Laaksokatu 10 ja 12
Asemakaavan muutos

Selostus *EHDOTUS*

JARDno-2023-423
Kaavatunnus 060066



Vireilletulosta ilmoittaminen	kuulutus 13.11.2024
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	20.11.2024
Asemakaavaluonnos nähtävänä AKL 62§, MRA 30§	11.2.-12.3.2026
Kaupunkikehityslautakunta	20.10.2026 § 86
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä AKL 65§ ja MRA 27§	pvm
Kaupunkikehityslautakunta	pvm §
Kaupunginhallitus	pvm §
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	pvm §

(AKL 5.2.1999/132)

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Laaksokatu 10 ja 12

Asemakaavan muutos

Diaarinumero JARDno-2023-423

Kaavatunnus 060066

Asemakaavan muutos koskee:

6. eli Pöytäalhon kaupunginosan korttelissa 648 Omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialuetta (186-6-648-2 ja 186-401-5-207).

Asemakaavan muutoksella muodostuu: 6. eli Pöytäalhon kaupunginosan kortteliin 648 asuinrakennusten korttelialuetta ja Asuinpientalojen korttelialuetta.

Laatija: Järvenpään kaupunki, Kaupunkikehitys, Kaupunkisuunnittelu

Yhteyshenkilö: kaavasuunnittelija Paula Sidoroff-Eskelinen, puhelin 040 315 2985

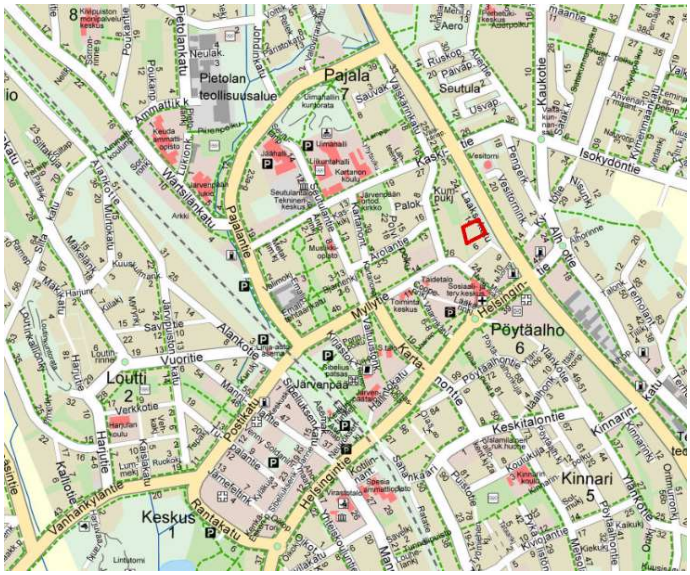
etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi

Järvenpää-info, puhelin 040 315 2880

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

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Järvenpään keskustan rautatieasemalta vajaa kilometri koilliseen.



Ote opaskartasta: suunnittelualueen likimääräinen sijainti ja rajaus punaisella.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Laaksokatu 10 ja 12.

Asemakaavan muutoksella tutkitaan pientalotonttien tiivistämistä Järvenpään yleiskaavan 2040 antamista lähtökohdista. Alueelle suunnitellaan luhtikerrostalo- ja rivitaloasuntoja.

Sisällysluettelo

Laaksokatu 10 ja 12 Asemakaavan muutos 1
Selostus 1
JARDno-2023-423 Kaavatunnus 060066 1
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 2
1.1 Tunnistetiedot 2
1.2 Kaava-alueen sijainti 2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus 2
Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista 5
Tausta-aineistot 6
Kaavoituksen yhteydessä laaditut selvitykset 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 8
Luonnonympäristö 8
Rakennettu ympäristö 9
Maanomistus 17
3.2 Suunnittelutilanne 18
Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset 18
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 23
4.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset 23
Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset 23
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö 23
Osalliset 23
Vireilletulo 23
Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt 23
4.3 Asemakaavan tavoitteet 25
Lähtökohta-aineiston tavoitteet 25
Prosessin aikana syntyneet tavoitteet 26
4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset 27
Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta 27

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS 27
5.1 Kaavan rakenne 27
Mitoitus 27
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 27
5.3 Aluevaraukset 27
Korttelialueet 27
Muut alueet 30
5.4 Kaavan vaikutukset 30
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön 30
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön 31
Vaikutukset liikenteeseen 31
Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen 31
Muut vaikutukset 32
5.5 Ympäristön häiriötekijät 32
5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset 32
5.7 Nimistö 32
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 32
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat 32
6.2 Toteuttamisen ajoitus 33
6.3 Toteutuksen seuranta 33

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Meluselvitys ja sijoitusluonnos
3. Asemakaavakartta ja -määräykset, luonnosvaihe
4. Lyhennelmät lausunnoista, mielipiteistä ja muistutuksista sekä kaavoituksen vastineet
5. Asemakaavan seurantalomake
6. Ilmastovaikutusten arviointi (KILVA)

Kansikuva Pohjoisväylältä pohjoiseen, suunnittelualueen ja Laaksokadun suuntaan, (c) Järvenpään kaupunki / Street Smart OpenStreetMap

Tausta-aineistot

- Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelma 2017, päiv. 2018
- Järvenpään hulevesisuunnitelma 2013, FCG
- Järvenpään yleiskaava 2040, selostus liitteineen ja selvitysaineistot
- Järvenpään luontotyyppiselvitys 2015
- Järvenpään huomionarvoisten kasvillisuuskohteiden ja putkilokasviesiintymien tilan tarkastukset vuonna 2016
- Järvenpään liikenne-ennuste ja liikennejärjestelmäsuunnitelma 2040 Loppuraportti 21/2/2020, Järvenpään kaupunki, Uudenmaan ELY-keskus
- Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelman ilmanlaatuselvitys, 13.12.2019, Sitowise
- Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelma, meluselvitys 12.2.2020, Sitowise
- Ohjeita liikennetärinän arviointiin, VTT tiedotteita 2569. Talja A., 2011

Kaavoituksen yhteydessä laaditut selvitykset

- Laaksokatu 10/12, Järvenpää, Meluselvitys 20.3.2025, Tapio Strandberg Oy

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulosta ilmoittaminen	kuulutus 13.11.2024
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	20.11.2024
Asemakaavaluonnos nähtävänä AKL 62§, MRA 30§	11.2.-12.3.2026
Kaupunkikehityslautakunta	pvm § nro
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä AKL 65§ ja MRA 27§	pvm
Kaupunkikehityslautakunta	pvm §
Kaupunginhallitus	pvm §
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	pvm §
(AKL 5.2.1999/132)	

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella osoitetaan omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialuetta asuinrakennusten (A-9) ja asuinpientalojen (AP-33) korttelialueeksi. Käyttötarkoitukset mahdollistavat pienkerrostalojen, rivitalojen, kytkettyjen pientalojen ja erillisten pientalojen rakentamisen asumistarkoituksiin. Alueelle suunnitellaan luhtikerrostalo- ja rivitaloasuntoja.

Suunnittelualueen rakennusoikeus nousee asemakaavan muutoksella 520 k-m2:sta 1200 k-m2:iin, joka vastaa tehokkuuden nousua e=0,13:sta e=0,30:een. Suurin sallittu kerrosluku I-II säilyy tonteilla ennallaan. Ohjeellinen tonttien välinen raja muutetaan asemakaavassa Pohjoisväylän suuntaiseksi, mikä mahdollistaa rakennusmassoilla piha-alueiden tiemelun torjunnan paremmin.

Alueelle voi tulla arviolta noin 24 uutta asukasta.

Asemakaava-alueelle tulee laatia erillinen tonttijako asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttamiseen voidaan ryhtyä, kun hyväksymispäätös on saanut lainvoiman, kaava kuulutettu voimaan ja tarvittavat kiinteistötekniset toimenpiteet suoritettu. Toteutusaikataulu on arviolta vuonna 2028.

Tonteilla riittävä meluntorjunta tulee järjestää ennen asuinkäyttöön ottamista.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue käsittää kaksi kiinteistöä, joille sijoittuu jo pidempään kylmillään ollut ja purkukuntoinen 1950-luvun asuinrakennus sekä kaksi talousrakennusta. Suunnittelualueen lähiympäristössä on rivitaloja, pientaloasutusta sekä viereisessä korttelissa kerrostaloja. Itäpuolella on vilkasliikenteinen seututie Pohjoisväylä.

Suunnittelualueen läheisyyteen sijoittuu julkisia ja kaupallisia palveluja. Ydinkeskustan palvelut ovat noin kilometrin etäisyydellä. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 4013 m2.

Luonnonympäristö

Suunnittelualueen kiinteistöt ovat vanhaa puutarhamaista pihapiiriä. Kiinteistöille sijoittuu koriste- ja hyötykasvillisuutta sekä kookkaahkoja yksittäispuita havu- ja lehtipuustoa. Osin kiinteistöjen reunamat ovat vesakoituneet. Tonttien takaosa rajautuu kapeaan asemakaavoitettuun puistokaistaleeseen, joka kaikilta osin ei ole kaupungin omistuksessa. Kiinteistöjen ja Laaksokadun väliin jää vesihuoltolinjan päälle kasvanutta haavikkoa.



