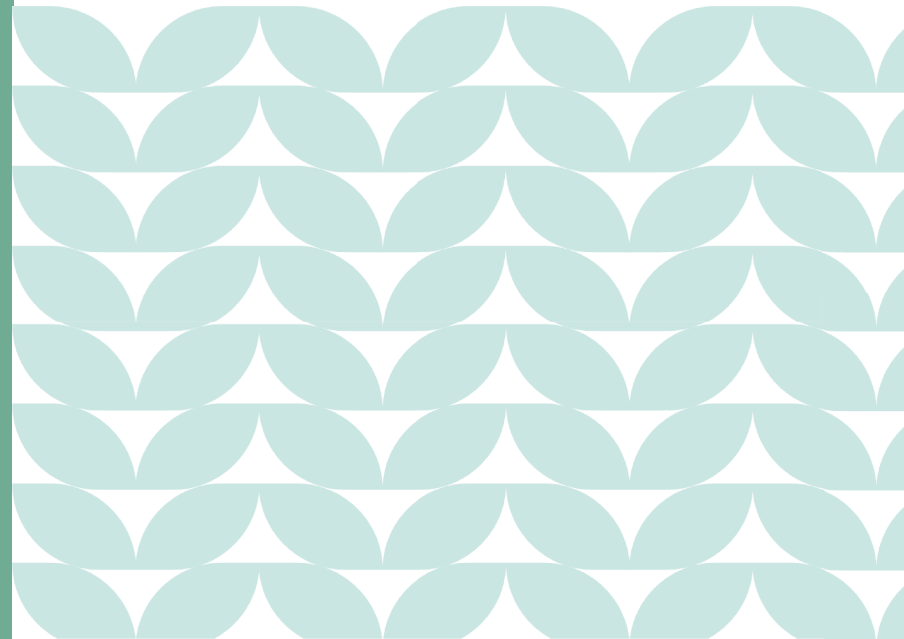


# Myllytie 24-26 Asemakaavan muutos

Esittely 2.3.2002 klo 17.30-19



# Asiat

---

kaavamuutoksen lähtökohdat

---

asemakaavamuutos

---

rakentamistapaohje, viitesuunnitelma

---

kysymyksiä, keskustelua

*Asemakaavan muutosluonnos  
ja rakentamistapaohje  
nähtävillä 25.3.2022 saakka*





