

Stenbacka ja Tanhumäenpolku Asemakaavan muutos

**(luonnosversio, kaavaluonnos nähtävillä 25.5-
23.6.2022)**

Selostus

**JARDno-2022-45
Kaavatunnus 040019**



Vireilletulosta ilmoittaminen	kuulutus 9.2.2022
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	16.2.-17.3.2022
Asemakaavaluonnos nähtävänä MRL 62§, MRA 30§	25.5.-23.6.2022
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

Stenbacka ja Tanhumäenpolku

Asemakaavan muutos

Diaarinumero JARDno-2022-45

Kaavatunnus 040019

Asemakaavan muutos koskee:

4. eli Kyrölän kaupunginosan kiinteistöjä 186-4-401-3, 186-4-401-6, 186-4-403-32, 186-4-403-33 sekä osaa kiinteistöstä 186-401-1-2666 ja katualueesta 186-4-9901-0.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

4. eli Kyrölän kaupunginosan erillispientalojen korttelialuetta, asuinpientalojen korttelialuetta, asuin- ja palvelurakennusten korttelialuetta, julkisten lähipalvelujen korttelialuetta, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta sekä katualuetta.

Asemakaavan muutoksella poistuu:

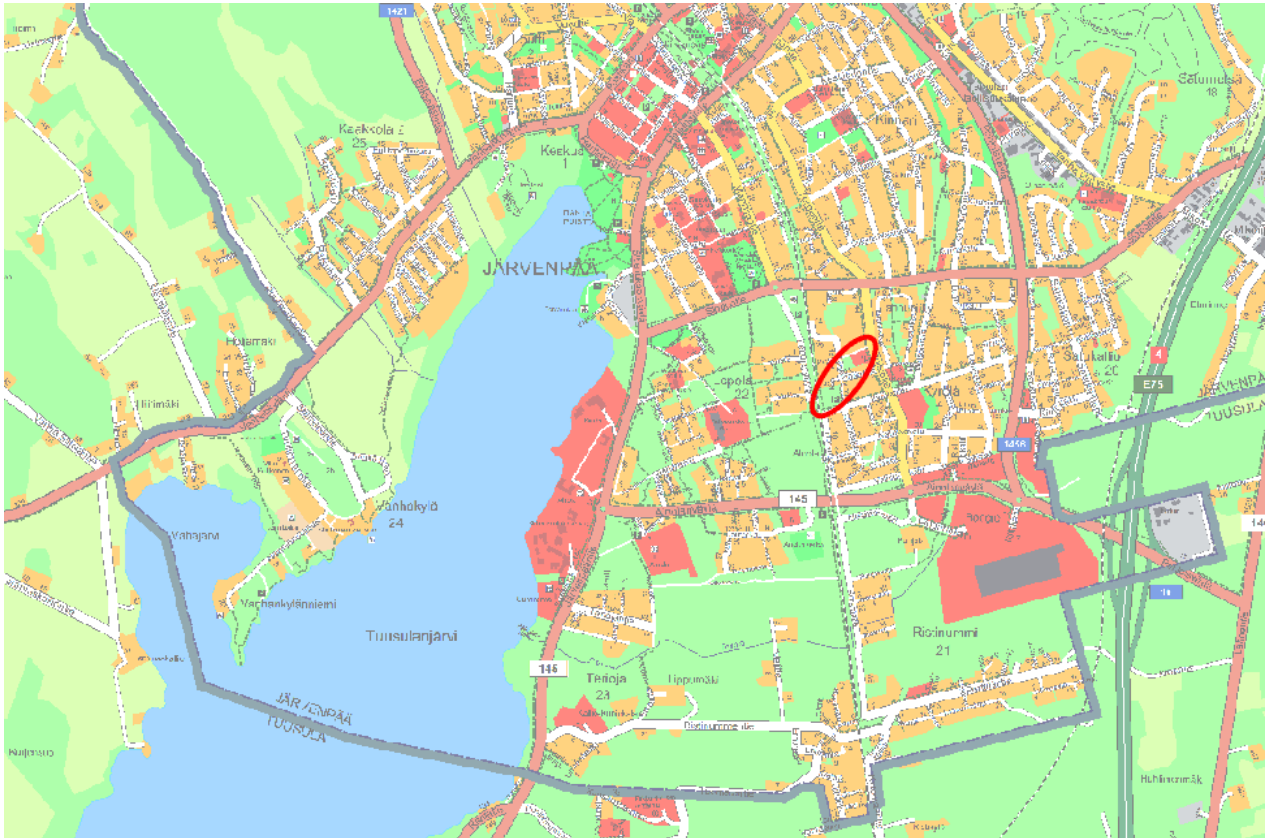
4. eli Kyrölän kaupunginosan pysäköintialuetta, puistoaluetta ja yleisten rakennusten korttelialuetta.

Laatija: Järvenpään kaupunki, Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

Yhteyshenkilö: Kaavan suunnittelija Jaakko Heikkilä, Seutulantie 12, 04430 JÄRVENPÄÄ, puhelin 040 315 2630, sähköposti etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Järvenpään kaupungin eteläosassa Kyrölän kaupunginosassa. Siihen kuuluu kaksi erillistä korttelialuekokonaisuutta, jotka Tanhumäentien katualue yhdistää toisiinsa yhdeksi kaava-alueeksi. Pohjoisen korttelialuekokonaisuus sisältää Puistotien ja Tanhumäentien välissä Stenbacka-puiston (186-401-1-2666), Seppälän kiinteistön (186-4-403-32) ja Folkhälsan Träskända Daghem -ruotsinkielisen päiväkodin (186-4-403-33). Eteläinen korttelialue on Kyrölän liityntäpysäköintialuetta (186-401-1-2666, 186-4-401-3, 186-4-401-6), jota rajaa etelässä Kyröläntie, lännessä Suomen päärata, pohjoisessa kortteli 186-4-401-7 sekä Kotikuja ja itäpuolella Tanhumäenpolku.



Kuva. Kaavan likimääräinen sijainti on kartalla punaisella soikiolla merkittynä.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutoksen nimi on Stenbacka ja Tanhumäenpolku.

Kaavan ensisijaisena tarkoituksena on edistää pientalotuotantoa ja lisätä kaupungin pientalotonttivarantoa sekä tuoda kaupungille maanmyyntituloja ja kiinteistöverotuloja. Tarkoituksena on lisäksi tutkia ns. Seppälän kiinteistön tulevaisuuden käyttötarkoitus sekä kaava-alueen katujärjestelyt. Ensisijaisesti juuri katujärjestelyjen takia Folkhälsan Träskända Daghem, eli Järvenpään ruotsinkielinen päiväkotitoiminta on sisällytetty suunnittelualueeseen.

Kaavasuunnittelun tavoitteena on liittää suunniteltava alue osaksi Kyrölän pientaloaluetta. Alustavasti Kyrölän liityntäpysäköintialueelle on tarkoitus sijoittaa noin 30 uutta pientaloasuntoa, jotka ovat pääosin tai kokonaan kytkettyjä (rivitaloja ja paritaloja). Stenbacka-puiston alueelle on suunnitteilla lisäksi 4 erillispientaloa. Suunnittelualueelle on tarkoitus rakentaa yhteensä asuinrakentamista yhteensä 3 500–4 000 k-m² ja asukkaita alueelle tulee sijoittumaan 80–100.

Sisällysluettelo

Stenbacka ja Tanhumäenpolku Asemakaavan muutos	1
Selostus	1
JARDno-2022-45 Kaavatunnus 040019	1
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1 Tunnistetiedot.....	3
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus.....	4
Sisällysluettelo	5
Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	6
Tausta-aineistot	6
2. TIIVISTELMÄ	7
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	7
2.2 Asemakaava	7
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	7
3. LÄHTÖKOHDAT.....	8
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	8
Alueen yleiskuvaus, yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva.....	8
Luonnonympäristö, virkistys ja mahdolliset ympäristöhäiriöt.....	8
Rakennettu ympäristö.....	8
Maanomistus.....	10
3.2 Suunnittelutilanne	11
Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	11
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
4.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset	16
Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	16
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	16
Osalliset.....	16
Vireilletulo.....	17
Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	17
Viranomaisyhteistyö.....	17
4.3 Asemakaavan tavoitteet.....	17
Lähtökohta-aineiston tavoitteet.....	17
Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	18
Muut tavoitteet.....	18

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	18
Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	18
Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu.....	18
Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta.....	18
Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	18
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	18
5.1 Kaavan rakenne	18
Mitoitus	18
Palvelut	18
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	19
5.3 Aluevaraukset	19
Korttelialueet	19
Muut alueet	20
5.4 Kaavan vaikutukset.....	21
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	21
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	21
Vaikutukset liikenteeseen	21
Muut vaikutukset.....	21
5.5 Ympäristön häiriötekijät	21
5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset.....	21
5.7 Nimistö.....	21
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	22
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	22
6.2 Toteuttamisen ajoitus	22
6.3 Toteutuksen seuranta	22

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Lyhennelmät lausunnoista, mielipiteistä ja muistutuksista sekä kaavoituksen vastineet

Tausta-aineistot

- Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelma 2017
- Järvenpään viherrakenteen arvot ja hyödyt. Suomen ympäristökeskus, Järvenpään kaupunki 2016.
- Järvenpään luontotyyppiselvitys 2015. Faunatica Espoo 2015.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulosta ilmoittaminen	9.2.2022
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	16.2.2022
Asemakaavaaluonnos nähtävänä MRL 62§, MRA 30§	26.5.-23.6.2022
Kaupunkikehityslautakunta	pvm § nro
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä MRL 65§ ja MRA 27§	pvm
Kaupunkikehityslautakunta	pvm §
Kaupunginhallitus	pvm §
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	pvm §

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutos käsitellään normaalin kaavaprosessin laajuisena. Kaavamuutoksella tutkitaan Stenbackan puiston ja Kyrölän liityntäpysäköintialueen kaavoittamista omakoti- ja pientaloasumiseen ja sitä kautta alueen asuinrakenteen tiivistämismahdollisuuksia. Ajantasa- asemakaavan liityntäpysäköintialue on osittain liityntäpysäköintikäytössä, mutta suurin osa osoitetusta liityntäpysäköintialueesta on rakentumatonta puistometsää. Asemakaavamuutos on kuulutettu vireille ja samaan aikaan on julkaistu osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Asemakaava-alueelle tulee laatia erillinen tonttijako asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan muutosta voi alkaa toteuttamaan, kun se on saanut lainvoiman, kuulutettu voimaan tulleeksi, kiinteistötekniiset toimenpiteet on suoritettu ja ympäröivä katu- ja kunnallistekniikka on rakennettu riittävään valmiuteen. Asemakaava on tarkoitus saada hyväksytyksi vuoden 2022 aikana.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus, yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Stenbacka ja Tanhumäenpolun asemakaavan muutoksen suunnittelualueen voi jakaa eri tavoin kahteen osaan: on yhtäältä erillinen Stenbacka-puiston, Seppälän kiinteistön ja ruotsinkielisen muodostama alue ja toisaalta erillinen Kyrölän liityntäpysäköintialue; on yhtäältä jo rakentunut alue ja toisaalta metsittynyt alue, jonka rakentamismahdollisuuksia kaavassa tutkitaan; on yhtäältä uuden kehittämistä ja toisaalta vanhan vaalimista ja vielä on yhtäältä yksityisiä alueita ja toisaalta yleisiä alueita. Näitä pyritään sovittamaan yhteen kaavasuunnittelussa.

Suunnittelualueen ympäristö on pääosin rakentunut. Alue yleisesti on pientaloasumista, jossa erillispientalot ovat vallitseva rakennustyyppi. Alueen tiivistämisen mahdollisuudet ovatkin yksittäisiä tontteja lukuun ottamatta rajalliset.

Luonnonympäristö, virkistys ja mahdolliset ympäristöhäiriöt

Suunnittelualue on rakentumatonta lukuun ottamatta ruotsinkielisen päiväkodin ja Seppälän kiinteistön tonttia. Näiden länsipuolella on Stenbacka-puisto, joka on viheralueuokituksen mukaan C-luokan puistometsä ja kasvamassa umpeen. Puistossa on mäntyriivi ja jokunen yksittäinen lehtipuu (ainakin haapaa, lehmusta, tuontia, pihlajaa). Suunnittelualueen maaperä on savimaata lukuun ottamatta Seppälän kiinteistöä, joka seisoo tukevasti kalliomaalla. Rakennettavuudeltaan savimaapohja on haastavaa heikon kantavuutensa takia.

Stenbacka-puisto on potentiaalinen täydennysrakentamisen kohde. Järvenpään kaupungin viheralueohjelman toimenpiteissä 2009–2017 on todettu Stenbackan puiston olevan saneeraustarpeessa. Kyrölän liityntäpysäköintialueen metsän päälaji on koivu. Alueen kiinteistöt on rajattu istutetulla nyt jo iäkkäällä kuusirivistöllä.

Maisemaltaan suunnittelualue on puistometsämäinen ja suunnittelualueen ympäristöä värittää pientaloasutus, johon kuuluu omakotitaloja ja rivitaloja. Suomen rautatieverkon päärata viistää suunnittelualueen sivusta. Pääradan läheisyys voi aiheuttaa melu- ja värinäongelmia, joka tulee ratkaista kaavasuunnittelun yhteydessä.

Kyrölän liityntäpysäköintialue on melko tasaista (46,5–47,5 m merenpinnan yläpuolella). Kaava-alueen korkein kohta on ruotsinkielisen päiväkodin ja Seppälän kiinteistön alueella (50 m merenpinnan yläpuolella), josta maa viettää länteen Tanhumäentietä kohti ja korkeus merenpinnasta laskee 47 m:iin.