Ortoilmakuva, josta ilmenee alueen kasvillisuutta sekä rakennuskantaa. Suunnittelualue on rajattu punaisella katkoviivalla.

Suunnittelualue on rinteinen, maasto nousee Laaksokadun varren noin korkeusasemasta 56 metriä merenpinnan yläpuolella, tontin 648-2 lounaisnurkan noin 62,5 metriin mpy, eli kaikkiaan noin 6,5

metriä noin 70 metrin matkalla. Maaperäkarttatarkastelun perusteella suunnittelualue on maaperältään pääosin kalliota (Ka) ja Laaksokadun puoleinen reuna savea (Sa).

Suunnittelun kohteena olevalta tontilta ei ole tiedossa havaintoja tavanomaisesta kaupunkiympäristöstä poikkeavasta eläimistöstä, kasvillisuudesta tai luontotyypeistä. Suunnittelualueella tai lähiympäristössä ei ole tiedossa luonnonsuojelualueita, luonnonsuojelualueita suojeluohjelmien alaisia alueita, luonnonsuojelulain mukaan suojeltavia alueita tai metsälain mukaan suojeltavia alueita. Alueen länsipuolelle noin 60 m etäisyydelle suunnittelualueen rajasta on sijoittunut luonnonmuistomerkki (pihakuusi, LHp 3.6.1991), joka on todettu kaadetuksi noin vuonna 2019.

Suunnittelualueelle ei sijoitu Järvenpään luontototiedot 2024 -paikkatietokannan kohteita.

Suunnittelualueelta ei ole tietoja tai tehtyjä havaintoja kaupungin eläimistöselvityksissä: lepakoista (Järvenpään lepakkoselvitys 2018) tai linnustosta (vuosina 2011-2012 tehdyn linnustoselvityksen havainnot). Suunnittelualueella tai lähiympäristössä ei ole inventoitu liito-oravalle sopivia alueita tai tehty liito-oravahavaintoja (vuosien 2010-2017 havainnot). Alueelta ei ole havaintoja hyönteisistä, matelijoista tai sammakkoeläimistä (vuosien 2008-2016 havainnot).

Yleiskaavan 2040 liitekartta-aineistoista tarkasteltuna suunnittelualueelle tai lähiympäristöön ei sijoitu arvokkaita luontotyyppikohteita, huomionarvoisia kasvilajeja tai arvokkaita pienvesiä.

Suunnittelualue ei sijoitu luokitellulle pohjavesialueelle. Suunnittelualueen kiinteistöjen itäosassa, tontin rajalla sekä Laaksokadun varressa on kuivatusojia.





Näkymä suunnittelualueelle nykyisen tonttiliittymän kohdalta: yksittäispuita ja vesakkoa tontin alareunassa. Oikealla näkymäkuva suunnittelualueelle Laaksokadulta: etualalla kadunvarren kuivatusoja ja taaempana puiden takana kiinteistön ja kadun välinen rajaoja. Nähtävissä kadun ja nykyisen rakennuksen korkeuseroa.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen pohjoisemmalle kiinteistölle sijoittuu rakennusrekisteritietojen mukaan vuonna 1957 rakennettu, 130 k-m2 kolmihuoneistoinen asuinrakennus. Kellarillisessa rakennuksessa on puolitoista asuinkerrosta. Rakennus on ollut pitkään lämmittämättä tyhjillään ja siihen on kohdistunut ilkivaltaa, jonka myötä arvioiden purkukuntoinen.

Molemmilla kiinteistöillä on vanhat talousrakennukset. Suunnittelualueen eteläpuolella on yksi ja kaksikerroksiset 1990-luvun lopun rivitalot ja pohjoispuolella kolmihuoneistoinen, kaksi asuinkerrosta käsittävä 308 k-m2 asuintalo vuodelta 1947, ulkoasultaan ½ II ½ kerrosta. Suunnittelualueen länsipuoleisen puistokaistaleen takana on yksi- ja kaksiasuntoisten 1-2-kerroksisten erillispientalojen aluetta.





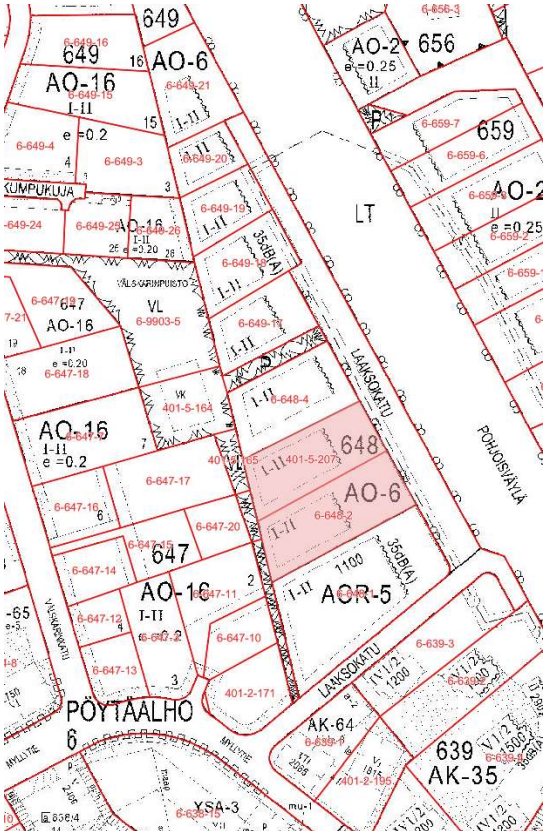


Suunnittelualueen rakennukset ja pihapiiriä.

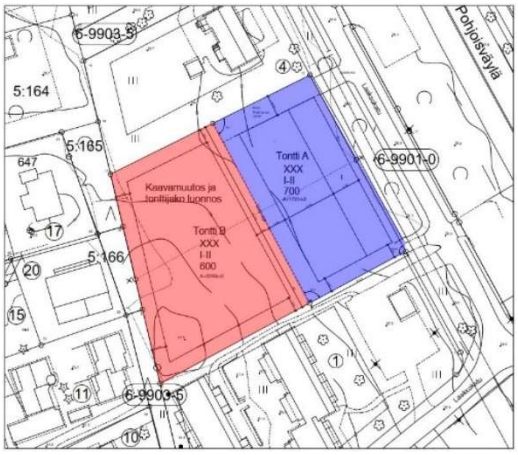
Yhdyskuntarakenne

Yhdyskuntarakenteessa suunnittelualue sijoittuu kokoojaväylien sekä kaupallisten ja julkisten palvelujen läheisyyteen. Järvenpään yleiskaavassa suunnittelualue on Asuntoaluetta (A), joka varataan monipuoliselle asumiselle, sekä kilometrin etäisyydelle keskustan rautatieasemasta ulottuvalle Tiivistyvälle asemanseudulle, jolla pyritään täydennysrakentamismahdollisuuksien hyödyntämiseen (ks. selostuksen kohta 3.2 Yleiskaava). Suunnittelualueen länsipuoleista pientaloaluetta sekä Laaksokadun eteläpuoleista korttelia on jo aiemmin tiivistetty asemakaavan muutoksilla, jonka lisäksi alueen kokoojaväylien ympäristössä kaupallinen ja julkinen maankäyttö ovat kehittyneet viime vuosikymmenten aikana. Järvenpään yleiskaavan 2040 Asuntoalue -merkinnällä halutaan mahdollistaa rakennuskannan uusiutumista nykyistä tehokkaampana: uusien alueiden tavoitteellisena tonttitehokkuutena on keskimäärin e=0,5 ja talotyyppijakauma voi sisältää monipuolisesti pien-, kerros- ja rivitaloja. Maankäytön tehostaminen mahdollistaa asemanseutujen ja raideliikenteen potentiaalin paremman hyödyntämisen. Yleiskaavamääräyksen mukaan A-alueilla täydennysrakentamisen tulee perustua alueittain tehtävään kokonaisvaltaiseen tarkasteluun ennen asemakaavoitusta. Suunnittelualueella on rakentamistehokkuustarkastelun perusteella mahdollisuudet tiivistämiseen, mutta yleiskaavan uusien alueiden tavoitteellisen tonttitehokkuuden saavuttaminen edellyttäisi laajemman kiinteistökokonaisuuden mukanaoloa kaavamuutoksessa.