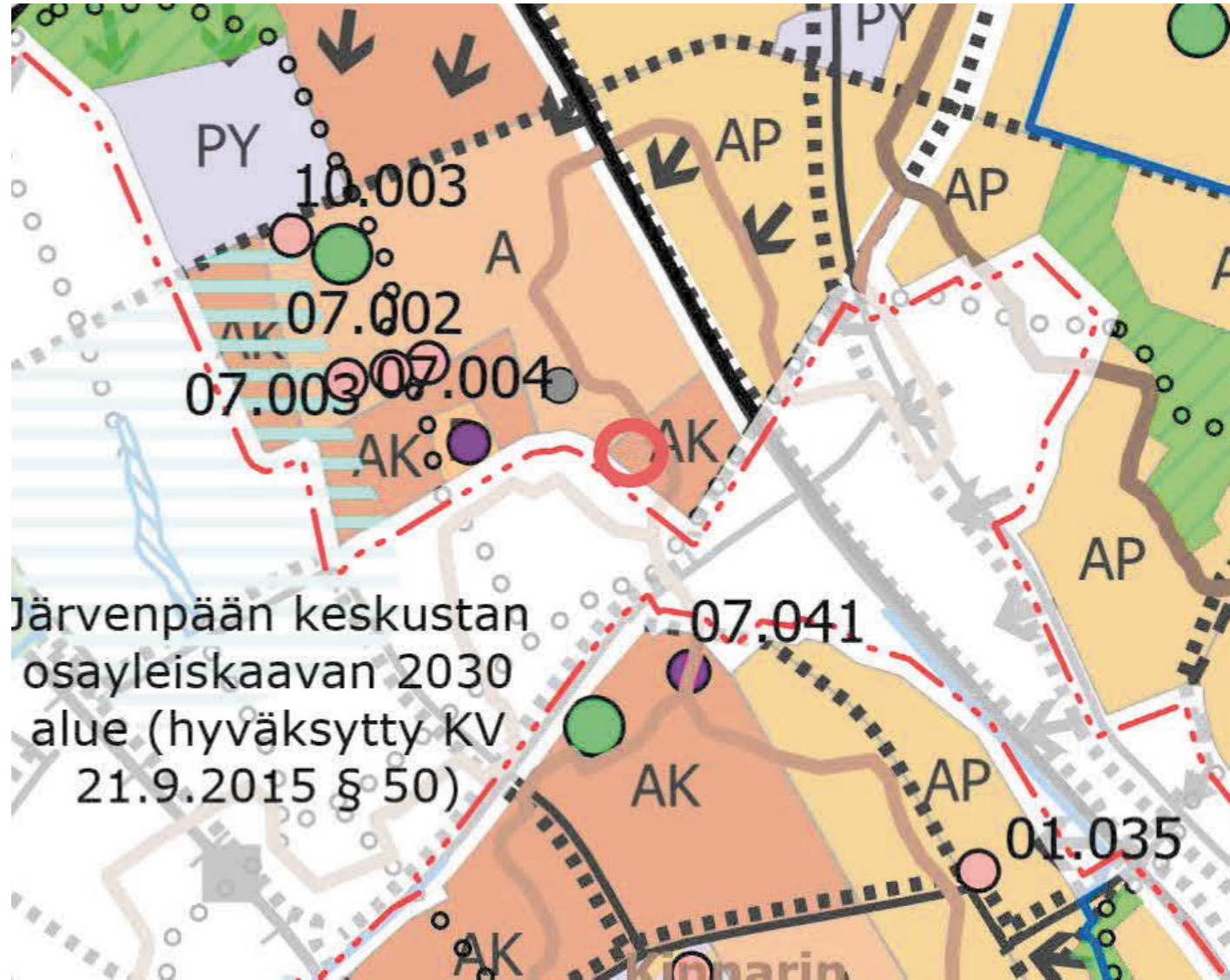
# Lähtötilanne

- Kaksi kiinteistöä, toisella vanha omakotitalo ja toinen rakentamaton
- Korttelin 639 muut tontit rakennettu
- Myllypolku rakennettu kevyelle liikenteelle
- Puitesopimus 16.10.2020
- Alustavat viitesuunnitelmat (Luo arkkitehdit Oy)
- Asemakaavan muutos vireille 7.6.2021



# Yleiskaava 2040

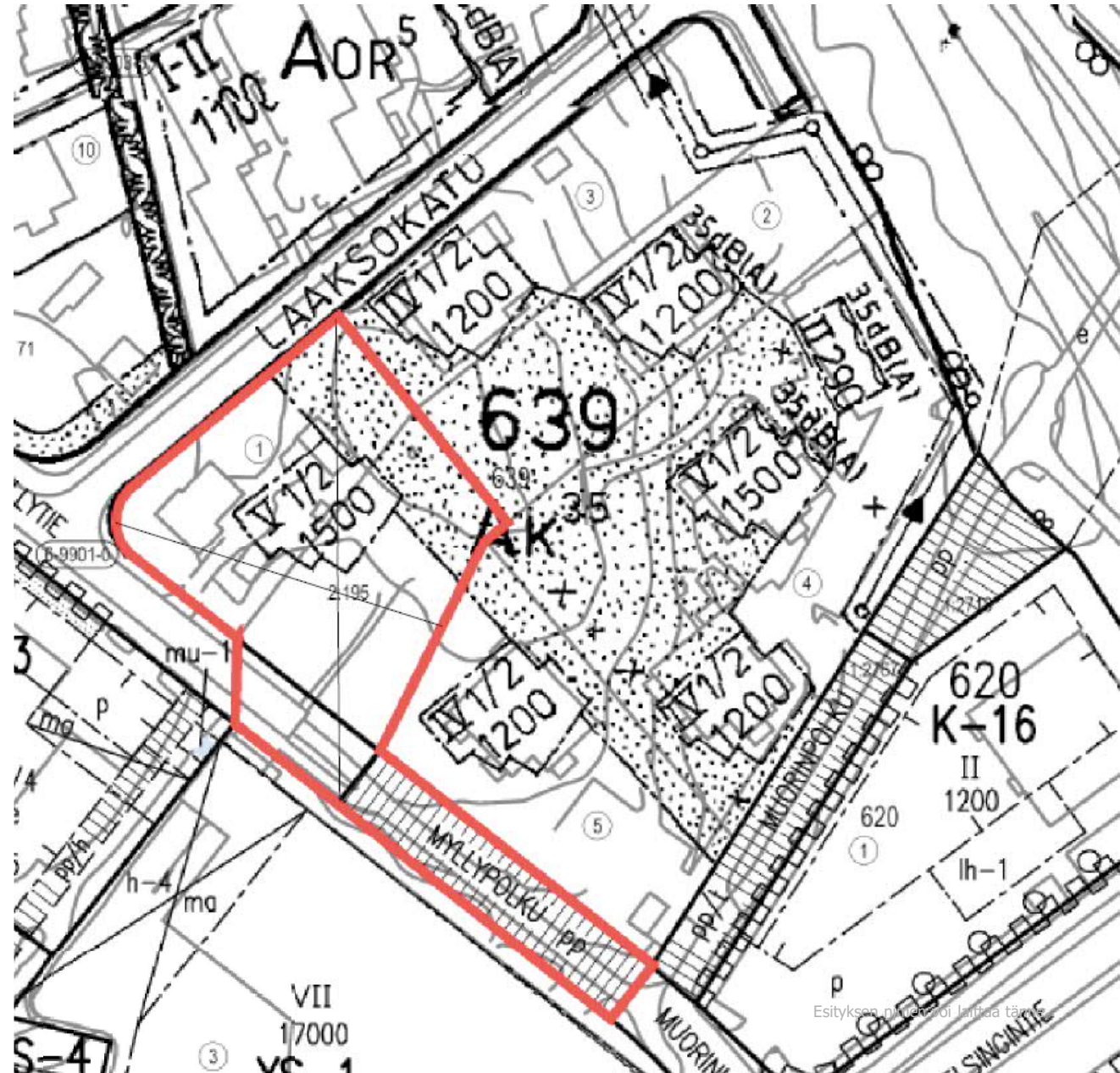
- tiivistä kerrostalovaltaista asumista (AK), sitä palvelevia lähipalveluja ja alueen luonteeseen soveltuvaa elinkeinotoimintaa
- riittävät lähivirkistysalueet ja viheryhteydet
- palvelujen saavutettavuus joukkoliikenteellä, kävellen ja pyörällä
- elinympäristön viihtyisyys, turvallisuus ja kulttuuriympäristön arvot
- osa keskustan tiivistyvää asemanseutua: täydennysrakentaminen, eri kulkumuotojen yhteensovittaminen



