

Auertie 9

Asemakaavan muutos

Selostus

JARDno-2021-2259
Kaavatunnus 070062



Vireilletulosta ilmoittaminen	kuulutus 24.11.2021
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	1.-21.12.2021
Asemakaavaluonnos nähtävänä MRL 62§, MRA 30§	18.5.-17.6.2022
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

Kaavan nimi

Asemakaavan muutos

Diaarinumero JARDno-2021-2259

Kaavatunnus 070062

Asemakaavan muutos koskee: 7. eli Pajalan kaupunginosan korttelissa 781 asuntokerrostalojen korttelialuetta (tontti 186-7-781-3).

Asemakaavan muutoksella muodostuu: 7. eli Pajalan kaupunginosan kortteliin 781 asuinkerrostalojen korttelialuetta.

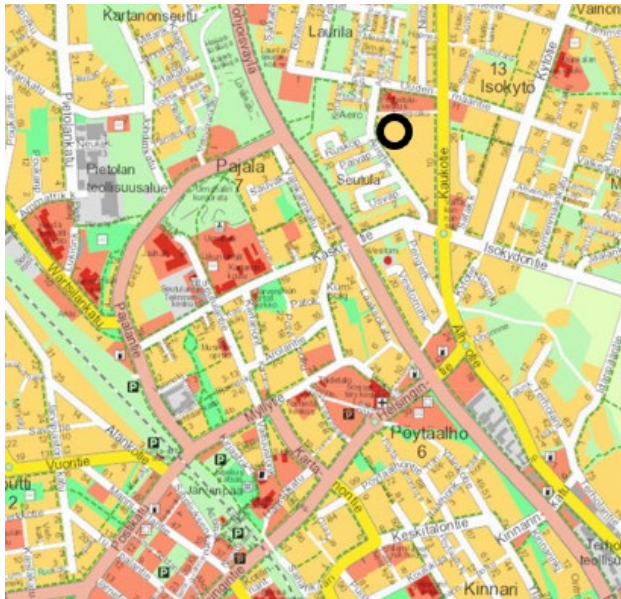
Laatija: Järvenpään kaupunki, Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

Yhteyshenkilö: kaavoitusinsinööri Åsa Graeffe, p. 040 315 2723 ja kaavasuunnittelija Paula Sidoroff-Eskelinen, p. 040 315 2985 Seutulantie 12, 04430 JÄRVENPÄÄ, sähköposti etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualueen tontti sijaitsee osoitteessa Auertie 9, alle kaksi kilometriä keskustasta koilliseen.

Välimatka keskustan rautatieasemalle on linnuntietä noin 1,5 kilometriä.



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti mustalla ympyröitynä.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Auertie 9.

Kaavasuunnittelun tavoitteena on tehostaa kerrostalotontin käyttöä resurssiviisaasti korkeatasoisella kerrostalorakentamisella, joka sopeutuu lähiympäristöön ja korttelin 1970-luvun väljään pistemäiseen rakentamistapaan. Hankkeessa pyritään edistämään puurakentamista ja kiinnitetään huomio terveellisiin ja vähäpäästöisiin rakentamisratkaisuihin.

Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1 Tunnistetiedot.....	3
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus.....	3
Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	5
Tausta-aineistot.....	5
2. TIIVISTELMÄ.....	6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	6
2.2 Asemakaava	6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	6
3. LÄHTÖKOHDAT.....	7
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	7
Alueen yleiskuvaus	7
Luonnonympäristö.....	7
Rakennettu ympäristö.....	8
Maanomistus.....	11
3.2 Suunnittelutilanne	12
Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	12
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	15
4.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset	15
Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	16
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	16
Osalliset.....	16
Vireilletulo.....	16
Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	16
Viranomaisyhteistyö.....	17
4.3 Asemakaavan tavoitteet.....	17
Lähtökohta-aineiston tavoitteet.....	17
Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	17
Muut tavoitteet.....	17
4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	17
Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta.....	17
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	19
5.1 Kaavan rakenne	19

Mitoitus	19
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	20
5.3 Aluevaraukset	20
Korttelialueet	20
5.4 Kaavan vaikutukset.....	21
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	21
Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan.....	21
Vaikutukset liikenteeseen	22
Vaikutukset ilmastoon	22
Muut vaikutukset.....	24
5.5 Ympäristön häiriötekijät	24
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. Asemakaavakartta ja -määräykset (pienennös)
3. Ote kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmasta
4. Lyhennelmät lausunnoista, mielipiteistä ja muistutuksista sekä kaavoituksen vastineet
5. Asemakaavan seurantalomake
6. Rakentamistapaohje

Tausta-aineistot

- Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelma 2017, päiv. 2018, Ramboll
- Järvenpään hulevesisuunnitelma, FCG 2013
- Järvenpään tekninen hulevesisuunnitelma, Pöyry 2016
- Järvenpään viherrakenteen arvot ja hyödyt. SYKE, Järvenpään kaupunki 2016.
- Järvenpään luontotietoaineistot, paikkatietokanta
- Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelman meluselvitys, Sitowise 2020
- Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelman ilmanlaatuselvitys, Sitowise 2019
- Puurakentaminen tasavertaiseksi vaihtoehdoksi kaupungin suunnitteluprosessia kehittämällä
- Työkirja puurakentamisen ominaisuuksista ja ohjaamisesta, A-insinöörit Oy ja Järvenpään kaupunki 2021

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulosta ilmoittaminen	kuulutus 24.11.2021
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	1.-21.12.2021
Asemakaavaluonnos nähtävänä MRL 62§, MRA 30§	18.5.-17.6.2022
Kaupunkikehityslautakunta	pvm §
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä MRL 65§ ja MRA 27§	pvm
Kaupunkikehityslautakunta	pvm §
Kaupunginhallitus	pvm §
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	pvm §

2.2 Asemakaava

Täydentyy

Asemakaava-alueelle tulee laatia erillinen tonttijako asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttamiseen voidaan ryhtyä, kun hyväksymispäätös on saanut lainvoiman, kaava kuulutettu voimaan ja tarvittavat kiinteistötekniset toimenpiteet suoritettu.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueen tontti sijaitsee osoitteessa Auertie 9, alle kaksi kilometriä keskustasta koilliseen. Tontilla on kolme kolmikerroksista 1970-luvun kerrostaloa talousrakennuksineen sekä oleskelu- ja paikoitusalueineen. Saman korttelin eteläosassa on lisäksi kuusi kolmikerroksista asuinkerrostaloa. Tontin pohjoispuolella on Auerpolku ja Auertien perhetukikeskus. Länsipuolella on pientaloasutusta ja Auerpuisto sekä Auertien varressa pieniä puistoalueita. Idässä tontti rajoittuu rivitaloasutukseen. Suunnittelun kohteena oleva kortteli sekä viereiset pientaloalueet lukeutuvat kulttuuriympäristön hoitosuunnitelman paikallisiin kohteisiin. Välimatka keskustan rautatieasemalle on linnuntietä noin 1,5 kilometriä ja Saunakallion rautatieseisakkeelle noin kaksi kilometriä.

Luonnonympäristö

Suunnittelun kohteena oleva tontti sijoittuu luode-kaakko-suuntaiselle kallioiselle mäelle. Suunnittelualueen avoimelle edustalle sekä oleskelupihalle sijoittuu koristekasvillisuutta. Tontin takaosissa rakennusten taa jäävällä alueella on metsämäistä puustoa, mm. kookkaahkot männyt, kuuset ja koivut sekä pihlajat. Tontille sijoittuu avokalliokohtia ja maasto kenttäkerroksineen on paikoin luonnontilainen ja kivikkoinen.

Auertien varsi suunnittelualueen kohdalla on melko avointa, kerrostalorakennukset ja tontilla oleva kookkaampi puusto rajaavat näkymiä Auertien suunnasta. Suunnittelualueen länsipuolella oleva metsäinen Auerpuisto sekä Auertien länsipuolen pienet viheralueet tukevat alueen väljää, vehreää vaikutelmaa.



Tontin edustan istutuksia ja lakialueen mäntypuustoa. Oikealla kuusia ja lehtipuita tontin pohjoisrajalla.

Suunnittelualueen maaperä on kalliota (GTK).

Suunnittelualueen korkein kohta sijoittuu tontin eteläosaan, noin 64 metriä merenpinnasta (N2000). Maasto viettää jyrkimmin tontin laidoille länteen ja itään, noin korkeusasemaan 60 metriä mpy, jonka lisäksi loivemmin pohjoiseen. Suunnittelualueen alavin kohta on tontin luoteisosassa, Auertien varren pysäköintipaikalla 59,3 metriä mpy.

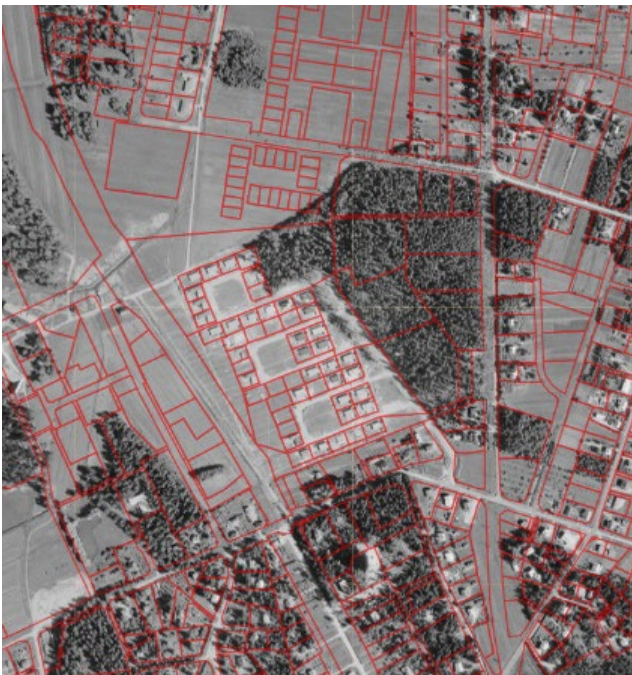
Alueella ei ole tiedossa tavanomaisesta poikkeavaa kasvillisuutta tai eläimistöä.

Suunnittelualueelle ei sijoitu uhanalaisia luontotyyppisiä, luonnonmuistomerkkejä tai erityisiä luontokohteita (Järvenpään luontotietoaineistot, paikkatietokanta 12/2021).

Suunnittelualue ei sijoitu luokitellulle pohjavesialueelle.



Suunnittelualueen liittyminen kaupungin yhdyskunta- ja viherrakenteeseen, merkitty x-symbolilla. Auerpolku on osa itä-länsisuuntaista kevyenliikenteen yhteyttä ja sen varrella olevien puistojen sarjaa. (Järvenpään viherrakenteen arvot ja hyödyt. SYKE, Järvenpään kaupunki 2016).

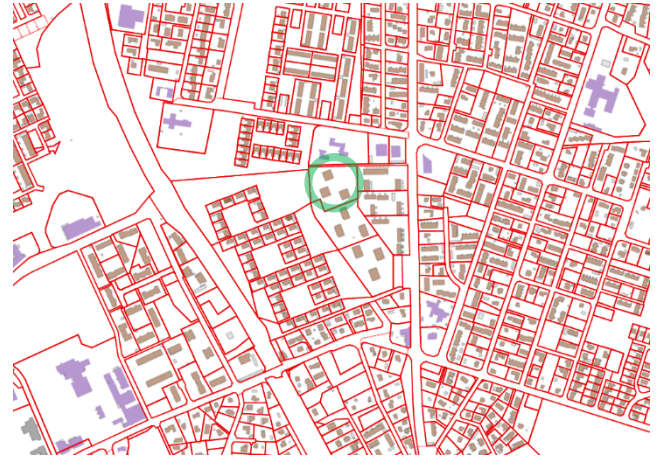


Oikealla suunnittelualueen maiseman peruspiirteitä ja rakennetun ympäristön kehitys, ortokuvat 1964 ja 2021 (Järvenpään karttapalvelu 11/2021).

Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijoittuu osaksi kortteliin rakentunutta väljätköä pistekerrostalojen kokonaisuutta. Asemakaava mahdollistaa pinta-alaltaan 8871 m² tontille kolmelle rakennusalalle yhteensä 4050 k-m² kerrosalaa, tonttitehokkuutena noin $e=0,46$. Toteutunut rakennusoikeus on rakennuskohtaisesti 1028 k-m², yhteensä 3084 k-m², jolloin toteutunut tonttitehokkuus on noin $e=0,35$. Lisäksi tontille sijoittuu 33 k-m² jätehuoltorakennus. Alueen ympäristössä, Kaukotien itäpuolella puolestaan on tiiviisti rakennettua pien- ja rivitaloaluetta. Suunnittelualueen rakennukset sen eteläpuolella olevien kerrostalojen kanssa sekä Auertien länsipuolella olevat pientalokorttelit muodostavat omat yhtenäiset rakennetut kokonaisuutensa (ks. selostuksen kohta *Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot*).



Suunnittelualueelle sijoittuvat pistetalot. Oikealla rakeisuutta, suunnittelualue ympäröity vihreällä (ote pohjakartasta: Järvenpään karttapalvelu 11/2021)

Asuminen

Suunnittelualueelle sijoittuu kolme Mestariasuntojen vuokra-asuinkerrostaloa, joihin noin yhteensä noin 50 asuinhuoneistoa, asuntotyyppinä yksiöitä, kaksioita ja kolmioita.

