

Laurilantie 37

Asemakaavan muutos

Selostus **LUONNOS**

JARDno-2025-1809

Kaavatunnus 140009



Vireilletulosta ilmoittaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavaluonnos nähtävänä AKL 62§, MRA 30§

Kaupunkikehityslautakunta

Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä AKL 65§ ja MRA 27§

Kaupunkikehityslautakunta

Kaupunginhallitus

Kaupunginvaltuusto hyväksynyt

kuulutus 3.12.2025

10.12.2025

10.12.2025-30.1.2026

pvm § nro

pvm

pvm §

pvm §

pvm §

Sisällysluettelo

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
	Tunnistetiedot	4
	Kaava-alueen sijainti	5
	Kaavan nimi ja tarkoitus	5
	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
	Tausta-aineistot	6
2.	TIIVISTELMÄ	6
	Kaavaprosessin vaiheet	6
	Asemakaava	7
	Asemakaavan toteuttaminen	7
3.	LÄHTÖKOHDAT	7
	Selvitys suunnittelualueen oloista	7
	Suunnittelutilanne	11
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
	Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset	16
	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	16
	Osallistuminen, yhteistyö ja kaavaprosessin kulku	16
	Viranomaisyhteistyö	18
	Asemakaavan tavoitteet	18
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	19
	Kaavan rakenne	19
	Mitoitus	19
	Palvelut	19
	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	19

Aluevaraukset	19
Kaavan vaikutukset	21
Ympäristön häiriötekijät.....	22
Kaavamerkinnot ja -määräykset	22
Nimistö.....	22
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	23
Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	23
Toteuttamisen ajoitus	23
Toteutuksen seuranta	23

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Tunnistetiedot

Laurilantie 37

Asemakaavan muutos

Diaarinumero JARDno-2025-1809

Kaavatunnus 140009

Asemakaavan muutos koskee:

14. eli Pietilän kaupunginosan korttelin 1405 julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta ja liikerakennusten korttelialuetta.

Asemakaavalla muodostuu:

14. eli Pietilän kaupunginosan kortteliin 1405 asuinpientalojen korttelialuetta ja liikerakennusten korttelialuetta sekä puistoaluetta.

Sitovalla tonttijaolla muodostuu:

14. eli Pietilän kaupunginosan kortteliin 1405 tontti 6.

Asemakaavalla poistuu:

14. eli Pietilän kaupunginosan korttelista 1405 julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta.

Laatija: Järvenpään kaupunki, Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

Yhteyshenkilö: kaavasuunnittelija Valtteri Osara, puhelin 040 315 3968

etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi

Järvenpää-info, puhelin 040 315 2880

Sibeliuksenkatu 8, 3. krs, PL41, 04401 Järvenpää, info@jarvenpaa.fi

Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Järvenpään keskustan rautatieasemalta noin 3 km koilliseen. Suunnittelualue käsittää korttelin 1405 tontit 1405/5 ja 1405/4, osoitteissa Laurilantie 37 ja Laurilantie 35.



Ote opaskartasta: suunnittelualueen likimääräinen sijainti merkitty mustalla.

Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutoksen nimi on Laurilantie 37.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa puretun päiväkodin YL-4 tontti (tontti 1405/5) asuinpientalojen korttelialueeksi AP-29, ja tarkistaa kiinteistöjen 14-1405-4 ja 14-1405-5 autopaikkojen sijaintia, melua ja hulevesien käsittelyä koskevia kaavamääräyksiä. Tontin 1405/5 uudeksi numeroksi tulee 6 ja tontin eteläkulman pieni yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle tarkoitettu pp-alue muutetaan osaksi puistoaluetta. Asemakaavamuutos toteuttaa yleiskaavan tavoitteita.

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Asemakaavakartta ja -määräykset, luonnos
3. Luonnossuunnitelma
4. Lyhennelmät lausunnoista, mielipiteistä ja muistutuksista sekä kaavoituksen vastineet
5. Asemakaavan seurantalomake

Tausta-aineistot

- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (1.4.2018)
- Uudenmaan maakuntakaava ja vaihemaakuntakaavat (Uudenmaan liitto)
- Uusimaa2050-kaava ja Helsingin seudun vaihemaakuntakaava (Uudenmaan liitto)
- Järvenpään yleiskaava 2040 (Kv 14.12.2020 § 80 ja 22.3.2021 § 16, voimaan 21.6.2021)
- Resurssiviisas Järvenpää-tiekartta (Kv. 11.11.2019 § 83)
 - Resurssiviisas Järvenpää - Kaupunkikehityksen palvelualueen toteutussuunnitelma 2020-2023 (Kaupunkikehityslautakunta 29.10.2020 § 46)
- Asemakaavojen pysäköintinormituksen suunnitteluohjeet (Kauke ltk 27.4.2023 § 29)
- Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelma, meluselvitys (Sitowise Oy, 2/2020)
 - Järvenpään pyöräliikenteen kehittämissuunnitelma, 2018
- Järvenpään viherrakenteen arvot ja hyödyt. Suomen ympäristökeskus, Järvenpään kaupunki 2016.
- Järvenpään luontotyyppiselvitys 2015 ja päivitys 2019. Faunatica Espoo.
- Järvenpään pienvesiselvitys 2017 (Pöyry Finland Oy)
- Järvenpään hulevesisuunnitelma 2013 (Järvenpään kaupunki & FCG Oy)
- Järvenpään tekninen hulevesisuunnitelma 2016 (Pöyry Finland Oy)
- Järvenpään maisemaselvitys, MA-Arkkitehdit Oy, 2000