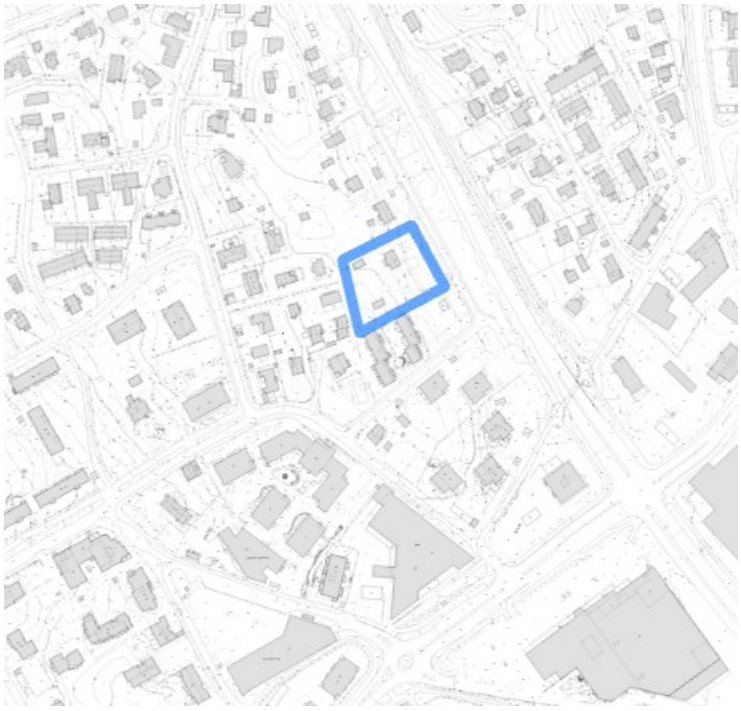
Nykyinen maankäyttö kortteleissa 647-649			
Kiinteistötunnus ja käyttötarkoitus	*pinta-ala*	*asemakaavan rakennusoikeus*	*tontti-tehokkuus*
648-1 (AOR)	3814 m2	1100 k-m2	e=0,29
648-2 (AO6) suunnittelualueen rakentamaton tontti	2151 m2	260 k-m2	e=0,12
401-5-207 (AO6) suunnittelualueen rakennettu kiinteistö	1860 m2	260 k-m2	e=0,14
648-4 (AO6)	1867 m2	260 k-m2	e=0,14
Laaksokadun varren kortteli 649 (AO6), tontit 17-21	782- 1623 m2	260 k-m2 / tontti	e=0,16 – 0,33
Kortteli 647 (AO-16)	-	-	e=0,20
Suunniteltu tuleva maankäyttö			
Suunnittelualueen tarkasteltuja tehokkuuksia (A, AP)	*pinta-ala*	*asemakaavan rakennusoikeus*	*tontti-tehokkuus*
suunniteltu Laaksokadun varren etutontti (A) (viitesuunnitelman mukainen tonttijako)	1723 m2	700 k-m2	e=0,41
suunniteltu takatontti (AP, viitesuunnitelman mukainen tonttijako)	2290 m2	600 k-m2	e=0,26
suunnitellut tontit yhteensä (A ja AP, viitesuunnitelman mukainen tonttijako)	4013 m2	1300 k-m2	e=0,32
suunniteltu Laaksokadun varren etutontti (A), asemakaavaluonnos (kirvesvarsiratkaisuna)	n.1571 m2	700 k-m2	e=0,45
suunniteltu takatontti, (AP) asemak.luonnos (kirvesvarsiratkaisuna)	n.2443 m2	500 k-m2	e=0,21
suunnitellut tontit yhteensä (A ja AP), asemakaavaluonnos (kirvesvarsiratkaisuna)	n.4014 m2	1200 k-m2	e=0,30

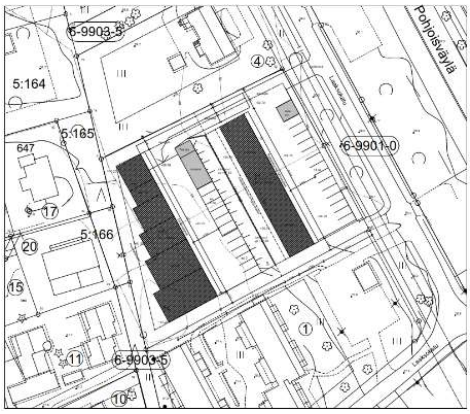


Yllä: suunnittelualue osoitettu punaisella, tonttijakotilanne 02/2025.
Alla: suunniteltu tuleva tonttijako; Laaksokadun varren etutontti sinisellä, takatontti punaisella (asemakaavan muutoshakemuksen liite, Arkkitehtitoimisto J. Palmqvist Oy 16.3.2023)



Tarkastelua asemakaavoituksen luonnosvaiheessa: nykyiset rakentamistehokkuudet kortteleissa 647-649 sekä suunniteltu tuleva rakentaminen (ks. tarkemmin selostuksen kohta 4.3). Nykyiset tonttitehokkuudet ovat verrattain alhaisia: rakentaminen suunnittelualueella tehostuu yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti, mutta maltillisempana kuin tavoitteellisesti uusilla Asuntoalueilla (A). Keskimäärin uusi rakennustehokkuus vastaa saman korttelin viereisen rivitalotontin tehokkuutta, jakautuen siten että takatontin tehokkuus (AP, punaisella) vastaa viereisen korttelin 647 tehokkuutta ja etutontilla (A, sinisellä) tehokkuus parantaa meluntorjuntamahdollisuuksia kaksikerroksisella rakentamisella.





Suunniteltua rakennusmassoittelua. Tonttijako on esitetty muutettavaksi Laaksokadun suuntaiseksi. Laaksokadun suunnasta katsottuna kadunvarren etutontille on suunnitteilla kaksikerroksinen luhtikäytävällinen pienkerrostalo ja takatontille yksikerroksinen rivitalo (Alustava tontinkäyttöluonnos 20.2.2025, Arkkitehtitoimisto J. Palmqvist Oy).

Alueen rakeisuutta, jossa maankäyttö tehostuu etelän suuntaan mentäessä. Pohjakartan nykyiset rakennukset on esitetty harmaalla, suunnittelualueen rajaus sinisellä.

Asuminen

Suunnittelualueen nykyiset tontit on varattu omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueeksi, jolle saa rakentaa enintään 260 m2 kerrosalaa käsittävän pientalon. Suunnittelualueen on tarkoitus säilyä asuinkäytössä, mutta tehostaa tontin käyttöä yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti.

Palvelut

Lähipalvelut, kuten päivittäistavarakauppa terveysasema ja päiväkoti, sijoittuvat alle 500 m etäisyydelle suunnittelualueesta. Alakoulu on alle 1 km etäisyydellä ja keskustapalvelut noin 1 km etäisyydellä suunnittelualueesta.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Suunnittelualueelle ei sijoitu työpaikkoja. Suunnittelualueen läheisyydessä on julkisten ja kaupallisten palvelujen työpaikkoja.

Virkistys

Liikuntapalveluja, kuten uimahalli ja kuntorata on alle 1 km etäisyydellä suunnittelualueesta. Lähileikkipaikka on alle 500 m etäisyydellä. Suunnittelualue rajautuu lähivirkistysalueeseen, jossa on asemakaavallinen varaus leikkipaikalle.

Liikenne

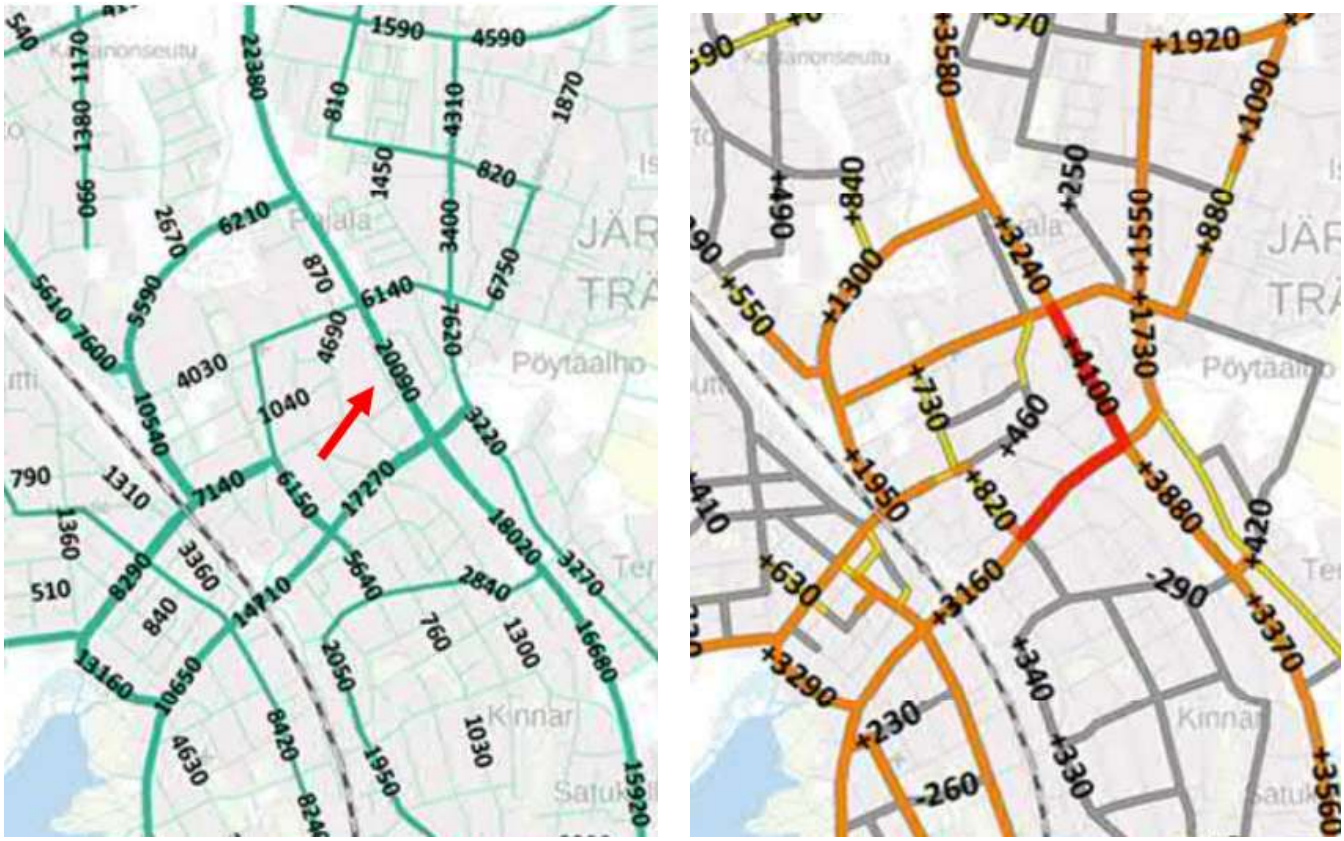
Laaksokatu on keskustan kehän jatkeena olevalta Myllytieltä erkaneva päättyvä tonttikatu, joka on 30 km/h nopeusrajoitusaluetta. Laaksokadun varressa ei ole erillistä jalkakäytävää tai pyörätietä, lukuun ottamatta Laaksokadun Myllytiehen liittyvää alkuosaa. Laaksokatu toimii osana seudullistakin liikennettä välittävän Pohjoisväylän länsipuoleista kevyen liikenteen yhteyttä ja sitä myöten on jalankulku- ja pyöräily-yhteys Pohjoisväylän varren linja-autopysäkille ja Kaskitien