Palvelut

Suunnittelualueelle ei sijoitu palveluita. Järvenpään keskustapalvelut sijoittuvat suunnittelualueesta noin 1,5 km etäisyydelle. Lähipalveluita, kuten koulu, päiväkotia, päivittäistavarakauppa sekä liikuntapalveluita sijoittuu suunnittelualueesta noin 1 km säteelle. Suunnittelualueen pohjoispuolella on perhetukikeskus ja koillispuolella pieni paikallinen liike-/toimitilakeskittymä.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Suunnittelualueelle ei sijoitu työpaikkoja.

Virkistys

Suunnittelualueen länsipuolella on metsäinen Auerpuisto, jota myöten on polkuyhteys Pohjoisväylän länsipuoleisille virkistysalueille ja virkistyspalveluille, kuten uimahalli, jäähalli ja kuntorata. Suunnittelualueen läheisyydessä on leikkipuistoja ja pallokenttä.

Liikenne

Suunnittelualueelle saapuminen on Auertieltä, joka on tonttikatuluonteinen, nopeusrajoitukseltaan nykytilanteessa 40 km/h. Auertien varressa on jalkakäytävä. Suunnittelualueen pohjoispuolella oleva Auerpolku kulkuyhteys on osa laajempaa itä-länsisuuntaista kevyen liikenteen kulkuyhteyttä ja lähivirkistysalueiden sarjaa, jota ei suunnittelualueen ja Auerpuiston kohdalla ole rakennettu.

Suunnittelualueen pysäköinti on toteutettu keskitettynä tontille, Auertien varren kahdelle pysäköintipaikalle. Polkupyöräreitistöä on Pohjoisväylän, Kaukotien ja Isokydöntien varressa.

Suunnittelualueen kohdalle Auertielle sijoittuu Auerpuiston linja-autoseisake. Auertietä liikennöivät kuntien sisäiset ja lähialueiden linjat, läheistä Pohjoisväylää myöten Keski-Uudenmaan ja pääkaupunkiseudun väliset linjat.

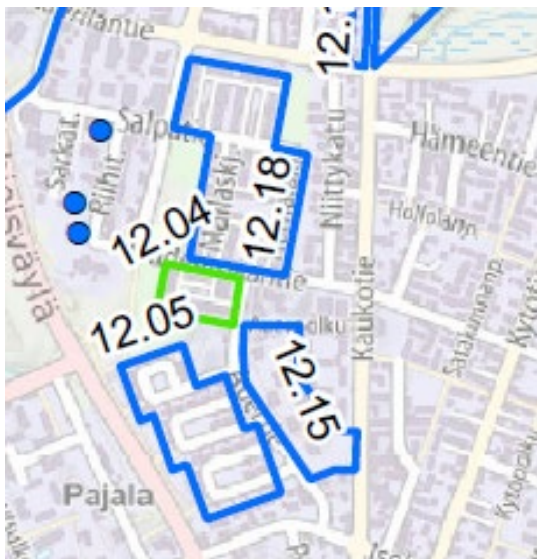
Keskustan rautatieasemalle on matkaa linnuntietä noin 1,5 km sekä Saunakallion ja Haarajoen rautatieasemalle noin 2 km.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, rakennussuojelualueita tai tiedossa olevia muinaismuistoja.

Suunnittelualueen sisältävä kortteli lukeutuu Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelman (2017, päiv. 01/2018) alueeseen (12.15 Auertie), joka on metsäiselle mäelle väljästi rakennettu 1970-luvun kerrostaloalue, jossa on ajalle tyypillisiä 3-4-kerroksisia pistemäisiä betonielementtikerrostaloja. Alue on luokiteltu toimenpideluokkaan 3: suojelutarve selvitetään tarkemman suunnittelun yhteydessä. Aluetta käsittelevä kulttuuriympäristön hoitosuunnitelman kohdekortti on liitteenä **(Liite 3)**.

Suunnittelualueen länsi- ja pohjoispuolelle sijoittuvat yhtenäisinä tai samojen tyyppiipiirustusten mukaan toteutetut pientalokokonaisuudet (12.05 Seutula, 12.04 Aero ja 12.18 Laurilanpuisto-Lähdepuisto) on niin ikään inventoitu kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa ja ovat suunnittelualueen korttelin kanssa samaa asemakaavallista kokonaisuutta.



Alueet

- 1: Suojeltu
- 2: Suojellaan kaavoituksella
- 3: Suojelutarve selvitetään tarkemman suunnittelun yhteydessä

Kohteet

- 1: Suojeltu
- 2: Suojellaan kaavoituksella
- 3: Suojelutarve selvitetään tarkemman suunnittelun yhteydessä

Ote Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmasta (2017, päiv. 2018). Suunnittelualue on alueen 12.15 pohjoisosassa.

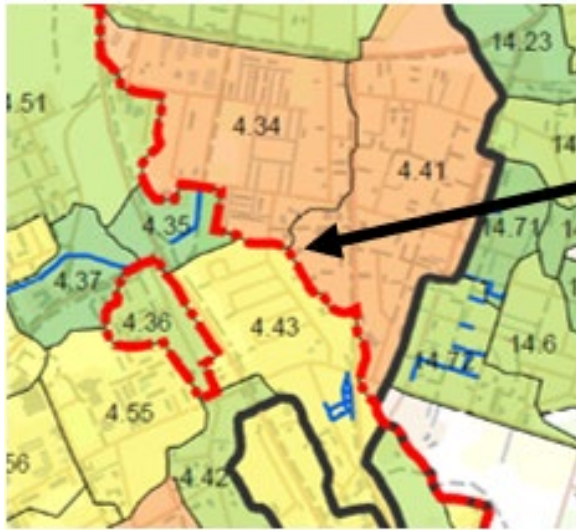
Tekninen huolto

Suunnittelun kohteena oleva tontti on liitetty kunnallistekniikkaan. Veden, viemärin ja sadevesiverkoston nykyiset liitäntäpisteet ovat tontin luoteiskulmassa.

Alueella on Caruna Oy:n maakaapeloitua 0,4 kV verkostoa ja jakokaappi Auertien varressa. Alueella ei ole Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymän verkostoa (Kaivulupa.fi 11/2021).

Hulevedet

Suunnittelualue sijoittuu Tuusulanjärven / Loutinojan valuma-alueelle ja pienvaluma-alueiden 4.34, 4.41 ja 4.43 vedenjakajalle. Suunnittelualueelta vedet johtuvat hulevesiverkostoa myöten pohjoiseen ja purkavat Auerpuistoon-Pajalantien alikululle Uudenmaantien ja Peltolantien risteyksessä.


Virtaama 1/20 vuotta

- alle 400 l/s
- 400 - 800 l/s
- 800 - 1200 l/s
- 1200 - 1600 l/s
- 1600 - 2000 l/s

- Hydraulisen verkostomallin alue
- Päävaluma-alue
- Pienvaluuma-alue
- Isot laskuojat

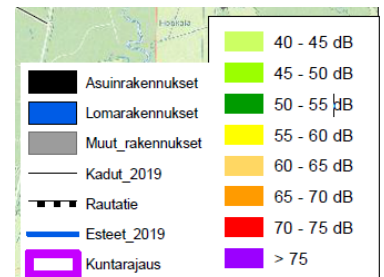
Ote Järvenpään teknisestä hulevesisuunnitelmasta (Pöyry 2016): Liite 4 Pienvaluuma-alueiden huippuvirtaamat kerran 20 vuodessa toistuvassa rankkasadetapahtumassa. Kolmen valuma-alueen rajalle sijoittuva suunnittelualue on osoitettu mustalla nuolella.

Erityistoiminnot

Suunnittelualueelle ei sijoitu erityistoimintoja tai -alueita.

Ympäristönsuojelu, ympäristöhäiriöt

Suunnittelualue ei sijoitu Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelman 2019 meluselvityksen 55 dB päivällä ja 50 dB yöllä melualueelle ennustetilanteessa 2040. Suunnittelualue sijoittuu pääväyliin nähden suotuisalle ilmanlaatuviyöhykkeelle.



Otteet liikennejärjestelmäsuunnitelman meluselvityksen 2019 melukartoista ennustetilanteessa v. 2040, vasemmalla päiväajan (LAeq 7-22) ja oikealla yöajan (LAeq 22-7) melutilanne. Suunnittelualue osoitettu punaisella katkoviivalla.

Alueella ei ole tiedossa olevia pilaantuneen maan kohteita (rekisteritieto 06/2016).

Maanomistus

Suunnittelualue (186-007-0781-3) on Järvenpään Mestariasunnot Oy:n omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava



Uusimaa-kaavan 2050 Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa (maakuntavaltuusto hyväksynyt 25.8.2020, pääosin voimaan HHaO 24.9.2021) suunnittelualue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä (ruskea pystyraidoitus).

Ote Uusimaa-kaavan 2050 Helsingin seudun vaihemaakuntakaavasta (voimaan pääosin HHaO 24.9.2021). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti valkoisella ympyröitynä.

Yleiskaava

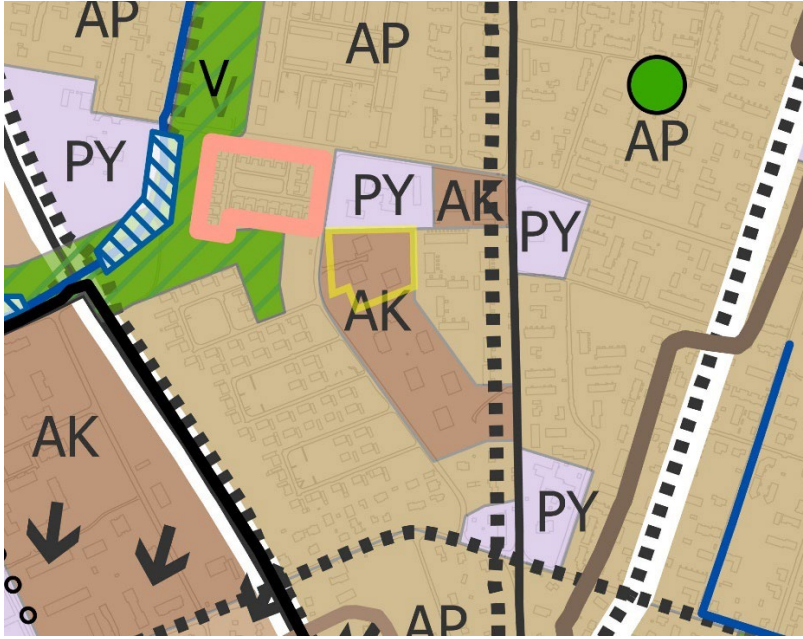
Järvenpään oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa 2040 (KValt 14.12.2020 § 80 ja 22.3.2021 § 16, voimaan 22.6.2021) suunnittelualue on Kerrostalovaltaista asuntoaluetta (AK) ja valuma-alueita (ruskea viivarajaus). AK-alueita koskee suunnittelumääräys:

Alue varataan ensisijaisesti tiiviille kerrostalovaltaiselle asumiselle ja sitä palveleville lähipalveluille sekä alueen luonteeseen soveltuvalla elinkeinotoiminnalla. Suunnittelussa tulee varmistaa riittävät lähivirkistyksen alueet 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.

Valuma-alueita koskee suunnittelumääräys:

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

Suunnittelualueen ympäristö on pääosin pientalovaltaista asuntoaluetta (AP). Alueen pohjoispuolella on Julkisten palveluiden aluetta (PY) ja luoteispuolella paikallisesti arvokas kulttuuriympäristö (vaaleanpunainen viivamerkintä).



Ote Järvenpään yleiskaavasta 2040. Suunnittelualueen likimääräinen rajaus keltaisella.

Yleiskaavaan kuuluu lisäksi kaavan tulkintaa, suunnittelutarvealueita, melun, tärinän ja runkomelun torjuntaa, luontoarvoja, virkistystä, pilaantunutta maaperää, jätevedenpumppaamojen suojaetäisyyksiä, tulvariskejä sekä hulevesien hallintaa koskevat yleismääräykset, joista suunnittelualueutta koskien tulevat erityisesti tarkasteltavaksi hulevesien hallintaa koskevat määräykset:

Hulevesien hallinta Hulevesiratkaisut tulee toteuttaa kaupungin hulevesisuunnitelmassa määriteltyjen tavoitteiden ja periaatteiden mukaisesti seuraavaa prioriteettijärjestystä noudattaen:

- 1. Ehkäistään hulevesien muodostumista ja niihin kohdistuvaa laatuhaittaa,*
- 2. Hulevedet käsitellään ja hyödynnetään syntypaikallaan,*
- 3. Hulevedet johdetaan pois syntypaikaltaan suodattavalla ja viivytettävällä järjestelmällä,*
- 4. Hulevedet johdetaan pois syntypaikaltaan yleisille alueille viivytettäväksi ja puhdistettavaksi ennen vesistöön johtamista,*
- 5. Haitalliset hulevesivaikutukset kompensoidaan toisaalla tehtävillä toimenpiteillä ensisijaisesti samalla valuma-alueella ja toissijaisesti toisella valuma-alueella,*
- 6. Hulevedet johdetaan viemärissä suoraan vastaanottavaan vesistöön.*

Asemakaavoituksen ja muiden hankkeiden yhteydessä on selvitettävä hulevesien kannalta merkittävät alueelliset ominaispiirteet ja vaikutukset valuma-alueella ja sen alapuolisella valuma-alueella sekä varattavat tarvittavat tilat hulevesien laadulliselle ja määrälliselle käsittelylle. Yleisillä alueilla huleveden hallintarakenteet on toteutettava alueen muun kunnallistekniikan rakentamisen yhteydessä. Rakennusluvan yhteydessä on laadittava hulevesisuunnitelma sekä osoitettava tarvittavat rakentamisen aikaisen hulevesien hallinnan toimenpiteet. Hulevesisuunnitelman laajuus arvioidaan hankkeen koko ja vaikutukset huomioon ottaen

Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava (7/14) on vahvistettu 1.7.1969.