Suunnittelualue kuuluu Räikilänojan valuma-alueeseen, josta hulevedet johtuvat Tuusulanjärveen.

Rakennettu ympäristö

Seppälän talo on tuotu Terijoelta Bjarne Westermarkin toimesta ja koottu paikalleen 1924-1926. Talo poikkeaa rakennustyylistään ja -tekniikaltaan ympäröivästä, paljon uudemmasta talokannasta. Seppälän talon ympärillä on laaja piha. Vieressä sijaitseva ruotsinkielinen päiväkotikiinteistö on rakennettu vuosien 2013 ja 2014 aikana.

Kaupunkikuva/Taajamakuva

Kaavan suunnittelualue on sen itäistä rakentunutta osaa ja liityntäpysäköintiä lukuun ottamatta luonnontilainen. Luonnontilaisen alueen rakentuminen muuttaa kaupunkikuvaa pientaloalue-maiseksi.

Väestö, yhdyskuntarakenne, palvelut, asuminen, työpaikat, sosiaalinen ympäristö

Rakentuneet osat kaavan suunnittelualueella ovat Seppälän kiinteistö ja ruotsinkielinen päiväkotikoti, jota ylläpitää Folkhälsan. Seppälän kiinteistössä kokoontuu erilaiset harrastekerhot ja yhdistykset. Vuosittaisia kävijöitä talossa yhdistys-, kerho- ja muun vuokraustoiminnan osalta on yhteensä tuhansia. Päiväkotikoti työllistää n. 10 henkilöä ja siellä käy päivittäin noin 30 lasta.

Virkistys

Suunnittelualue on pääosin rakentumatonta. Alueella sijaitsee Stenbacka-niminen puisto, joka on viheralueluokitukseltaan C-luokan puistometsä. Stenbacka-puisto voidaan nähdä potentiaalisena täydennysrakentamisen kohteena. Järvenpään kaupungin viheralueohjelman toimenpiteissä 2009-2017 on todettu Stenbackan puiston olevan saneeraustarpeessa.

Suunnittelualueella lähimmät isommat yhtenäiset virkistysalueet sijaitsevat Tanhumäenpuistossa, Tanhuniityssä sekä Lepolan pelloilla. Kaupungin viherrakenteen tärkeisiin ominaisuuksiin kuuluu alueiden monikäyttöisyyden lisäksi kytkeytyneisyys. Nykyinen Stenbacka-puisto on yksittäinen pienehkö puistoalue eikä se kytkeydy osaksi laajempaa kokonaisuutta. Puistoalueella ei ole erityistä merkitystä ekologisten yhteyksien kannalta. Luontoarvot on selvitetty luontotyyppiselvityksessä, eikä alueelta löytynyt merkittäviä luontoarvokohteita.

Kyrölän liityntäpysäköintialue on luonnontilaisena myös ulkoilu- ja virkistyskäytössä, mistä kertoo osaltaan metsään muodostuneet polut. Järvenpään yleiskaava 2040:ssä on merkitty kaava-alueen reunalle ohjeellinen viheryhteys Kyrölänkadulle sekä pääradan kevyenliikenteenväylälle.

Liikenne

Suunnittelualueen lounaiskulmasta alkaa Ainolan rautatieseisake, joka tullaan siirtämään nykyiseltä sijainniltaan puoli kilometriä etelämmäs, jolloin liityntäpysäköinnille ei ole tarvetta nykyisellä sijainnilla. Tanhumäentien vartta käytetään pysäköintiin paljon, mikä kaventaa ajoväylää varsinkin talviaikaan. Joukkoliikenteen linja 24 kulkee kaava-alueen itäpuolelta Puistokadun kautta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa kohde 01.15 (Seppälän kiinteistö) on arvotettu toimenpideluokkaan 2, jossa kohteiden suojelua tullaan harkitsemaan asemakaavalla tai muilla toimenpiteillä. Kiinteistöön kuuluu Stenbackan tilan entinen päärakennus, jonka kaupunki on ostanut 70-luvulla Seppälän perikunnalta. Rakennus on hirsirunkoinen, tyyppillinen terijokelaishuvila. Päärakennus on tuotu vuonna 1926 Kannakselta ja onkin moninaisine kuisteineen tyyppillinen kannakselaishuvila.

Eryteisesti vuosisadan vaihteen huviloissa kuisteja saattaa olla useampiakin. Siihen saakka kuisti oli ollut pääasiassa sisäänkäynnin merkki, mutta sittemmin kuisteja rakennettiin yleisesti ottaen nimenomaan vapaa-ajan oleilua varten. Paikallisena erikoisuutena se muodostaa seudullisesti merkittävän kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kokonaisuuden. Sen ulkoasua on kuitenkin hieman muutettu 1920-luvun ulkoasusta.

Tekninen huolto

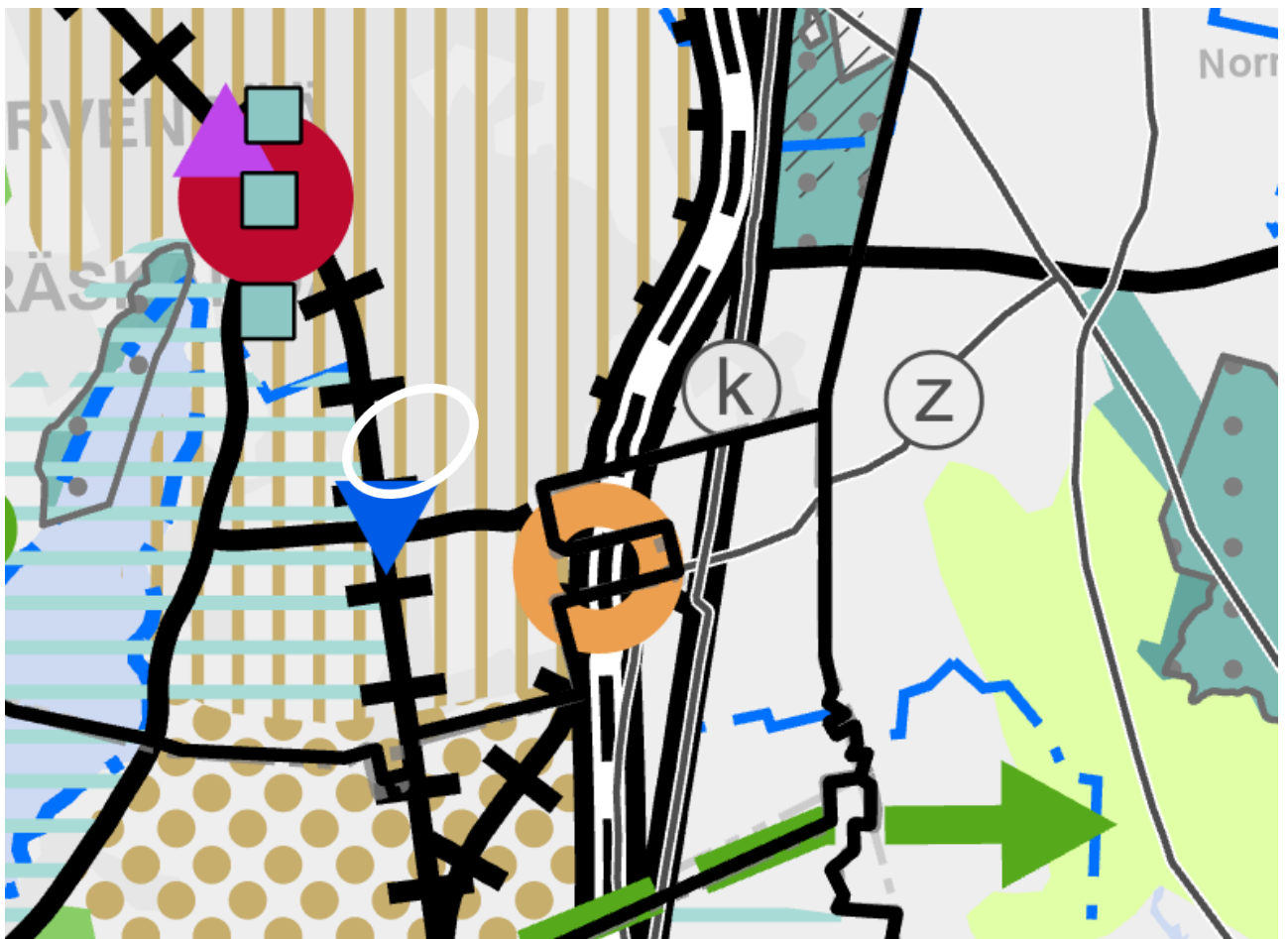
Stenbacka-puiston läpi kulkee maanalainen jätevesiputki, jonka mahdollinen siirto tulee tutkia. Alueella on myös sähkömuuntamo.

3.2 Suunnittelutilanne

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Maakuntavaltuusto hyväksyi Uusimaa-kaava 2050-maakuntakaavakokonaisuuden 25.8.2020, ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Helsingin hallinto-oikeus kielsi välipäätöksellään 22.1.2021 valtuuston hyväksymispäätösten täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella. 24.9.2021 hallinto-oikeus totesi, ettei täytäntöönpanokieltoa ollut enää aihetta pitää voimassa siltä osin kuin valitukset oli hylätty, ja kaavakokonaisuus tuli pääosin voimaan. Kaava-aluetta koskevia maakuntakaavamerkintöjä ovat taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke, päärata ja liityntäpysäköintialue.



Ote maakuntakaavasta. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on ympyröity valkoisella.

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke

Kehittämisperiaatemerkinällä osoitetaan suurimpiin ja monipuolisimpiin keskuksiin tukeutuvat, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät taajamatoimintojen vyöhykkeet, joiden yhdyskuntarakenteen kehittämisellä ja tehostamisella on erityistä merkitystä koko maakunnan kehittämisen kannalta. Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeet sisältävät pääosin jo olemassa olevia taajamia, joilla yhdyskuntarakenne on jo nykyisellään kestävää tai kehitettävissä sellaiseksi. Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä yhdyskuntarakenteen tulee kokonaisuutena

katsottuna olla riittävän tehokas, jotta kestäväan yhdyskuntarakenteeseen liittyvät tavoitteet voidaan saavuttaa. Vyöhyke voi sisältää eri luonteisia osa-alueita rakentamattomista tehokkaasti rakennettuihin. Vyöhykkeellä voi asumisen, palveluiden ja työpaikkojen lisäksi sijaita esimerkiksi virkistys- ja suojelualueita, liikenneväyliä ja muita liikenteen tarvitsemia alueita, yhdyskuntateknisen huollon alueita ja muita erityisalueita, ympäristöön soveltuvia teollisen tuotannon alueita, maa- ja metsätalousalueita sekä vesialueita.

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen kaavamerkintä ja siihen liittyvät määräykset määrittelevät laajan, toiminnallisesti monipuolisen aluekokonaisuuden kehittämisen yleiset periaatteet. Kehittämisperiaatemerkinällä osoitetun vyöhykkeen alueelle sijoittuva muu maakuntakaavamerkintä osoittaa, että kyseisellä osa-alueella vyöhykkeen kehittämiseen liittyy myös muita maakunnallisia intressejä tai reunaehtoja, jotka tulee ottaa huomioon kyseisen osa-alueen tarkemmassa suunnittelussa.

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen yhdyskuntarakennetta tulee tehostaa nykyiseen rakenteeseen, erityisesti keskuksiin ja asemanseutuihin tukeutuen ja joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parantaen. Vyöhykettä tulee kehittää tiiviinä ja monipuolisena asumisen, työpaikkojen, palveluiden ja viherrakenteen kokonaisuutena ympäristön erityiset arvot huomioon ottaen. Helsingin seudulla vyöhykettä tulee kehittää rakenteeltaan verkostomaisena joukkoliikennekaupunkina. Vyöhykkeen kehittämiseen liittyvät yksityiskohtaisemmat aluevaraustarpeet ja muut alueidenkäyttöön liittyvät järjestelyt on tutkittava yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Vyöhykkeen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee turvata luonnon- ja kulttuuriympäristön erityisten arvojen säilyminen sekä edistää ekologisen verkoston kytkeytymistä vyöhykkeen ulkopuoliseen viherrakenteeseen. Tiivistettäessä yhdyskuntarakennetta on kiinnitettävä huomiota vyöhykkeen arvokkaihin ominaispiirteisiin ja elinympäristön laatuun. Lisäksi tulee turvata riittävät virkistysmahdollisuudet sekä virkistysyhteydet vyöhykkeen sisällä ja sen ulkopuolelle.

Päärata

Viivamerkinällä osoitetaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät radat. Merkintään liittyy MRL 33§:n mukainen rakentamisrajoitus.