varteen. Laaksokadun mutkasta on tiedostettu yhteystarve Muorinpolun alikululle, mutta yhteyttä ei ole maanomistuksellisista syistä toteutettu.

Laaksokadun alkupäässä on tiedostettu haasteellisuutta kadun kapeuden ja ajoneuvojen kadunvarsipysäköinnin johdosta, joka etenkin talviaikaan aiheuttaa haittaa liikenteen sujuvuudelle. Kadun alkuosa on vanhaa perua kapea, asemakaavalliselta leveydeltään vain noin 10 metriä. Alkuperäisessä asemakaavassa (1/1) vuodelta 1958 kadun leveyttä on määrittänyt mm. kadun varrella tuolloin sijainnut rakennuskanta ja pihajärjestelyt. Myöskin kulkuyhteydet ovat alueella laajasti muuttuneet, mm. Pohjoisväylän rakentamisen myötä. Suunnittelualueen kohdalla Laaksokadulle asemakaavassa varattu katutila on tonttikaduksi leveä, noin 17 metriä. Toteutettu ajoradan leveys on noin 4,5 metriä.

Lähimmät linja-autopysäkit ovat Pohjoisväylän sekä Helsingintien varressa ja niille on linnuntietä matkaa noin 300 metriä. Keskustan rautatieasemalle on matkaa noin kilometri.

Järvenpään liikenne-ennuste ja liikennejärjestelmäsuunnitelma 2040 -loppuraportin mukaan Laaksokatua sivuavalla Pohjoisväylällä liikennemäärä on n. 20090 ajoneuvoa vuorokaudessa (ennustevuosi 2040, skenaario A). Liikennemäärän lisäyksen nykytilanteeseen verrattuna arvioidaan olevan noin 4100 ajoneuvoa vuorokaudessa.

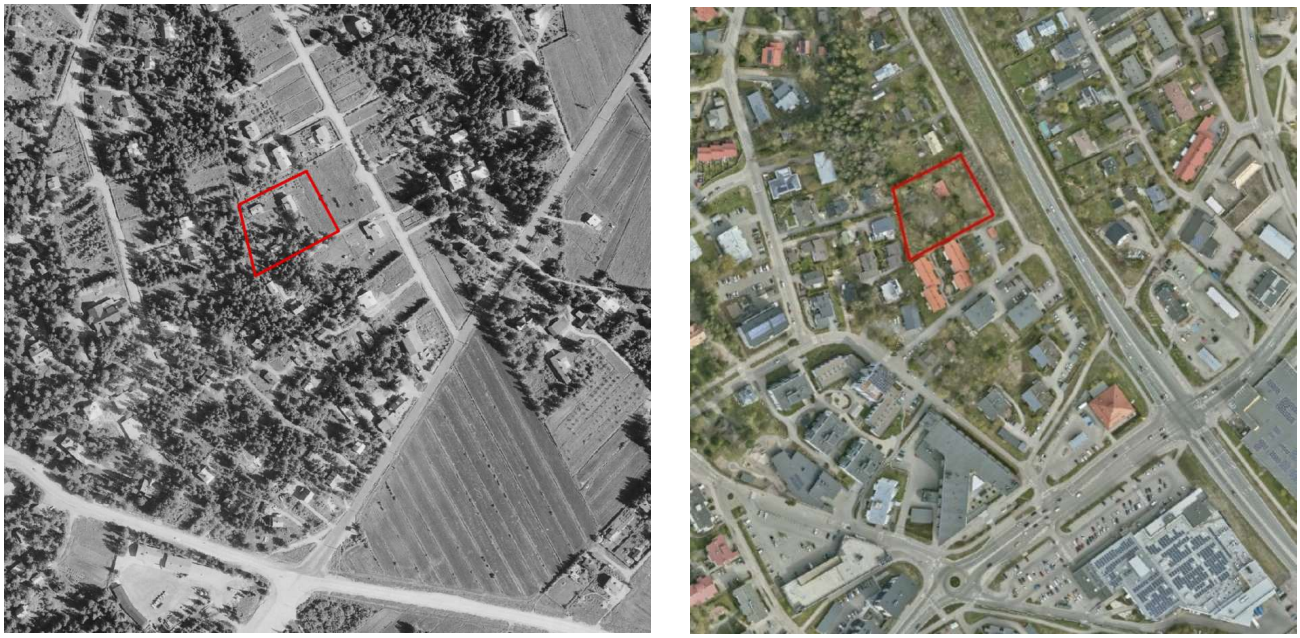


Ote, Järvenpään liikenne-ennuste ja liikennejärjestelmäsuunnitelma 2040, Loppuraportti 21.2.2020 Sitowise: vasemmalla Skenaario A ennustevuonna 2040, keskimääräinen arkivuorokausiliikenne (KAVL, ajon./vrk). Suunnittelualue osoitettu punaisella nuolella. Oikealla liikennemäärän muutos nykytilasta ennustevuoteen 2040 (ajon.vrk).

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

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

Suunnittelualueelle tai lähiympäristöön ei sijoitu Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelman 2017, päiv.2018 kohteita.



Ote ortoilmakuvasta vuodelta 1964 ja 2024, suunnittelualueen ja lähiympäristön yhdyskuntarakenteen kehitystä. Pohjoisväylän toteutukseen liittyviä asemakaavoja on laadittu 1980-luvun alussa.

Tekninen huolto

Suunnittelualue sijoittuu olemassa olevien kunnallisteknisten verkostojen yhteyteen. Laaksokadulla on vesi- ja viemäriverkostoa, joka on saneerattu 2010-luvulla. Hulevesiverkosto on kadun varrella voimassa olevan katusuunnitelman mukaisesti avo-ojina.

Laaksokatu kuuluu vuoden 2025 kunnallistekniikan suunnittelukohteisiin, jossa yhteydessä kaupungin on tarkoitus laatia tarkastelu myös Laaksokadulta puuttuvan hulevesiverkoston osalta. Uudisrakentamisen kunnallisteknisten liitäntäpisteiden on alustavasti katsottu olevan huleveden osalta tonttien etelärajalla, josta virtaussuunta on etelään. Vesi- ja viemäriliittymät voi olla mahdollista toteuttaa nykyisiin liittymiin tai toteuttamalla uudet.

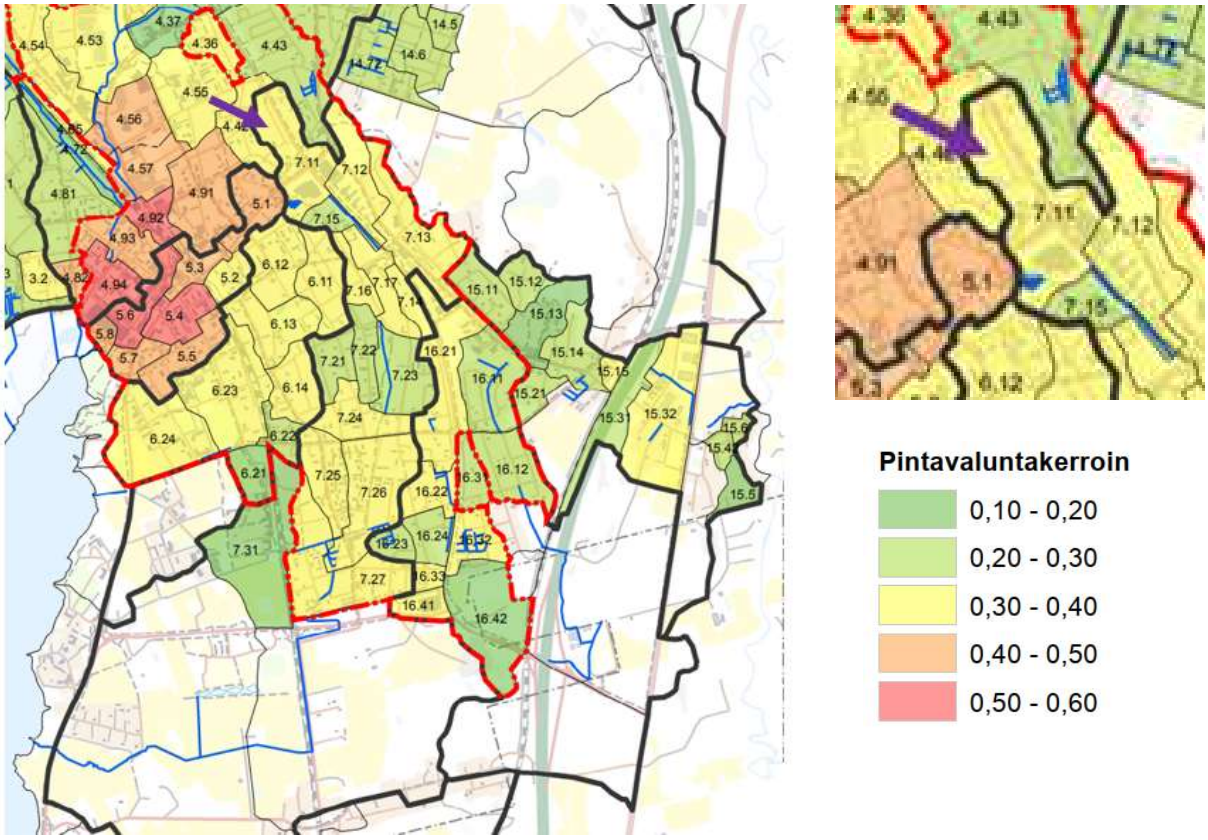
Laaksokadun varteen sijoittuu kaupungin katuvalaistusverkostoa, Tuusulanjärven Lämmön (ent. Vantaan Energia Keski-Uusimaa) verkostoa sekä Elisan verkostoa. Välittömästi suunnittelualueen kohdalle ei sijoitu Järvenpään kaupungin valokuituverkostoa, Telian verkostoa tai DNAn verkostoa. (Johtotieto -palvelu, 11/2024).