Suunnittelualue on Asuntokerrostalojen korttelialuetta (AK9), jolle perustelluista syistä saadaan rakentaa sellaista toimisto-, käsiteollisuus- yms. tiloja, jotka eivät aiheuta häiriötä ympäristölleen ja jotka ovat sopusoinnussa sen kanssa. Huoltokerrokseen saa sisustaa korkeintaan 150 m² kerrosalaan sisältyvää mainitunlaista tilaa.

Tontille on osoitettu 3 noppamaista rakennusala, joille kullekin rakennusoikeutta 1350 k-m², kerroslukuna III sekä ehdottomasti rakennettava maanpäällinen kellari-, huolto- ja autosuojakerros h. Auertien varteen tontin länsiosaan on osoitettu auton säilytyspaikan rakennusalat (a), sekä tontin koillisosaan pysäköimispaikka (p). Rakennusalojen ja pysäköintiin varattujen alueiden väliset alueet on osoitettu istutettava tontinosa -merkinnällä.



- A_K⁹** ASUNTOKERROSTALOJEN KORTTELIALUE.
PERUSTELLUISTA SYISTÄ SAADAAN RAKENTAA SELLAISTA TOIHISTO-, KÄSI-
TEOLLISUUS- YMS TILOJA, JOTKA EIVÄT AIHEUTA HÄIRIÖTÄ YMPÄRISTÖL-
LEEN JA JOTKA OVAT SOPUSOINNUSSEN KANSSA.
HUOLTOKERROKSEEN SAA SISUSTAA KORKEINTAAN 150 M² KERROSALAAN SISÄL-
TYVÄÄ MAINITUNLAISTA TILAA.
- a** AUTOSÄILYTYSPAIKAN RAKENNUSALA.
p PYSÄKÖIMISPAIKKA
- V** VAHVENNETTU PISTE-KATKOVIIVA OSOITTAA SEN OSAN RAKENNUSALAN RAJASTA,
JONKA MÄÄRITTÄMÄÄN RAKENNUSALALLE RAKENNETTAVAN RAKENNUKSEN ULKOSEI-
NÄÄN EI SAA SISOITTAA NÄKÖYHTEYTTÄ AVAAVIA 180 CM LATTIASTA MITATTUA
TASOA ALEMPANA OLEVIA AUKKOJA.
- h** KIRJAIN **h** OSOITTAA MAANPÄÄLLISTÄ KELLARI-, HUOLTO- JA AUTOSUOJA-
KERROSTA. ALLEVIIVAUS OSOITTAA EHDOTTOMASTI RAKENNETTAVAA HUOLTOKER-
ROSTA.
- II** RAKENNUSALALLE MERKITYY ROOMALAINEN NUMERO OSOITTAA RAKENNUKSEN TAI
SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.
- 720** ARABIALAINEN LUKU, JOKA OSOITTAA RAKENNUSALALLE SALLITTAVA KERROS-
ALAN ENIMMÄISMÄÄRÄN NELIÖMETREINÄ.
- I** ISTUTETTAVA TONTIN OSA.

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

Asemakaavojen pysäköintinormituksen suunnitteluohjeet

Asemakaavojen pysäköintinormituksen suunnitteluohje on hyväksytty Kaupunkikehityslautakunnassa 17.9.2020 § 39. Suunnitteluohjeen mukaan keskustan kehän ja Järvenpään yleiskaavan 2040 tiivistyvien asemanseutujen vyöhykkeen ulkopuolisilla alueilla sekä ohjeistukseen kuulumattomassa rakentamisessa noudatetaan edelleen aiempaa Kaavoitus- ja kiinteistötoimikunnan autopaikkojen rakentamista koskevaa suositusta vuodelta 1995/keskustan osayleiskaavan normitusta. Vuoden 1995 pysäköintinormeissa todetaan kerrostalorakentamisen osalta: *Keskustan ulkopuolisissa asuntokortteleissa pysäköintimitoitus on asuinkerrostalotonteilla 1 ap/asunto+1 vieraspaikka/5 asuntoa ja Keskustassa kerrostalo- ja rivitalotonttien autopaikkojen ohjeellisena minimitasona pidetään 1 ap/85 kerrosneliometriä asuntorakennusoikeutta*

Rakennusjärjestys

Järvenpään rakennusjärjestys (KValt 22.10.2018 § 86) on voimassa 20.1.2019 alkaen.

Tonttijako & -rekisteri

Alueen tontti 7-781-3 on merkitty kaupungin tonttirekisteriin.

Pohjakartta

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

Rakennuskiellot, suojelupäätökset

Aluetta ei koske rakennuskieltoja tai suojelupäätöksiä.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on käynnistynyt ja tullut vireille kiinteistönomistajan eli Järvenpään Mestariasunnot Oy:n aloitteesta.

Kaavahanke sisältyy vuoden 2021 kaavoituskatsaukseen ja -suunnitelmaan (Khall 11.1.2021 § 3), keskustahankkeiden ja kerrostalorakentamisen kohteena 9: Auertie 9, tontti 781-3.

Tontin viitesuunnittelusta on neuvoteltu kaupungin kanssa keväällä 2021 ja hankkeen puitesopimus Järvenpään kaupungin ja Järvenpään Mestariasunnot Oy:n välillä on hyväksytty 9.6.2021 § 5 vs. kaavoitusjohtajan viranhaltijapäätöksellä JARDno-2021-1338.

Kaavamuuotshankkeesta tehdään maankäyttösopimus, jota valmistellaan kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi asemakaavan hyväksymisen yhteydessä.

Suunnitteluun liittyviä päätöksiä:

- Resurssiviisas Järvenpää -tiekartta, Järvenpään kaupungin ympäristöjärjestelmä ja resurssiviisaustavoitteet (KValt 11.11.2019 § 83)
- Asuntojen kokojakaumat Järvenpään uusissa asuntohankkeissa (KHall 8.4.2019 § 90)
- Valtuustoaloite puurakentamisen lisäämisestä (KValt 2.9.2019 § 63, KHall 16.9.2019 § 227 ja Kaukelk 18.2.2021 § 13)
 - o Puurakentaminen tasavertaiseksi vaihtoehdoksi kaupungin suunnitteluprosessia kehittämällä – Työkirja puurakentamisen ominaisuuksista ja ohjaamisesta (17.6.2021)

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaupunkikehityslautakunta pvm §

Kaupunginhallitus pvm §

Kaupunginvaltuusto pvm §

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

- Kaava-alueen maanomistajat
- Naapuritonttien ja -tilojen omistajat, haltijat ja asukkaat
- Lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät sekä asukasyhdistykset
- Järvenpään kaupungin viranomaiset
- Muut viranomaistahot
- Teleoperaattoriyritykset
- Teknisten verkostojen toimittajayritykset
- Seurat ja yhdistykset
- Muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Osallisia voivat olla myös kaikki kuntalaiset, joita alueen kehittäminen kiinnostaa

Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin 24.11.2021 päivätyllä kuulutuksella Järvenpään kaupungin virallisella sähköisellä ilmoitustaululla, internet-sivuilla ja Keski-Uusimaa Viikko -lehdessä, sekä lähettämällä kirje naapurikiinteistöjen omistajille, sekä tiedottamalla asianosaisia viranomaisia ja osallisia sähköpostitse.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja vuorovaikutustavat on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (**Liite 1**). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville 1.12.2021 alkaen ja pidetään nähtävillä koko kaavasuunnittelun ajan Seutulantalon palvelupisteessä sekä Järvenpään kaupungin internet-sivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty vireilletulovaiheessa tiedoksi OAS:ssa mainituille osallis- ja viranomaistahoille. 21.12.2021 mennessä saatujen mielipiteiden ja lausuntojen lyhennelmät ovat liitteenä (**Liite 4**).

Valmisteluvaihe

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä pvm Seutulantalon palvelupisteessä sekä Järvenpään kaupungin internet-sivuilla. Nähtävilläolosta kulutettiin kaupungin ilmoitustaululla, internet-sivuilla sekä Keski-Uusimaa Viikko -lehdessä. Nähtävilläoloaikana osallisilla oli mahdollisuus jättää mielipide kaavaluonnoksesta.

Luonnosvaiheessa lähetettiin ennakkolausuntopyyntö hankkeesta seuraaville tahoille..

Luonnoksesta saatiin xx lausuntoa ja xx mielipidettä.. (täydentyy)

Suunnitteluvaihe

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävänä pvm Seutulantalon palvelupisteessä sekä Järvenpään kaupungin internet-sivuilla. Nähtävilläolosta kuulutettiin kaupungin ilmoitustaululla, internet-sivuilla sekä Keski-Uusimaa Viikko -lehdessä. Nähtävilläolon aikana osallisilla oli mahdollisuus jättää muistutus kaavaehdotuksesta.

Ehdotusvaiheessa on pyydetty lausunnot kaupunkikehityslautakunnan päätöksen mukaisesti..
Kaavaehdotuksesta saatiin x lausuntoa ja x kirjallista mielipidettä.. (täydentyy)

Hyväksymisvaihe

Viranomaisyhteistyö

Asemakaavoituksen yhteydessä ei ole katsottu tarpeelliseksi pitää MRL:n mukaista viranomaisneuvottelua. Asemakaava on laadittu yhteissuunnitteluna kaupungin eri viranomaisten kanssa.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston tavoitteet

Tavoitteena on rakentaa vanhalle kerrostalotontille neljä uutta kerrostaloa kolmen tilalle maanomistajan, Järvenpään Mestari toimintojen laatimien viitesuunnitelmien pohjalta. Suunnittelutyö tehdään virkamiestyönä tiiviissä yhteistyössä maanomistajan kanssa.

Kaavasuunnittelun tavoitteena on tehostaa kerrostalotontin käyttöä resurssiä säästävällä korkeatasoisella kerrostalorakentamisella, joka sopeutuu lähiympäristöön ja korttelin 1970-luvun väljään pistemäiseen rakentamistapaan. Hankkeessa pyritään edistämään puurakentamista ja kiinnitetään huomio terveellisiin ja vähäpäästöisiin rakentamisratkaisuihin.

Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Prosessin aikana päätettiin ottaa viherkerroinlaskelma käyttöön ja määrittää tontille tavoitteellinen viherkerroin varmistamaan tontin vihreyttä ja kestävät ympäristötavoitteet hankkeen toteutuksessa. Tarkennettuna tavoitteena nostettiin kaavatyössä mahdollistaa tontin jakamista kahdeksi tontiksi.

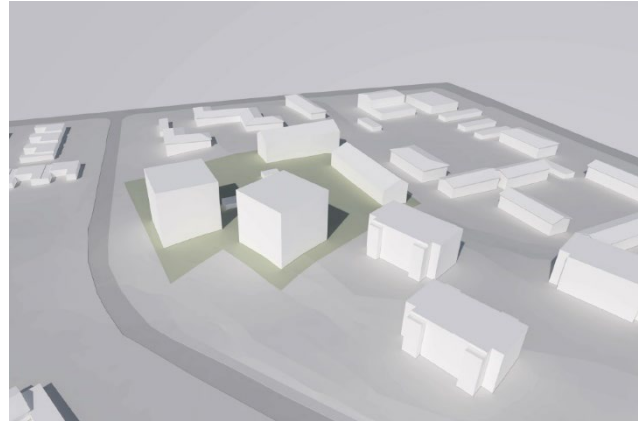
Muut tavoitteet

...

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

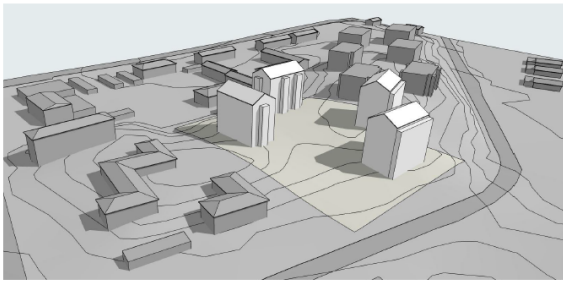
Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Suunnittelussa ei ole laadittu erillisiä kaavaluonnosvaihtoehtoja. Ennen kaavasuunnittelun aloitusta Mestariasunnot on laadittanut syksyllä 2019 tarkasteluita tontinkäytöstä. Alustavissa luonnossuunnitelmissa tutkittiin nykyisten kolmen pistetalon korvaamista VII ja VI -kerroksisilla pistetaloilla sekä kahdella II ja III kerroksisella rivitalolla/pienkerrostalolla.