Järvenpään keskustan  
osayleiskaavan 2030  
alue (hyväksytty KV  
21.9.2015 § 50)

# Voimassa oleva asemakaava 1981

- Kortteli 639 asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK-35)
- istutettava piha-alue, tontinrajoja ei saa aidata
- julkisivumateriaali punatiili
- Myllytien ja Laaksokadun kulma
  - rakennusoikeus 1500 k-m<sup>2</sup>
  - suurin sallittu kerrosluku V $\frac{1}{2}$
  - rakennusala yhtä kerrostaloa varten
  - autopaikkoja vähintään 1 ap/85 k-m<sup>2</sup>
  - yksi puu/ rakentamattoman osan 100 m<sup>2</sup>
- Myllypolku kevyelle liikenteelle



# Viitesuunnitelma

## Kaksi kerrostaloa

- kerrosluku VII ja VI, kadun kulmassa korkeampi talo
- 82 asuntoa: yksiöitä, kaksioita, neliöitä
- 50 autopaikkaa
- Myllytien varressa autopaikat kahdessa tasossa, Laaksokadun varressa maantasossa
- leikki- ja oleskelualue tontin keskellä
- istutettava alue tontin reunoilla



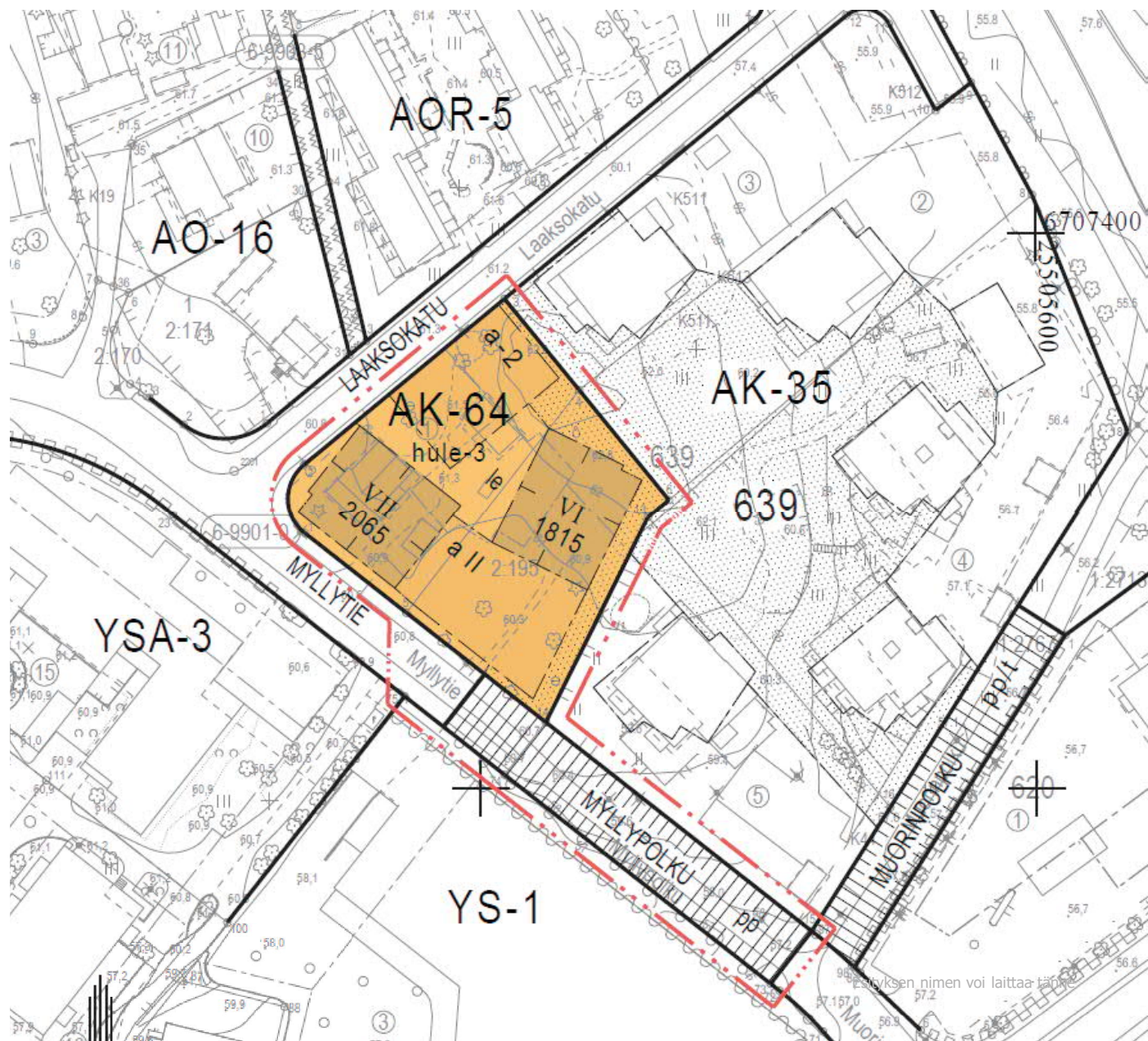


# Asemakaavan muutosluonnos, nähtävillä 23.2.-25.3.2022

Asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK-64)