Liityntäpysäköintialue

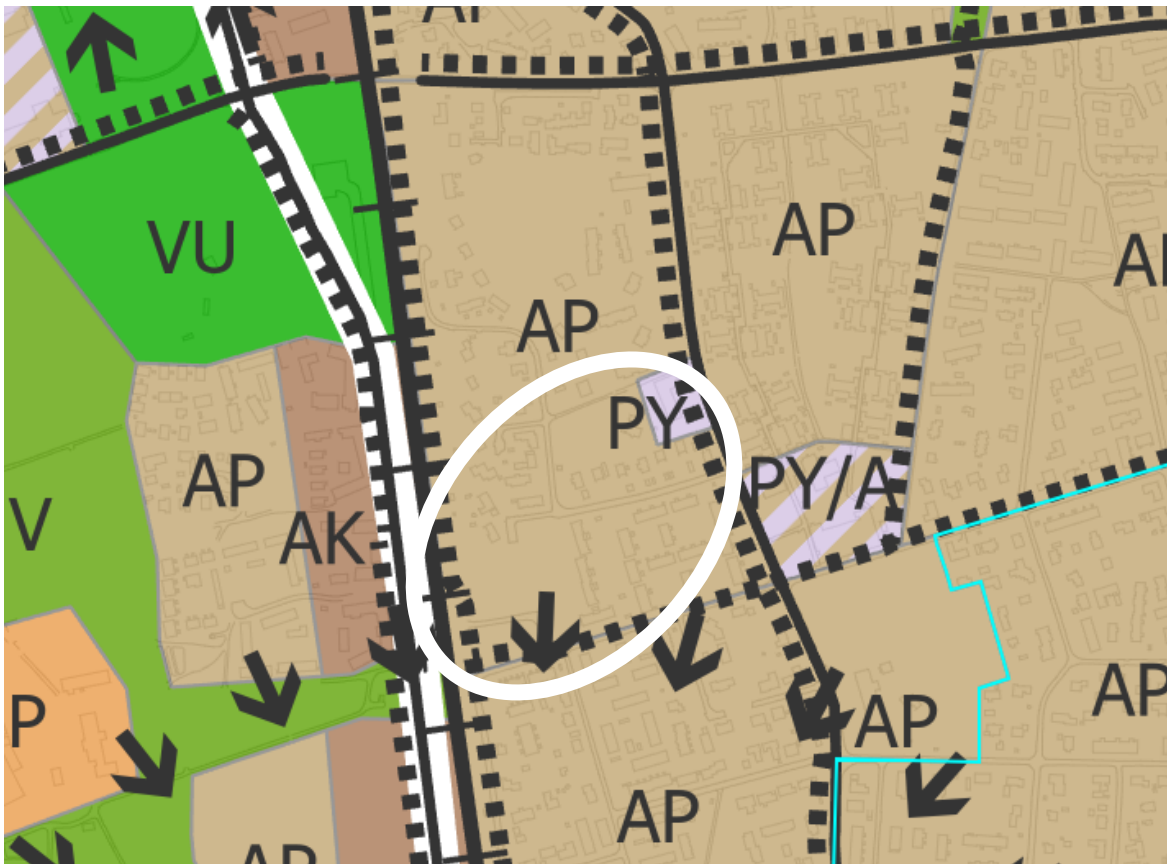
Kohdemerkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät liityntäpysäköintialueet.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee varata riittävät alueet liityntäpysäköintiin sekä järjestää lyhyet ja turvalliset reitit pysäkeiltä liityntäpysäköintialueelle sekä pysäkiparien välille. Liityntäpysäköintiä vastaava palvelu voidaan liityntäpysäköinnin sijaan toteuttaa kohteessa myös muulla tekniikalla

Yleiskaava

Järvenpään yleiskaava 2040 (KValt 14.12.2020 § 80 ja 22.3.2021 § 16, voimaan 22.6.2021). Yleiskaava koostuu neljästä oikeusvaikutteisesta yleiskaavakartasta, joita voi tarkastella myös kaavayhdistelmänä. Yleiskaavakartat ovat 1/4 Maankäyttö ja liikkuminen, 2/4 Virkistys ja luontoarvot, 3/4 Kulttuuriympäristöt ja 4/4 Yhdyskuntatekninen huolto ja vesitalous.

Yleiskaavassa kaavan suunnittelualue on varattu pientalovaltaisiksi asuntoalueeksi (AP). Alue varataan ensisijaisesti monipuoliselle pientalovaltaiselle asumiselle ja sitä palveleville lähipalveluille sekä alueen luonteeseen soveltuvalle elinkeinotoiminnalle. Suunnittelussa tulee varmistaa riittävät lähivirkistystyksen 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.



Kuva. Ote Järvenpään yleiskaavasta 2040, karta 1/4 Maankäyttö ja liikenne. Kaava-alueen likimääräinen sijainti valkoisella.

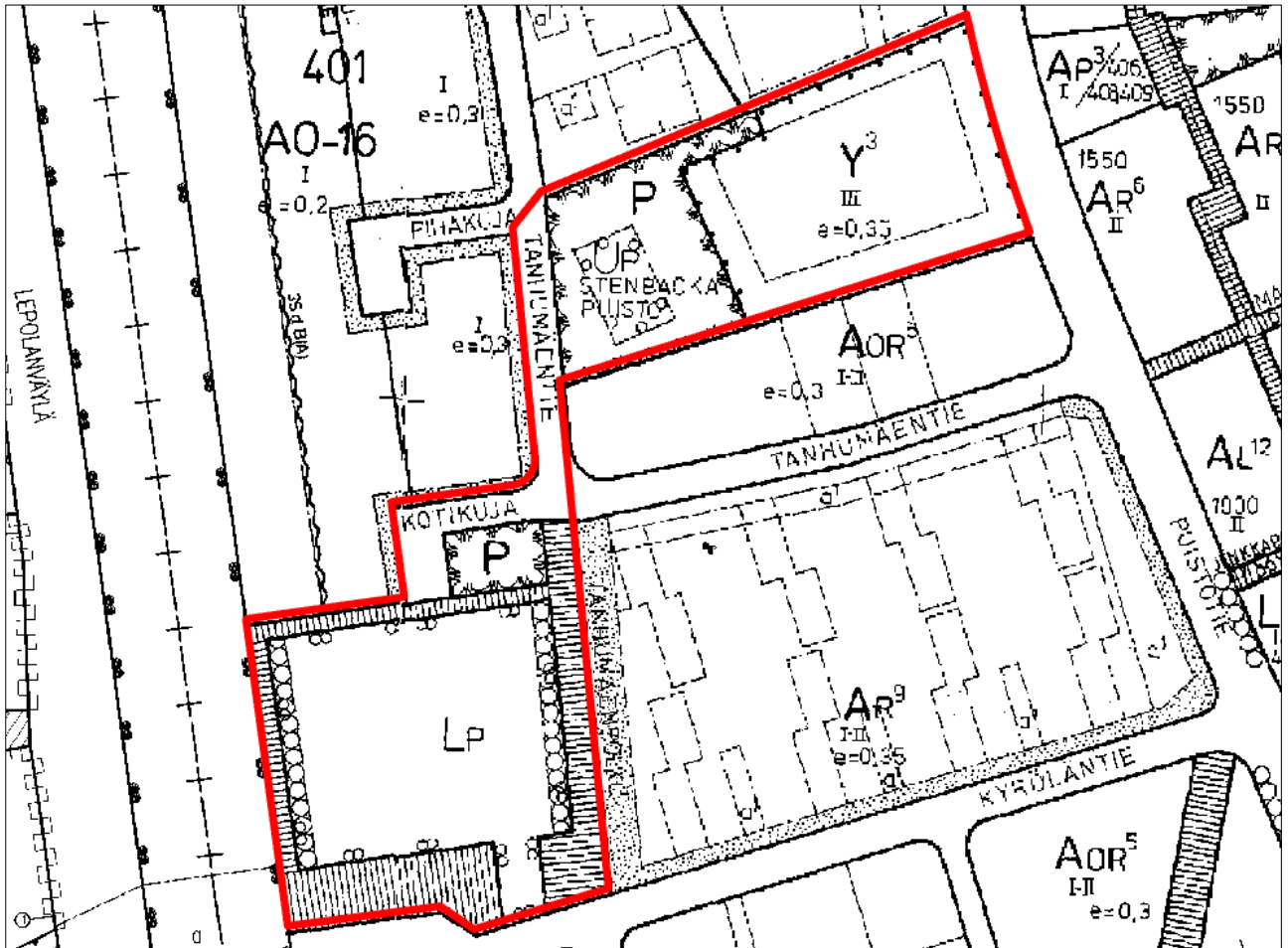
Seppälän kiinteistö (karttaotteessa 01.015) on merkitty yleiskaavassa paikallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi. Alue- tai rakennuskohteen suojelu ratkaistaan asemakaavan laatimisen yhteydessä. Laadittaessa asemakaavaa ja suunniteltaessa toimenpiteitä tulee neuvotella museoviranomaisen kanssa. Kohteet on lueteltu kaavaselostuksessa.



Kuva Ote Järvenpään yleiskaavasta 2040, kartta 3/4 Kulttuuriympäristö. Kaava-alueen likimääräinen sijainti violetilla.

Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 20.9.1978 hyväksytty ja voimaan tullut asemakaava 4/7.



Ote ajantasakaavasta. Kaava-alue punaisella rajattuna.

Alueelle laaditut asemakaava-alueuonnokset

Rakennusjärjestys

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

Tonttijako & -rekisteri

Alueen tontit on merkitty tonttirekisteriin.

Pohjakartta

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

Rakennuskiellot, suojelupäätökset

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoja.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset

Kaavamuutos tehdään kaupungin aloitteesta. Tarkoituksena on lisätä pientalotuotantoa ja tonttitarjontaa Järvenpään kaupungin alueella. Kaupunginvaltuusto on päättänyt Järvenpään kaupungin talouden tasapainottamisohjelman yhteydessä 11.11.2013 § 82 myytävistä kiinteistöistä. Puistotie 34 b (Seppälä) on yksi näistä kiinteistöistä, jonka kaupunki on aikonut valmistella kaavallisesti myyntiä varten. Asiasta on jätetty kuntalaisaloite vuonna 2014 Seppälän talon säilyttämiseksi. Alueelle on alettu tehdä asemakaavan muutosta 2016 (Puistotientontti 403-32, diaarinro. 57/2016), joka on jäänyt kesken henkilöstövaihdosten, keskeneräisten ratasuunnitelmien ja toisten kaavatöiden ensisijaisuuden takia. Stenbacka ja Tanhumäenpolun asemakaavan muutos on Järvenpään kaavoitus suunnitelmassa 2022, koska pientalotonttivarannon lisääminen on ajankohtaista.

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaupunkikehityslautakunta pvm §

Kaupunginhallitus pvm §

Kaupunginvaltuusto pvm §

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

- Kaava-alueen maanomistajat
- Naapuritonttien/-tilojen omistajat, haltijat ja asukkaat
- Lähialueiden asukkaat, yritykset ja työntekijät, sekä asukasyhdistykset
- Viranomaiset:
 - Uudenmaan ELY-keskus
 - Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
 - Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
 - Uudenmaan liitto
 - jne.
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset
 - Järvenpää, rakennusvalvonta
 - Järvenpää, kaupunkitekniikan suunnittelu
 - Järvenpään Vesi
 - jne.
- Naapurikunnat
- Fortum Power & Heat
- Caruna Oy
- Elisa Networks Oy
- TeliaSonera Finland Oyj
- Muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Osallisia voivat olla myös kaikki kuntalaiset, joita alueen kehittäminen kiinnostaa

Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella 9.2.2022 Järvenpään kaupungin verkkosivulla ja paikallislehdessä.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja vuorovaikutustavat on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, [liite 1](#). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä koko kaavasuunnittelun ajan teknisessä palvelupisteessä sekä Järvenpään kaupungin internet-sivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, Kaavaluonnoksesta sekä kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen ja mielipiteiden lyhennelmät ja vastineet ovat [liitteessä 2](#).

Kaavan aloitusvaiheessa laadittiin tärinä- ja runkomeluselvytys, joka ei valmistunut vielä muutosluonnoksen nähtävilläoloon mennessä.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävänä xx.-xx.xx.xxxx välisen ajan teknisessä palvelupisteessä sekä Järvenpään kaupungin verkkosivuilla. Nähtävilläoloaikana osallisilla oli mahdollisuus jättää mielipide kaavaluonnoksesta. Luonnosvaiheessa lähetettiin ennakkolausuntopyyntö hankkeesta seuraaville tahoille:

- A
- B jne.

Lausuntoja saatiin.. X ilmoittivat suullisesti, ettei heillä ole kommentoitavaa kaavaluonnokseen tai hankkeeseen liittyen.

Suunnitteluvaihe

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävänä pvm teknisessä palvelupisteessä, Järvenpään kaupungin verkkosivuilla. Kaavaehdotuksesta saatiin x lausuntoa ja x kirjallista mielipidettä. Lausunnonantajilla huomautettavaa/kommentoitavaa. Muistutuksia?

Hyväksymisvaihe

Viranomaisyhteistyö

...

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston tavoitteet

- Tutkia mahdollisuudet yhtiömuotoiselle pientalotuotannolle Kyrölän liityntäpysäköintialueella ja pientalotuotannolle Stenbacka-puistossa
- Määrittää Seppälän kiinteistön tulevaisuuden käyttötarkoitus ja suojelustatus
- Selvittää kaavoitettavan alueen liikennejärjestelyt
- Selvittää tarvittavat kunnallistekniset toimenpiteet, esimerkiksi hulevedenhallinta
- Ehkäistä asumisen melu- ja tärinähäiriöitä

Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

...

Muut tavoitteet

...

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Suunnittelualueen osalta ei ole tehty erilaisia vaihtoehtotarkasteluja. Kyröläntien puolen ohjeellinen ajoyhteyden paikka on ollut tarkastelussa hulevesiojan sijainnin takia.

Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Täydentyy.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alue koostuu asuinpienalojen korttelialueesta (AP-26), asuin- ja palvelurakennusten korttelialueesta (APY-x), erillispientalojen korttelialueesta (AO-11) julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueesta (YL-7), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueesta (ET) sekä katualueista.