Ote Auertie 9 tontinkäytön luonnoksesta (ARK-house arkkitehdit Oy 28.8.2019)

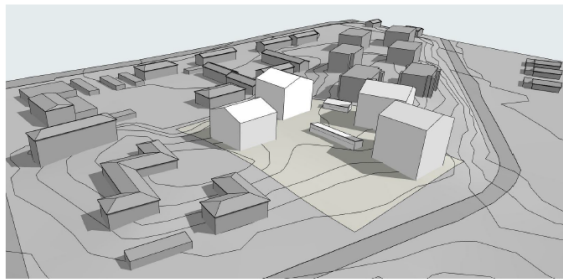
Jatkovaiheessa keväällä 2021 viitesuunnitelmaluonnosta tarkennettiin yhteistyössä kaupungin kanssa, huomioiden paremmin korttelin ja lähiympäristön nykyinen asemakaavallinen kokonaissuunnitelma ja paikallinen kulttuuriympäristö pistetaloiheen. Tarkennetussa viitesuunnitelmaluonnoksessa oli esitetty tontille kortteliin soveltuen neljä kappaletta IV-VI -kerroksisia pistetaloja, eri sommitteluvaihtoehtoiheen. Tarkentuneiden viitesuunnitelmaluonnosten perusteella kaavasunnittelun pohjaksi valittiin vaihtoehto VE1.



LUONNOS: UNIT MODULES FINLAND OY
KAIKISSA TALOISSA 6 KERROSTA



KAUPUNKIRAKENNE 1:3000



VE 1



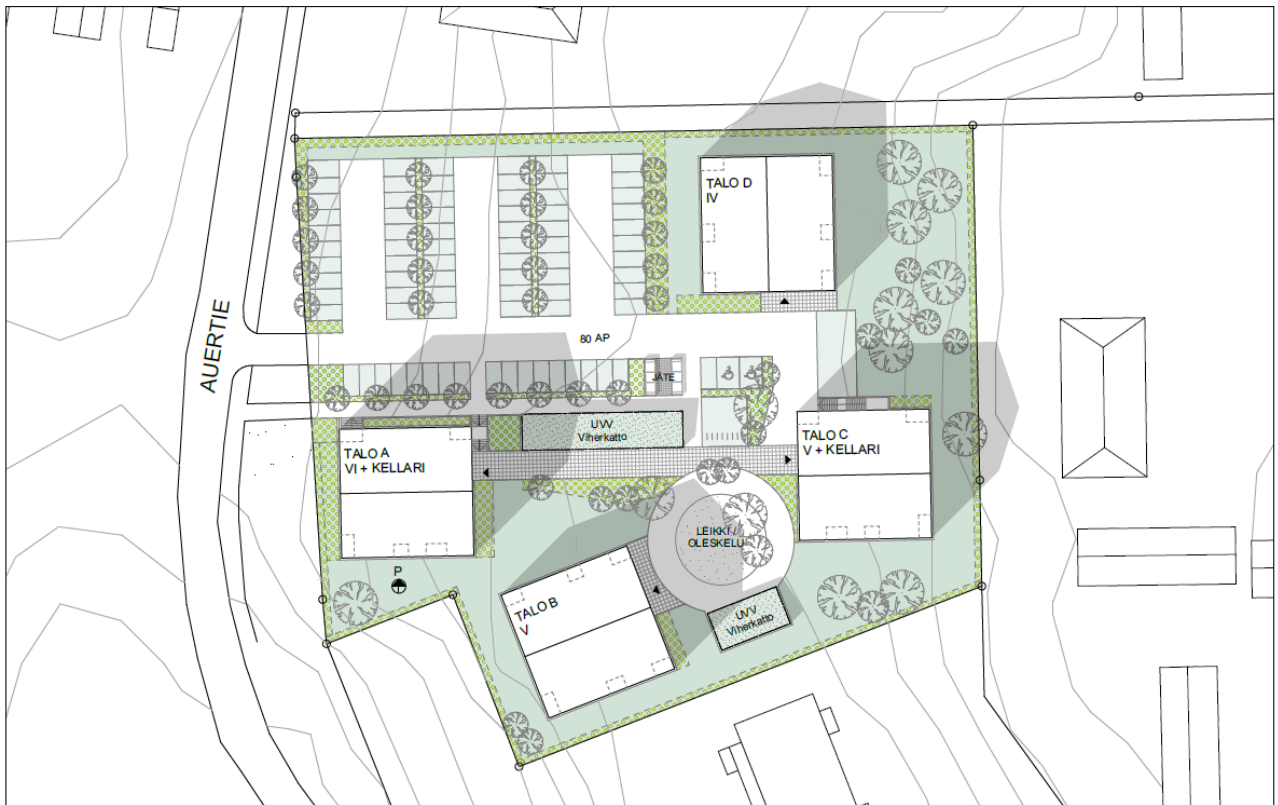
VE 1 - KAUPUNKIRAKENNE 1:3000



VE 2



VE 2 - KAUPUNKIRAKENNE 1:3000



AUERTIE 9, JÄRVENPÄÄ
KAAVAKEHITYS, LUONNOKSET

VE 1: ASEMAPIIRROS 1:500

ARK-house arkkitehdit Oy 26.5.2021
11/23

Ote kaavasuunnittelun pohjaksi valitusta viitesuunnitelmasta VE1 (ARK-house arkkitehdit Oy 26.5.2021).

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella muodostuu Auertien korttelin 781 pohjoisosaan asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK-6X).

Mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 8871 m². Kerrostalotonttien asuinrakennusoikeus on kaavaluonnoksessa yhteensä 6 855 k-m² ja jaettu neljälle rakennusosalalle. Lisäksi tontille 9 saa rakentaa talousrakennuksia 75 k-m² ja autopaikka-alueelle autokatoksia, -talleja, polkupyörien säilytystiloja sekä jätehuoltotiloja. Suunnittelualueella rakentamistehokkuus vastaa noin lukua $e=0,77$. Asemakaavan seurantalomake on liitteenä (**Liite 5**).

Alustavien suunnitelmien mukaan alueelle on tulossa noin sata erikokoista asuntoa, joihin arviolta noin 150-170 asukasta.

Autopaikkamitoitus on 1 autopaikka / 85 k-m² asuintilaa.

Polkupyörämitoitus 1 paikka / 30 k-m².

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan muutoksen myötä nykyiset elinkaarensa loppupäähän tulleet kerrostalorakennukset korvautuvat tehollisemmin uusilla rakennuksilla, joiden toteutuksessa voidaan huomioida rakennussuunnittelun ja ympäristösuunnittelun nykyaikaiset vaatimukset. Suunnittelussa erityistä huomiota kiinnitetään kaupungin resurssiviisaustavoitteisiin, uuden rakentamisen sopeuttamiseen lähiympäristöönsä ja korttelin pistemäiseen rakentamistapaan, puurakentamisen edistämiseen sekä terveellisiin ja vähäpäästöisiin rakentamisratkaisuihin.

Suunnittelukohteen hiilijalanjälki on laskettu alustavasti osana ns. Puutyökirjan esimerkkikohteita (Puurakentaminen tasavertaiseksi vaihtoehdoksi kaupungin suunnitteluprosessia kehittämällä – Työkirja puurakentamisen ominaisuuksista ja ohjaamisesta, 17.6.2021). Tuolloin tarkasteltiin eri vaihtoehtoja kolmen pistetalon osalta. Laskelmaa on suunnittelutyön yhteydessä päivitetty suunnittelun tarkentuessa käsittämään neljä asuinrakennusta.

Osana resurssiviisaustyötä otetaan suunnittelussa tarkasteltavaksi korttelin osan viherkerroin, jonka tavoitteena on asuinympäristöjen vehreyden ja viihtyisyyden turvaaminen tiivistyvässä kaupunkirakenteessa.

5.3 Aluevaraukset

Korttelialueet

Asuinkeuhkalojen korttelialue (AK-6X)

Tontille 186-7-781-3 on osoitettu Asuinkeuhkalojen korttelialuetta, jonka tonteille saa rakentaa asuinkeuhkaloja sekä osoitetun rakennusoikeuden puitteissa toimisto-, työ- ja palvelutiloja sekä asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitettuja tiloja.

Varsinaisen kerrosalan lisäksi tonteille saa rakentaa porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan, hissikuilut, hormit, teknisiä tiloja ja asukkaiden varastoja kerroksiin, kuitenkin enintään 15 % varsinaisesta kerrosalasta, jonka lisäksi tarvittavan määrän kiinteistömuuntamoita.

Asuinrakennusten porrashuoneesta tulee olla välitön yhteys tontin leikki- ja oleskelualueelle ja porrashuoneiden tulee saada luonnonvaloa jokaisen kerroksen kohdalla. Rakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien sekä kattomuodon suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Rakennusten katoille ja julkisivuihin saadaan sijoittaa energiatalouden edellyttämiä teknisiä laitteita. Kaikki rakenteet on tehtävä korkeatasoisesti kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristön, kaupunkikuvan ja viihtyvyyden vaatimuksiin. Tontinosat, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueeksi, kulkuväyläksi tai huoltoalueeksi, tulee pitää istutuksin huolitellussa kunnossa tai muutoin rakentaa yhtenäisen suunnitelman mukaan.

Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata niin, että kulku estyy viereiselle asuinpihalle. Tontilla on säilytettävä tai sinne on istutettava vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 100 m² kohti. Tontille sijoitettava leikki- ja oleskelualue tulee suojata siten, että liikenteen aiheuttama melutaso ei saa ylittää voimassa olevia A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) ohjearvoja. Autopaikkoja ei saa sijoittaa 8 metriä lähemmäksi asuinhuoneiden pääikkunoita.

Tontille on varattava vähintään 1 paikka / 30 k-m² polkupyörien säilytyspaikkoja, joista vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.

Tontille tai asemakaavassa osoitetulle autopaikkojen korttelialueelle on rakennettava vähintään 1 autopaikka / 85 k-m² asuintilaa. Varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi rakennettavia väestönsuojia, asukkaiden yhteis- ja varastotiloja sekä ulkoseinien yli 250 mm paksuuden ylittävän osan tuottamaa kerrosalaa ei lasketa autopaikkojen mitoitukseen.

Korttelialueelle on osoitettu hulevesien käsittelyä koskeva määräys (hule-5).

Molemmille tonteille on osoitettu noppamaiset rakennusalat kahdelle kerrostalolle. Kaavatontille 8 on osoitettu kaksi noppamaista rakennusala, joille rakennusoikeutta 2035 k-m² kuuteen kerrokseen (VI) ja 1745 k-m² viiteen kerrokseen (V). Kaavatontille 9 on osoitettu kaksi noppamaista rakennusala, joille rakennusoikeutta 1690 k-m² viiteen kerrokseen (V) ja 1385 k-m² neljään kerrokseen (IV). Noppamaiset rakennusalat on osoitettu väljästi alustavien viitesuunnitelmien mukaisesti.

Tonttien pysäköinti on tarkoitettu järjestää yhteisenä tontille 9 osoitetulle auton säilytyspaikan rakennusosalalle (a-x). Yhteiskäyttöisyys on osoitettu asemakaavamerkinnoin [a]781/9 ja (781/8). Auton säilytyspaikan rakennusalan kautta saa järjestää ajoyhteyksiä siihen rajoittuville tonteille.

Tonteille on osoitettu yhteinen oleskelu- ja leikkialue (le) tontilla 8. Yhteiskäyttöisyys on osoitettu asemakaavamerkinnoin [y]781/8 ja (y781/9). Oleskelualueen eteläosaan on mahdollista sijoittaa 75 k-m² ulkoiluvälinevarasto. Tontille 9 sijoittuvalle auton säilytyspaikan rakennusosalalle (a-x) saadaan rakentaa autokatoksia ja -talleja, polkupyörien säilytystiloja sekä jätahuoltotiloja rakennusoikeusmääräyksien estämättä.

Auerpolulle rajoittuva alue on istutettavaa aluetta ja puusto korttelin itäosassa on säilytettävä. Osa-alueita on mahdollista hyödyntää hulevesien käsittelyssä sekä viherkerrointavoitteen toteutuksessa.

5.4 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutoksen yhteydessä nykyisen tontin (186-7-781-3) kolme pistetaloa on tarkoitus purkaa ja korvata neljällä uudella pistetalolla. Suunnitelma tiivistää yhdyskuntarakennetta olemassa olevien teknisten verkostojen äärellä. Tontinkäytön tehostaminen, erityisesti puurakentamisen ja sen edellyttämän sprinklauksen osalta, voi aiheuttaa paineita lisätä teknisten verkostojen kapasiteettia. Alueella on havaittu olevan jo nykytilanteessa tarvetta vesihuoltoverkoston saneerauksille mm. viemäriverkoston osalta, mutta saneerausten toteutusta voidaan joutua ainakin osin sovittamaan yhteen hankkeen toteutuksen kanssa.

Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan

Asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia luonnonympäristöön. Suunnittelualue on nykytilanteessa asuinkerrostalojen tonttia ja säilyy vastaavanlaisessa käytössä. Tontin rakennettu pinta-ala kaavamuutoksen myötä lisääntyy, millä on luonnontilaisen tonttivihreän määrää ja nykyistä puustoa vähentävä vaikutus. Suunnittelun yhteydessä tarkastellaan viherkerroinlaskelman avulla, että alueelle edelleen jää tai istutetaan kaupunkivihreää. Suunnittelualueella ei ole tiedossa tavanomaisuudesta poikkeavia kasvi- tai eläinlajeja, joihin kaavamuutoksella olisi vaikutusta.