2. TIIVISTELMÄ

Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulosta ilmoittaminen	kuulutus 3.12.2025
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	10.12.2025
Asemakaavaluonnos nähtävänä AKL 62§, MRA 30§	10.12.2025-30.1.2026
Kaupunkikehityslautakunta	pvm § nro
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä AKL 65§ ja MRA 27§	pvm
Kaupunkikehityslautakunta	pvm §
Kaupunginhallitus	pvm §
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	pvm §

Asemakaava

Asemakaavan muutoksella tontin 1405/5 julkisten lähipalvelurakennusten (YL-4) käyttötarkoitus muutetaan asuinpientalorakentamiseen (AP-29). Tontilla sallitaan rivitalojen, kytkettyjen pientalojen ja erillisten pientalojen rakentaminen asumistarkoituksiin. Tontin 1405/5 rakennusoikeuden määräksi tulee 1 200 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku II säilyy ennallaan. Tontin 1405/4 rakennusoikeuden määrä (1 415 k-m²) ja suurin sallittu kerrosluku II säilyvät ennallaan.

Merkintä tontin 1405/5 autopaikkojen varauksesta tontilla 1405/4 poistetaan jolloin kunkin tontin autopaikat sijaitsevat tonttikohtaisesti, ja asuintontti saa uuden autopaikka määräyksen. Tontin 1405/4 autopaikkamääräykset säilyvät muilta osin ennallaan. Suunnittelualueen eteläreunalla kulkeva yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle tarkoitettu pp-alue siirretään tontin 1405/5 kohdalta osaksi Pohjanmaanpuiston puistoaluetta.

Asemakaava-alueelle tulee tarvittaessa laatia erillinen tonttijako asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voi alkaa toteuttaa, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman ja kuulutettu voimaan tullee sekä kiinteistötekniset toimenpiteet (tonttijako, rekisteröinnit) on suoritettu.

3. LÄHTÖKOHDAT

Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue käsittää Laurilantien varressa sijaitsevan korttelin 1405, jolla on kaksi tonttia. Tontti 1405/5 on rakentamaton, kun sillä sijainnut päiväkotirakennus on purettu. Tontti on nykytilassaan pääosin hiekkakenttää. Viereisellä tontilla 1405/4 sijaitsee yksikerroksinen liikerakennus, jossa toimii päivittäistavarakauppa. Tontin rakentamattomat osat ovat nykytilassaan pääosin paikoitusaluetta ja jonkin verran nurmialuetta.

Suunnittelualan lähiympäristö on pientaloaluetta. Laurilantien pohjoispuoli on peltoaluetta, joka kehitetään tulevaisuudessa yleiskaavan mukaisesti asuinalueeksi. Lähikoulu on 750 m päässä sijaitseva Mankalan koulu ja lähipuisto on korttelin kaakkoispuolella oleva Pohjanmaanpuisto. Järvenpään keskustapalvelut sijoittuvat noin 3 km etäisyydelle ja Haarajoen asemalle on matkaa noin 1 km. Suunnittelun kohteena oleva tontti on pinta-alaltaan 10 641 m².



Ilmakuva suunnittelualueesta.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pinnanmuodoiltaan tasainen, Laurilantie on noin korkeusasemassa +56,6 metriä merenpinnan yläpuolella. Suunnittelualan reunamilla on vain vähän puita ja muuta kasvustoa. Purretun päiväkodin tontti on pääosin hiekkakenttää ja päivittäistavarakaupan tontti asfalttista paikoitusaluetta ja nurmikenttää.

Suunnittelun kohteena olevalta tontilta ei ole tiedossa havaintoja tavanomaisesta kaupunkiympäristöstä poikkeavasta eläimistöstä, kasvillisuudesta tai luontotyypeistä. Alueelle ei sijoitu luonnonmuistomerkkejä.

Korttelin koillisrajalla on avo-oja, joka laskee kaakkoon Pohjolanpuiston suuntaan ja kuuluu alueen pintavaluntareittiin. Lähin pohjavesialue sijaitsee 300 m päässä luoteessa.

Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Kaava-alue sijaitsee osana pientaloaluetta. Alue koostuu pääasiassa 1-2-kerroksisista rivitaloista ja suunnittelualueen koillispuolella vanhemmista omakotitaloista.

Asuminen

Tontilla voimassa oleva asemakaava ei salli nykytilanteessa asuinrakentamista. Ympäristö on pientalovaltaista asuin-aluetta ja viereiset tontit ovat uudistuneet rivitaloilla. Suunnittelualueen asemakaavan käyttötarkoitusta suunnitellaan muutettavaksi asumiseen. Järvenpään yleiskaavassa kaupunginosaan ennustetaan merkittävää asukasmäärien kasvua (+2 690 asukasta).