Mitoitus

Kaava-alueen koko on noin 1,6 ha, josta asuinpienalojen korttelialuetta on noin 1,2 ha, katualueita noin 0,4 ha ja erityisalueita noin 0,01 ha.

Asuinpienalojen korttelialueelle muodostuu rakennusoikeutta tehokkuusluvulla $3 = 0,4$ yhteensä 3927 k-m². Muissa kortteleissa tehokkuusluku on $e = 0,35$, jolloin rakennusoikeutta muodostuu erillispientalojen korttelialueelle yhteensä 935 k-m², asuin- ja palvelurakennusten korttelialueelle yhteensä 899 k-m² ja julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueelle yhteensä 1082 k-m².

Väestöä alueelle arvioidaan tulevan 80-90 asukasta.

Palvelut

Asuinpienalojen korttelialueelle kaavamääräys mahdollistaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien työ- yms. palvelutilojen rakentamista 25 % rakennusoikeudesta.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan muutos tukee valtakunnallisten alueidenkäytön tavoitteiden toteutumista täydentämällä nykyistä yhdyskuntarakennetta ja mahdollistaa osaltaan hyvän elinympäristön perusedellytykset. Asemakaava on laadittu ympäristön lähtökohdat ja tehdyt selvitykset huomioiden.

5.3 Aluevaraukset

Korttelialueet

ASUINPIENTALOJEN KORTTELIALUE (AP-26)

Korttelialueelle voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin. Asemakaavaan merkitystä asuinrakennusoikeudesta saa rakentaa 25 % työ- yms- palvelutiloiksi, joissa harjoitettu toiminta ei aiheuta ympäristölle häiriötä. Korttelialueelle saa sijoittaa kiinteistömuuntamon.

Julkisivut ja kaikki rakenteet on tehtävä laadukkaasti, kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristön, kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimuksiin. Julkisivut tulee jäsennellä ja julkisivuväriytyksen tulee soveltua alueen ilmeeseen. Rakennuksen julkisivujen ja rakenteiden pääasiallisena materiaalina tulee käyttää puuta. Rakennusten katoille ja julkisivuihin saadaan sijoittaa energiatalouden edellyttämiä teknisiä laitteita. Rakennuksissa tulee olla kahteen suuntaan kalteva katto. Talousrakennuksissa sallitaan pulpettikatto.

Tontille tulee sijoittaa rakennuksia tai suojarakennelmia siten, että liikenteen aiheuttama melu piha-alueella ja oleskeluun käytettävillä parvekkeilla ei ylitä melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) arvoja päivällä (klo 7-22) 55dB ja yöllä (klo 22-7) 50dB. Asuinhuoneissa melutaso ei saa ylittää päiväohjearvoa 35 dB eikä yöohjearvoa 30 dB eikä yöaikainen hetkellinen enimmäisäänitaso saa ylittää 45 dB LAFmax,T.

Tonteille on varattava leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 15% asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta. Tontinosat, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueeksi, kulkuväylyksi tai huoltoalueeksi, on istutettava ja hyödynnettävä hulevesien käsittelyssä.

Tontille on varattava autopaikkoja vähintään seuraavasti:

-erillispientalot 2 ap / asunto

-rivitalot ja kytketyt pientalot 1,5 ap / asunto sekä vieraspaikkoja 1 ap / 3 asuntoa.

Pyöräpaikkoja tulee olla 1 paikka / 30 k-m². Pyöräpaikat tulee sijoittaa maantasossa olevaan varastoon tai katokseen.

Pysäköintiloissa ja -laitoksissa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Kaavamääräyksellä halutaan varmistaa resurssiviisas ja laadukas yhtiömuotoinen pientaloasuminen.

ASUIN- JA PALVELURAKENNUSTEN KORTTELIALUE (APY-x)

Korttelialue voidaan rakentaa joko yhteen ja/tai useampaan käyttötarkoitukseen siten, että vaatimukset hyvästä ja turvallisesta asuin- ja toimintaympäristöstä säilyvät.

Pihan oleskelu- ja leikkialueet tulee suojata melulta siten, ettei niiden melutaso ylitä A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50dB.

Rakennuksen julkisivut ja kaikki rakenteet on tehtävä laadukkaasti, kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristön, kaupunkikuvan ja viihtyvyyden vaatimuksiin. Rakennusten massoittelussa tulee olla vaihtelevuutta. Julkisivut tulee jäsenellä ja julkisivuväriytyksen tulee soveltua alueen ilmeeseen.

Tontille tai asemakaavassa osoitetulle autopaikkojen korttelialueelle on varattava autopaikkoja vähintään 1,5 ap/ asunto ja 1 vieraspaikka/3 asuntoa. Palvelutoimintoja varten on varattava 1 ap/työntekijä ja 1 asiakaspaikka/50 palvelu- k-m². Tontilla olevat autopaikat on erotettava muusta piha-alueesta istutuksilla.

Pyöräpaikkoja tulee olla 1 paikka/ 30 k-m². Pyöräpaikat tulee sijoittaa ensimmäisen kerroksen varastoon tai katokseen.

Määräys koskee Seppälän kiinteistöä ja sillä halutaan varmistaa monipuolinen käyttötarkoitus pitäen silmällä sitä mahdollisuutta, että kaupunki luopuisi kiinteistön omistuksesta.

ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE (AO-11)

Alueelle saa rakentaa yksiasuntoisia pientaloja asumistarkoituksiin. Julkisivut ja kaikki rakenteet on tehtävä laadukkaasti, kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristön, kaupunkikuvan ja viihtyvyyden vaatimuksiin. Julkisivut tulee jäsenellä ja julkisivuväriytyksen tulee soveltua alueen ilmeeseen. Tontilla tulee olla vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 100m² kohti. Tontille on varattava autopaikkoja vähintään 2 ap/asunto.

Määräyksellä halutaan varmistaa erillispientalojen rakentaminen korttelialueelle ja näin sovittaa uusi rakennuskanta erillispientalovaltaiseen ympäristöönsä.

JULKISTEN LÄHIPALVELURAKENNUSTEN KORTTELIALUE (YL-7)

Asuinhuoneistoja saa tontille sijoittaa vain kiinteistössä toimivaa henkilökuntaa varten. Tontille on varattava vähintään 1 autopaikka/70 k-m².

YHDYSKUNTATEKNISTÄ HUOLTOA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN JA LAITOSTEN ALUE (EV)

Muut alueet

...

5.4 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Toteutuessaan kaava lisää pientaloasutusta ja väestöä Kyrölän kaupunginosassa. Rakentuvalla alueella rakennetaan kaupunkitekniikka.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Metsää kaadetaan yhteensä hehtaarin verran. Tällä on vaikutuksia asukkaiden lähivirkistykseen, alueen kasvistoon ja pieneliöstöön. Hiiltä sitovan biomassan tilavuus pienenee.

Vaikutukset liikenteeseen

liikenne kasvaa erityisesti Kyröläntien alueella.

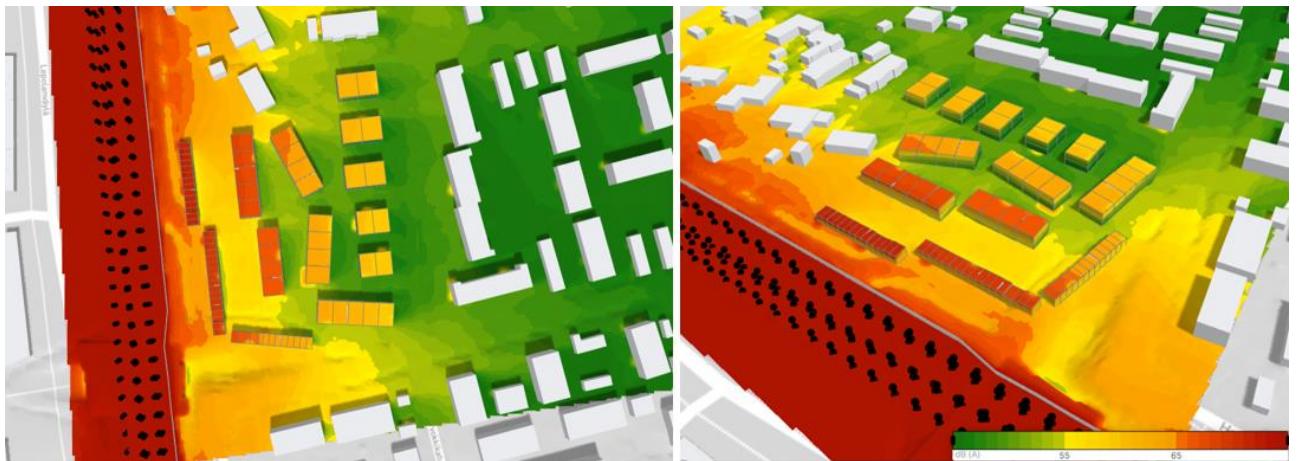
Muut vaikutukset

Kaupungin maanmyyntitulot ja kiinteistöverotulot lisääntyvät. Hyvien junayhteyksien takia rakentaminen potentiaalisesti vähentää yksityisautoilua. Alueen palvelujen (yksityiset kaupalliset palvelut, koulu- ja varhaiskasvatus) käyttöaste kasvaa.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Suomen rautatieverkon päärata kulkee kaava-alueen länsireunassa. Tästä aiheutuu potentiaalisesti tärinä-, melu- ja runkomeluvaikutuksia. Vaikutuksia ehkäistään sijoittelemalla rakennusmassojen sijoittelulla melulähdettä vasten ja asuintalot mahdollisimman kauas melulähteestä.

Rakentamisessa tulee ottaa rakenteet, jotka ehkäisevät melusta ja tärinästä koituvia häiriöitä.



Austavia melumallinnuksia kaavan suunnittelualueelta (ajantasa-asemakaavassa Kyrölän LPA). Mallinnettu Spacemaker-ohjelmalla. Kaavan ehdotusvaiheessa tullaan teettämään varsinainen meluselvitys.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty [liitteessä 3](#) (liitetään ehdotusvaiheessa).

5.7 Nimistö

Stenbacka-puisto poistuu nimenä käytöstä kaavamuutoksen ja alueen rakentumisen myötä.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Stenbacka-puiston osuudelle tullaan laatimaan erillinen rakentamistapaohje.

6.2 Toteuttamisen ajoitus

Asemakaavan muutos on mahdollista toteuttaa osittain heti, kun kaavamuuotos on kuulutettu lainvoimaiseksi ja tarvittavat kiinteistötekniiset toimenpiteet on suoritettu.

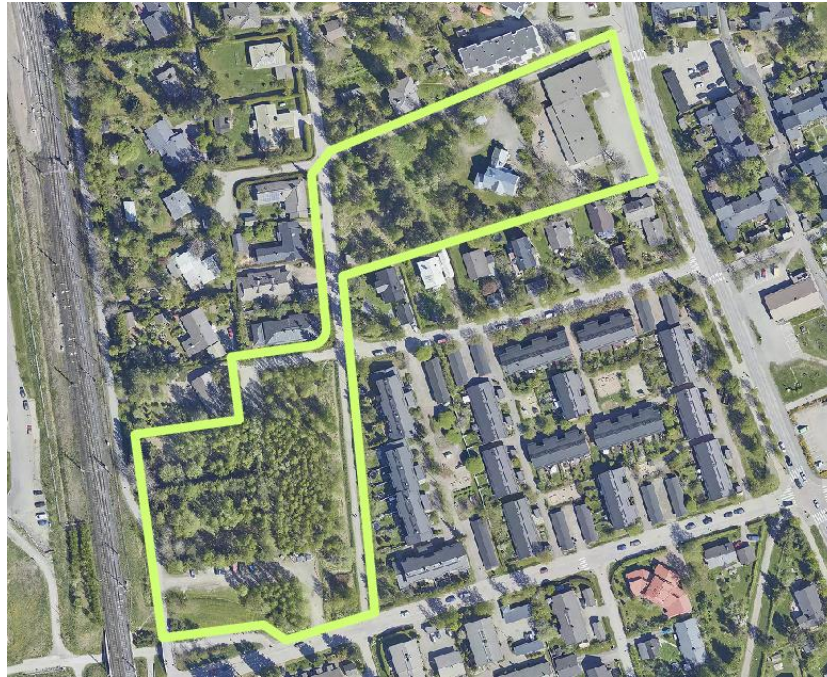
6.3 Toteutuksen seuranta

Seurattavia asioita ovat uusien asuintonttien rakentuminen, asukasmäärän kehittyminen, melutaso-
kehittyminen, liikennemäärät ja asukkaiden palaute.

