään 0,6 ap/ asunto.

Pysäköintipaikoilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi rakennettavia väestönsuojia, asukkaiden yhteis- ja varastotiloja sekä ulkoseinien yli 250 mm paksuuden ylittävän osan tuottamaa kerrosalaa ei lasketa autopaikkojen mitoitukseen.

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n vaatimukset ja on ajan tasalla.

Järvenpäässä 21.4.2021

Kartastoinsinööri

Tuomo Markkanen

0 10 20 30 40 50 100

1201100
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

1203000
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

1204100
Osa-alueen raja.

6
PÖY
1208000
Kaupunginosan numero.

1209000
Kaupunginosan nimi.

639
1210000
Korttelin numero.

MYLLYTIE
1212100
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

1815
1213000
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

1227000
Rakennusala.

a-2
1232002
Auton säilytyspaikan rakennusala.
Rakennusosalalle saadaan rakentaa autokatoksia ja -talleja sekä jätehuoltotiloja rakennusoikeusmääräyksien estämättä.

a II
1232005
Kaksikerroksinen autojen säilytyspaikan rakennusala.

le
1241000
Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

1242000
Istutettava alueen osa.

pp
1247000
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

hule-3
1271413
Korttelialueen hulevedet tulee käsitellä tonteilla hulevesiä viivyttämällä ennen niiden johtamista hulevesiverkkoon. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tonttikohmainen hulevesien hallintasuunnitelma.

JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

Myllytie 24-26, osa korttelista 639

ASEMAKAAVAN MUUTOS

1 : 1000

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:

6. kaupunginosan eli Pöytäalho osaa korttelista 639, kiinteistöjä 186-6-639-1 ja 186-401-2-195 ja katualuetta.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:

6. kaupunginosan eli Pöytäalho kortteliin 639 asuinkerrostalojen korttelialuetta, katualuetta ja jalankululle ja pyöräilylle varattua katualuetta.

Tämän asemakaavan alueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Kaava-alueella on noudatettava kaavaselostuksen liitteenä olevaa rakentamistapaohjetta.

Käsittelyvaiheet:

Nähtävänä MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti
23.2. - 9.3.2022

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

Kaupunkikehityslautakunta pvm §
Kaupunginhallitus pvm §
Kaupunginvaltuusto pvm §

KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT



JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

Päiväys	23.2.2022	JARDdno	2021-1109
Tarkistettu		Kaavatunnus	060062
		Suunnittelija	tew
		Piirtäjä	tew
		Tallennusnimi	
		Mittakaava	1:1000
Sampo Perttula Kaavoitusjohtaja	Terttu-Elina Wainio Asemakaava-arkkitehti	Koordinaatisto	ETRS GK 25, N 2000