Suunnittelualueen rakennuskannan uusimisella on vaikutuksia erityisesti lähimaisemassa. Muutoksia suhteessa olemassa olevaan ympäristöön on voitu tarkastella 3D-kaupunkimallissa, ohjaten rakennusalojen sijoitusta ja suuntausta soveltumaan kaupunkikuvallisesti ympäristöönsä. Kerrosluvun korotuksen myötä rakennukset näkyvät kauemmas. Puusto lieventää maisemallista vaikutusta, jonka lisäksi kaupungin kehityksen myötä muutoinkin on tapahtumassa kerrosluvuissa kasvua, erityisesti keskustan suunnalla.

Vanhojen rakennusten korvautumisen myötä rakentamisen tapa ja materiaalit erottuvat nykyaikaisina ympäristöstään. Massoitelussa ja toteutuksessa huomioidaan kuitenkin korttelin nykyistä pistemäistä rakennustapaa sekä tyyliä.

Kaavasuunnittelussa huomioidaan ympäröivää kulttuuriympäristöä ja kaavallista kokonaisuutta osoittamalla rakennuksille edelleen noppamaiset rakennusalat, jotka soveltuvat korttelin väljään pistemäiseen rakentamistapaan.

Asemakaavassa pyritään suojelemaan alueen olevaa puustoa osoittamalla tontin itärajalle säilytettävän puuston vyöhyke. Alueelle tulee istuttaa uusia puita, mikäli olevaa puustoa joudutaan poistamaan toteutuksen yhteydessä.

Korttelialueen toteutusta ohjataan rakentamistapaohjeiden avulla muodostamaan oma yhtenäinen kokonaisuutensa, kuten nykyisetkin rakennukset ovat muodostaneet. Auerpuisto ja Auertien varren pienet puistoalueet erottavat suunnittelun kohteena olevaa korttelin osaa rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä inventoiduista pientalokokonaisuuksista ja sopeuttavat uutta rakentamista ympäristöönsä.

Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan merkittäviä liikenteellisiä vaikutuksia tai vaikutusten muutoksia. Yhden pistetalon lisäyksellä voi olla vähäinen liikenteen määrää lisäävä vaikutus. Suunnittelualue sijoittuu nykyisen katuverkon yhteyteen ja joukkoliikenne on kohtuullisesti saavutettavissa. Alueelta on jouhevät jalankulkuyhteydet palveluihin, joskin jalankulkuyhteyksien palvelutasossa on parantamisen mahdollisuuksia.

Vaikutukset ilmastoon

Auertie 9 tontti oli mukana Ympäristöministeriön kanssa yhteistyössä vuonna 2021 toteutetussa puurakentamisen edistämishankkeessa, jossa kaavamuutosalueelle sijoittuvan kerrostalohankkeen vaikutuksia ilmastoon tarkasteltiin Järvenpään ns. Puutyökirjan ('Puurakentaminen tasavertaiseksi vaihtoehdoksi prosesseja kehittämällä') esimerkkikohteena ja sille laskettiin hiilijalanjälkilaskelma. Puutyökirjan uusien rakennusten kerroskorkeus oli laskennallisesti kahdeksan kerrosta.

Tontin hiilijalanjälkilaskelmassa tarkasteltiin kokonaisuutta, jossa kolme 4-kerroksista pistetaloa purettaisiin ja rakennettaisiin uudelleen 6-kerroksisina, betoni- tai puurakenteisina, kasvattaen bruttoalan määrää noin 70% ja asukasmäärää noin 60%. Hiilijalanjäljen laskentavertailussa tehtiin laskelmat myös vaihtoehdolle, jossa nykyiset rakennukset peruskorjattaisiin 70-prosenttisesti, nostaen energialuokka tasolta F tasolle D ja toteuttaen lisärakentamisen bruttoala muualle.



KOLMEN PISTETALON KOKONAISUUS

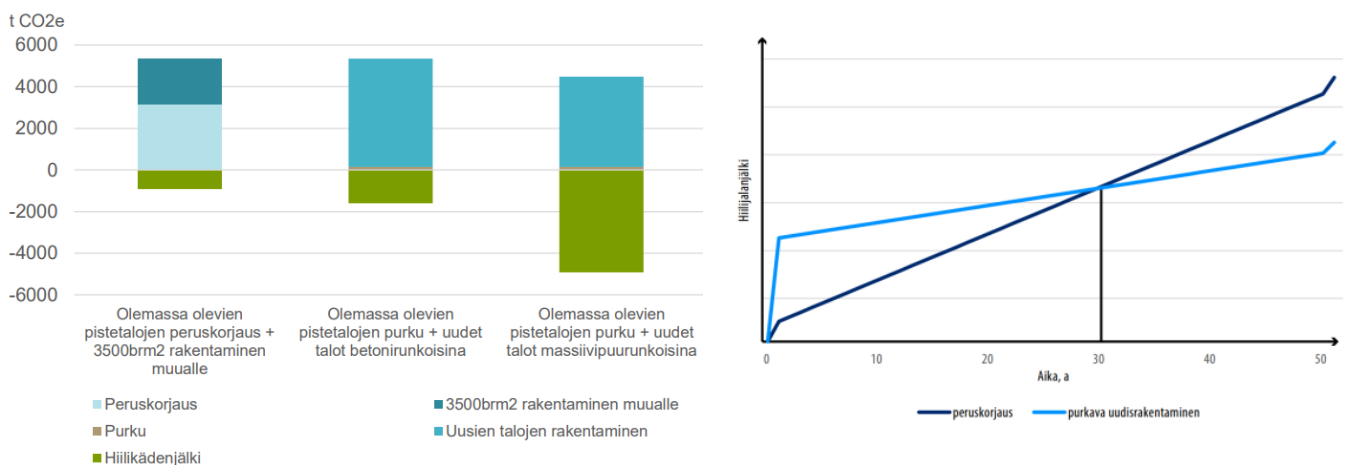
Kohteen kuvaus	Kolmen pistetalon purku ja kolmen uuden pistetalon rakentaminen
Bruttoala yht.	4 881 brm ² → 8 384 brm ²
Pääasiallinen rakennustyyppi	Purettavien rakennusten pääasiallinen runkomateriaali betonielementti. Uusien rakennuksen toteutuksessa vertaillaan betoni- ja puurunkoista vaihtoehtoa.

Taulukko 2: Kolmen pistetalon hiilijalanjälkilaskennan tulokset. *Asukasmäärään laskentaan käytetty oletusta 1 asukas/50k-m².

		OLEMASSA OLEVAT PISTETALOT	PISTE-TALOJEN PURKU	UUDET PISTETALOT, BETONI	UUDET PISTETALOT, MASSIIVIPUU
BRUTTOALA	brm ²	4 881			8 384
LÄMMITETTY NETTOALA	m ²	4 554			7 798
ARVIOINTIJAKSO	a	50			50
HIILIJALANJÄLKI YM MENETELMÄN MUKAAN	kg CO ₂ e/m ² /a	22,5	0,7	13,6	11,4
KOKONAIS-HIILIJALANJÄLKI	t CO ₂ e	5 118	153	5 303	4 459
KÄYTTÄJÄKOHTAINEN HIILIJALANJÄLKI*	t CO ₂ e/asukas	63,2	-	40,2	33,8
HIILIKÄDENJÄLKI	kg CO ₂ e/m ² /a	-4,2	-	-4,1	-12,6

Ote Puutyökirjasta; pistetalojen laskenta kolme 4-kerroksista kolmeksi n. 6-kerroksiseksi betoni- ja massiivipuurakenteisena.

Puutyökirjan laskelmien mukaan olemassa olevien kolmen pistetalon hiilijalanjälki, sisältäen purkamisen, on pienempi kuin kolmen uuden kahdeksan kerroksisen betonipistetalon hiilijalanjälki, mutta suurempi kuin puurunkoisen vaihtoehdon. Jos hiilijalanjälki suhteutetaan rakennuksen lämmitettyyn nettoalaan tai käyttäjäkohtaiseen hiilijalanjälkeen, on kummankin uudisvaihtoehdon hiilijalanjälki selvästi pienempi. Betonirunkoisen talon hiilikädenjälki on hieman suurempi kuin peruskorjauksella. Massiivipuurunkoisella rakennuksella hiilikädenjälki on puolestaan suurin, paljolti välipohjien ja ulkoseinien CLT-rakenteen ansiosta. Huomioitavaa on, että olemassa olevien pistetalojen hiilijalanjäljestä suurin osa on jo toteutunut, mutta uusien pistetalojen rakentamisen päästöt toteutuvat vasta tulevaisuudessa. Peruskorjattuna nykyisten pistetalojen kokonaishiilijalanjälki olisi 3135 t CO₂e eli 13,77 kg CO₂e/m²/a ja käyttäjäkohtaisena hiilijalanjälkenä 38,7 t CO₂e/asukas. Käytön aikaiset päästöt eli rakennuksen energiankulutus on merkittävä päästölähde, mikä selittää eron kääntymistä ympäristöystävällisyyden näkökulmasta uudisrakentamisen hyväksi. Huomioitavaa on kuitenkin, että uudisrakentaminen aiheuttaa aluksi ilmastonmuutoksen torjunnan kannalta ongelmallisen hiilipiikin, joka tasaantuu vasta ajan kuluessa.



Ote Puutyökirjasta: Kolmen pistetalon hiilijalanjälkilaskelmavertailun yhteenveto. Oikealla Peruskorjauksen ja purkavan uudisrakentamisen hiilijalanjäljen kertyminen elinkaaren aikana.

Puutyökirjan hiililaskelmia tarkistettiin kaavamutostyön yhteydessä, hankkeen tarkentuessa viitesuunnitelman perusteella siten että kolmen uudisrakennuksen sijaan rakennettaisiin neljä asuinkerrostaloa. Laskelmat on esitetty asemakaavan muutoksen rakentamistapaohjeessa (**Liite 6**). Laskelmien johtopäätelminä ilmastonmuutoksen hillinnän ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen näkökulmasta voitiin todeta, että olemassa olevissa 1970-luvun asunnoissa on lämmitettävää tilaa asukasta kohden enemmän kuin uudemmissa tehokkaammaksi suunnitelluissa asunnoissa. Asukaskohtainen hiilijalanjälki pienenee puoleen uusien rakennusten rakentamisen myötä, koska suurehko ja lämmitysenergiaa hukkaavat rakennukset toteutetaan energiatehokkaampina. Hiilijalanjälki (eli päästöt) rakennusten saneeraamisella olisi uudisrakentamiseen verrattuna kaksinkertainen (63,2 tCO₂e/as) asukasta kohden, kun uudisrakentamisessa asukaskohtainen hiilijalanjälki on 30,5 tCO₂e/as. Asukkaiden määrä tontilla kaksinkertaistuu. Saneeraaminen olisi ollut vaihtoehdona kohtuullinen, jos olemassa olevilla rakennuksilla olisi ollut pidempi elinkaari jäljellä, mutta parhaassakin tapauksessa energialuokkaa olisi saatu parannettua vain F-luokasta D-luokkaan, kun uudisrakentamisessa tavoitellaan A-energialuokkaa. Käytönaikaisen hiilijalanjäljen osuus päästöistä on n. 75% kokonaishiilijalanjäljestä, eli energiamäärän käyttö on merkittävä tekijä päästöjen pienentämiseksi.

Yhden massiivipuuisen kerrostalon rakentaminen vaatii 1000m³ (0,0001miljoonaa m³) puuta, ja yksi kuutio varastoi hiiltä n.750 kg. Suomen Luonnonvarakeskuksen mukaan puuston vuotuinen kasvu Suomessa on keskimäärin 105,5 miljoonaa kuutiometriä. Vuosittaisen puuhakkuun määrän

on arvioitu olevan keskimäärin 68,4 miljoonaa kuutiometriä ('Puurakentaminen tasavertaiseksi vaihtoehdoksi kaupungin suunnitteluprosessia kehittämällä'-Työkirja puurakentamisen ominaisuuksista ja ohjaamisesta). Mittakaavaltaan puurakentamista tulisi lisätä hakkuiden määrään nähden. Kaupungissa rakennettavien puukerrostalojen määrää tulisi lisätä rakentamisesta aiheutuvien päästöjen pienentämiseksi.

Tontti sijoittuu olemassa olevan katuverkon ja saneerattavan infran äärelle ja kallioiselle maaperälle. Sijainti kaupunkirakenteessa on erinomainen, tontti sijaitsee rauhallisella alueella, ja vain puolen kilometrin päässä keskeisistä palveluista (uima- ja jäähalli, kaupat sekä 1 km päässä terveyskeskuksesta). Kaupunkirakenteeseen tehtävä uudisrakentaminen on vähähiilisempää kuin koskemattomaan maaperään.