Järvenpäässä 25.5.2022

Sampo Perttula
kaavoitusjohtaja

Jaakko Heikkilä
kaavasunnittelija



Stenbacka ja Tanhumäenpolku

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63 §)

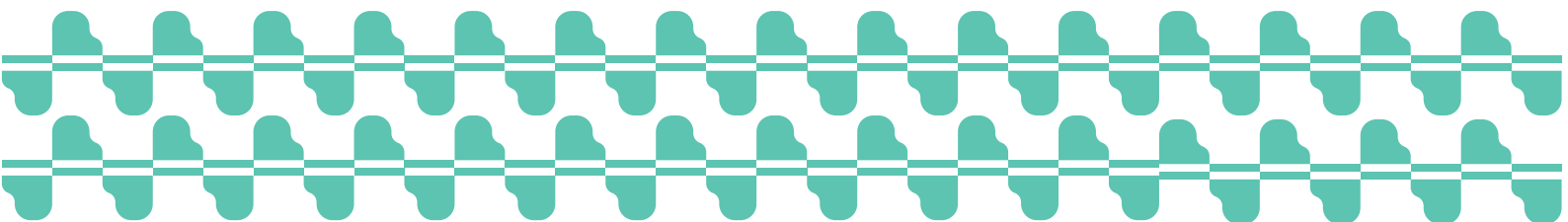
Asemakaavan muutos

Dnro: JARDno-2022-45 (vanha JARVENPAA 57/2016)

Kaavatunnus: 040019

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.	Osalliset.....	9
4.	Miten ja milloin voi osallistua?.....	10
5.	Kaavan vaikutusten arviointi	12
6.	Aikatauluarvio	12
7.	Mielipiteet aloitusvaiheessa	12
8.	Yhteystiedot.....	13

1. Mitä tapahtuu ja missä?

Kyrölän (4.) kaupunginosan alueella on alkamassa vuonna 2017 kesken jääneen Puistotie 4-403-32, Seppälän kiinteistö -asemakaavahankkeen jatkoksi uusi asemakaavahanke nimeltään Stenbacka ja Tanhumäenpolku. Asemakaavan muutos laaditaan Järvenpään kaupungin asemakaavoituksessa virkamiestyönä.

Kaupunginvaltuusto päätti Järvenpään kaupungin talouden tasapainottamisohjelman yhteydessä 11.11.2013 § 82 myytävistä kiinteistöistä. Puistotie 34 b on yksi näistä kiinteistöistä, jonka kaupunki aikoo valmistella kaavallisesti myyntiä varten. Asiasta on jätetty kuntalaisaloite vuonna 2014 Seppälän talon säilyttämiseksi. Kaavatyö alkaa uutena prosessina ja laajennetulla suunnittelualueella keväällä 2022. Kaava on nimetty uudelleen ja sen aikataulut sekä tavoitteet on päivitetty. Kaavamuutos tehdään kaupungin aloitteesta.

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

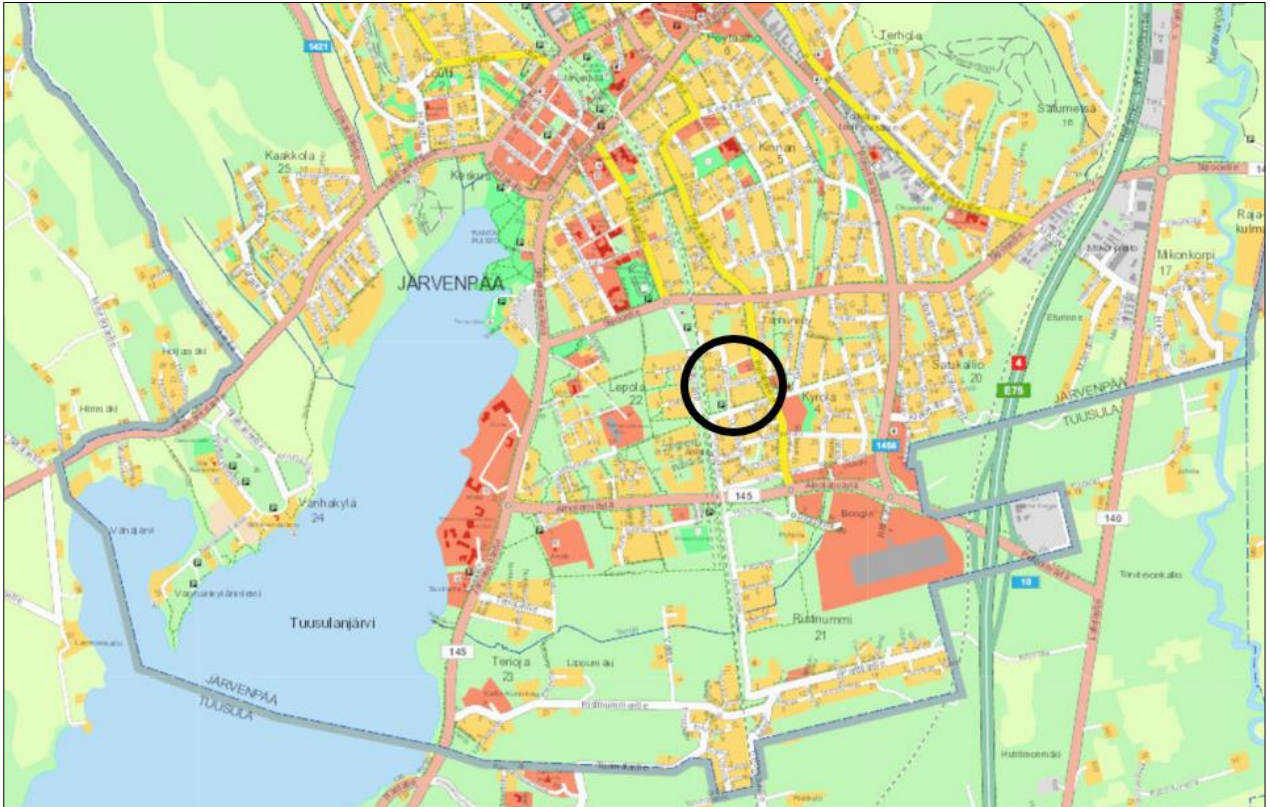
Asemakaavan muutos koskee kiinteistöjä 186-4-403-32, 186-4-403-33, 186-401-1-2666, 186-401-1-3, 186-401-1-6 ja katualuetta 186-4-9901-0.

Suunnittelualue on kooltaan noin 2,2 ha. Se on yhtenäinen rajattu alue, mutta rakenteellisesti kaava jakautuu kahteen pienempään osa-alueeseen, joita yhdistää kaavassa katualue. Ensimmäisellä osalla sijaitsee Stenbackan puisto, Folkhälsanin ruotsinkielinen päiväkotijärjestelmä ja ns. Seppälän kiinteistö, joka palvelee tällä hetkellä ensisijaisesti yhdistystoimintaa. Kiinteistössä on lisäksi vuokra-asunto. Toinen osa muodostuu Ainolan junaseisakkeen liityntäpysäköintialueesta ja sen pohjoispuolisesta rakentamattomasta metsästä.

Suunnittelualue voi tarkentua kaavasuunnittelun edetessä.



Suunnittelualueen kiinteistörajat.



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti mustalla ympyröitynä.

1.2 Aloite tai hakija

Kaava-aloite on Järvenpään kaupungin.

Kaava-aloite on esitelty vuoden 2022 kaavoituskatsauksessa ja kaavoitussuunnitelmassa (Kh. 17.1.2022 § 15).

2. Mitä on suunnitteilla?

Kaavamuutoksella tutkitaan Stenbackan puiston ja Kyrölän liityntäpysäköintialueen kaavoittamista pientaloasumiseen ja sitä kautta alueen asuinrakenteen tiivistämismahdollisuuksia. Stenbackan puisto on nykyisellään hoitamaton puistometsäalue ja kasvamassa umpeen. Alue on viheralueluokituksen mukaan C-luokan puistometsä. Liityntäpysäköintialue on osittain rakentunut. Suurin osa voimassa olevassa asemakaavassa osoitetusta liityntäpysäköintialueesta on rakentumatonta metsämaata. Ainolan rautatieasema siirtämään nykyiseltä sijainniltaan etelämmäs, jolloin liityntäpysäköinnille ei ole tarvetta nykyisellä paikalla. Alueelle suunnitellaan rakennettavaksi pientaloasutusta.

Samalla kaavamuutoksessa tutkitaan myös tarve ja mahdollisuus päivittää Yleisten rakennusten korttelialueella sijaitsevan Seppälän kiinteistön ja päiväkodin kaavamääräys.

Alueelle laaditaan erillinen tonttijako asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

3.1 Maanomistus

Suunnittelualue on Järvenpään kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta päiväkotikäytössä olevaa kiinteistöä 186-4-403-33.

3.2 Maakuntakaava

Uusimaa-kaavassa 2050:ssä (hyv. MKV 25.8.2020, HO päätöksellä pääosin voimaan 24.9.2021) suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen. Suunnittelualueen länsipuolelle on kaavassa merkitty päätataviivamerkintä.

Seuraavassa suunnittelualueetta koskevat maakuntakaavamääräykset.

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke

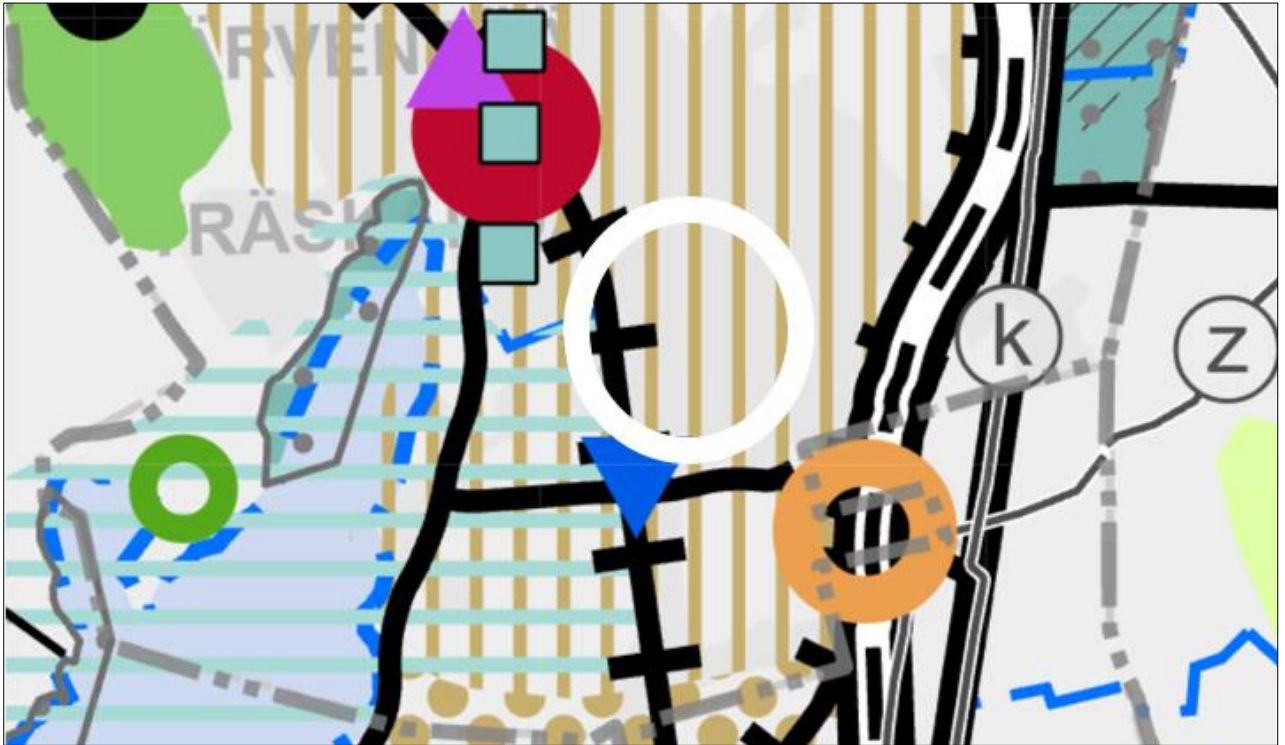
Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen yhdyskuntarakennetta tulee tehostaa nykyiseen rakenteeseen, erityisesti keskuksiin ja asemanseutuihin tukeutuen ja joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parantaen. Vyöhykettä tulee kehittää tiiviinä ja monipuolisena asumisen, työpaikkojen, palveluiden ja viherrakenteen kokonaisuutena ympäristön erityiset arvot huomioon ottaen.

Vyöhykkeen kehittämiseen liittyvät yksityiskohtaisemmat aluevaraustarpeet ja muut alueidenkäyttöön liittyvät järjestelyt on tutkittava yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Vyöhykkeen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee turvata luonnon- ja kulttuuriympäristön erityisten arvojen säilyminen sekä edistää ekologisen verkoston kytkeytymistä vyöhykkeen ulkopuoliseen viherrakenteeseen. Tiivistettäessä yhdyskuntarakennetta on kiinnitettävä huomiota vyöhykkeen arvokkaihin ominaispiirteisiin ja elinympäristön laatuun. Lisäksi tulee turvata riittävät virkistysmahdollisuudet sekä virkistysyhteydet vyöhykkeen sisällä ja sen ulkopuolelle.

Päärata

Viivamerkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät radat. Merkintään liittyy MRL 33§:n mukainen rakentamisrajoitus.



Ote Uusimaa-kaava 2050:sta (Uudenmaan liiton karttapalvelu). Suunnittelualan likimääräinen sijainti valkoisella ympyröitynä.

3.3 Yleiskaava

Järvenpään yleiskaavassa 2040 (KV 14.12.2020 § 80 ja 22.3.2021 § 16) suunnittelualaue on merkitty pientalovaltaisiksi asuntoalueeksi sekä julkisten palvelujen alueeksi. Yleiskaava muodostuu neljästä oikeusvaikutteisesta kartasta: 1/4 Maankäyttö ja liikkuminen, 2/4 Virkistys ja luontoarvot, 3/4 Kulttuuriympäristö sekä 4/4 Yhdyskuntatekninen huolto ja vesitalous.

Seuraavassa suunnittelualuetta koskevat yleiskaavamääräykset.

Pientalovaltainen asuntoalue (AP)

Alue varataan ensisijaisesti monipuoliselle pientalovaltaiselle asumiselle ja sitä palveleville lähipalveluille sekä alueen luonteeseen soveltuvalle elinkeinotoiminnalle. Suunnittelussa tulee varmistaa riittävät lähivirkistystyksen 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.