Kevätpäiväntasaus kello 9:00



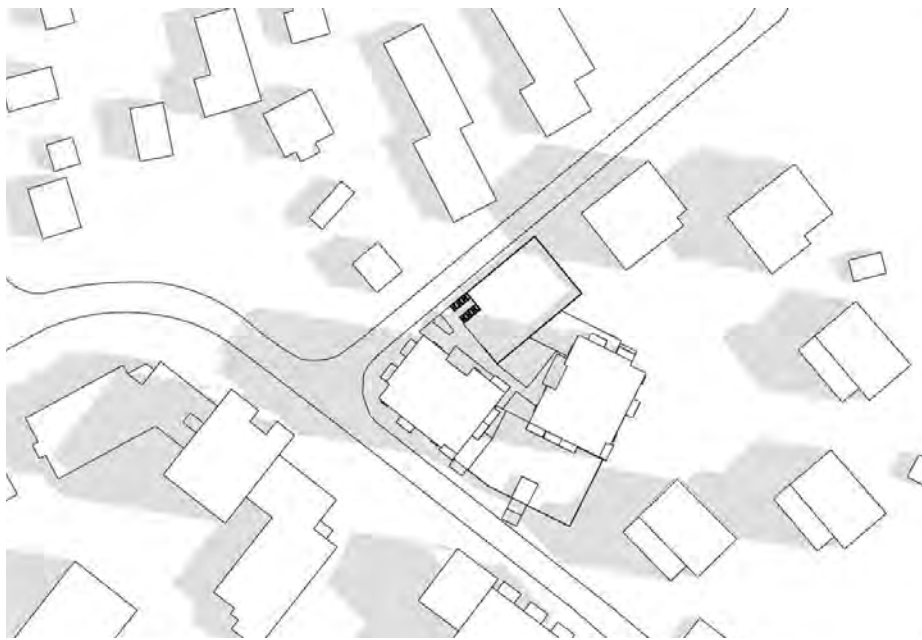
Kevätpäiväntasaus kello 12:00



Kevätpäiväntasaus kello 15:00



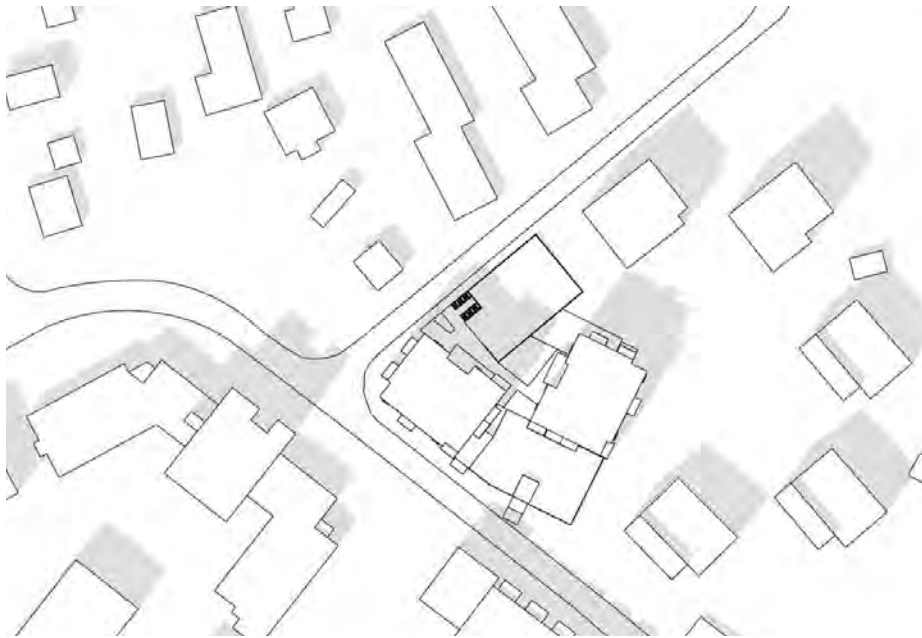
Kevätpäiväntasaus kello 19:00



Kesäpäivänseisaus kello 9:00



Kesäpäivänseisaus kello 12:00



Kesäpäivänseisaus kello 15:00



Kesäpäivänseisaus kello 19:00

MYLLYTIE 24, JÄRVENPÄÄ

LUOARKKITEHDIT

Hallituskatu 13-17 D 2.krs, 90100 Oulu | info@luoarkkitehdit.fi | www.luoarkkitehdit.fi



Syyspäiväntasaus kello 9:00



Syyspäiväntasaus kello 12:00



Syyspäiväntasaus kello 15:00



Syyspäiväntasaus kello 19:00

MYLLYTIE 24, JÄRVENPÄÄ
LUOARKKITEHDIT

Hallituskatu 13-17 D 2.krs, 90100 Oulu | info@luoarkkitehdit.fi | www.luoarkkitehdit.fi



Talvipäivänseisaus kello 9:00



Talvipäivänseisaus kello 12:00



Talvipäivänseisaus kello 15:00



Talvipäivänseisaus kello 19:00

MYLLYTIE 24, JÄRVENPÄÄ
LUOARKKITEHDIT

Hallituskatu 13-17 D 2.krs, 90100 Oulu | info@luoarkkitehdit.fi | www.luoarkkitehdit.fi