Palvelut

Korttelissa tontilla 1405/4 sijaitsee elintarvikekauppa ja lähikoulu on noin 750 m päässä suunnittelualueesta. Keskustan palvelut sijoittuvat linnuntietä noin 3 km etäisyydelle ja Haarajoen asemalle on matkaa noin 1 km. Kaupan tontilla on Rinki kierrätyspiste.

Virkistys

Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsevat Pellonkulman pallokenttä (etäisyys 250 m), Tammelanpuiston leikkikenttä (etäisyys 450 m) ja Rengonpolun ulkoilureitti (etäisyys 650 m). Korttelin vieressä itäpuolella on Pohjolanpuisto ja vähän kauempana Annankulman leikkipuisto (etäisyys 600 m).

Liikenne

Asemakaava-alue sijoittuu Järvenpään yleiskaavassa pääkaduksi/merkittäväksi kokoojakaduksi osoitetun Laurilantien varrelle. Laurilantie toimii alueen pääasiallisena liikenneyhteytenä, välittäen moottoriajoneuvoliikennettä, sekä kävelijöitä ja pyöräilijöitä muun muassa Järvenpään keskustan ja Haarajoen välillä. Lisäksi sitä pitkin kulkee kaupungin sisäistä bussiliikennettä. Laurilantien nopeatrajoitus on suunnittelualueen kohdalla 50 km/h, ja sen katualueen leveys on 15 metriä. Suunnittelualueelta on noin 900 metrin matka Haarajoen asemalle, ja noin 2,5 kilometrin matka Järvenpään rautatieasemalle.

Järvenpään yleiskaavan yhteydessä laaditun liikenne-ennuste ja liikennejärjestelmäsuunnitelman 2040 mukaan Laurilantien arvioitu tuleva keskimääräinen arkivuorokausiliikenne on n. 6 460 ajoneuvoa vuorokaudessa (ennustevuosi 2040, skenaario A). Liikennemäärän muutosennuste nykytilanteeseen verrattuna on noin +2 000 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Suunnittelualueen eteläreunalla kulkee yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle tarkoitettu pp-alue. Reitti kulkee pääosin tontilla 1405/4 ja myös pienen matkaa tontilla 1405/5.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole kohteita Järvenpään yleiskaava-alueen historiallisen ajan arkeologisesta inventoinnista (2017) tai Järvenpään esihistoriallisten muinaisjäännösten inventoinnissa (2001). 1964 ilmakuviissa suunnittelualue oli peltoaluetta.

Tekninen huolto

Suunnittelualue on olemassa olevien kunnallisteknisten verkostojen yhteydessä, mutta niiden kapasiteetti ja kunto tulee tarkastella. Laurilantien varressa on vesijohto ja jätevesiviemäri. Hulevesiviemäri, vesijohto ja jätevesiviemäri kulkevat kaupparakennuksen eteläpuoleisella tontinsivustalla, jalankulkuyhteyden alla. Tontille saapuu televerkostoa maakaapeleina katu- ja puistoalueiden kautta. (Johtotieto - palvelu, 09/2024). Suunnittelualueelle tai sen läheisyyteen sijoittuu lisäksi kaukolämpöverkostoa, tietoliikennekaapeleita, kaupungin katuvalaistus- ja valokuituverkostoa, sekä sähköverkostoa.

Hulevedet

Suunnittelualue sijoittuu Keravanjoen valuma-alueelle, pienvaluma-alueelle 14.22 (Järvenpään hulevesisuunnitelma 1.11.2013, FCG). Suunnittelualueella on maankäytön muuttumisen myötä tarve hulevesimääräykselle. Tonteilla on tarve hulevesien viivytykselle ja tulevassa tarkemmassa suunnittelussa on hyvä tutkia hulevesien hajautusta pohjoiseen Laurilantien ja etelään nykyisen jalankulkureitin suuntiin. Hulevesien tonttikohtaiset toteutukset ratkaistaan tarkemmassa jatkosuunnittelussa.

Erityistoiminnot

Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole vaara-alueita.

Ympäristönsuojelu, ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueen kannalta merkittävimmät melulähteet ovat Laurilantien kokoojakatu, jonka osalta määräävänä voidaan pitää päiväaikaista keskiäänitasoja.

Päiväaikaan nykytilanteessa (v. 2019) suunnittelualan keskiäänitasot ovat 45-50 dB
äänitasovyöhykkeellä. Ennustetilanteessa (v. 2040) suunnittelualan keskiäänitasot ovat pääosin
50-55 dB äänitasovyöhykkeellä. (Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelma, meluselvitys
12.2.2020, Sitowise).

Toinen huomioitava melunlähde on suunnittelualueella sijaitsevan päivittäistavarakaupan ilmanvaihtokoneiden suuntaus. Niiden aiheuttamaa meluhaittaa on luonnossuunnitelmassa pyritty vähentämään rakennusten sijoittelulla ja suuntauksella.

Maanomistus

Tontti 1405/5 sekä ympäröivät puisto- ja katualueet ovat kaupungin omistuksessa. Muut tontit/kiinteistöt ovat yksityisomistuksessa.