Suunnittelualueen pohjoisosaan sijoittuu Carunan 0,4 kV:n sähkönjakeluverkostoa. Pohjoisväylän itäreunassa kulkee 110 kV Kyrölä-Järvenpää voimajohto.

Hulevedet

Suunnittelualue sijoittuu Tuusulanjärven / Räikilänojan päävaluma-alueelle, pienvaluma-alueelle 7.11 (Järvenpään hulevesisuunnitelma 1.11.2013, FCG). Pienvaluma-alueen pintavaluntakertoimeksi on arvioitu 0,30–0,40, vaihteluvälin ollessa 0,10-0,60. (Järvenpään tekninen hulevesisuunnitelma 2016, Pöyry)

Kaavatyön yhteydessä hulevesiä on tarkasteltu ScalgoLive pintavaluntaohjelmistolla. Tarkastelun perusteella voidaan todeta, että Laaksokatu on kaava-alueen kohdalta painunut ja painuma aiheuttaa hulevesien lammikoitumista Laaksokatu 10–12 kohdalla. Lammikoituminen ja sääolojen vaihtelut mm. routiminen ovat vaikuttaneet kadun rakenteiden rikkoutumiseen, mikä näkyy asfalttipinnan murentumisena ja kuoppina. Laaksokadun avo-ojissa on kasvillisuutta ja ojat ovat perkaamisen tarpeessa, jotta vesi pääsee poistumaan ojista.



Ote Järvenpään teknisestä hulevesisuunnitelmasta 2016, Pöyry. Suunnittelualue osoitettu liilalla nuolella.

Erityistoiminnot

Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole vaara-alueita.

Ympäristönsuojelu, ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueen kannalta merkittävimmäksi ympäristöhäiriöksi on tunnistettu Pohjoisväylän ajoneuvoliikenne. Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelman meluselvityksen mukaan päiväaikaan nykytilanteessa (v. 2019) suunnittelualueen keskiäänitasot sijoittuvat noin 50..65 dB äänitasovyöhykkeiden alueille. Yöaikana nykytilanteessa (v. 2019) äänitasot sijoittuvat noin 45..55 dB äänitasovyöhykkeiden alueille. Päiväaikaan ennustetilanteessa (v. 2040) suunnittelualueen keskiäänitasot sijoittuvat noin 55..65 dB äänitasovyöhykkeiden alueille. Yöaikana ennustetilanteessa (v. 2040) äänitasot sijoittuvat noin 45..55 dB äänitasovyöhykkeiden alueille. (Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelma, meluselvitys 12.2.2020, Sitowise)



*Tie-, katu- ja raideliikenteen melu **nykytilanteessa**: vasemmalla päiväajan keskiäänitaso LAeq 07-22 v.2019, oikealla yöajan keskiäänitaso LAeq 22-07 v.2019 (Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelma, meluselvitys 12.2.2020, Sitowise). Suunnittelualueen likimääräinen rajaus punaisella.*



*Tie-, katu- ja raideliikenteen melu **ennustetilanteessa**: vasemmalla päiväajan keskiäänitaso LAeq 07-22 v.2040, oikealla yöajan keskiäänitaso LAeq 22-07 v.2040 (Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelma, meluselvitys 12.2.2020, Sitowise). Suunnittelualueen likimääräinen rajaus punaisella.*

Suunnittelun kohteena olevien tonttien osalta melutilannetta ja meluntorjuntatarvetta on tutkittu asemakaavan muutosta varten laaditulla meluselvityksellä (20.3.2025, Tapio Strandberg Oy, **Liite 2**). Selvityksen perusteella, jossa melutilanne on mallinnettu ennusteliikennemäärillä, melutason päiväohjearvo 55 dB ja yöohjearvo vanhoilla alueilla 50 dB ulkona alittuvat asuinrakennusten länsipuolilla, jonne tontinkäyttösuunnitelmassa on esitetty oleskelualueiden sijoitus. Mallinnuksen perusteella julkisivuun kohdistuva melutaso on päiväaikana Laaksokadulta katsottuna rivitalorakentamiseen suunnitellulla taaemmalla tontilla 41-53 dB ja yöaikana 34-46 dB, jolloin julkisivun ääneneristävyysvaatimus on korkeimmillaan 18 dB. Laaksokadun varren luhtitalorakentamiseen suunnitellulla, lähemmäksi melunlähdettä sijoittuvalla tontilla julkisivuun

kohdistuva melutaso on päiväaikana 47-62 dB ja yöaikana 40-55 dB, jolloin julkisivun ääneneristävyysvaatimus on korkeimmillaan 27 dB.

Ympäristöministeriön asetuksessa rakennuksen ääniympäristöstä (796/2017, muutos 360/2019) säädetty asuinrakennusten julkisivun vähimmäisääneneristävyys melualueilla on 30 dB. Julkisivuille kohdentuvat melutasot on meluselvityksessä mallinnettu viitesuunnitelman mukaisella rakennusmassojen sijoittelulla, jossa melunlähdettä lähimpänä oleva rakennusmassa sijoittuu noin 16-17 metrin etäisyydelle tontin rajasta. Suunniteltu rakennusalan raja ulottuu tätä lähemmäs melunlähdettä, noin 10 metrin etäisyydelle tontin rajasta. Melumallinnuksen mukaan päiväaikainen 65 dB äänitasovyöhykkeen raja ulottuu Laaksokadun itäpuolelle, jonka perusteella riittävä meluntorjunta tontin rakennusten julkisivuilla tonttien alueella on Ympäristöministeriön asetuksessa rakennuksen ääniympäristöstä (796/2017, muutos 360/2019) melualueella edellytetty 30 dB, jolla saavutetaan sisätilojen melutason ohjearvo 35 dB. 30 dB ääneneristävyys on useimmiten saavutettavissa tavanomaisella ulkoseinärakenteella, mutta lisäksi on otettava huomioon ääneneristävyys myös ikkunoiden ja muiden rakennusosien osalta.

Järvenpään yleiskaava edellyttää arvioimaan tärinän ja runkomelun aiheuttamat haitat laadittaessa tarkempia suunnitelmia alle 500m, päähän rautatiestä tai 100 m päähän muusta liikenneväylästä. Ohjeita liikennetärinän arviointiin -oppaassa esitetään etäisyydet, jota kauempana tarkempi liikennetärinän tarkastelu ei ole tarpeellinen kun väylän perustamistapa on maanvarainen. Pehmeällä maaperällä, raskaalla katuliikenteellä (40 km/h, sileä ajorata) tarkasteluetäisyyden on arvioitu olevan 50 metriä ja kovalla maaperällä (ml. töyssyt) 15 metriä. Tarkasteluetäisyys voidaan puolittaa, mikäli rakennukset eivät ole 2-4 -kerroksisia ja lattioiden ominaistaajuus on vähintään 18 Hz. (Ohjeita liikennetärinän arviointiin, VTT tiedotteita 2569. Talja A., 2011) Suunnittelualue sijoittuu n. 1 km etäisyydelle pääradasta. Suunnittelun kohteena olevien tonttien kadunpuoleinen raja on noin 10 m etäisyydellä ja lähimmän suunnitellun asuinrakennuksen esitetty rakennusala noin 20 m tonttikatuluonteisen Laaksokadun (30 km/h) ajoradan reunasta, sekä tonttien raja noin 40 m ja lähimmän suunnitellun rakennusalan raja noin 50 m etäisyydellä Pohjoisväylän (60 km/h) lähimmän ajoradan reunasta. Laaksokatu ja Pohjoisväylä sijoittuvat maaperäkarttatarkastelun perusteella savimaalle. Suunnittelualueen Laaksokatua ja Pohjoisväylää lähimmäs sijoittuva suunniteltu kaksikerroksisen asuinrakennuksen rakennusala on savi- ja kalliomaan rajalla, sekä taaempi yksikerroksinen rakennusala kalliomaalla. Laaksokadulle tai Pohjoisväylälle ei sijoitu täydennysrakentamiskohteen kohdalle ajohidasteita, jotka tiettävästi voisivat aiheuttaa erityisiä tärinävaikutuksia suunnittelualueelle.