Muut vaikutukset

Rakennetun ja läpäisemättömän pinta-alan lisääntyessä syntyvien hulevesien määrän voidaan lähtökohtaisesti arvioida lisääntyvän. Kaikki tonteilla syntyvät hulevedet viivytetään tontilla tonttivihreän kasvukerroksissa ja hulevesipainanteissa ennen niiden johtamista kaupungin hulevesiverkostoon. Piha-alueille suunnitellaan tulvareitit, joita pitkin tulvavedet ohjautuvat ainoastaan ylivuototilanteissa viereisen katualueen kautta kaupungin sadevesikaivoihin. Nykytilanteessa kallioisella ja laajasti asfaltoidulla tontilla pintavedet valuvat esteittä katualueelle ilman hulevesirakenteita. Valuntaa estetään hankkeessa edellytetyillä hulevesien hallintaratkaisuuilla. Hallitulla hulevesien käsittelyllä vaikutetaan myönteisesti ilmastonmuutokseen sopeutumiseen sekä kaupungin hulevesiverkoston kuormittumiseen.

Viherkerrointyökalun käytöllä hankkeessa edesautetaan luonnollista hulevesien käsittelyä, varmistetaan viihtyisyys, riittävä kasvullinen ja läpäisevä pinta-ala tontilla, sekä vaikutetaan myönteisesti ilmastonmuutokseen sopeutumiseen ja sen hillitsemiseen tiivistyvässä kaupunkiympäristössä.

Kaavamuutoksen myötä huonokuntoiset rakennukset on tarkoitus korvata uudenaikaisemmilla rakennuksilla, tarkoituksenmukaisemmalla asuntojakaumalla ja kohtuullisilla neliöillä asukasta kohti. Nykyisten rakennusten purku edellyttää muuttamista pois, jolloin osa asukaskunnasta vaihtuu pysyvästi.

Rakennuksiin on edelleen tarkoitus tulla vuokra-asumista, jolloin uudistuneet rakennukset toteutetaan nykyaikaisesti ja nykystandardien mukaisesti, jolla voidaan arvioida olevan asumisviihtyisyyttä parantava vaikutus.

Asukasjakauma tulee suunnitelmien perusteella olemaan monipuolista, asuntojen sijaintinsa puolesta perheille sopivia, mutta vuokratasoltaan kohtuullista, jotka palvelevat myös pienempiä perheksiköitä.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueeseen ei lähtötietojen valossa kohdennu erityisiä häiriötekijöitä.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset ilmenevät asemakaavakartasta.

5.7 Nimistö

Asemakaavan muutoksella ei muodostu uutta nimistöä.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Toteutuksessa tulee noudattaa alueelle laadittua rakentamistapaohjetta (**Liite 6**).

6.2 Toteuttamisen ajoitus

Asemakaavan toteuttamiseen voidaan ryhtyä, kun hyväksymispäätös on saanut lainvoiman, kaava kuulutettu voimaan ja tarvittavat kiinteistötekniset toimenpiteet suoritettu.

6.3 Toteutuksen seuranta

Seurattavia asioita voivat olla puurakentamisen ja resurssiviisauden toteutuminen sekä asukasmäärän kehittyminen, kerrosalan toteutuminen, rakennusten elinkaari ja kunto, sekä taloudellinen seuranta (muutokset, korjaukset, energiankäyttö).

Järvenpäässä pvm

Sampo Perttula
Kaavoitusjohtaja

Åsa Graeffe
Kaavoitusinsinööri

Paula Sidoroff-Eskelinen
Kaavasuunnittelija

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63 §)

Auertie 9



Asemakaavan muutos
Dnro: JARDno-2021-2259
Kaavatunnus: 070062

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?	7
6. Kaavan vaikutusten arviointi	9
7. Aikatauluarvio	9
8. Mielenpiteet aloitusvaiheessa	9
9. Yhteystiedot	9



Kansikuva: Ortoilmakuva 2021 (c) Järvenpään kaupunki, Maankäyttö- ja karttapalvelut.

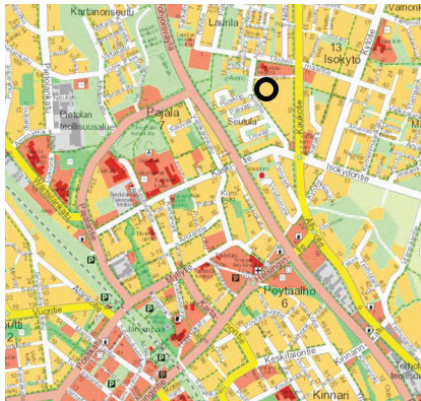
1. Mitä tapahtuu ja missä?

Pajalan kaupunginosassa Auertiellä on alkamassa asemakaavan muutoshanke, jossa tutkitaan maankäytön tehostamismahdollisuuksia Auertie 9:n 1970-luvun kerrostalotontilla. Asemakaavan muutos laaditaan Järvenpään kaupungin asemakaavoituksessa virkamiestyönä tiiviissä yhteistyössä maanomistajan Järvenpään Mestariasunnot Oy:n kanssa.

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 Auertien korttelin 781 pohjoisosan, noin 8900 m²:n kokoista tonttia 3. Suunnittelualue voi tarkentua kaavasuunnittelun aikana.



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti mustalla ympyröitynä.

Suunnittelualueen tontti sijaitsee osoitteessa Auertie 9, alle kaksi kilometriä keskustasta koilliseen. Tontilla on kolme kolmikerroksista kerrostaloa talousrakennuksineen sekä oleskelu- ja paikoitusalueineen. Saman korttelin eteläosassa on lisäksi kuusi kolmikerroksista asuinkerrostaloa. Tontti rajoittuu pohjoisessa Auerpolkuun ja Auertien perhetukikeskukseen. Länsipuolella on pientaloasutusta, Auerpuisto ja Auertien varressa pieniä puistoalueita. Idässä tontti rajoittuu rivitaloasutukseen. Välimatka keskustan rautatieasemalle on linnuntietä noin 1,5 kilometriä ja Saunakallion rautatieasemalle noin kaksi kilometriä.

1.2 Aloite tai hakija

Asemakaavan muutos on käynnistynyt ja tullut vireille kiinteistönomistajan, Järvenpään Mestariasunnot Oy:n aloitteesta.

Kaavahanke sisältyy vuoden 2021 kaavoituskatsaukseen ja -suunnitelmaan (Khall hyv 11.1.2021 § 3), keskustahankkeiden ja kerrostalorakentamisen kohteena 9: Auertie 9, tontti 781-3.

Tontin viitesuunnittelusta on neuvoteltu kaupungin kanssa keväällä 2021 ja hankkeen puitesopimus Järvenpään kaupungin ja Järvenpään Mestariasunnot Oy:n välillä on hyväksytty

9.6.2021 § 5 vs. kaavoitusjohtajan viranhaltijapäätöksellä JARDno-2021-1338.

Kaavamuutoshankkeesta tehdään maankäyttösopimus, jota valmistellaan kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi asemakaavan hyväksymisen yhteydessä.

2. Mitä on suunnitteilla?

Kaavasuunnittelun tavoitteena on tehostaa kerrostalotontin käyttöä resurssiwiseasti korkeatasoisella kerrostalorakentamisella, joka sopeutuu lähiympäristöön ja korttelin 1970-luvun väljään pistemäiseen rakentamistapaan. Hankkeessa pyritään edistämään puurakentamista ja kiinnitetään huomio terveellisiin ja vähäpäästöisiin rakentamisratkaisuihin.

Mestari toiminta Oy on kaavasuunnittelun pohjaksi esittänyt alustavia suunnitelmia kerrostalotontin kehittämisestä, joissa tontin huonokuntoiset betonielementtikerrostalot on tarkoitus purkaa ja rakentaa tontille neljä ympäristöön ja olevaan rakennuskantaan soveltuvaa korkeatasoista puukerrostaloa.

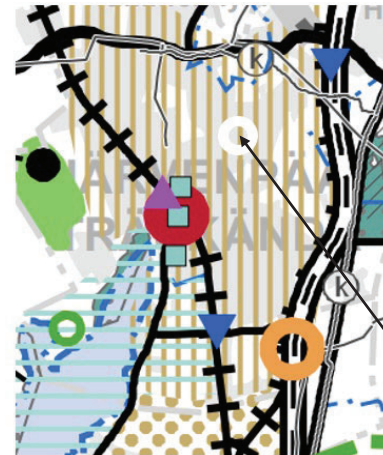
Alueelle laaditaan tarvittaessa erillinen tonttijako asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

3. Suunnittelun lähtötiedot

3.1 Maanomistus

Suunnittelualue, korttelin 781 tontti 3 on Järvenpään Mestariasunnot Oy:n omistuksessa. Ympäröivät katu- ja puistoalueet ovat kaupungin omistuksessa.

3.2 Maakuntakaava



Uusimaa-kaavan 2050 Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa (maakuntavaltuusto hyväksynyt 25.8.2020, pääosin voimaan HHaO 24.9.2021) suunnittelualue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä (ruskea pystyraidoitus).

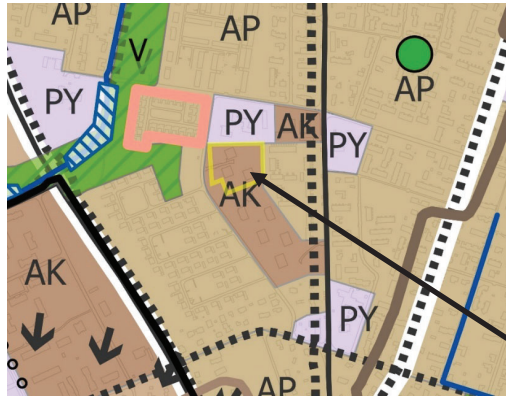
Ote Uusimaa-kaavan 2050 Helsingin seudun vaihemaakuntakaavasta (voimaan pääosin HHaO 24.9.2021). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti valkoisella ympyröitynä.

3.3 Yleiskaava

Järvenpään oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa 2040 (KValt 14.12.2020 § 80 ja 22.3.2021 § 16, voimaan 22.6.2021) suunnittelualue on Kerrostalovaltaista asuntoaluetta (AK). Alue varataan ensisijaisesti tiiviille kerrostalovaltaiselle asumiselle ja sitä palveleville lähipalveluille sekä alueen luonteeseen soveltuvalle elinkeinotoiminnalle. Suunnittelussa tulee varmistaa riittävät lähivirkistykseen alueet 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 sijaitsee Loutinon valuma-alueella (ruskea rajaus), jonka vedet kulkeutuvat avo-ojia ja sadevesiviemäreitä pitkin keskustan kautta Tuusulanjärveen.

Yleiskaavassa määrätään hulevesien hallinnasta mm., että alueella muodostuvat hulevedet tulee käsitellä ja hyödyntää tontilla. Hulevesiratkaisut tulee toteuttaa kaupungin hulevesisuunnitelmassa määriteltyjen tavoitteiden ja periaatteiden mukaisesti. Asemakaavoituksen ja muiden hankkeiden yhteydessä on selvitettävä hulevesien kannalta merkittävät alueelliset ominaispiirteet ja vaikutukset valuma-alueella ja sen alapuolisella valuma-alueella sekä varattava tarvittavat tilat hulevesien laadulliselle ja määrälliselle käsittelylle. Rakennusluvan yhteydessä on laadittava hulevesisuunnitelma sekä osoitettava tarvittavat rakentamisen aikaisen hulevesien hallinnan toimenpiteet. Hulevesisuunnitelman laajuus arvioidaan hankkeen koko ja vaikutukset huomioon ottaen.



Ote Järvenpään yleiskaavasta 2040. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti keltaisella rajattuna.

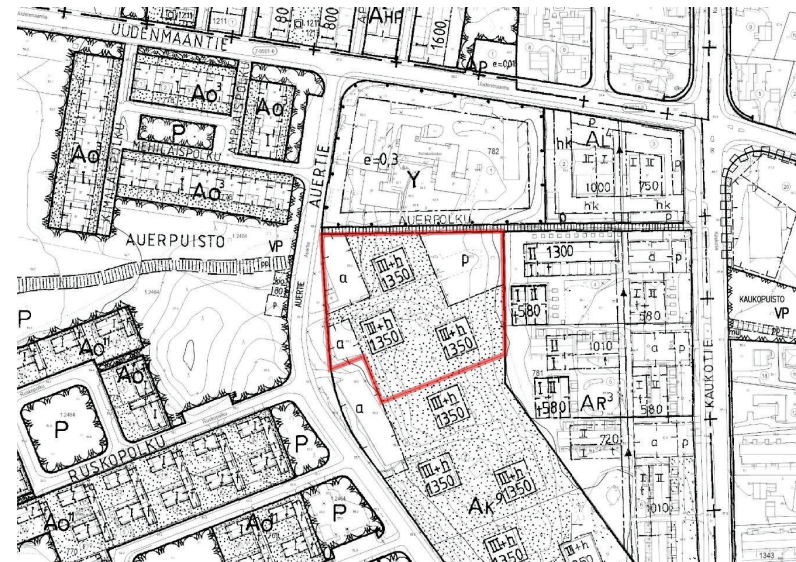
Suunnittelualueen ympäristö on pääosin pientalovaltaista asuntoaluetta (AP). Alueen pohjoispuolella on Julkisten palveluiden aluetta (PY). Luoteispuolella Aeron 1960-luvun tiivis pientaloalue on osoitettu paikallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi (vaaleanpunainen viivamerkintä).

3.4 Asemakaava

Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava (7/14) on vahvistettu 1.7.1969.

Alue on Asuntokerrostalojen korttelialuetta (AK⁹), jolle perustelluista syistä saadaan rakentaa sellaista toimisto-, käsiteollisuus- yms. tiloja, jotka eivät aiheuta häiriötä ympäristölleen ja jotka ovat sopuinnussa sen kanssa. Huoltokerrokseen saa sisustaa korkeintaan 150 m² kerrosalaan sisältyvää mainitunlaista tilaa.