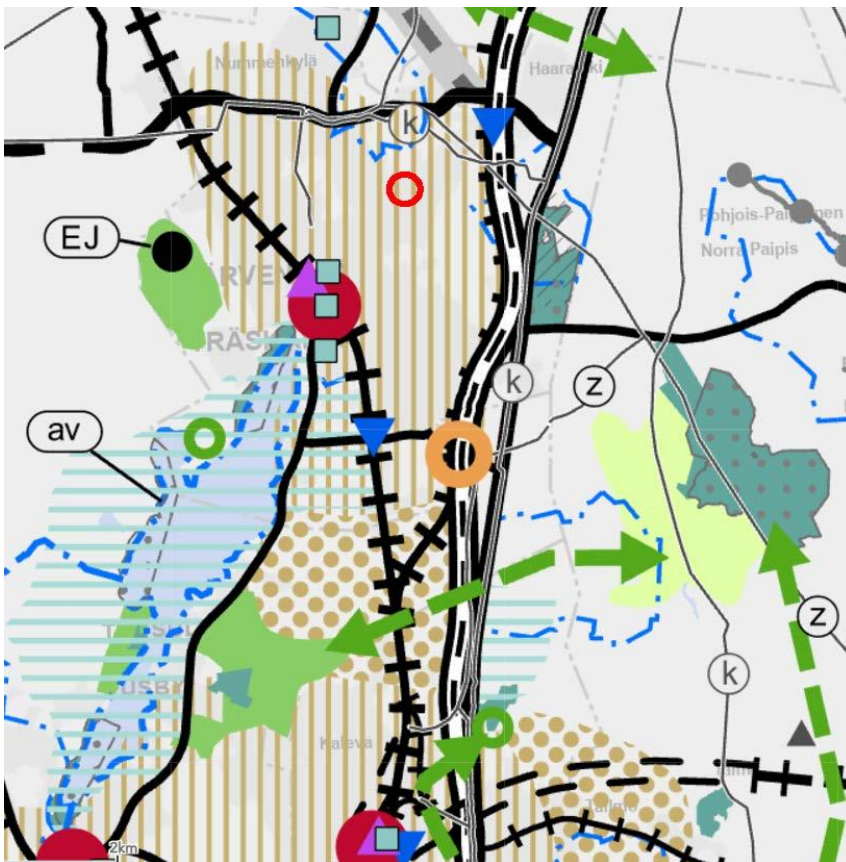
Maanomistus. Kaupungin omistamat alueet ruskealla, suunnittelualue rajattu mustalla.

Suunnittelutilanne

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Alue on Uusimaa 2050-kaavan vaikutusalueella ja Järvenpäää koskee Helsingin seudun 2 vaihemaakuntakaava (voimaantulo 17.12.2020). Suunnittelualue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä (ruskea pystyraiditus).



Ote voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä (Uudenmaan liiton karttapalvelu). Kaava-alueen likimääräinen sijainti on ympyröity punaisella.

Yleiskaava

Yleiskaavan 2040 kaavaratkaisu esitetään neljällä oikeusvaikutteisella kartalla ja näihin liittyvällä erillisellä määräysliitteellä.

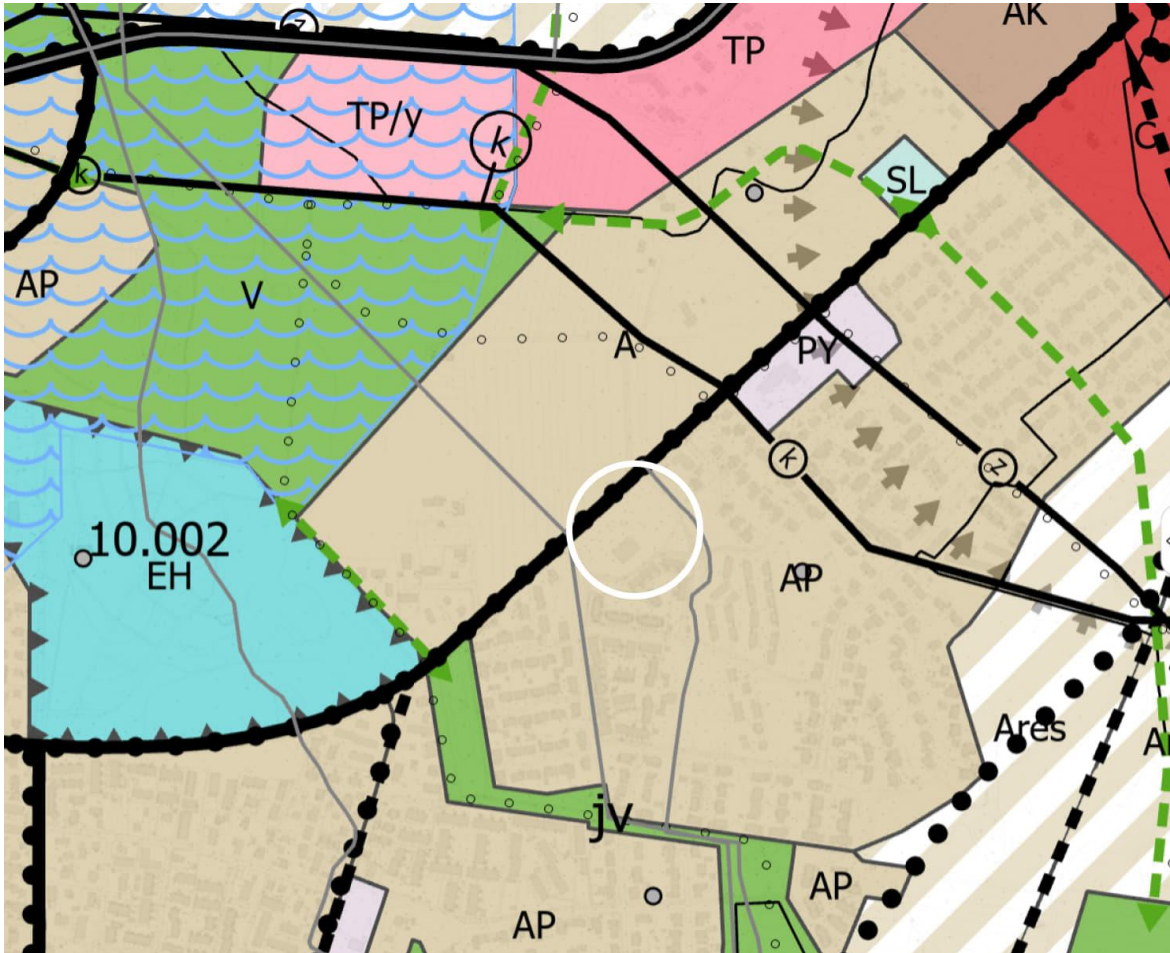
Järvenpään kaupungin yleiskaavassa 2040 (KV 14.12.2020 § 80 ja 22.3.2021 § 16, lainvoimainen 22.6.2021) suunnittelualue on Pientalovaltaista asuntoaluetta (AP), joka *varataan ensisijaisesti monipuoliselle pientalovaltaiselle asumiselle sekä sitä palveleville lähipalveluille sekä*