- yksi tontti, rakennusalat kahdelle kerrostalolle
- rakennusoikeus 1815 + 2065 k-m<sup>2</sup>
- suurin sallittu kerros-luku VI ja VII
- autopaikkoja 1 ap/ 110 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 0,6 ap/ asunto
- Myllytien varressa autopaikat kahdessa tasossa, Laaksokadun varressa maantasossa
- polkupyöräpaikkoja vähintään 1 paikka/ 30 k-m<sup>2</sup>, puolet pihatasossa sisätiloihin tai katoksiin
- leikki- ja oleskelualue tontin keskellä
- istutettava alue tontin reunoilla
- hulevesien hallinta

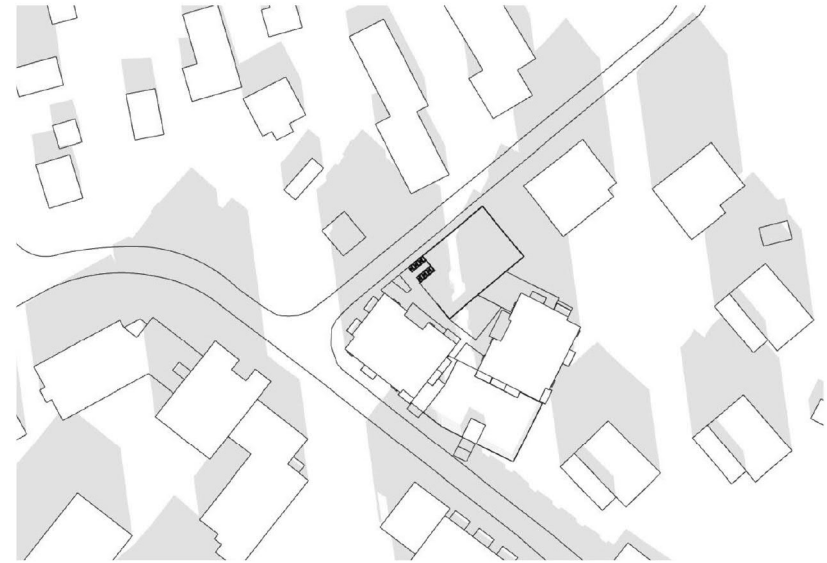
Myllypolun kevytväylä



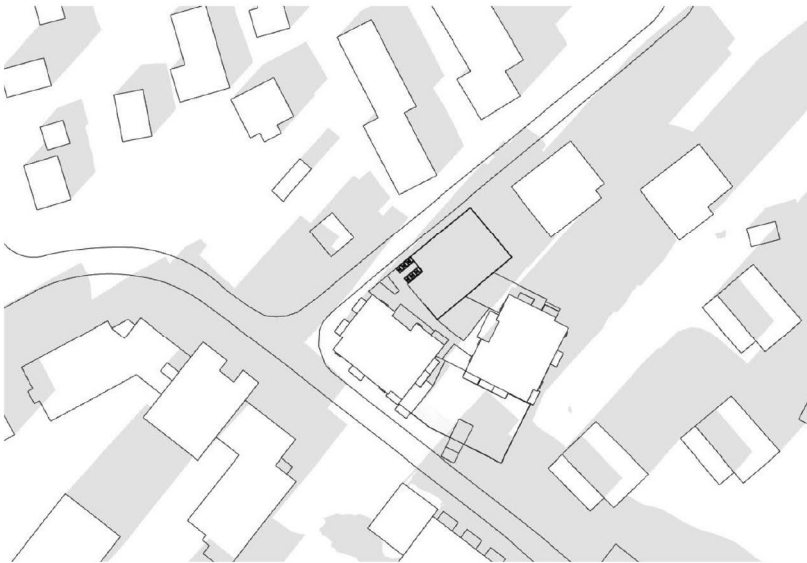
# Varjostustilanne, kevätpäivän tasaus



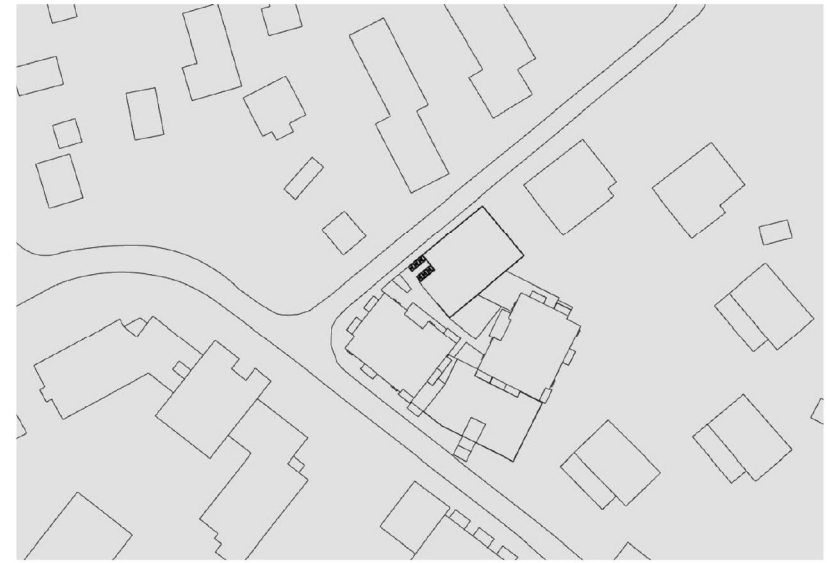
Kevätpäiväntasaus kello 9:00



Kevätpäiväntasaus kello 12:00



Kevätpäiväntasaus kello 15:00

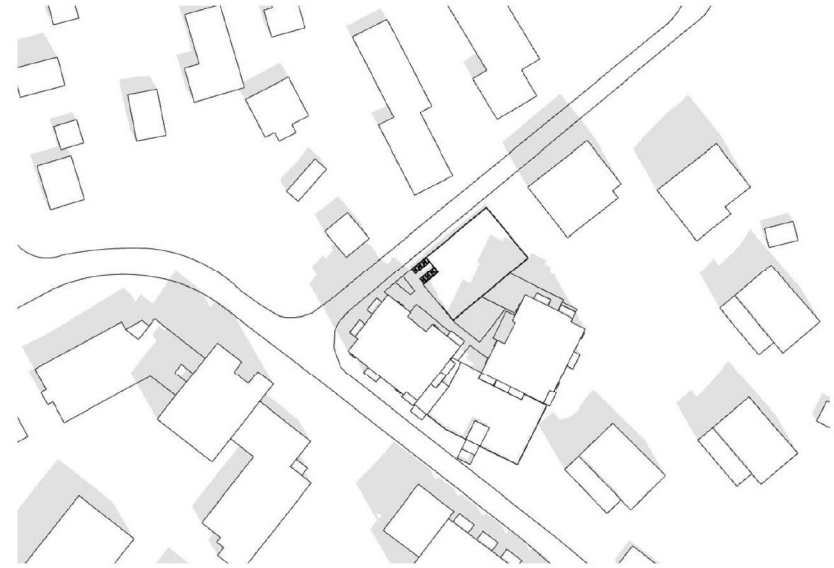