Ilmanlaadun osalta Laaksokadun liikenteen ei arvioida olevan merkittävä heikentävä tekijä. Pohjoisväylän liikennemäärän on arvioitu olevan tulevaisuudessa n. 20090 ajoneuvoa vuorokaudessa (Skenaario A ennustevuonna 2040 KAVL). 20000 ajoneuvon arkivuorokauden liikennemäärällä on Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelman ilmanlaatuselvityksessä 2019 määritelty asuinrakentamisen minimietäisyydeksi (kaavamuutokset ja täydennysrakentamisalueet) 14 metriä ja suositusetäisyydeksi (uudet alueet) 40 metriä. Suunnittelun kohteena olevien kiinteistöjen etäisyys Pohjoisväylän lähimmän ajoradan reunasta on n. 40 metriä.

Suunnittelualueella ei ole tiedossa pilaantuneen maaperän kohteita. (ELY-keskus / maaperän tilan tietojärjestelmä / MATTI-rekisteri, 12/2024)

Suunnittelualueella ei ole tiedossa suojelualueita tai -kohteita.

Suunnittelualueelle ei ulotu suuronnettomuusvaaraa aiheuttavia laitoksia tai niistä johtuvia konsultointivyöhykkeitä (Järvenpään yleiskaavan 2040 selostus, tilanne 09/2020).

Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa. Ympäröivät kadut ja yleiset alueet ovat pääosin Järvenpään kaupungin omistuksessa. Osat suunnittelualueeseen rajautuvasta lähivirkistysalueesta ovat yksityisessä omistuksessa.



Ote maanomistustilanteesta, vaaleanpunaisella merkityt alueet ovat kaupungin omistuksessa (ote 09/2024). Suunnittelualue rajattu sinisellä.

3.2 Suunnittelutilanne

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Uusimaa-kaavan 2050 Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa (lainvoimainen KHO 13.3.2023) suunnittelualue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä (ruskea pystyraidoitus).



Ote maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmäkartasta (Uudenmaan liiton karttapalvelu 09/2024). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti osoitettu keltaisella nuolella.

Yleiskaava

Järvenpään kaupungin yleiskaavassa 2040 (KV 14.12.2020 § 80 ja 22.3.2021 § 16, lainvoimainen 22.6.2021) suunnittelualue on **Asuntoaluetta** (A), joka *varataan ensisijaisesti monipuoliselle asumiselle ja sitä palveleville lähipalveluille sekä alueen luonteeseen soveltuvalle elinkeinotoiminnalle. Suunnittelussa tulee varmistaa riittävät lähivirkistyksen alueet sekä viheryhteyksien jatkuminen. Alueen suunnittelussa tulee edistää palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteellä, kävellen ja pyörällä. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota elinympäristön viihtyisyyteen, turvallisuuteen ja kulttuuriympäristön arvoihin.*

Suunnittelualuetta koskee **Tiivistyvä asemanseutu**-merkintä (musta nuolimerkintä): *Ainolan, Haarajoen ja Saunakallion asemanseutujen (600 metriä) ja keskusta-alueen (1 kilometri) vyöhykemerkinnällä osoitetaan alueet, joilla pyritään täydennysrakentamismahdollisuuksien hyödyntämiseen ja eri kulkumuotojen yhteensovittamiseen. Suunnittelussa tulee huomioida vaihtoyhteyksien sujuvuus ja turvallisuus.*

Suunnittelualue on Räikilänojan **Valuma-aluetta**. *Valuma-alueella* (ruskea viivamerkintä) *tapahtuvassa toiminnassa ja maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon kaavaselostuksessa sekä muissa selvityksissä mainitut valuma-alueen ominaispiirteet.*

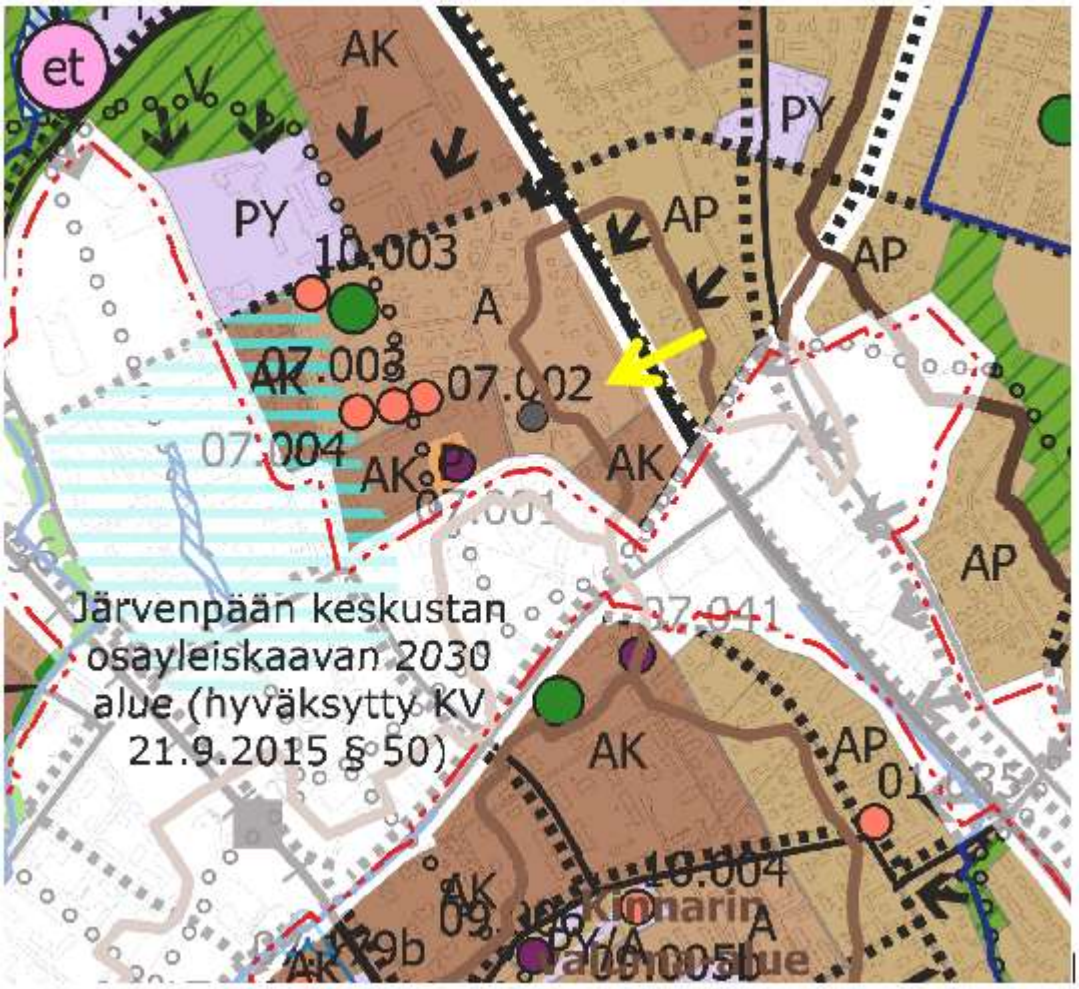
Suunnittelualueen itäpuolella on **Päätie/-katu tai merkittävä kokoojakatu** (Pohjoisväylä / musta viivamerkintä): *Paikallista ja seudullista liikennettä palveleva vaikutuksiltaan merkittävä katu- tai* tieyhteys, jonka suunnittelussa ja tilavarauksissa huomioidaan eri kulkumuotojen tarpeet.

Em. Pohjoisväylä on osa **Joukkoliikenteen kehityskäytävää** (valkoinen viivamerkintä), jonka katualueiden tilavarauksissa ja katujen suunnittelussa huomioidaan bussiliikenteen tarpeet pysäkkijärjestelyjen, kulkuyhteyksien ja katurakenteiden sijoittumisen osalta.

Pohjoisväylän varressa on **Pyöräilyn pääreitti** (musta pisteviivamerkintä), jolla kiinnitetään erityistä huomiota pyöräilyn järjestelyjen sujuvuuteen, selkeyteen ja turvallisuuteen. Pyöräilyn pääreittien tarkat sijainnit ja toteutustavat ratkaistaan jatkosuunnittelun yhteydessä.

Suunnittelualueen itäpuolella on **Sähkölinja** (musta viivamerkintä / z)

Suunnittelualueen länsipuolella on **Luonnonmuistomerkki** (harmaa pallomerkintä).



Ote Järvenpään yleiskaavasta 2040, epävirallinen yhdistelmäkartta. Suunnittelualue osoitettu keltaisella nuolella.