alueen luonteeseen soveltuvalle elinkeinotoiminnalle. Suunnittelussa tulee varmistaa riittävät lähivirkistykseen alueet sekä viheryhteyksien jatkuminen. Alueen suunnittelussa tulee edistää palvelujen saavutettavuutta joukkoliikenteellä, kävellen ja pyörällä. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota elinympäristön viihtyisyyteen, turvallisuuteen ja kulttuuriympäristön arvoihin.

Laurilantie on pääkatu/merkittävä kokoojakatu. Paikallista ja seudullista liikennettä palveleva vaikutuksiltaan merkittävä katu tai tieyhteys, jonka suunnittelussa ja tilavarauksissa huomioidaan eri kulkumuotojen tarpeet.

Laurilantietä on pyöräilyn pääreitti, jolla kiinnitetään erityistä huomiota pyöräilyn järjestelyjen sujuvuuteen, selkeyteen ja turvallisuuteen.

Yleiskaavassa on myös yleismääräyksiä.



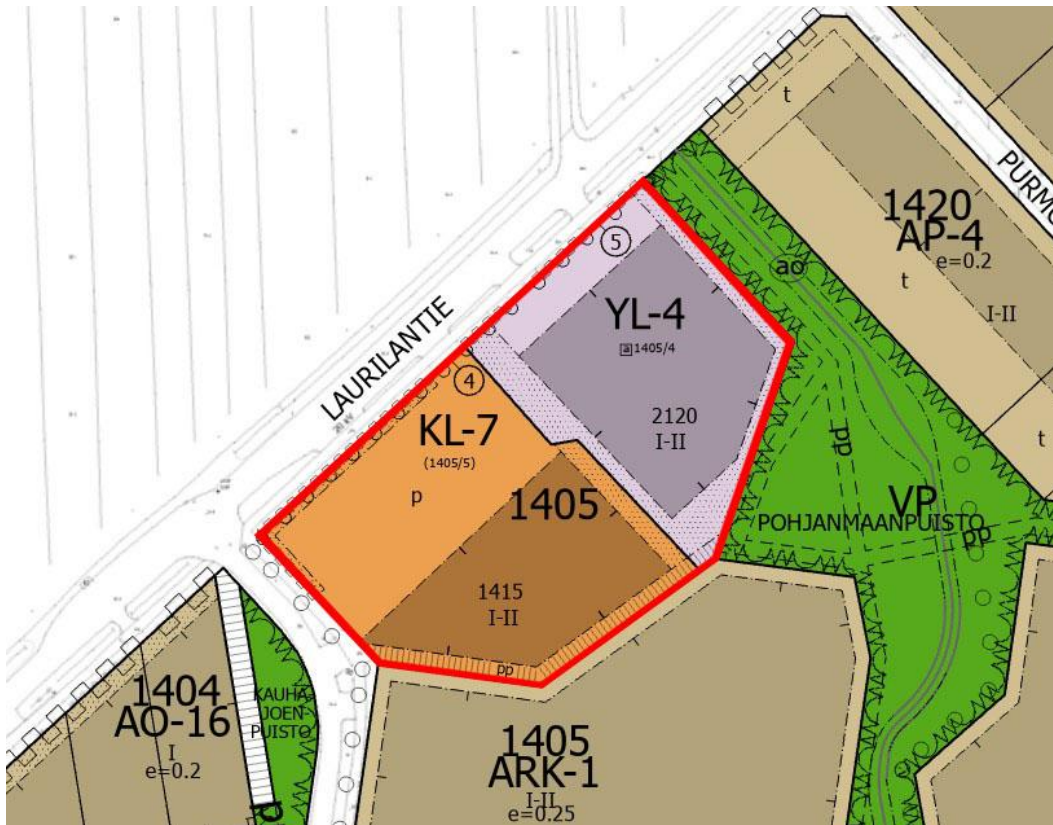
Ote Järvenpään yleiskaavasta 2040. Kaava-alueen likimääräinen sijainti valkoisella ympyrällä.