Kevätpäiväntasaus kello 19:00

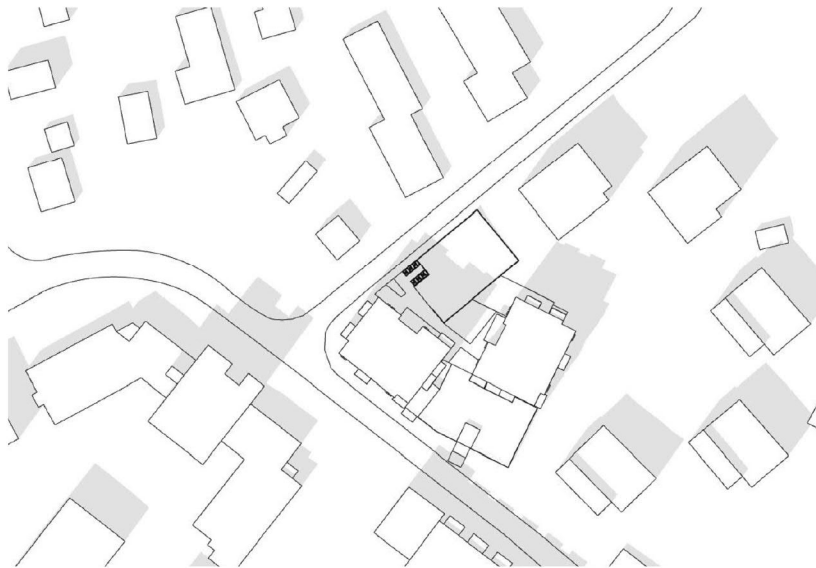
# Varjostustilanne, kesäpäivän seisaus



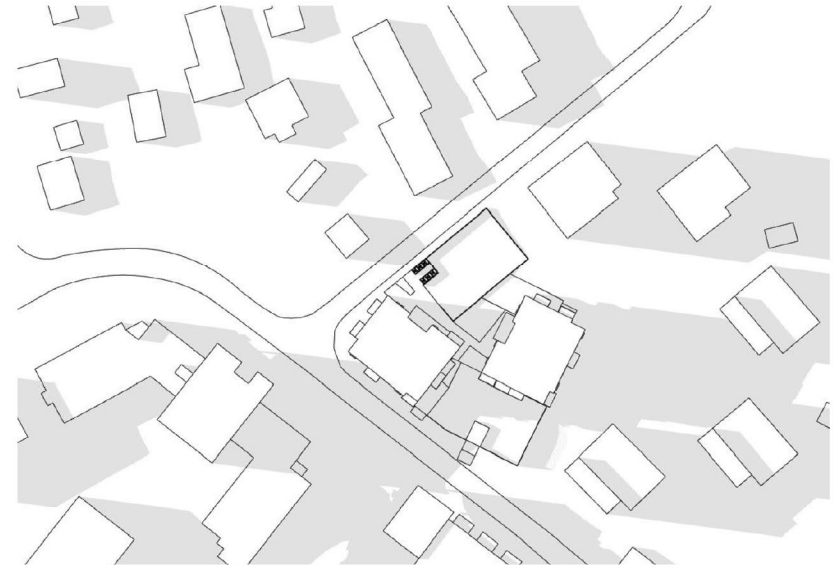
Kesäpäivänseisaus kello 9:00



Kesäpäivänseisaus kello 12:00



Kesäpäivänseisaus kello 15:00

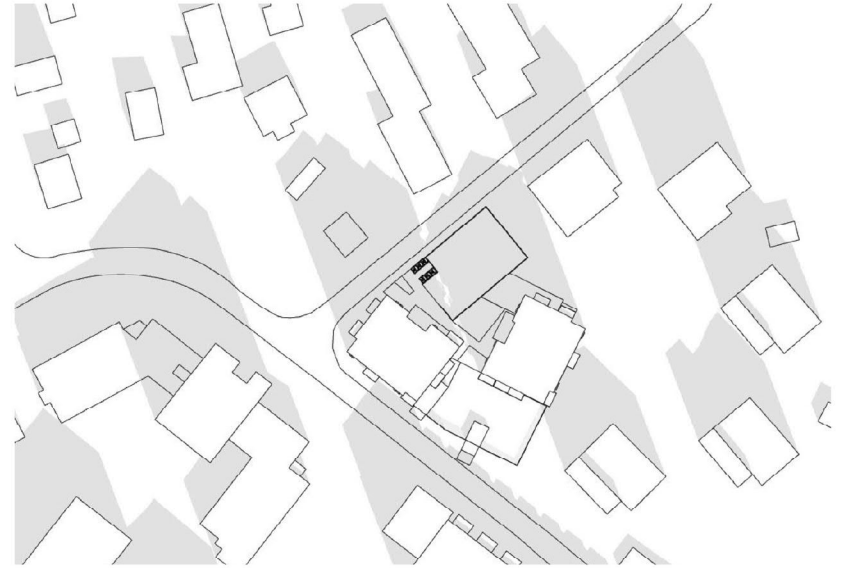


Kesäpäivänseisaus kello 19:00

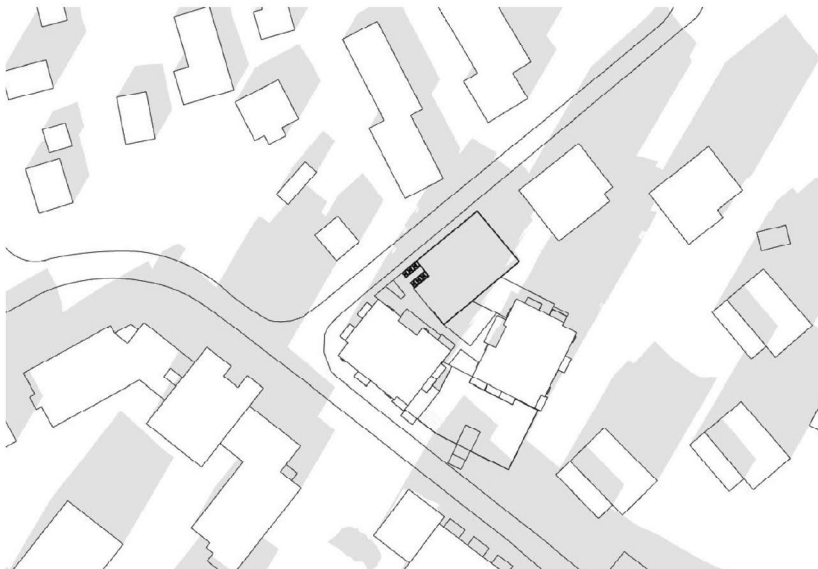
# Varjostustilanne, syyspäivän tasaus



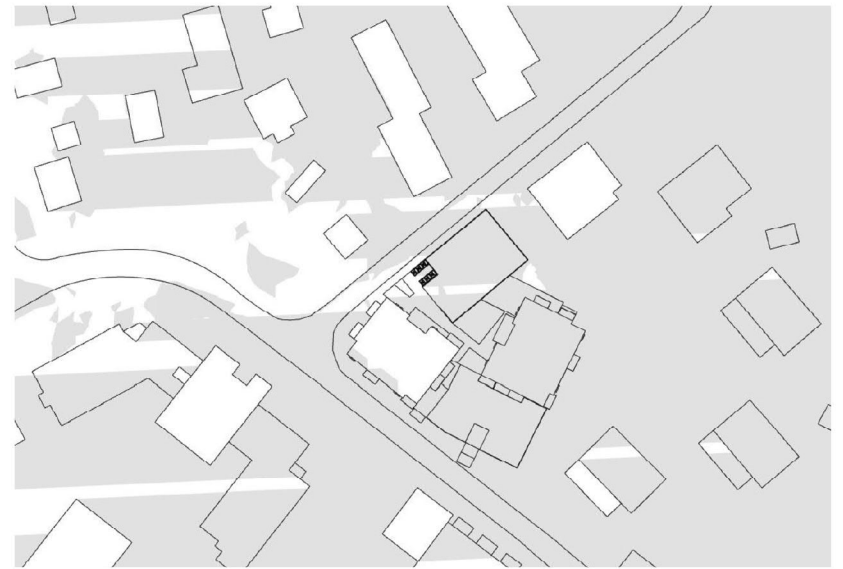
Syyspäiväntasaus kello 9:00



Syyspäiväntasaus kello 12:00

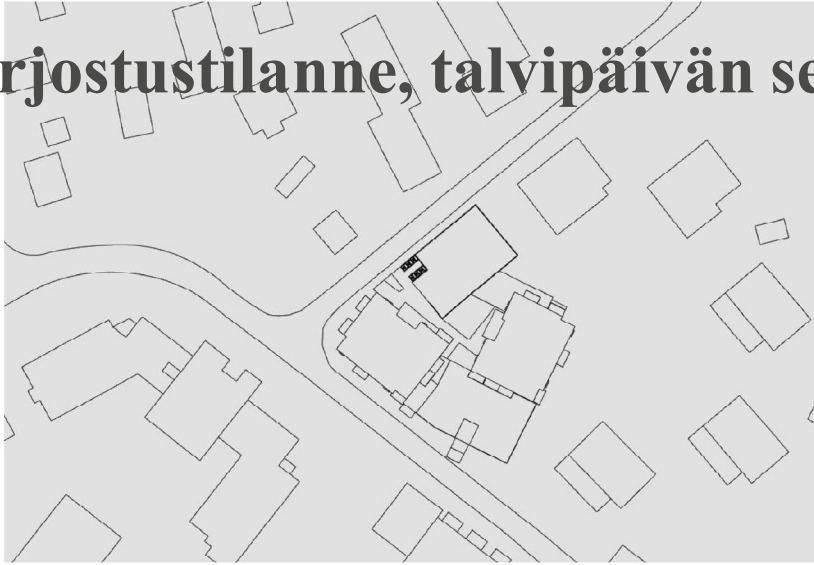


Syyspäiväntasaus kello 15:00

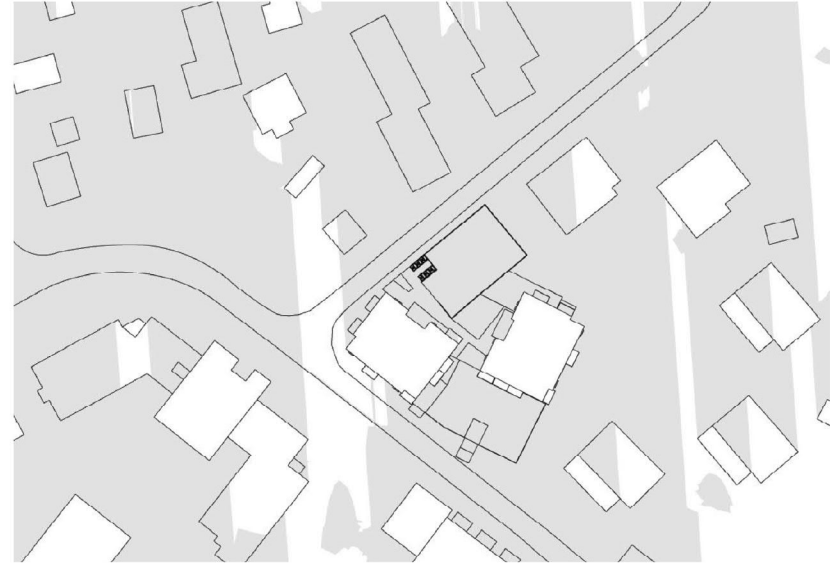


Syyspäiväntasaus kello 19:00

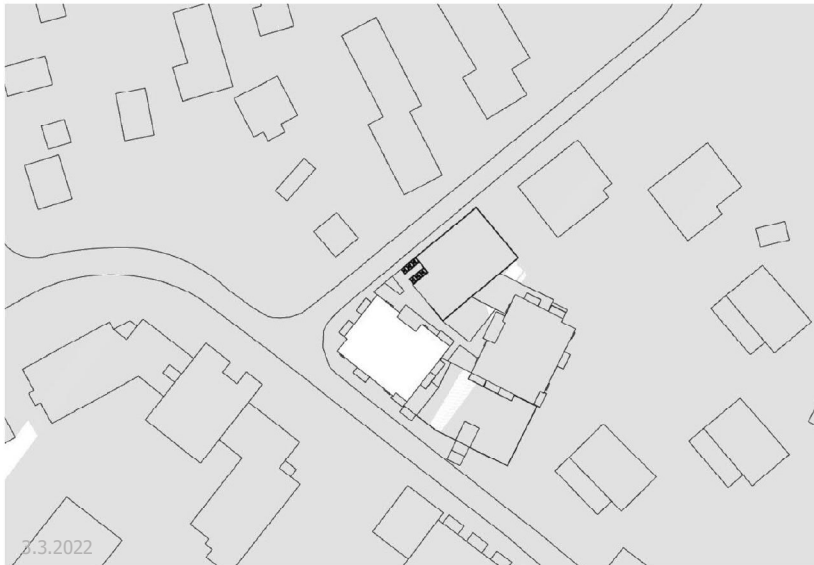
# Varjostustilanne, talvipäivän seisaus



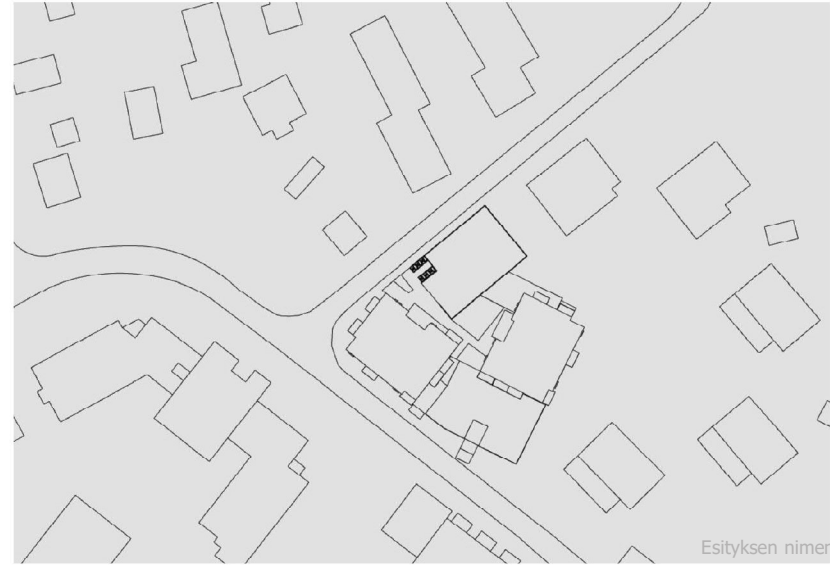
Talvipäivänseisaus kello 9:00