Yleiskaavassa on lisäksi esitetty lisäksi mm. meluntorjuntaa, tärinän ja runkomelun torjuntaa, luontoarvoja, virkistystä, pilaantunutta maaperää, jätevedenpumppaamojen suojaetäisyyksiä, tulvariskejä ja hulevesien hallintaa koskevat yleismääräykset.

Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 16.1.1980 vahvistettu *Laaksotien kaava* (6/23), jossa suunnittelualue on käyttötarkoitukseltaan *Omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialuetta* (AO6). Asemakaavamääräyksen mukaan rakennusalalle saa rakentaa enintään 260 m2 kerrosalaa käsittävän pientalon. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on I-II. Tonteille on osoitettu rakennusalat, joiden itäsivuille on merkitty 35 dB(A) ääneneristävyyttä koskeva vaatimus. Tonttien itäosassa on pieneltä osin viemäriä varten varattava alue (pistekatkoviiva ja nuolimerkintä).



Ao⁶ OMAKOTIRAKENNUSTEN JA MUIDEN ENINTÄÄN KAHDEN PERHEEN TALOJEN KORTTELIALUE.
RAKENNUSALALLE SAA RAKENTAA ENINTÄÄN 260 m² KERROSALAA KÄSITTÄVÄN PIENTALON.

III ROOMALAINEN NUMERO, JOKA OSOITTAA RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN VARSINAISEN KERROSLUVUN.

RAKENNUSALA.

35 dB(A) RAKENNUSALAN RAJA, JONKA PUOLEISEN LIIKENNEMELULLE ALTTIIKSI JOUTUVAN HUONEEN, IKKUNASEINÄN JA -RAKENTEEN ÄÄNENERISTÄVYYDEN VÄHIMMÄISMÄÄRÄN LIIKENNEMELUA VASTAAN DESIBELEISSÄ dB(A) MITATTUNA TULEE OLLA VÄHINTÄÄN ARABIALAISEN LUVUN OSOITTAMAN SUURUINEN.

VIEMÄRIÄ VARTEN VARATTAVA ALUE.

Ote voimassa olevasta asemakaavasta ja asemakaavamääräyksistä, asemakaavan muutosalue rajattu punaisella katkoviivalla.

Asemakaavojen pysäköintinormituksen suunnitteluohje

Suunnittelualuetta koskee asemakaavojen pysäköintinormituksen suunnitteluohje (17.9.2020 § 39 Kaupunkikehityslautakunta, päivitetty 27.4.2023 § 29 Kaukeltk), 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.

Suunnittelualue sijoittuu yleiskaavan Tiivistyvien asemanseutujen vyöhykkeen sisälle. Pysäköintinormien mitoituksesta on mahdollista neuvotella erikseen alueilla, jotka sijaitsevat 2040 yleiskaavan ”Tiivistyvien asemanseutujen vyöhykkeet” -alueiden sisällä mutta eivät ole AK tai C alueita. Mahdollinen neuvoteltu normi ei kuitenkaan voi olla lievempi kuin vastaavalla AK tai C alueella:

Koko keskustan osayleiskaavan alue sekä yleiskaava 2040:n keskustan tiivistyvän asemavyöhykkeen säteen sisäiset AK ja C alueet Keskustassa, Ainolassa sekä Saunakalliossa:

- 1 autopaikka / 110 k-m2 asuintilaa, kuitenkin vähintään 0,6 ap/as
- 1 autopaikka / 50 k-m2 toimisto- ja työtilaa
- 1 autopaikka / 50 k-m2 myymälä- ja liiketilaa

Käytännössä suunnittelualueelle johtavan katuyhteyden osalta on tiedostettu mm. vanhaan katumitoitukseen liittyvä pysäköintihaaste, minkä johdosta pysäköintinormiin ei ole syytä osoittaa väljennystä, jolloin tulee tulkittavaksi ´muilla alueilla´ käytössä oleva normitus, eli käytännössä 1 ap / 85 k-m2.

Rakennusjärjestys

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

Tonttijako ja -rekisteri

Alueen tontti ja tila on merkitty kiinteistörekisteriin.

Pohjakartta

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

Rakennuskiellot, suojelupäätökset

Suunnittelualueella ei ole rakennuskieltoja tai suojelupäätösten alaisia kohteita.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos laaditaan yksityisen maanomistajan aloitteesta (asemakaavan muutoshakemus, päivätty 16.3.2023). Asemakaava-aloite on vuoden 2024 kaavoituskatsauksessa (Khall 15.1.2024 § 3). Asemakaavoituksen puitesopimus on hyväksytty kaavoitusjohtajan päätöksellä 6.6.2023 § 7 (JARDno-2023-1010) ja allekirjoitettu. Maankäyttösopimus laaditaan ja saatetaan hyväksyttäväksi kaupunginhallituksessa asemakaavan hyväksymiskäsittelyn yhteydessä.

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaupunkikehityslautakunta, päätös asemakaavaehdotuksen nähtävillepanosta pvm §

Kaupunkikehityslautakunta pvm §

Kaupunginhallitus pvm §

Kaupunginvaltuusto pvm §

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

- Asemakaavamuutosalueen maanomistajat
- Naapuritonttien omistajat, haltijat ja asukkaat
- Lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät sekä asukasyhdistykset
- Järvenpään kaupungin asiantuntijaviranomaiset
- Muut viranomaistahot
- Teknisten verkostojen toimittajayritykset
- Teleoperaattoriyritykset
- Alueen toimijat, seurat ja yhdistykset
- Muut, joiden oloihin asemakaavan muutos saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Osallisia voivat olla myös kaikki kuntalaiset, joita alueen kehittäminen kiinnostaa

Tarkemmin osalliset on määritelty asemakaavaa varten laaditussa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa **(Liite 1)**.

Vireilletulo

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 13.11.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville 20.11.2024 alkaen.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja vuorovaikutustavat on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (**Liite 1)**. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä koko kaavasuunnittelun ajan Järvenpään kaupungin verkkosivuilla sekä Järvenpää-infossa.

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

Valmisteluvaihe

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävänä 11.2.-12.3.2026 välisen ajan Järvenpään kaupungin verkkosivuilla sekä Järvenpää-infossa. Nähtävilläoloaikana osallisilla oli mahdollisuus jättää mielipide kaavaluonnoksesta. Luonnosvaiheessa lähetettiin ennakkolausuntopyyntö seuraaville tahoille: Lupa- ja valvontavirasto, Uudenmaan elinvoimakeskuksen liikenneosasto, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Keski-Uudenmaan ympäristökeskus, Väylävirasto, Tuusulanjärven Lämpö, Auris energia, Caruna Oy, FNE-Finland Oy, Cinia Oy, Elisa Oyj, Telia Finland Oyj ja DNA Finland Oy. Luonnos lähetettiin tiedoksi kaupungin asiantuntijaviranomaisille: Järvenpään kaupunkitekniikan suunnittelupalvelut, Rakennusvalvonta ja Järvenpään Vesi.

Luonnoksesta saatiin viisi lausuntoa ja kaksi mielipidettä. Lausunnot saatiin Carunalta, Keski-Uudenmaan ympäristökeskukselta, Järvenpään Vedeltä, Uudenmaan Elinvoimakeskuksen liikenneosastolta sekä Lupa- ja valvontavirastolta.

Carunalla ei ollut erityistä huomautettavaa luonnoksesta. Keski-Uudenmaan ympäristökeskus nosti esille, että tontilla olisi hyvä säilyttää kasvillisuutta ja puustoa sekä poistaa haitalliset vieraslajit. Järvenpään Vesi totesi, että asemakaavamuutos tulee suunnitella siten, ettei synny tarvetta vesihuollon lisärakentamiselle. Kustannukset verkostojen siirroista kuuluvat maanomistajalle tai siirron tilaajalle. Elinvoimakeskuksen liikenneosasto totesi, että alueen sisäinen liikenne tulee suunnitella turvalliseksi ja sujuvaksi kaikille käyttäjäryhmille sekä huolto- ja pelastusliikenteelle sekä huomioida tieliikennemelu. Lupa- ja valvontavirasto katsoi, että kaavan pysäköintinormitusta ja vaikutusten arviointia on syytä täydentää osoitetun liikerakentamisen osalta. Melun osalta ääneneristävyysvaatimus katsottiin tarpeelliseksi lähinnä niille julkisivuille, jotka meluselvityksen perusteella sijaitsevat melualueella. Melumääräyksen muotoilua suositeltiin muutettavaksi ja nähtiin tarpeelliseksi luhtitalon luhtikäytävän sijoittaminen kadun puolelle. LVV arveli, että luontokatselmus voisi olla tarpeen ja totesi että selostuksessa tulisi käsitellä myös purkavan uudisrakentamisen ilmastovaikutukset. Kaavamääräyksiin olisi mahdollista sisällyttää rakentamisen aikaisten päästöjen vähentämistä koskevaa ohjausta.

Mielipiteissä pyydettiin mm. ottamaan huomioon asemakaavan pysäköintinormituksessa kadun lisääntynyt liikenne, kapeus ja ahtautuminen kadunvarsipysäköinnin takia sekä talvella, parantamaan liikennejärjestelyitä ja katurakenteita, sekä turvaamaan asukkaiden viihtyvyys rakennustöiden aikana. Laaksokadulle esitettiin tehtäväksi toimenpiteitä liikenteen sujuvoittamiseksi mm. pysäköintikielloilla ja Pohjoisväylän suuntaisen katuosuuden leventämisellä kadunvarsipaikoitusta varten.