Tontille on osoitettu rakennusalat kolmelle kolmikerroksiselle kerrostalolle, joilla kullakin on rakennusoikeutta 1350 k-m² sekä määräys ehdottomasti rakennettavasta maanpäällisestä kellar-, huolto- ja autosuojakerroksesta (h). Auertien varteen on tontilla osoitettu auton säilytyspaikan rakennusala (a) ja tontin koilliskulmaan on osoitettu pysäköimispaikka-alue (p), joka ei ole toteutunut. Rakennusalojen ja pysäköintiin varattujen alueiden väliset alueet on osoitettu istutettavaksi tontinosaksi.



AK⁹	ASUNTOKERROSTALOJEN KORTTELIALUE. PERUSTELLUISTA SYISTÄ SAADAAN RAKENTAA SELLAISTA TOIMISTO-, KÄSITEOLLISUUS- YMS. TILOJA, JOTKA EIVÄT AIHEUTA HÄIRIÖTÄ YMPÄRISTÖLLEEN JA JOTKA OVAT SOPUINNUNSSA SEN KANSSA. HUOLTOKERROKSEEN SAA SISUSTAA KORKEINTAAN 150 M ² KERROSALAAN SISÄLTÄVÄÄ MAINITUNLAISTA TILAA.
a	AUTOSÄILYTYS-PAIKAN RAKENNUSALA.
p	PYSÄKÖIMIS-PAIKKA.

Ote voimassa olevasta alueen asemakaavasta ja asemakaavamääräyksistä. Kaavamuutosalueen alustava rajaus punaisella.

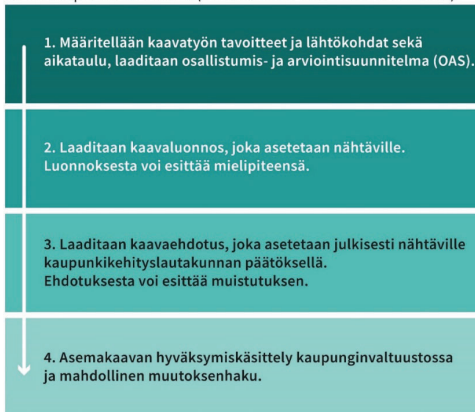
4. Osalliset

- Kaava-alueen maanomistajat
- Naapuritonttien ja -tilojen omistajat, haltijat ja asukkaat
- Lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät sekä asukasyhdistykset
- Järvenpään kaupungin viranomaiset
- Muut viranomaistahot
- Teleoperaattoriyritykset
- Teknisten verkostojen toimittajayritykset
- Seurat ja yhdistykset
- 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 (asemakaavan laatiminen tai muutos)



5.2 Tiedottaminen

Kaikista osallisten kuulemisvaiheista tiedotetaan kuuluttamalla kaupungin virallisella ilmoitustaululla, internet-sivuilla, 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 internet-

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

5.4 Valmisteluvaihe

Asemakaavan muutosluonnos ja muu suunnitteluaineisto asetetaan nähtäväksi mielipiteiden antamista varten (MRL 62, MRA 30) Seutulantalon palvelupisteeseen. Kaava-aineistoa laitetaan myös Järvenpään kaupungin internet-sivuille.

Asemakaavan muutoksesta pyydetään luonnoksen valmistuttua ennakkolausunnot seuraavilta tahoilta:

- Järvenpään Vesi
- Uudenmaan ELY-keskus
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Vantaan Energia – Keski-Uusimaa Oy
- Suomen kaasenergia Oy
- Caruna Oy
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj

Jos jokin taho katsoo, ettei heitä tarvitse pitää osallisina tässä hankkeessa, asiasta voi ilmoittaa kaava-suunnittelijalle 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 internet-sivuille. Asiasta tiedotetaan osallisille, kuten edellä on kerrottu.

Ehdotusta koskevat muistutukset tulee jättää kirjallisena kuulutuksessa ilmoitettuun määräaikaan mennessä. Kaupunkikehityslautakunta käsittelee ja hyväksyy asemakaavoituksen laatimat vastineet kaavamutosehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Mikäli asemakaavamutosehdotusta 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 kirjaamosta.

Asemakaavamuutos tulee voimaan kuulutuksella. Lainvoiman saaneesta päätöksestä kuulutetaan kaupungin ilmoitustalulla, internet-sivuilla 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.

Hankkeen aloitusvaiheessa erityisesti arvioitaviksi on tunnistettu mm. kohteen hulevesivaikutukset sekä kaupungin resurssi- ja tavoitteiden mukaisesti ilmasto- ja ympäristövaikutukset. Kaavaprosessin yhteydessä arvioidaan kohteen vaikutukset ympäristöön hiilijalanjälki ja -kädenjälkilaskelmin.

7. Aikatauluarvio

- Asemakaavatyö käynnistyy syksyllä 2021
- Asemakaavaluonnos on nähtävänä arviolta alkuvuonna 2022 (MRL 62 §)
- Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäväksi arviolta keuhällä 2022 (MRL 65 §, MRA 27§) 30 vrk
- Tavoitteena on, että kaavamuutos siirtyy hyväksymiskäsittelyyn (Kauke ltk, KH ja KV) vuoden 2022 aikana

8. Mielenpiteet 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

Seutulantalon palvelupiste

Puh. (09) 2719 2880

Sähköposti: [tekninen.palvelu\(at\)jarvenpaa.fi](mailto:tekninen.palvelu(at)jarvenpaa.fi)

Seutulantie 12, PL 41, 04401 Järvenpää

Sähköpostiosoitteet ovat muotoa: etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi

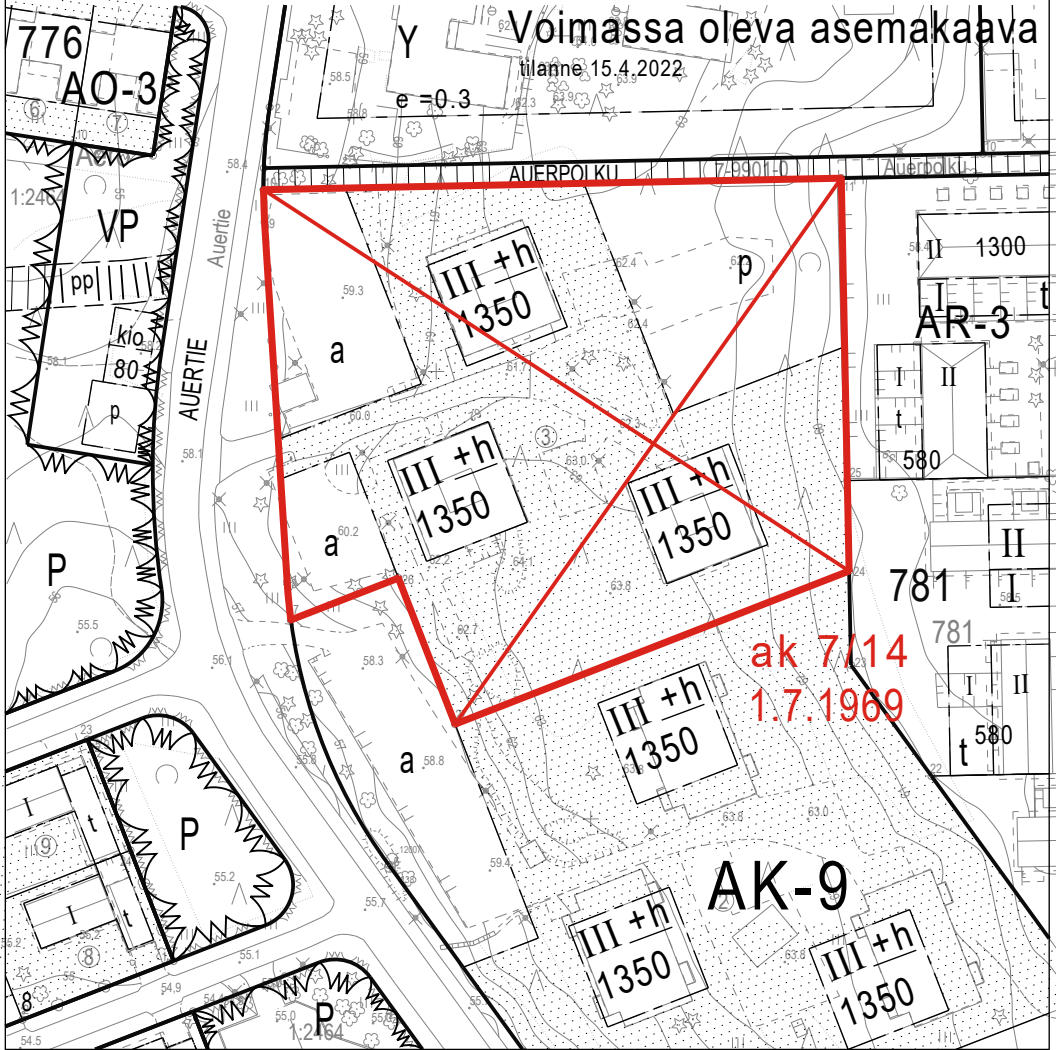
Kaavoitus


Åsa Graeffe, kaavoitusinsinööri, p. 040 315 2723


Paula Sidoroff-Eskelinen, kaavasuunnittelija, p. 040 315 2985

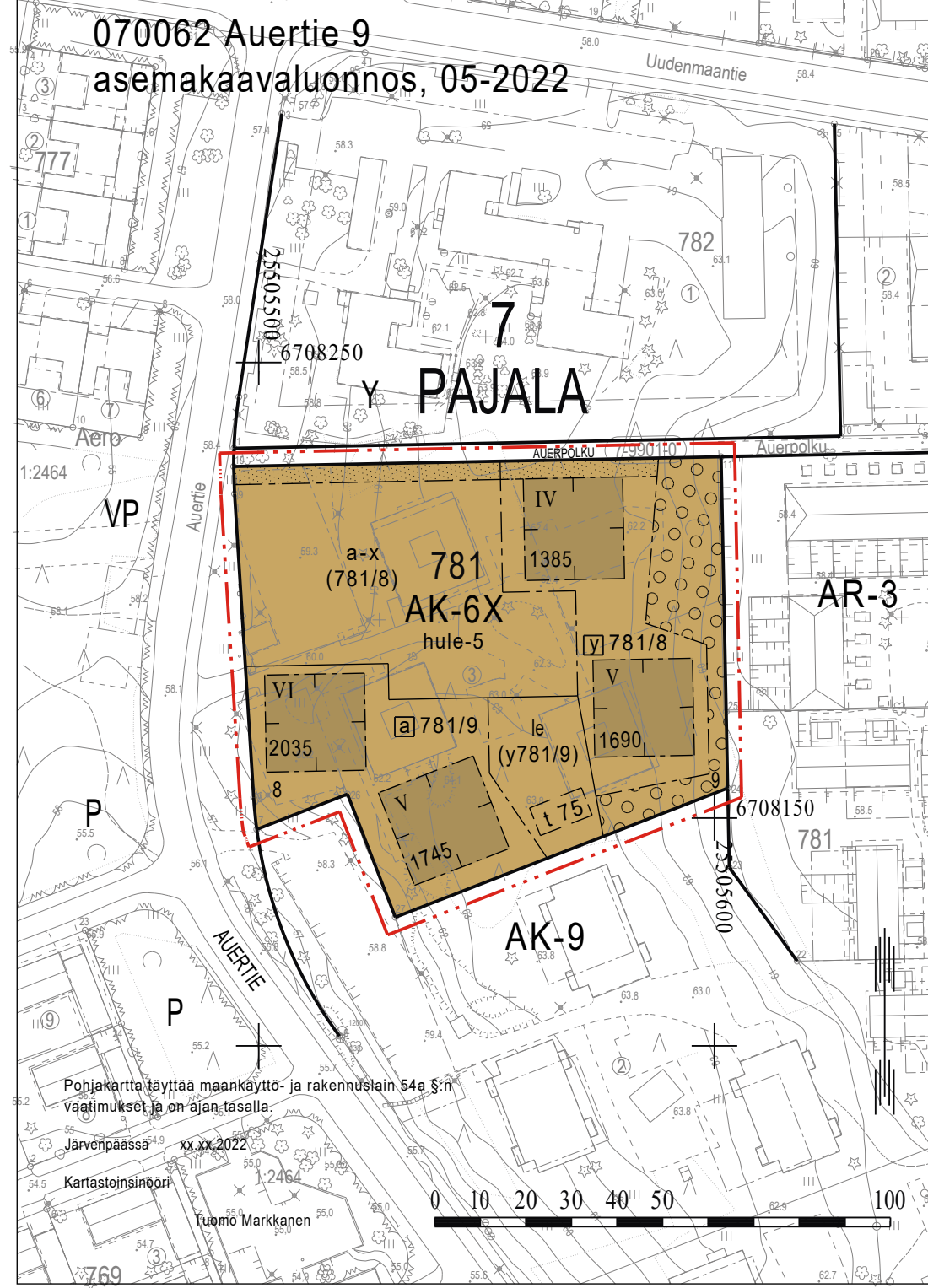
Maria Suutari-Jääskö, kaupunkikuva-arkkitehti, p. 040 315 2455

Sampo Perttula, kaavoitusjohtaja, p. 040 315 2005



 Poistuva asemakaava, Ak 7/14, vahvistettu 1.7.1969

- AK-9** 0101109 ASUNTOKERROSTALOJEN KORTTELIALUE
 Perustelluista syistä saadaan rakentaa sellaisia toimisto-, käsitönteollisuus- yms. Tiloja, jotka eivät aiheuta häiriötä ympäristölleen ja jotka ovat sopusoinnissa sen kanssa. Huuhtokerrokseen saa sisustaa korkeintaan 150 m2 kerrossalaa sisältyvää mainintunilaisia tilaa. Asuntoa kohti on varattava vähintään 10 m2 yhtenäistä järjestettyä vapaa-alueita. Tontille on järjestettävä vähintään yksi autopaikka kutakin asuinhuoneistoalan 60 m2 kohti, kuitenkin niin että autopaikkoja on vähintään 1 autopaikka/asunto. Tonttien rajoja liikennealueen puoleisia lukuunottamatta ei saa aidata.
- 1213000 Rakennusoikeus kerrossalaneliömetreinä.
 1217000 Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrossalun.
 h 1219209 Kirjain h osoittaa maanpäällistä kellari-, huolto- ja autosuojakerrosta.
 +h 1226000 Alleiviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.
 a 1232000 Auton säilytyspaikan rakennusala.  1255000 Pysäköimispaikka.