Talvipäivänseisaus kello 12:00



Talvipäivänseisaus kello 15:00



Talvipäivänseisaus kello 19:00

# Rakentamistapaohje

- varmistaa kaupunkikuvallisten ja toiminnallisten tavoitteiden toteutumisen
- noudatettava rakennuslupamenettelyssä
- resurssiviisasta puurakentamista
- rakennusten sovittaminen ympäristöön:  
julkisivumateriaalit, värit
- piha, pysäköintiratkaisu
- hulevesien käsittely



# Kysymyksiä ja vastauksia

**Laaksokatu on nykyisellään jo tukossa pysäköidyistä autoista. Ongelma etenkin talvisin, kun lumi peittää osan katualueesta, jolloin kevyen liikenteen väylälle on pysäköity autoja. Eli mihin autot nyt sitten mahtuvat kun tulee lisää asuntoja ja autopaikkoja on vain vähän tonteilla? Katu on nykyisellään jopa vaarallinen, kun näkemät ovat huonoja.**

Talvi aiheuttaa oman hankaluutensa aina tietysti. Kaavoituksessa noudatetaan lautakunnan hyväksymää suunnitteluohjetta, joka ohjaa keskusta-alueille vähemmän parkkipaikkoja. Kadunvarsipysäköintiä voidaan toki ohjata liikennemerkein pois kadunvarresta. Asukaspysäköinti pitäisi hoitaa tonteilla, mutta aina kuitenkin on vierailijoita ja muita. Kadun ongelmista voidaan viedä viestiä liikennesuunnitteluun. Liikennesuunnittelupuoli toki osallistuu myös asemakaavojen vaikutusten arviointiin, jota voidaan kaavaprosessin edetessä täydentää tarpeen mukaan.

**Suunnitelma tuntuu aika tiiviiltä, väljyyttä ei paljon jää näkymiin eikä vehreyttä alueelle. Mikä on yleiskaavan tiivistävä asemanseutu -merkinnän laajuus? Mihin asti kerrostalorakentaminen voi levittäytyä?**

Yleiskaavassa on jokaisen aseman ympärille merkitty nuolimerkintä kuvaamaan aluetta, jossa pyritään rakenteen tiivistämiseen. Keskustan juna-aseman ympärillä sen säde on 1 kilometri. Merkintä itsessään ei tarkoita kerrostalojen rakentamista, vaan aina katsotaan mikä aluevarausmerkintä alueella on. AK-merkintä tarkoittaa kerrostalovaltaista aluetta, ja AP pientalovaltaista. Lisäksi on A-merkintä (joka koskee esimerkiksi Laaksokadun pohjoispuolta), joka mahdollistaa monenlaisen asunrakentamisen, mutta todennäköisesti tehokkuudelta jotain AP:n ja AK:n välistä. Kaikilla alueilla rakentamisen pitää olla myös ympäristöön soveltuvaa, joten kerrostalojen rakentuminen pientaloalueille on epätodennäköistä. Myllytien kaavassa kerrostalot mahdollistava kaava on luonteva, koska alue on ollut kerrostaloalueeksi merkitty yleiskaavan lisäksi jo edellisessä asemakaavassa. Kaavamutokset käynnistyvät kiinteistönomistajan hakemuksesta.

*Mihin autot mahtuvat?*

*Mitä tiivistäminen tarkoittaa?*