Voimassa oleva asemakaava

Alueella voimassa oleva asemakaava on vahvistettu vuonna 2007. Kiinteistö 14-1405-5 on julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta (YL-4), jonka rakennusoikeus on 2 120 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku I-II. Tontille saa sijoittaa asuintiloja kiinteistönhoitohenkilökuntaa varten.

Autopaikkoja on varattava 1 ap jokaista alkavaa 100 k-m² kohti. Viereinen kiinteistö 14-1405-4 on voimassa olevassa asemakaavassa liikerakennusten korttelialuetta (KL-7). Kiinteistön 14-1405-5 autopaikkoja saadaan sijoittaa kiinteistölle 14-1405-4.

Suunnittelualue rajoittuu idässä puistoalueeseen (VP, Pohjanmaanpuisto), lännessä Pellonkulmantiehen ja etelässä rivitalokortteliin. Pellonkulmantien ja Pohjanmaanpuiston välillä korttelin eteläreunassa on jalankulku- ja pyöräilytie, joka liittyy puistoalueella oleviin kulkuyhteyksiin.



Ote ajantasakaavasta. Kaava-alue punaisella rajattuna.

Rakennusjärjestys

Järvenpään uusi rakennusjärjestys on voimassa 20.1.2019 alkaen, kaupunginvaltuuston päätös 22.10.2018 § 86. Rakennusjärjestyksen päivitystyö on käynnissä.

Tonttijako & -rekisteri

Alueen tontit on merkitty tonttirekisteriin.

Pohjakartta

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

Rakennuskiellot, suojelupäätökset

Suunnittelualueella ei ole rakennuskielloja tai suojelupäätösten alaisia kohteita.

Asemakaavojen pysäköintimitoituksen suunnitteluohjeet

Suunnittelualuetta koskee asemakaavojen pysäköintinormituksen suunnitteluohje (17.9.2020 § 39 Kaukeltk, päivitetty 27.4.2023 § 29), jonka mukaan yhtiömuotoisten yli 3 asunnon asuinpientalojen rakentamisessa normituksena pidetään lähtökohtaisesti 1,5 autopaikkaa/asunto sekä lisäksi riittävä määrä vierasautopaikkoja. Rakentaja tekee kaupungille esityksen vierasautopaikkojen määrästä, joka arvioidaan rakennusluvan myöntämisen yhteydessä. Omatonttisten enintään kahden asunnon asuinpientalojen rakentamisessa normituksena pidetään lähtökohtaisesti 2 autopaikkaa/asunto.

Viitesuunnitelmat

Tontille 1405/5 on laadittu luonnossuunnitelma Järvenpään kaupungilla 10.12.2025. Liite 3.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset

Kaavamuuotos tehdään Järvenpään kaupungin aloitteesta. Kaavamuuotos on esitelty vuoden 2025 kaavoituskatsauksessa ja kaavoitussuunnitelmassa (Kh 20.1.2025 § 5).

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaupunkikehityslautakunta § (päättös kaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville)

Kaupunkikehityslautakunta pvm §

Kaupunginhallitus pvm §

Kaupunginvaltuusto pvm §

Osallistuminen, yhteistyö ja kaavaprosessin kulku

Osalliset

- Kaava-alueen maanomistajat
- Naapuritonttien omistajat, haltijat ja asukkaat
- Lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät sekä asukas yhdistykset
- Järvenpään kaupungin viranomaiset
- Järvenpään Vesi
- Uudenmaan ELY-keskus

- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Teleoperaattoriyritykset
- Teknisten verkostojen toimittajayritykset
- Muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Osallisia voivat olla myös kaikki kuntalaiset, joita alueen kehittäminen kiinnostaa

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja vuorovaikutustavat on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä koko kaavasuunnittelun ajan Järvenpää-infossa sekä Järvenpään kaupungin internet-sivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, kaavaluonnoksesta sekä kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen ja mielipiteiden lyhennelmät ja vastineet kootaan kaavaselostuksen liitteeseen 4.

Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella PVM. Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville PVM alkaen.

Valmisteluvaihe

Täydentyy...

Suunnitteluvaihe

Täydentyy...

Hyväksymisvaihe

Täydentyy...

Viranomaisyhteistyö

Asemakaavahankkeesta ei ole ollut tarpeen järjestää AKL:n 66 § mukaista viranomaisneuvottelua, koska kaavamuutoksella ei katsota olevan valtakunnallisia tai erityisen merkittäviä maakunnallisia vaikutuksia.