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

Järvenpäässä xx.xx.2022

Kartastoinsinööri

Tuomo Markkanen



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

010106X

AK-6X

ASUINKERROSTALOJEN KORTTELIALUE

Tontille saa rakentaa asuinkerrostaloja sekä asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden puitteissa toimisto-, työ- ja palvelutiloja sekä asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitettuja tiloja.

Tontille saa sille merkityn varsinaisen kerrosalan lisäksi rakentaa: porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan, hissikulut, hormit, teknisiä tiloja ja asukkaiden varastoja kerrokseen, kuitenkin enintään 15 % varsinaisesta kerrosalasta.

Tontille saa rakentaa tarvittavan määrän kiinteistömuuntamoita.

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

Rakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien sekä kattomuodon suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Rakennusten katoille ja julkisivuihin saadaan sijoittaa energiatalouden edellyttämiä teknisiä laitteita. Kaikki rakenteet on tehtävä korkeatasoisesti kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristön, kaupunkikuvan ja viihtyvyyden vaatimuksiin. Tontinosat, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueeksi, kulkuväyläksi tai huoltoalueeksi, tulee pitää istutuksin huolitellussa kunnossa tai muutoin rakentaa yhtenäisen suunnitelman mukaan.

Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata niin, että kulku estyy viereiselle asuinpihalle. Tontilla on säilytettävä tai sinne on istutettava vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 100 m² kohti.

Tontille sijoitettava leikki- ja oleskelualue tulee suojata siten, että liikenteen aiheuttama melutaso ei saa ylittää voimassa olevia A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) ohjearvoja.

Autopaikkoja ei saa sijoittaa 8 metriä lähemmäksi asuinhuoneiden pääikkunoita.

Tontille on varattava polkupyörien säilytyspaikkoja vähintään 1 paikka / 30 k-m². Paikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon. Tontille tai asemakaavassa osoitetulle autopaikkojen korttelialueelle on rakennettava vähintään 1 autopaikka / 85 k-m² asuintilaa.

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



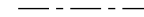
1201100

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



1203000

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



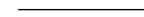
1204100

Osa-alueen raja.



1205100

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



1206000

Ohjeellinen tontin raja.



1208000

Kaupunginosan numero.



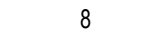
1209000

Kaupunginosan nimi.



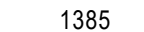
1210000

Korttelin numero.



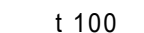
1211900

Ohjeellisen tontin numero.



1213000

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



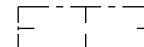
1213001

Talousrakennuksen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



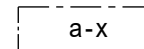
1217000

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



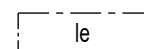
1227000

Rakennusala.



123200x

Auton säilytyspaikan rakennusala. Rakennusosalalle saadaan rakentaa autokatoksia ja -talleja, polkupyörien säilytystiloja sekä jätehuoltotiloja rakennusoikeusmääräyksien estämättä. Rakennusalan kautta saa järjestää ajoyhteyksiä siihen rajoituville tonteille.



1241000

Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

AUERTIE 9

ASEMAKAAVAN MUUTOS

/

luonnos, 05-2022

1 : 1000

Asemakaavan muutos koskee:

7. eli Pajalan kaupunginosan korttelissa 781 asuntokerrostalojen korttelialuetta (tontti 186-7-781-3).

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

7. eli Pajalan kaupunginosan kortteliin 781 asuntokerrostalojen korttelialuetta.

Tämän asemakaavan korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Asemakaava-alueen korttelissa 781 on noudatettava asemakaavaselostuksen liitteenä olevia rakentamistapaohjeita.

Käsittelyvaiheet:

Nähtävänä MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti

Kaupunkikehityslautakunta pvm §

Nähtävänä MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti

Kaupunkikehityslautakunta pvm §

Kaupunginhallitus pvm §

Kaupunginvaltuusto pvm §

KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT

781/8

1241020

Merkintä, joka osoittaa, että tonttia varten on asemakaavassa varattu leikki- ja oleskelupaikkoja merkinnän osoittamalta tontilta.

(y781/9)

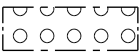
1241021

Suluissa olevat numerot osoittavat tontit, jonka leikki- ja oleskelupaikkoja saa alueelle sijoittaa.



1242000

Istutettava alueen osa.



1243007

Säilytettävä tai istutettava puusto.

781/9

1255001

Merkintä osoittaa, että korttelin tontteja varten on asemakaavassa varattu auton säilytys- ja pysäköimistöjä merkinnän osoittamalla korttelin tontilla.

(781/8)

1267001

Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit/tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

hule-5

1271415

Korttelialueella syntyviä hulevesiä on viivytettävä tonteilla siten, että viivytysspainanteiden, altaiden tai säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla vähintään 1,0 m³/100 m² vettä läpäisemätöntä pintamateriaalia. Mahdollisen viherkaton osalta vain kolmannes sen pinta-alasta lasketaan läpäisemättömäksi pinta-alaksi. Viivytyksrakenteen tulee suunnitella siten että rakenteen täysi tilavuus tyhjenee 12-24 tunnin kuluessa. Viivytyksrakenteessa tulee olla ylivuoto, joka ohjaa ylivuotavat hulevedet hallitusti normaalille virtausreitille tai tulvareitille. Korttelissa on mahdollista toteuttaa useamman kiinteistön yhteisiä hulevesien hallintaratkaisuja. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tonttikohdainen hulevesien hallintasuunnitelma.



JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

Päiväys

Tarkistettu

Paula Sidoroff-Eskelinen
kaavasuunnittelija

Sampo Perttula
kaavoitusjohtaja

Åsa Graeffe
kaavoitusinsinööri

JARDno

Kaavatunnus

Suunnittelija

Piirtäjä

Tallennusnimi

Mittakaava

Koordinaatisto

JARDno-2021-2259

070062

P S-E, AG

AG

070062auertie9_akmuutos...

1:1000

ETRS GK 25, N 2000

Ote Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmasta

12.15

Sisältö päivitetty: 14.08.2017

Auertie

Toimenpideluokka: 3: Suojelutarve selvitetään tarkemman suunnittelun yhteydessä



Arvotuskriteerit

- Harvinaisuus
- Tyypillisuus
- x Edustavuus
- Alkuperäisyys
- Historiallinen todistusvoimaisuus
- Historiallinen kerroksisuus
- Rakennustaiteelliset arvot
- x Ympäristöarvot



Hoitosuunnitelman kohteet alueella: -

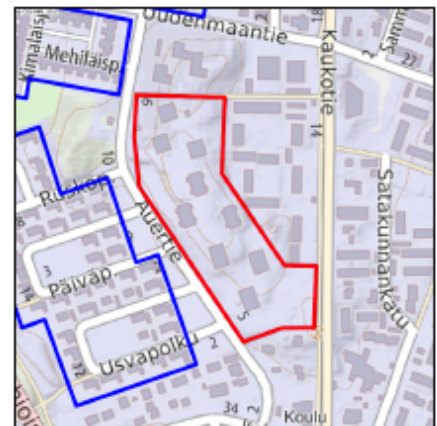
- Valtakunnallinen arvo: -
- Maakunnallinen arvo: -
- Erytislailalla suojeltu kohde: -
- Edistääkö asemakaava säilymistä: Kyllä

Auertien alue on metsäiselle mäelle väljästi rakennettu 1970-luvun kerrostaloalue, jossa on 3-4-kerroksisia pistemäisiä betonielementtitaloja. Rakennukset ovat ajalle tyypillisiä rationaalisia ja pelkistettyjä rakennuksia, joissa on tasakatot, sisäänvedetyt parvekkeet ja sisäänkäynnit sokkelin kautta

Auertie 9 julkisivut on punaruskeaksi maalattua betonielementtiä. Osa alueen rakennuksista on muuttunut ulkoasultaan. Auertie 5 rakennukset on julkisivuremontin yhteydessä rapattu sileäpintaisiksi ja maalattu valkoiseksi. Parvekkeet on lasitettu ja betonikaiteet on maalattu punaiseksi. Auertie 7 rakennusten parvekkeet on lasitettu.

Kuusirinteen lastenkoti sekä Aeron (12.04) ja Seutulan (12.05) asuinalueet sekä Laurilanpuisto-Lähdepuisto (12.18) ovat samaa asemakaavallista kokonaisuutta.

Alueella on kaupunkikuvallista merkitystä esimerkkinä 1970-luvun asuinkerrostalorakentamisesta.



Auertie 9, asemakaavan muutos

Lyhennelmät saaduista lausunnoista, mielipiteistä ja muistutuksista sekä vastineet

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) saadut lausunnot ja mielipiteet:

Caruna Oy (20.12.2021) lähetti tiedoksi sähkönjakeluverkostokarttansa ja toteaa, että kaavamuuotosalueella sijaitsee nykyistä maakaapeloitua sähköverkkoa verkostokartan mukaisesti. Kaavasuunnittelun tavoitteena on tehostaa kerrostalotontin käyttöä. Kaavoituksen myötä sähkönkäyttö alueella todennäköisesti kasvaa. Vaikutuksiin otetaan tarkemmin kantaa kaavan tarkentuessa.

Mahdolliset tarvittavat muuntamo- ja johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti. Carunalla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja toivoo mahdollisuutta antaa lausunnot vielä luonnos- ja ehdotusvaiheissa.

Vastine: Merkitään lausunto tiedoksi ja otetaan huomioon kaavan jatkovalmistelussa.

Yksityishenkilön mielipiteessä (20.12.2021) oliin tyytyväisiä että kaupunki haluaa painottaa hulevesien käsittelyä tontin alueella. Nykyisessä tilanteessa tonttiliittymän pituuskaltevuus ja poikkikaltevuus ovat sellaiset, että hulevedet laajoilta alueilta valuvat Auertien jalkakäytävälle samoin jalkakäytävälle valuvat myös autonsäilytyspaikkojen hulevedet. Talvikautena sulaminen ja jäätyminen aiheuttavat jalkakäytävällä merkittävää ja vaarallista liukkaita, jonka torjumiseen kunnossapitokaan ei ehdi. Auertien jalkakäytävä on osa mielipiteen jättäjän päivittäistä ulkoilureittiä ja sama ongelma on kahden muunkin Auertien itäpuolen kerrostalokiinteistön tonttiliittymien kohdalla. Mielipiteen jättäjä toivoo että autojen säilytys- ja parkkipaikoja osoitetaan riittävästi tontin / kiinteistön alueelle sekä odottaa, että ongelma korjaantuu hankkeen edetessä.

Vastine: Kaavamuutoksessa määrätään, että Auertie 9 syntyvät hulevedet on viivytettävä tontilla ennen niiden johtamista kaupungin verkostoon. Lisäksi rakennusluvan yhteydessä on esitettävä tonttikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma. Muiden Auertien varren tonttien osalta asia liittyy kunkin tontin sisäiseen hulevesien hallintaan. Alueelle on todettu Järvenpään Veden toimesta verkostojen saneeraustarvetta. Välitetään mielipide tiedoksi kaupunkitekniikan suunnittelupalveluiden ja rakennusvalvonnan hulevesivastaaville sekä Järvenpään Vedelle.

Valmisteluvaihe, asemakaavaluonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet:

(täydentyy luonnoksen nähtävillöolon jälkeen)

Ehdotusvaihe, asemakaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset:

(täydentyy ehdotuksen nähtävillöolon jälkeen)

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	186 Järvenpää	Täyttämispvm	03.05.2022
Kaavan nimi	Auertie 9		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	24.11.2021
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	070062
Generoitu kaavatunnus		Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,8871	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,8871
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	0,8870	100,0	6855	0,77	0,0000	2805
A yhteensä	0,8870	100,0	6855	0,77	0,0000	2805
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				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,8870	100,0	6855	0,77	0,0000	2805
A yhteensä	0,8870	100,0	6855	0,77	0,0000	2805
AK	0,8870	100,0	6855	0,77	0,0000	2805
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						