Julkisten palvelujen alue (PY)

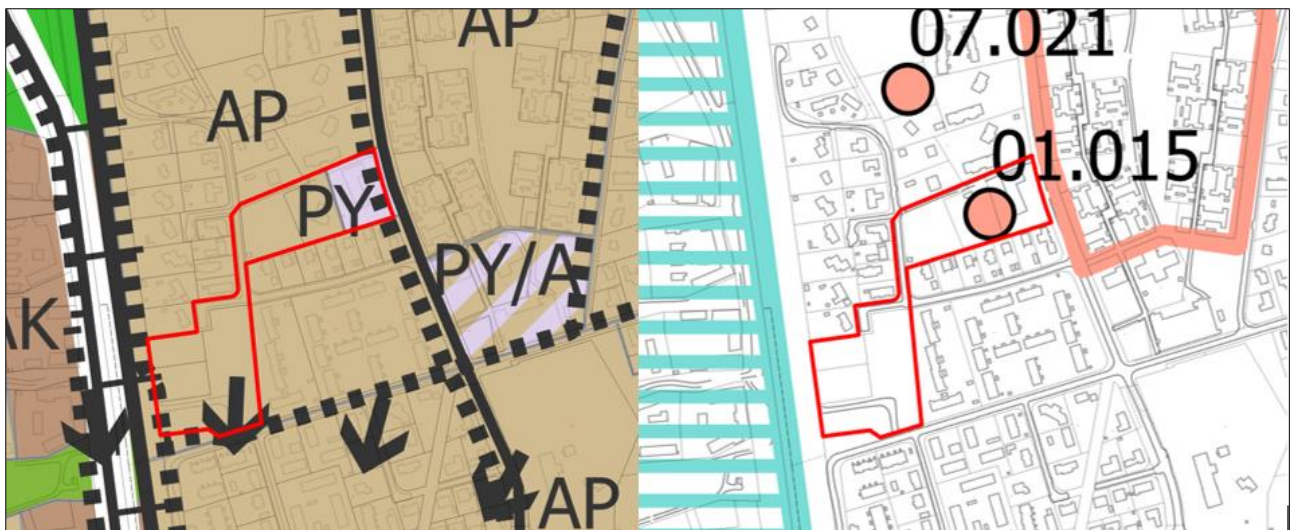
Alue varataan julkisten palveluiden kuten koulujen, päiväkotien sekä kulttuuri- ja vapaa-ajantoimintojen käyttöön. Lisäksi alueelle saa sijoittaa alueen luonteeseen soveltuvaa elinkeinotoimintaa. Alueen lähiympäristön suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenneturvallisuuteen ja alueen saavutettavuuteen kävellen ja pyörällä.

Pyöräilyn pääreitti

Pyöräilyn pääreitti, jolla kiinnitetään erityistä huomiota pyöräilyn järjestelyjen sujuvuuteen, selkeyteen ja turvallisuuteen. Pyöräilyn pääreittien tarkat sijainnit ja toteutustavat ratkaistaan jatkosuunnittelun yhteydessä.

Paikallisesti arvokas kulttuuriympäristö

Alue- tai rakennuskohteen suojele ratkaistaan asemakaavan laatimisen yhteydessä. Laadittaessa asemakaavaa ja suunniteltaessa toimenpiteitä tulee neuvotella museoviranomaisen kanssa. Kohteet on lueteltu kaavaselistuksessa.



Ote Järvenpään yleiskaavasta, sen asemakaavan suunnittelualuetta koskevista oikeusvaikutteisista kaavakartoista 1/4 Maankäyttö ja liikkuminen sekä 3/4 Kulttuuriympäristöt. Suunnittelualue rajattu punaisella värillä.

Valuma-alue

Suunnittelualue sijaitsee kokonaisuudessaan Räikilänojan valuma-alueella, jolta vesi virtaa Tuusulanjärveen.

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

Valuma-alueen nro	Valuma-alueen nimi	Vantaanjoen vesistön osa-alue (kaavakartalla päävedenjakaja)	Valuma-alueella tai sen alapuolisella valuma-alueella sijaitsevat tiedossa olevat vesilätkäkohteet	Muita hulevesien kannalta merkittäviä luontoarvoja
12	Räikilänojan valuma-alue	Tuusulanjärvi (21.082)	Kaavamerkintä luo (28)	Kaavamerkintä S-1

Ote Järvenpään yleiskaavan kaavaselistuksesta. Tarkemmin valuma-alueet on kuvattu oikeusvaikutteisessa yleiskaavakartassa 4/4 Yhdyskuntatekninen huolto ja vesitalous.

3.4 Asemakaava

Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava (4/7) on vahvistettu vuonna 1978.

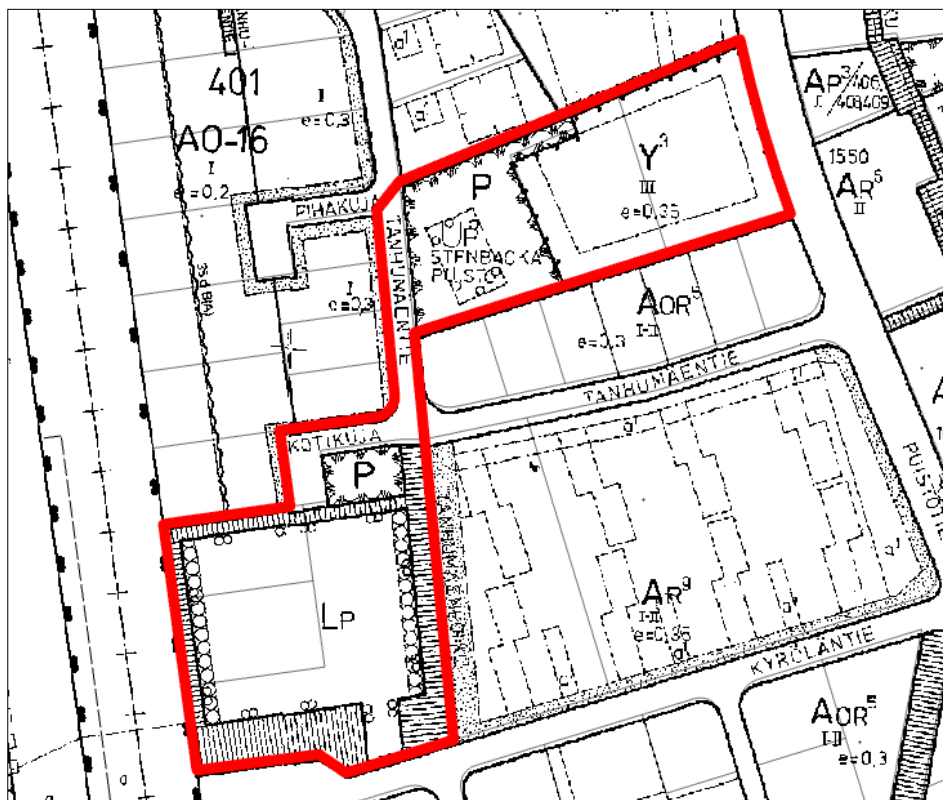
Asemakaavassa on suunnittelualueelle osoitettu yleisten rakennusten korttelialue (Y3), jossa asuinhuoneistoja saa tontille sijoittaa vain kiinteistönhoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten. Tontilla tulee olla vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 100 m² kohti. Rakentaminen on sallittu III -kerrokseen ja rakennusoikeus on ilmoitettu tehokkuuslukuna $e=0,35$. Rakennusoikeutta muodostuu kyseiselle Y-tontille (pinta-ala n. 6808m²) noin 2382 k-m².

Kaavaan on osoitettu omakotiorakennusten sekä rivitalojen sekä muiden kytkettyjen pientalojen korttelialue (AOR⁵). Asemakaavassa ilmoitetusta rakennusoikeudesta saa tontilla asuva käyttää 25 % liike-, myymälä-, työ-, yms. palvelutiloiksi, joissa harjoitettu toiminta ei aiheuta ympäristölle kohtuutonta häiriötä. Korttelialueella saa osoitetun rakennusoikeuden ja kerrosluvun estämättä käyttää asukkaiden taloustiloiksi, lasten päivähoitotiloiksi, kerhohuoneiksi tai vastaaviin palvelutarkoituksiin olemassa olevia rakennuksia ja sille rakentaa uusia tiloja enintään 25 % asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta. Rakennuksen etäisyyden kadun rajasta lukuunottamatta jalankulkukatuja tulee olla vähintään 5 metriä. Tontilla tulee olla vähintään yksi puu kutakin tontin 100 m² kohti. Autopaikkoja on varattava vähintään yksi autopaikka 80 kerrosneliometriä kohti tai vähintään 1,5 autopaikkaa asuntoa kohti pienemmän vaihtoehdon mukaan.

Stenbackan puistoon (P) on osoitettu palloilukenttä (Up). Tanhumäentien varteen on osoitettu omakotirakennusten ja rivitalojen sekä muiden kytkettyjen pientalojen korttelialue (AOR⁵). Tonttitehokkuus AOR5 korttelialueella on $e=0,3$ ja rakennusten sallittu kerroslukumäärä on I tai II.

Asemakaavaan on osoitettu myös pysäköintialue (Lp).

Suunnittelualuetta ympäröivät alueet on myös asemakaavoitettu.



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

3. Osalliset

- Kaava-alueen maanomistajat
- Naapuritonttien omistajat, haltijat ja asukkaat
- Lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät sekä asukasyhdistykset
- Järvenpään kaupungin viranomaiset
- Järvenpään Vesi
- Uudenmaan liitto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Museovirasto
- Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymä
- Teleoperaattoriyritykset tms.
- Teknisten verkostojen toimittajayritykset tms.
- Suomen luonnonsuojeluliitto Järvenpää ry
- Järvenpää-Seura ry
- Folkhälsan i Träskända r.f.
- Muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Osallisia voivat olla myös kaikki kuntalaiset, joita alueen kehittäminen kiinnostaa

4. Miten ja milloin voi osallistua?

5.1 Asemakaavan laatimisvaiheet ja osallistuminen

Kaavoitusprosessin vaiheet (asemakaavan laatiminen tai muutos)

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

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

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

4. Asemakaavan hyväksymiskäsittely kaupunginvaltuustossa ja mahdollinen muutoksenhaku.

5.2 Tiedottaminen

Kaikista osallisten kuulemisvaiheista tiedotetaan kuuluttamalla kaupungin verkkosivuilla, 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 verkkosivuilla.

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

5.4 Valmisteluvaihe

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

Kaavamuutoksesta pyydetään luonnoksen valmistuttua ennakkolausunnot seuraavilta tahoilta:

- Järvenpään Vesi
- Uudenmaan liitto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Museovirasto
- Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymä
- Vantaan Energia Keski-Uusimaa Oy
- Caruna Oy
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Cinia Oyj
- Suomen kaasuenergia ja FNE-Finland Oy
- Suomen luonnonsuojeluliitto Järvenpää ry
- Järvenpää-Seura ry
- Folkhälsan i Träskända r.f.

5.5 Ehdotusvaihe

Luonnoksesta saatujen mielipiteiden ja ennakkolausuntojen pohjalta laaditaan asemakaavan muutosehdotus, jonka kaupunkikehityslautakunta hyväksyy ja asettaa julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (MRL 65§, MRA 27§) sekä pyytää tarvittavat lausunnot.

Asemakaavan muutosehdotus laitetaan nähtäväksi Seutulantalon palvelupisteen ilmoitustaululle ja Järvenpään kaupungin verkkosivuille. Asiasta tiedotetaan osallisille, kuten edellä on kerrottu.

Ehdotusta koskevat muistutukset tulee jättää kirjallisena kuulutuksessa ilmoitettuun määräaikaan mennessä. Kaupunkikehityslautakunta käsittelee ja hyväksyy asemakaavoituksen laatimat vastineet kaavamuutosehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Mikäli asemakaavamuutosehdotusta joudutaan muuttamaan olennaisesti lausuntojen ja muistutusten johdosta, asettaa kaupunkikehityslautakunta sen uudelleen nähtäville ja mahdollisesti myös pyytää uusia lausuntoja. Muussa tapauksessa kaupunkikehityslautakunta esittää ehdotuksen edelleen kaupunginhallituksen ja valtuuston hyväksyttäväksi. Kaupunkikehityslautakunnan päätös, josta ilmenee kaupungin perusteltu kannanotto (vastine), lähetetään niille osallisille, jotka ovat jättäneet muistutuksen tai ovat sitä aiemmissa vaiheissa kirjallisesti pyytäneet ja jättäneet yhteystietonsa.

5.6 Hyväksymisvaihe

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutoksen. Päätöksestä ilmoitetaan kuulutuksella tiedottamisesta sovitulla tavalla. Kaupunginvaltuuston päätöksestä on mahdollisuus valittaa 30 päivän kuluessa Helsingin hallinto-oikeuteen ja Helsingin hallinto-oikeuden päätöksestä valitusluvalla edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Valitusote valtuuston päätöksestä on pyydetty erikseen Järvenpään kaupungin kirjaamosta.

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

5. 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 alueella käytössä oleviin perustietoihin, suoritettaviin maastokäynteihin, aluetta koskeviin selvityksiin, osallisilta saataviin lähtötietoihin sekä lausun-toihin ja muuhun palautteeseen.