Asemakaavahankkeen viranomaisyhteistyö käydään pääasiallisesti neuvottelemalla kaupungin ja muiden viranomaisten kesken sekä vuorovaikutusvaiheiden lausuntomenettelyn kautta.

Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston tavoitteet

Asemakaavasuunnittelun tavoitteena on mahdollistaa tontille suunniteltu asuinpientalorakentaminen ympäristöönsä soveltuen, tarkistaa autopaikkojen sijaintia koskevia kaavamääräyksiä, sekä antaa asemakaavassa tarvittavat hulevesien käsittelyä koskevat asemakaavamääräykset.



Luonnos uudisrakentamisesta.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella muodostuu 14. eli Pietilän kaupunginosan kortteliin 1405 tontille 1405/6 asuinpienalojen korttelialuetta (AP-29). Tontin 1405/4 käyttötarkoitus liikerakennusten korttelialue (KL-7) säilyy. Kiinteistöjen 14-1405-4 ja 14-1405-6 autopaikat sijoitetaan tonttikohtaisesti.

Mitoitus

Asemakaavamuutosalueen pinta-ala on 10 641 m². Rakennusoikeuden määrää muutetaan niin, että tontilla 1405/4 rakennusoikeus 1 415 k-m² säilyy ja tontin 1405/6 rakennusoikeudeksi tulee 1 200 k-m².

Palvelut

Kaava-alueen tontti 1405/4 on liikerakennusten korttelialuetta ja nykyisellään siinä toimii elintarvikemyymälä. Tontin rakennusoikeus mahdollistaa nykyistä liikerakennusta suuremman yksikön tai nykyisen rakennuksen laajennuksen.

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavaa muutetaan käyttötarkoitukseltaan ja näin ollen rakentamistavaltaan yhteneväksi ympäristönsä kanssa. Asemakaavaan lisätään hulevesien käsittelyä koskevat asemakaavamääräykset ja melumääräys valtakunnallisista meluohjearvoista.

Aluevaraukset

Korttelialueet

Liikerakennusten korttelialue (KL-11)

Tontin 1405/4 pääkäyttötarkoitus Liikerakennusten korttelialue (KL-7) on muutettu Liikerakennusten korttelialue (KL-11):

LIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE

Korttelialueelle saadaan rakentaa päivittäistavaramyymälä ja sen toimintaan tukeutuvia muita liike- ja palvelutiloja. Korttelialueelle saadaan sille merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa ilmastointikonehuoneita ja vastaavia teknisiä tiloja sekä autopaikkoja kerrosluvun estämättä.

Rakennuksen julkisivujen ja katon suunnittelussa sekä materiaalien ja väriyksen valinnassa on kiinnitettävä erityistä huomiota ratkaisujen sovittamiseen ympäristöön.

Korttelialueelle ei saa sijoittaa rakennusta, jonka teknisistä laitteista aiheutuva melutaso ylittää asumiseen varatun korttelialueen rajalla muu melu huomioon ottaen keskiäänitason ($LA_{eq,T}$) ohjearvon 40 dB tai enimmäisäänitason ($LA_{Fmax,T}$) ohjearvon 45 dB. Ilmastointi- ja jäähdytyskonehuoneistojen ilmanotto- ja poistolaitteet tulee suunnata pois päin läheisistä asuinrakennuksista.

Tonttia ei saa käyttää ulkovarastointiin ilman perusteltua syytä. Varastoalue on tällöin aidattava niin, ettei siitä aiheudu haittaa ympäristölle.

Rakentamatta jäävät tontin osat tulee istutuksin pitää huolitellussa kunnossa. Tontilla tulee olla vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 100 m² kohti.

Tontille on järjestettävä vähintään yksi autopaikka kutakin kerrosalan 30 m² kohti. Autopaikat on istutuksin erotettava muusta piha-alueesta.

Tontin 1405/4 rakennusoikeuden määrä (1 415 k-m²) ja suurin sallittu kerrosluku I-II säilyvät ennallaan. Tontin käyttötarkoitus säilyy liikerakennusten korttelialueena.

Asuinpientalojen korttelialue (AP-29)

Tontin 1405/5 pääkäyttötarkoitus Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL-4) on muutettu Asuinpientalojen korttelialueeksi (AP-29):

ASUINPIENTALOJEN KORTTELIALUE.

Korttelialueelle saa rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin. Asemakaavassa ilmoitetusta rakennusoikeudesta saa tontilla asuva käyttää 25 % työ-, yms. palvelutiloiksi, joissa harjoitettu toiminta ei aiheuta ympäristölle häiriötä. Tontilla tulee säilyttää tai istuttaa vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 100 m² kohti. Autopaikkoja on varattava vähintään:

- yksi- tai kaksiasuntoiset pientalot 2 ap/asunto*
- rivitalot ja kytketyt pientalot 1,5 ap/asunto, sekä lisäksi riittävä määrä vierasautopaikkoja.*

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa puretun päiväkodin YL-4 tontti (tontti 1405/5) asuinpientalojen korttelialueeksi AP-29, jonka rakennusoikeudeksi tulee 1200 k-m². Tontin uudeksi numeroksi tulee 6. Muutoksella tuetaan alueen asuinrakentumisen kehittymistä ja

rakentumista. Asemakaavan muutoksella mahdollistuu rivitalojen, kytkettyjen pientalojen sekä erillisten pientalojen rakentaminen.