Asemakaavan muutos, Myllytie 24-26

Lyhennelmät palautteesta ja kaavoituksen vastineet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asunto Osakeyhtiö Järvenpään Laaksokatu 9 (5.7.2021)

Viitesuunnitelman mukaan B-talon kulma on suunniteltu lähes kiinni tontin 639-2 viheralueen rajaan. Läheisyydessä on runsaasti puustoa ja muuta kasvillisuutta, joka on vaarassa tuhoutua. 6...7-kerroksiset rakennukset aiheuttavat huomattavaa varjostushaittaa Laaksokatu 7-9 asukkaille, varsinkin alimmissa kerroksissa. Korttelin kaikki muut rakennukset ovat 4...5-kerroksisia, joten korkeammat rakennukset sopeutuvat huonosti kaupunkikuvaan. Muutosalue on suunniteltu liian ahtaaksi, kun otetaan huomioon korttelin 639 väljyys ja luonnonarvot. Muutosalueen puusto ja kasvillisuus tuhoutuvat kokonaan. Rakennusten pohjapinta-ala on liian suuri. Rakennusten etäisyydessä naapuritontin rajaan tulee ottaa huomioon rakennusjärjestyksen määräykset. Pyydetään tiedottamaan asian eri kuulemisvaiheista asian edetessä.

Vastine: Rakennusten sijainti tarkentuu jatkosuunnittelussa ja suunnitelmasta laaditaan varjostusselvitys, joka liitetään asemakaavan suunnitteluaineistoon. Suunnitellut rakennukset liitetään myös 3d-kaupunkimalliin, josta voi tarkastella rakennusten suhdetta muuhun kaupunkiympäristöön. Havainneaineistot on tarkoitus laittaa nähtäville asemakaavaluonnoksen nähtävilläolon yhteydessä.

Korttelista laaditun varjostusselvityksen mukaan uudet rakennukset eivät kesäaikaan varjosta naapurirakennuksia, eivätkä keväällä ja syksylläkään merkittävästi. Varjostus on suurimmillaan pimeänä vuodenaikana, kun aurinko paistaa matalalta ja koko korttelin piha-alueet joutuvat varjoon päiväsaikaankin useiksi tunneiksi.

Suunnittelualueen pihakasvillisuus tulee häviämään rakennusten, pysäköintipaikkojen ja rakennetun piha-alueen kohdalta, mutta tontin itäreunan kasvillisuutta säilytetään ja täydennetään istutuksilla.

Mielipide 1 (29.6.2021)

Laaksokatu 9 edessä on pieni vihreä alue, johon ei sovi monikerroksinen kerrostalo. Kaikki viheralueet katoaisivat ja tilalle tulisi kerrostalon seiniä ja ikkunoita. Asukkaat tarvitsevat ympärilleen vihreää myös keskusta-alueella. Ei kiviseiniä ainoalle viheralueelle.

Vastine: Kortteli 639 on voimassa olevassa asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialuetta, jolla muut tontit on jo toteutettu. Yksityisomistuksessa olevan kerrostalotontin muuttamista viheralueeksi ei valitettavasti voida pitää kaavallisesti eikä taloudellisesti mahdollisena. Myllytien kulmatontin tehokas rakentaminen noudattaa voimassa olevan yleiskaavan tavoitteita asemien ympäristön tiivistämisestä. Tontilla oleva kallio pyritään säilyttämään mahdollisuuksien mukaan osana kerrostalopihaa. Suunniteltavan tontin reunat tullaan sovittamaan viereisten tonttien viheralueisiin ja suunnitellut rakennukset pyritään

sovittamaan tontille asumisviihtyisyyden kannalta mahdollisimman edullisesti mm. varjostustilanne huomioonottaen.