Kaavan suunnittelun aikana käytetään jo olemassa olevia perusselvityksiä. Selvitykset antavat riittävän tietopohjan kaavasuunnittelun lähtökohdiksi. Lisäselvityksiä voidaan tarpeen vaatiessa tehdä kaavasuunnittelun edetessä. Kaavaprosessin aikana teetetään konsulttiselvityksenä rakennettavuus selvitys, melu- tärinä ja runkomeluselvitys, kunnallistekninen yleissuunnitelma sekä mahdollisia muita selvityksiä, joiden tarve tunnistetaan kaavaprosessin aikana.

Käytetyt selvitykset tullaan luettelemaan kaavaselostuksessa.

6. Aikatauluarvio

- Asemakaavatyö käynnistyy tammikuussa 2022.
- Asemakaavaluonnos on nähtävänä arviolta maaliskuuhuuhtikuussa 2022 (MRL 62 §) 30 päivää
- Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäväksi arviolta elokuussa 2022 (MRL 65 §, MRA 27§) 30 päivää
- Tavoitteena on, että kaavamuutos siirtyy hyväksymiskäsittelyyn (Kauke ltk, KH ja KV) syksyllä 2022.

7. 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).

8. 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

Jaakko Heikkilä, kaavasuunnittelija, 040 315 2630

Sampo Perttula, kaavoitusjohtaja, 040 315 2005

Liikenne

Timi Veikkolainen, liikenneinsinööri, 040 315 2617

Kaupunkitekniikan suunnittelu

Miia Haikonen, projektipäällikkö, 040 315 3161

Järvenpään Vesi

Ari Kaunisto, toimitusjohtaja, 040 315 3875

Stenbacka ja Tanhumäenpolku – asemakaavan muutos

Kaavapalaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Lausunto 1. Väylävirasto 11.3.2022

Raideliikenteen melu, runkomelu ja tärinä

Väylävirasto edellyttää, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat. Melun- ja tärinäntorjunnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota haittojen ennaltaehkäisyyn toimintojen sijoitusratkaisusta päätettäessä. Kaavatyön yhteydessä tulee laatia riittävät selvitykset melun ja tärinän leviämisestä ja osoittaa niiden pohjalta tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi.

Melun osalta kaavoituksessa on huomioitava Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaiset melun ohjearvot. Kaavoitettavien alueiden melutasot ulkoalueilla ja rakennusten sisätiloissa eivät saa ylittää VNp (993/1992) mukaisia ohjearvoja. Lisäksi on huomioitava esimerkiksi raskaasta tavarajunaliikenteestä, ratapihan toiminnasta tai vaihteiden ylityksestä aiheutuva hetkellinen maksimimelutaso Uudenmaan ELY-keskuksen oppaan Melun- ja tärinäntorjunta maankäytön suunnittelussa (2/2013) mukaisesti (asuintiloissa hetkellinen maksimimelu yöaikaan alle 45 dB AF-max). Melualueelle ei tule kaavoittaa melulle herkkää maankäyttöä ilman asianmukaisia selvityksiä ja tarvittavaa melunsuojausta. Runkomelun osalta tulee huomioida VTT:n laatiman esiselvityksen Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi (VTT tiedotteita 2468) suositus runkomelutason raja-arvosta (Lprm) 30/35 dB. Yleensä runkomeluhaitat ulottuvat 60 m (pehmeikkö) - yli 200 m (kallio) etäisyydelle rautatiestä (VTT:n tiedotteita 2468).

Kaavoituksessa on huomioitava raideliikenteen tärinän aiheuttama rakennuksen vaurioitumisriski ja vaikutus asuinmukavuuteen. Tärinälle herkkää maankäyttöä ei tule osoittaa tärinäherkille alueille ilman tärinänvaimennustoimenpiteitä edellyttävää kaavamerkintää tai -määräystä. Tärinälle herkällä maaperällä kuten savikolla tärinä voi ulottua jopa yli 200 metrin päähän radasta. Rautatieliikenteestä johtuvalle tärinälle herkimpiä rakennuksia ovat yleensä puolitoista tai kaksikerroksiset puurakenteiset talot. Tärinäherkkyys riippuu mm. maaperän ja rakennuksen värähtelyn ominaistajuudesta. Mikäli nämä ovat lähellä toisiaan, voi maaperän värähtely siirtyä ja voimistua rakennuksessa. Tärinähaittojen poistaminen jo rakennetuilta alueilta jälkikäteen on vaikeata, ellei mahdotonta ja korjaustoimenpiteet kalliita.

Tärinän osalta kaavoituksessa tulee huomioida VTT:n selvitys Suositus liikennetärinän mittaamisesta ja luokituksesta (VTT tiedotteita 2278). Suosituksen mukaan asuinrakennuksen tärinä ei saa ylittää uusilla asuinalueilla värähtelyluokan C arvoa $V_w,95 \leq 0,30$ mm/s ja vanhoilla asuinalueilla värähtelyluokan D arvoa $V_w,95 \leq 0,60$ mm/s. Mikäli kyse ei ole asuinrakennuksesta ja tilojen käyttötarkoitus on sellainen, että liikenteen ei katsota haittaavan lepoa (esim. kaupat, kahvilat, ostoskeskukset, tavaratalot, liikuntatilat), tavoiteraja voi olla kaksinkertainen em. arvoihin nähden (VTT tiedotteita 2569). Liikenteen tärinästä ja runkomelusta on lisäksi olemassa mm. seuraavat VTT:n julkaisut: Suositus liikennetärinän arvioimiseksi maankäytön suunnittelussa (VTT working papers 50, Espoo 2006), Ohjeita liikennetärinän arviointiin (VTT tiedotteita 2569, Espoo 2011) ja Rakennukseen siirtyvän liikennetärinän arviointi (VTT tiedotteita 2425, Espoo 2008). Julkaisuissa on annettu tärinään liittyviä suosituksia. Julkaisuja on saatavissa sähköisenä osoitteesta: <https://www.vtt.fi/julkaisut>.

Väylävirasto muistuttaa, että melun- ja värinätorjuntavastuun periaatteena on vastuun kuuluminen sille taholle, jonka suunnittelemista toimenpiteistä melun- ja värinätorjuntatarve syntyy. Näin ollen Väylävirasto ei osallistu uuden maankäytön johdosta aiheutuviin mahdollisiin melun- ja värinätorjunnan kustannuksiin.

VASTINE: Melu-, runkomelu- ja värinähaitat tullaan selvittämään kaavamuutosprosessin aikana ja osoittamaan tarpeelliset kaavamääräykset asemakaavaan.

Mielipide 1. 14.3.2022

Osallinen katsoo, että Järvenpään kaupungin täydennysrakentamista toteutetaan liiallisesti ja olemassa olevien alueiden viihtyisyys kärsii huomattavasti. Omakotitaloalueiden täydennysrakentaminen pääasiassa ahtaaksi katsottavalla rivitalorakentamisella vähentää näiden alueiden viihtyisyyttä ja niiden ominaispiirteitä.

Kyrölä on jo nykyisellään tiivistä rakennettu isojen liikenneväylien rajoittama (Sipoontie, Pohjoisväylä, Poikkitie ja Päärata) asuinalue. Kyrölässä on hyvin niukasti rakentamattomia alueita. Olen itse viettänyt sekä lapsuuteni ja nuoruuteni että omien lapsien kasvamisen ajan Järvenpäässä; asun omassa lapsuuden kotitalossani. Nyt olen ensimmäistä kertaa vakavasti harkitsemassa muuttamista. Järvenpää on ollut pitkään kovassa kasvuvauhdissa. Oikein toteutetulla kasvulla saadaan kaupunkiin elinvoimaa. Nyt kuitenkin kasvusta on tullut itsetarkoitus ja koko kaavoitus ollaan toteuttamassa ns. grynderien ehdoilla.

YLEISLUONTOISET HUOMIONI SUUNNITELMAAN

1. Mikäli täydennysrakentamista suunnitelman mukaisilla alueilla ylipäänsä toteutetaan, tulee se toteuttaa Tanhumäenpolku alueella. Stenbacka alueella ei tule rakentaa.
2. Tanhumäentien alkuosalla (osoitteet 1-13) on jo nykyisellään täysin toimimaton, epäviihtyisä ja myös vaarallinen katujärjestely. Liikenne on lisääntymässä jo ilman suunnitelman mukaisia rakentamishankkeita. Olen ehdottanut tässä vastineessa lukuisia parannuksia tilanteeseen. Osa on niistä sellaisia, että ne tulee toteuttaa joka tapauksessa ja osa sellaisia, jotka tulee ottaa huomioon, mikäli suunnitelman mukaisessa rakentamisessa edetään.
3. Mikäli Stenbacka alue rakennetaan, tulee ottaa huomioon valumavesien järjestäminen tavalla, joka ei vaaranna kosteusolosuhteita kaavalla synnytettäviin tontteihin rajautuvissa taloissa (erityisesti Tanhumäentie 13).
4. Mikäli Stenbacka alue rakennetaan, tulee rakennuskannan olla alueeseen sopivia sekä maisemoituvia omakotitaloja

TÄYDENNYSRAKENTAMINEN/STENBACKA VS. TANHUMÄENPOLKU

Aiemman Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (päiväty 30.9.2015) antamissani kommentteissa olen todennut seuraavaa:

"Kyrölään kaupunginosassa on tehtävissä täydennysrakentamista tarkoituksenmukaisemmin Kotikujan ja Kyröläntien välisellä alueella. Kyseisellä alueella on vajaakäytössä oleva liityntäpysäköintialue. Omien havaintojeni perusteella liityntäpysäköintiä käyttää päivittäin yhdestä kolmeen (1-3) ajoneuvoa. Huolimatta siitä, että VR Oy:n suunnitelmien mukaan junatiheys lisääntyy vuoden 2016 aikana kahteen vuoroon tunnissa, liityntäpysäköintitarve katetaan tulevaisuudessakin nykyisellä pysäköintiin varatulla tilalla. Edelleen asiassa pitää ottaa huomioon se, että Ainolan seisaketta ollaan siirtämässä etelään päin, jolloin liityntäpysäköinti palvelee entistä huonommin junamatkustajia.

Kaavoituksessa tulee ottaa huomioon ennen kaikkea Maankäyttö- ja rakennuslaki. Lain 5 §:ssä on käsitelty alueiden käytön suunnittelua. Vertailtaessa Seppälän kiinteistön alueen ja tässä kannanotossa ehdotetun Kotikujan ja Kyröläntien välisen alueen ajallista ensisijaisuutta täydennysrakentamiseen, vertailu tulee tehdä määrällisten kriteerien (saatavat myyntitulot, rakennettava täydennysrakentamisen määrä) lisäksi lain 5 §:n laadullisilla kriteereillä. Erityisesti säännöksen 3-kohdan mukaan:

3) rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista; on selvää, että täydennysrakentaminen tulee tehdä ajallisesti aiemmin muualla kuin Seppälän kiinteistön alapuolisella alueella. Suunnitelmassa viitatussa opinnäytetyössäkin todetaan, että viehättäväksi koetuilla maisemapaikoilla on suuri merkitys alueen mielittävyyteen ja ihmisten viihtyvyyteen. Kauneusarvot ovat luonnollisesti subjektiivisia, mutta Seppälän talon alarinne nyky muodossaan on maastomuodoiltaan viehättävä ja sopii yhdessä Seppälän talon kanssa."

Nämä havainnot ovat edelleen täysin ajankohtaisia. Kuitenkin uudessa suunnitelmassa ollaan ilmeisesti päätyvässä sekä - että vaihtoehtoon eli sekä suunnitelmassa Alueet Tanhumäenpolku että Stenbacka ollaan rakentamassa. Tässä lausunnossakin esitetyillä perusteilla ei molempia voida toteuttaa. On otettava huomioon, että Pääradan, Kyröläntien ja Puistotien rajaamalla alueella ei olisi enää yhtään vapaa-alueita suunnitelman mukaisen rakentamisen toteutumisen jälkeen. Muilla Kyrölän eri pääväylien rajoittamilla alueilla on vapaa-alueita.

Näin ollen Stenbacka aluetta ei tule rakentaa.

KATUJÄRJESTELYISTÄ TANHUMÄENTIELLÄ

Tanhumäentie 1-13 kohdalla kadunvarsipysäköinti on johtanut siihen, että liikennöinti on sekä heikosti sujuvaa että turvatonta kyseisellä kadun osuudella. Näkyvyys katuosuudella on hyvin rajallinen. Kadun varrella asukkaiden osalta on käynyt osittain sukupolven vaihdos ja pieniä lapsia asuu taas aiempaa enemmän kadun alueella.

Miksi Tanhumäentiellä (1-13) on runsaasti kadunvarsipysäköintiä?

Syynä kadunvarsipysäköintiin on nähdäkseni se, että rivitaloissa asukas-pysäköintipaikkoja on yksi/huoneisto, mutta usein huoneistoilla on kaksi tai jopa useampia autoja.

Tämän lisäksi jostain syystä lukuisia muiden kuin kadunvarren asukkaiden isohkoja pakettiautoja on ollut esim. koko talven 2021/22 pysäköitynä pysyvästi ts. ympärivuorokautisesti. Tämän talven aikana roska- ja rekka-autot ovat olleet pysähdyksissä lukuisia kertoja, koska eivät ole voineet ohittaa lumitilateen vuoksi kaventuneella kadulla pysäköityjä autoja. Näiden autojen omistajien pysäköintiä on pakko luonnehtia piittaamattomaksi. Kyseisten autojen omistajia on lukuisia kertoja lapuin ja esim. roska-autojen kuljettajien toimesta myös sanallisesti kehoitettu pysäköimään muualle. Ympärivuorokautisia pysäköintejä on mm. Kyrölän koulun edustalla, mutta jostain syystä näitä ei ole haluttu käyttää.