Muut alueet

Asuintontin eteläpäähän muodostuu pieni puistoalue, joka liitetään Pohjanmaanpuistoon.

Kaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Suunnittelualueen julkisten palvelurakennusten tontti on poistunut päiväkotikäytöstä. Asemakaavamuutoksen myötä tontinkäyttö muuttuu vastaavaksi kuin lähiympäristössä. Nykyisellään tyhjä tontti on mahdollista korvata uudella ja ympäristöön soveltuvalla asuinrakentamisella.

Suunnittelualueen lähiympäristöön kohdentuu asemakaavan muutoksen myötä normaaleja rakentamisen aikaisia häiriövaikutuksia, mutta nykyisellään tyhjän tontin rakentuminen parantaa alueen rakennetun ympäristön laatua. Asemakaavan käyttötarkoituksen muuttaminen mahdollistaa tämän positiivisen kehityksen.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavaan on lisätty hulevesimääräys, jonka mukaan hulevesiä tulee viivyttaa ennen niiden johtamista hulevesiverkkoon sekä esittää tonttikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma rakentamisluvan yhteydessä.

Suunnittelualue sijoittuu osin pohjavesialueen ulkopuolelle, jossa muiden ehtojen täyttyessä voidaan pohjavesialueen ulkopuolella hyödyntää energiatehokkaita lämmitysmuotoja.

Vaikutukset liikenteeseen

Päiväkotitoiminnan poistuessa korttelista, tontin 1405/5 saattoliikenteen toinen tonttiliittymä Laurilantielle poistetaan. Muutos lisää Laurilantien liikenteen turvallisuutta.

Suunnittelualueen eteläreunalla kulkeva yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle tarkoitettu pp-alue siirretään tontin 1405/5 kohdalta osaksi Pohjanmaanpuiston puistoaluetta. Tällöin yleinen kulkureitti säilyy, mutta ei kuitenkaan kulje asuinpienalojen korttelialueella.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Ilmastovaikutusten osalta suunnittelualue sijoittuu olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta tiivistäen teknisten verkostojen yhteyteen ja julkisen liikenteen yhteyksien, lähipalvelujen sekä virkistysmahdollisuuksien läheisyyteen, jotka ovat saavutettavissa jalan.

Asemakaavan muutoksella voimassa olevaan asemakaavaan nähden kokonaisrakennusoikeus vähenee 920 kerrosneliömetriä. Uudisrakentaminen muodostaa hiilipiikin, mutta uudisrakentamisessa voidaan paremmin hyödyntää paremmin uusia teknisiä ratkaisuja ja toteuttaa energiatehokkaampaa rakentamista.

Muut vaikutukset

Maankäytön muutos, eli uusi asuinkäyttö soveltuu ympäristöönsä hyvin, sillä alue on kehittyvää asuinaluetta ja virkistysmahdollisuudet sekä lähipalvelut ovat lähellä, sujuvien kulkuyhteyksien päässä.

Maisemalliset vaikutukset rajoittuvat suunnittelualueen välittömään lähiympäristöön.

Ympäristön häiriötekijät

Tontin 1405/5 muuttuessa AK tontiksi 1405/6, merkittävimmäksi ympäristön häiriötekijäksi muodostuu Laurilantien liikennemelu ja tontin 1405/4 ruokakaupan huoltopihan ilmanvaihtokoneiden meluhaitta. Näiden aiheuttamaa meluhaittaa on kaavassa ja luonnossuunnitelmassa pyritty vähentämään rakennusten sijoittelulla ja suuntauksella. Suunnitelmassa sisäänkäynnit on melun puolella ja oleskelupihat talon toisella puolella.

Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty asemakaavakartassa.

Nimistö

Asemakaavan muutoksella ei muodostu uutta nimistöä.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteuttamisen tueksi on laadittu luonnossuunnitelmat ja havainnekuvia (liite 3.), joissa on tutkittu uudisrakennuksien 1 ja 2 kerroksisia vaihtoehtoja.

Rakentamisluvan yhteydessä edellytetään esitettäväksi tonttikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma.

Asemakaavan yleisille viher-, puisto- ja katualueille laaditaan tarvittavat erilliset yleis- ja rakennussuunnitelmat kaupunkitekniikan suunnittelun toimesta pääosin kaavamuuostyön jälkeen.

Toteuttamisen ajoitus

Suunnittelualue on olemassa olevien kunnallisteknisten verkostojen yhteydessä. Asemakaavan muutosta voidaan ryhtyä toteuttamaan, kun asemakaavan hyväksymispäätös on saanut lainvoiman ja asemakaava kuulutettu voimaan.

Toteutuksen seuranta

Asemakaavan muutoksen toteutuksessa seurattavia asioita voivat olla toteutuksen laatu ja hulevesien hallinta.

Järvenpäässä 10.12.2025

Hannele Selin
Kaavoitusjohtaja

Valtteri Osara
Kaavasunnittelija