Mielipide 2 (1.7.2021)

Mielipiteen esittäjä vastustaa asemakaavan muutosta ja ehdottaa, että Myllytie 24:n tontille rakennetaan 3...4-kerroksinen kerrostalo ja Myllytie 26 jätetään ennalleen luonnontilaiseksi. Perusteluna esitetään, että alueen asukkaat ovat joutuneet elämään rakennustyömaiden häiriöiden keskellä pitkään. Kapealle Laaksokadulle ei toivota lisää liikennettä. Alueella ei ole viheralueita. Laaksokatu 9 rakennus sijaitsee alhaalla, ja alimmissa asunnoissa on ikkunat vain Myllytien suuntaan. Ne menettäisivät suoran auringonvalon, jos eteen rakennetaan 5...8-kerroksisia taloja. Myllytie 24 tonttia ei ole pakko rakentaa tehokkaasti. Laaksokadun varrella on myös rivi- ja omakotitaloja.

Vastine: Kortteli 639 on voimassa olevassa asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialuetta. Suunniteltavan tontin reunat tullaan sovittamaan viereisten tonttien viheralueisiin. Myllytien kulmatontin tehokas rakentaminen noudattaa voimassa olevan yleiskaavan tavoitteita asemien ympäristön tiivistämisestä. Kortteli 639 on viimeisenä toteutettavan kulmatontin myötä valmis. Laaksokadun liikennemäärien ei voida katsoa lisääntyvän merkittävästi, koska asuintontin liikenne jakautuu tasaisesti päivän mittaan.

Suunnitellut rakennukset pyritään sovittamaan tontille mahdollisimman edullisesti mm. varjostustilanne huomioonottaen. Aurinko pääsee paistamaan piha-alueille rakennusten väleistä ja rakennusten varjot kääntyvät päivän mittaan, jolloin kaikki pihat saavat valoa suuren osan vuodesta. Korttelista laaditun varjostus selvityksen mukaan uudet rakennukset eivät kesäaikaan varjosta naapurirakennuksia eivätkä keväällä ja syksylläkään merkittävästi. Talvisaikaan varjot ovat laajimmillaan ja auringonvalo vähäistä korttelin kaikilla pihilla.

Mielipide 3 (8.7.2021)

Alueella ei ole viheralueita, joten Myllytien kulmatontti tulisi rakentaa luonnonläheiseksi viheralueeksi, jossa myös terveyskeskuksen asiakkaat voisivat ulkoilla. Kerrostalojen rakentaminen aiheuttaisi häiriöitä alueella, jonka rakentaminen on jo vähän rauhoittunut. Laaksokadun tontilla on kaunis kallio, jota voisi hyödyntää viheralueella. Voisiko tämän nurkan jättää vähän väljemmäksi, kun kerrostaloja rakennetaan koko kaupungin alueelle? Toivottavasti kaupunki ei muutu vanhuksille pelottavaksi paikaksi.

Vastine: Yksityisomistuksessa olevan kerrostalotontin muuttamista viheralueeksi ei valitettavasti voida pitää kaavallisesti eikä taloudellisesti mahdollisena. Tontilla oleva kallio pyritään säilyttämään mahdollisuuksien mukaan osana kerrostalopihaa. Myllytien kulmatontin tehokas rakentaminen noudattaa voimassa olevan yleiskaavan tavoitteita asemien ympäristön tiivistämisestä.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	186 Järvenpää	Täyttämispvm	16.12.2021
Kaavan nimi	Myllytie 24-26	Ehdotuspvm	
Hyväksymispvm		Vireilletulosta ilm. pvm	02.06.2021
Hyväksyjä		Kunnan kaavatunnus	060062
Hyväksymispykälä		Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Generoitu kaavatunnus		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,2736
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3793		
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]			

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	0,3793	100,0	3880	1,02	0,0000	2380
A yhteensä	0,2736	72,1	3880	1,42	0,0000	2380
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1057	27,9			0,0000	
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				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3793	100,0	3880	1,02	0,0000	2380
A yhteensä	0,2736	72,1	3880	1,42	0,0000	2380
AK	0,2736	100,0	3880	1,42	0,0000	2380
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1057	27,9			0,0000	
Kadut	0,0160	15,1			-0,0168	
Kev.liik.kadut	0,0897	84,9			0,0168	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						