Tämän lisäksi Tanhumäentie loppupäässä ei ole pysäköintialueita ja osa näiden asuntojen omistajien/vieraiden autoista pysäköidään Tanhumäentiellä.

Liikennemäärät kasvamassa joka tapauksessa kadulla

Tanhumäentien loppupäässä vanhoja, isoilla tonteilla olevia omakotitaloja ollaan purettu/purkamassa ja näille tonteille tulee kullekin useampia taloja/huoneistoja. Asukkaiden ja sitä kautta liikenteen määrä on kasvamassa ilman suunnitteilla olevia alueen rakentamisia.

EHDOTUKSET LIIKENNEJÄRJETYISTÄ

Seppälänkuja avataan ajoneuvoliikenteelle

Ehdotus on kaksiosainen. Seppälänkuja avataan ajoneuvoliikenteelle koko matkalta. Nykyisellään ajoneuvoliikenne on sallittu osuudelta Puistotie - kiinteistön Tanhumäentie 10 sisäänajoportti Seppälänkujalla. Kun Seppälänkujaa olisi mahdollista ajaa, ajoneuvoliikenne Pihakujalle ja Tanhumäentien loppuosaan sujuvoituisi ja matka Järvenpään keskustan suuntaa ko. tonteilta lyhenisi. Tällöin helpotettaisiin akuutti ongelma. Huonosti toimivalla ja liikenneturvallisuuden kannalta puutteellisella Tanhumäentien alkuosalla vähennettäisiin liikennettä. Muutos tulisi toteuttaa riippumatta siitä, toteutetaanko kaavamuuos.

Tähän liittyen on perusteltua muuttaa osuus Tanhumäentien 6 ja Kotikujan risteys vain kevyelle liiketeelle sallituksi. Syitä on monia:

Kadunvarsipysäköinnin vuoksi risteysalue Tanhumäentien, Tanhumäenpolun ja Kotikujan on vaarallinen. Käytössä on vain yksi kaista. Risteysalueella on käynyt useita kolareita. Onneksi toisina osapuolina ollut pysäköityjä autoja, ja henkilövahinkoilta on vältytty. Tämän lisäksi puutteellisen viemäröinnin/ojien vuoksi risteysalue lainehtii vedestä kevään ajan, joka johtaa siihen, että autoilijat eivät aja omalla kaistallaan.

Ajonopeudet välillä Kotikuja - Tanhumäentie 14 ovat paikoitellen erittäin korkeita erityisesti kun ajetaan loppupäähän eikä tarvitse "varoa" tasa-arvoista risteystä (Pihakuja). Syynä on oletettavasti pitkä suora. Seppälänkujan avaaminen ja liikenteen johtaminen sieltä parantaisi liikenneturvaa.

Kadunvarsipysäköintitilaa tulee lisätä Tanhumäentien loppuosuudelle Koko Tanhumäentien loppuosuudella ei ole pysäköintitilaa. Muuntamosta Seppälänpolkuun tulisi tehdä sisäänvedetyt pysäköintipaikat. Kyseiset muutokset on havainnollistettu alla:

(KUVA)

Mikäli jostain syystä Seppälänkujaa ei voida avata ajoneuvoliikenteelle, sitä tärkeämmäksi tulee varmistaa, että i) liikenne Tanhumäentien alkuosalla ei kasva ja ii) että kadunvarsipysäköinti vähenee. Kadunvarrelle pitäisi tällöin tehdä sisäänvedetyt pysäköintiruudut (nykyinen nurmikkokaistale) ja enimmillään 12 h:n pysäköinti-aika.

STENBACKA ALUEEN RAKENTAMINEN

Stenbackan aluetta ei tule rakentaa jo aiemmassa 2015-lausunnossani esitettyjen perusteiden vuoksi.

Suunnitelmassa oleva maininta, että alue on "kasvamassa umpeen" pitää paikkansa ainoastaan ns. lentopallokentän osalta. Lentopallokentän rakentaminen oli kokonaisuudessaan melko epäonnistunut kokeilu. Muilta osin Stenbackan alueella on se puusto, joka sillä ollut Seppälän osalta eli vanhoja omenapuita, väljästi kasvavia koivuja ja mäntyjä.

Tämän lisäksi Stenbacka on alueena melko pieni ja muodostaa luonnonmukaisen kaistaleen. Ulkoilijat (ml. koiranomistajat) suosivat selkeästi enemmän kävelyä nykyistä Stenbackan alueen vierausta kuin kävelyä Tanhumäentiellä tai Kyröläntietä mennessään radan toiselle puolelle Lepolaan. Nämä käytännön elämän havainnot kertovat siitä, että Stenbackan aluetta pidetään selkeästi viehättävämmän näköisenä kuin Puistotien, Kyröläntien tai Tanhumäentien vartta.

Vesien valuma Stenbackan puistossa

Seppälän kiinteistöltä viettävä alamäki kerää keväisin sulamisvesien ja etenkin syksyisin runsaampien sadejaksojen aikana Stenbackan puiston alaosaan tasaiselle osuudelle erityisesti tonttimme (Tanhumäentie 13) reunustalle useiden senttien vesipatjan, joka ei imeydy. Mikäli tonttien rakentamisessa edetään, erityistä huomiota tulee kiinnittää valumavesien ohjaukseen. Myöskin tonttien korkoon suhteessa ympäröiviin tontteihin täytyy kiinnittää erityistä huomiota kaavassa.

Uusien tonttien rakentajilla on taipumus korottaa tontit korkeammalle kuin olevat tontit. Kun tällä alueella on selvä valumavesiin liittyvä ongelma, alue on riskialtis erityisesti kosteuden johtumisen osalta. Stenbackan alueelle sopii vain omakotitalot riittävän isoilla tonteilla

Mikäli Stenbackan alue kaikesta huolimatta rakennetaan, täytyy rakentamisen olla omatonttisia omakotitaloja. Kyse on ennen kaikkea kauneusarvoista. Suuri osa Tanhumäentie nykyistä taloista on, talojen iästä huolimatta, viehättäviä puutarhatontteineen. Tämän on tullut sanomaan moni ulkopuolinenkin. Toisaalta vastaavaa "ihastelua" en ole kuullut Kyröläntien ja Tanhumäentien välissä sijaitsevista rivitaloyhtiöistä. On rakennettava aikaa kestävästi esteettisesti. Tässä rakennuspaikka tulisi olemaan maaston muodoiltaan sellainen, että omakotiloasutus antaa mahdollisuuden puoleensavetävää rakentamiseen. Pari- tai rivitaloasutus taas edellyttää esim. niin paljon pysäköintiin varattavaa tilaa että viettävän maaston viihtyisyysarvot menetetään.

TANHUMÄENPOLKU ALUEEN RAKENTAMINEN

Kuten olen yllä todennut, kahdesta erillisestä alueesta Tanhumäenpolun rakentaminen on perustellumpaa, mikäli täydennysrakentamista alueella ylipäänsä tehdään.

Edelleen muistutan Tanhumäentien liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen ongelmista. Kun näyttää siltä, että alueelle rakennetaan Järvenpäälle nykyisellään tyyppillistä, hyvin tiivistä kaksikerroksista rivitaloasumista, ehdotan näiden ongelmien ratkaisuksi seuraavaa:

Alueen keskelle tehdään Kyröläntien puolelta pihakatu, jonka varrella on (asukas)kadunvarsipysäköintiä ja asunto-osakeyhtiöiden pysäköintialueille järjestetään ko. kadulta. Asuinalueesta tulee uusille asujilleen mittakaavaltaan läheisempi.

Kyröläntie on jo nykyisellään kokoojakatu, liikennejärjestely on turvallisempi ja sujuvampi tehdä siellä. Tällöin vältetään tällä hetkelläkin vaaralliselle risteysalueelle (Kotikuja/Tanhumäentie/Tanhumäenpolku) ei kestä muun täydentämisen lisäksi vähimmillään kymmenen kotitalouden autoliikennettä.

Tekemällä oma pihakatu alueelle saavutetaan turvallisempi ajoyhteys ja voidaan sijoittaa mahdollisesti autokatokset ja ulkorakennukset melualueelle.

VASTINE: Kaupungin kestävän tulopohjan takia kasvu on toki kaupungin tavoite, mutta ei itsetarkoitus. Osallisen mainitsema Kyröläntien ja Kotikujan välinen osuus on tämän kaavan ensisijainen rakentamiskohde, kun mietitään rakentamisen massoja ja volyymia. Liikenne Seppälänkujan kautta tullaan tutkimaan. Eräänä ongelmana Seppälänkujan avaaminen ajoneuvoliikenteelle on viereinen päiväkodin piha. Liikenteen reilu lisääntyminen kujalla lisää myös turvallisuusriskiä. Tanhumäentien liikenteellinen kapasiteettiongelma on tiedostettu ja siihen tullaan kiinnittämään huomiota kaavasuunnittelun yhteydessä. Osallinen viittaa mielipiteessään sateiden myötä syntyvistä laajoista vesilammikoista. Sen osalta tulee huomioida, että hulevesien käsittely voidaan hoitaa tontilla paremmin kuin ennen. Rakentajien tulee esittää rakennusluvan yhteydessä tonttikohtainen hulevedenhallintasuunnitelma.

Mielipide 2. 16.3.2022

Tässä joitakin ehdotuksia ja kommentteja asemakaavamuutokseen

1. Ymmärtääksemme nykyisessä kaavassa on merkitty puistokaistale Kotikujan eteläpuolelle, leveys Kotikujan kääntöpaikan levyinen koko Kotikujan pituinen. Tämä puisto osuus olisi syytä säilyttää uudessakin kaavassa. Koko lähialueella ei ole muuta puistoa.

2. Uuden alueen rakennuskorkeus saisi olla 1 tai korkeintaan 1,5 kerrosta. Silloin koko radanvarsialue olisi korkeudeltaan samantyyppistä. Kaksikerroksiset ovat sitten linjan Tanhumäenpolku – Orvokkikatu itäpuolella. Samoin Stenbackan alueen talot olisi syytä olla korkeintaan 1,5 kerroksisia niin kuin ovat Tanhumäentien itä-länsisuuntaisen osuuden pohjoispuolella olevat omakotitalot.

3. Tanhumäentiellä on Puistotieltä lähtevällä itä-länsisuuntaiselta osuudella käytännössä käytössä vain yksi ajorata, tien eteläpuolella on pääsääntöisesti autoja pysäköitynä. Katuosuuden liikennöintiä ei ole syytä lisätä nykyisestä. Näin ollen uusien talojen liikenne pitäisi ohjata kulkemaan Kyröläntietä ja Horsmakatua pitkin.

- liittymä Puistotielle on ”pimeä”, näkymäesteitä Tanhumäentieltä tultaessa pohjoisen suuntaan, käytännössä liittymässä on pysähdyttävä kaksi kertaa, ennen jalkakäytävää ja sitten ennen Puistotien ajorataa, sitten kun risteävän liikenteen pystyy havaitsemaan.
- autoliikenne ja jalankulkuliikenne käyttävät käytännössä samaa kulkuväylää, oletettavasti mahdollisista uusista taloista johtuen jalankulkuliikenne kasvaa (kauppa, koulu). Tuskin jalankulkuliikenne vähenee olennaisesti Ainolan pysäkin siirron jälkeen tällä katuosuudella.
- Stenbackan talojen liikenteen voisi ohjata kulkemaan Seppälän kiinteistö kautta, sen väylän liittymässä on Puistotielle selvästi parempi näkyvyys

4. Horsmatien liikenteen voisi kai osittain ohjata Ainolanväylän yli kulkemaan Ainolan keskukseen ja siletä eteenpäin, kai nykyinen silta kestää autoliikenteen ainakin painorajoitettuna.

5. Nykyisen Ainolan pysäkin alikulku on syytä säilyttää, nykyinen jalankulku luiska Kyröläntien suuntaan on paljon toimivampi kuin luiska Horsmatien suuntaan menevä luiska. Risteys Kyröläntie – Horsmatie on liikenteellisesti hyvin epämääräinen. Kun Kyrölän 3-6 luokat alkavat käydä Keskustan koulua alikulkuun kulun pitäisi olla mahdollisimman turvallinen

VASTINE: Alueen kokonaisratkaisu, ml. Kotikujan alue tullaan selvittämään kaavamuutoksen yhteydessä. Rakennuskorkeustoiveissa tulee ottaa huomioon, että jos toivotaan jätettävän tilaa viheralueille, silloin asuntotuotantotavoitteiden kannalta on luonnollista rakentaa korkeampia taloja, jotta asuntoja saadaan enemmän. Tanhumäentien liikennekysymystä tullaan käsittelemään kaavasunnittelun yhteydessä osana kaavavaikutusten arviointia. Asemakaavassa ei tehdä ratkaisua kadunvarsipysäköinnistä, joskin liikenne kasvaa uuden asutuksen myötä. Tämän vuoksi pyritään mahdollistamaan tonttiliittymä myös Kyröläntieltä puolelta. Tämän kaavamuutoksen yhteydessä ei tulla käsittelemään Tanhumäentien ja Puistotien risteysaluetta, koska se ei kuulu kaavan suunnittelualueeseen. Seppälän kiinteistön leventäminen ajoneuvoliikenteelle on hankalaa liikenneturvallisuuden ja maanomistuksen takia. Horsmatietä ja Ainolan junaseisakkeen alikulku koskevat kysymykset eivät kuulu tämän asemakaavamuutoksen piiriin.