Lausuntojen ja mielipiteiden johdosta on asemakaava-aineistoihin tehty LVV:n lausunnon johdosta seuraavat täydennykset:

- Täydennetty asemakaavamuutoksen vaikutusten arviointia liikerakentamista koskevalla arviolla.
- Luotu uusi julkisivun ääneneristävyysvaatimusta koskeva asemakaavamääräys ehdotetulla muotoilulla ja tarkennettu sen sijoitusta myös A-9 -tontin rakennusalojen sivuille.
- Ääneneristävyysvaatimus 30 dB saavutetaan nykyrakentamisessa suurella todennäköisyydellä ilman erityisiä toimenpiteitä, joten äänieristysvaatimus on poistettu taaemmalta tontilta, vaikka se toteutuisi Laaksokadun varren tonttia aiemmin tai viitesuunnitelmasta poikkeavasti.
- Täydennetty A-9 asemakaavamääräystä: *Mahdollinen luhtikäytävä tulee sijoittaa melunlähteen puolelle.´*
- Täydennetty selostusta kaavoituksen ilmastovaikutusten arvioinnilla (KILVA), sekä selostuksen vaikutusten arviointia purkavan uudisrakentamisen vaikutusarviolla

jonka lisäksi:

- Poistettu tarkentuneiden vesihuoltosuunnitelmien johdosta kaavakartassa ollut johtovarausmerkintä tarpeettomana. Vesihuollon tulevat liitäntäpaikat on 2025 valmistuneissa suunnitelmissa osoitettu tonttien pohjoisnurkalle.
- Tarkennettu asemakaavan pääkäyttötarkoituksille indeksimerkinnät A-9 ja AP-33

Saapuneet mielipiteet otetaan huomioon jatkototeutuksessa mahdollisuuksien mukaan ja on liikenteen, katujärjestelyiden sekä kunnossapidon osalta saatettu tiedoksi kaupungin toimialoille.

Asemakaavaluonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet sekä vastaukset niihin ovat asemakaavaselostuksen liitteenä **(Liite 4)**.

Suunnitteluvaihe

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävänä pvm kaupungin verkkosivuilla ja Järvenpää-infossa. Kaavaehdotuksesta saatiin x lausuntoa ja x kirjallista mielipidettä. Lausunnonantajilla huomautettavaa/kommentoitavaa. Ehdotuksesta jätettiin / ei jätetty muistutuksia. (Täydentyy)

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston tavoitteet

Suunnittelun tavoitteena on mahdollistaa Järvenpään yleiskaavan 2040 mukainen, nykyistä yhdyskuntarakennetta tiivistävä asuinrakentaminen, ottaen huomioon ympäristön meluvaikutukset sekä hulevesien käsittelyn järjestäminen.

Asemakaavan muutos laaditaan maanomistajan esittämän tontinkäyttösuunnitelman pohjalta:



Laaksokatu 10 ja 12, Sijoitusluonnos 20.2.2025, Arkkitehtitoimisto J. Palmqvist Oy (ks. kaavaselostuksen liitteenä olevan meluselvityksen liite nro 1).

Tonttijako suunnitellaan muutettavaksi Laaksokadun suuntaiseksi, rinteen myötäisesti. Laaksokadun varteen on suunnitteilla 700 k-m2 kaksikerroksinen luhtitalo ja Laaksokadulta katsottuna taaemmalle tontille 500 k-m2 yksikerroksinen rivitalo. Luhtitalon autopaikat (14 ap), sekä Jäte/varastorakennus, sekä luhtikäytävät on alustavassa sijoitusluonnoksessa esitetty toteutettavaksi Laaksokadun/Pohjoisväylän puolelle. Oleskelualueet ja -parvekkeet sijoittuvat rakennusten länsipuolelle suojaan Pohjoisväylän mahdollisilta häiriövaikutuksilta. Rivitalolle on esitetty ajoyhteys rakennusten pohjoispuolelta ja autopaikat (12 ap), teknisiä tiloja, varastot sekä autokatos rakennusten väliin. Oleskelualueet on esitetty rakennuksen länsipuolelle. Alueelle voi tulla arviolta noin 24 asukasta (laskennallisesti 1 asukas / 50 k-m2).

Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Maanomistajan tontinkäyttöluonnoksessa esittämää tonttijakoa tarkennettiin Järvenpään Veden vireilletulovaiheen lausunnon perusteella siten että asemakaavaluonnoksessa Laaksokadun suunnasta katsottuna taaempi tontti osoitetaan ohjeellisena katualueeseen rajautuvana kirvesvarsitonttina, jolloin kaupungille ei synny vesihuollon järjestämisestä ylimääräisiä kustannuksia.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Asemakaavasta ei ole esitetty vaihtoehtoja. Asemakaavaluonnos on laadittu maanomistajan esittämän tontinkäyttöluonnoksen perusteella, mutta osoittaen Laaksokadun suunnasta katsottuna taaempi tontti katuun rajoittuvana ns. kirvesvarsitonttina. Pihatoimintojen järjestämiseksi Laaksokadun suunnasta katsottuna taaemman tontin rakennusoikeuden määrää on tarkistettu kaavamuutoshakemuksessa esitetystä 600 k-m2:sta 500 k-m2:iin.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella muodostuu 6. eli Pöytäalhon kaupunginosan kortteliin 648 asuinrakennusten korttelialuetta (A-9) ja Asuinpientalojen korttelialuetta (AP-33).

Mitoitus

Asemakaavamuutosalueen pinta-ala on noin 4013 m2, josta muodostuu uutta A-9 korttelialuetta noin 1540 m2 ja AP-33 korttelialuetta noin 2473 m2.

Nykyinen rakennusalakohtainen rakennusoikeuden määrä 260 k-m2 (yhteensä 520 k-m2) nousee kadunvarren asuinrakennusten korttelialueeksi (A-9) osoitettavalla tontilla 700 k-m2:iin ja Laaksokadun suunnasta katsottuna taaemmalla asuinpientalojen korttelialueeksi (AP-33) osoitettavalla tontilla 500 k-m2:iin. Yhteensä rakennusoikeuden määrä suunnittelualueella hieman yli kaksinkertaistuu 520 k-m2:sta 1200 k-m2:iin.

Asemakaavamuutosalueella laskennallinen tehokkuus nousee keskimäärin e=0,13:sta e=0,30:een, kun yleiskaavan tehokkuustavoite uusilla A-käyttötarkoituksen alueilla on keskimäärin e=0,5. Korttelitehokkuus nousee keskimäärin e=0,17:sta e=0,18:een. Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä **(Liite 5)**.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Nykyinen käyttöikänsä päähän tullut asuinrakennus on mahdollista korvata uudella nykyaikaisella asuinrakentamisella. Muuttamalla asemakaavassa tonttien suuntausta voidaan paremmin ottaa huomioon tonteille kohdentuvat meluntorjuntavaatimukset sekä istuttaa rakennukset maastoon. Asemakaavassa annetaan sanallisia tilojenkäyttöön, rakentamisen laatuun, energiatalouteen, meluntorjuntaan, viherympäristöön ja pihatoimintoihin liittyviä määräyksiä.

5.3 Aluevaraukset

Korttelialueet

Asemakaavan muutosalueen pääkäyttötarkoitus *Omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue* (AO-6) on muutettu yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti *Asuinrakennusten korttelialueeksi* (A-9) ja *Asuinpientalojen korttelialueeksi* (AP-33).

Asuinrakennusten korttelialueella (A-9) sallitaan pienkerrostalojen, rivitalojen, kytkettyjen ja erillisten pientalojen rakentaminen:

A-9, ASUINRAKENNUSTEN KORTTELIALUE

Korttelialueelle voidaan rakentaa pienkerrostaloja, rivitaloja, kytkettyjä ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin sekä yhteiskäyttöisiä pysäköinti-, jätehuolto- ja varastotiloja. Asuinrakennuksiin saa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa:

- porrashuoneiden 15 m2 ylittävän osan ja asukkaiden varastoja, kuitenkin enintään 15% varsinaisesta kerrosalasta,

- asuntojen ulkopuolisia, asukkaita palvelevia apu- ja yhteistiloja,
- hissikuilut, hormit ja teknisiä tiloja,
- kiinteistömuuntamon,
- väestönsuojatiloja.

Rakennusoikeudesta saa 25 % rakentaa liike-, työ- tai palvelutiloiksi, joissa harjoitettu toiminta ei aiheuta ympäristölle häiriötä. Tonttia ei saa käyttää ympäristöä rumentavaan tai häiritsevään varastointiin.

Julkisivut ja kaikki rakenteet on tehtävä laadukkaasti kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristön, kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimuksiin. Julkisivut tulee jäsennellä ja julkisivuvärityksen tulee soveltua alueen ilmeeseen.

Rakennusten katoille ja julkisivuihin saadaan sijoittaa energiatalouden edellyttämiä teknisiä laitteita. Kaavassa annetun kerrosluvun estämättä ja kaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa ilmanvaihtokonehuoneita ja muita teknisiä tiloja, joiden julkisivut on sovitettava muun rakennuksen ulkoasuun.

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 35dB eikä yöohjearvoa 30dB. Mahdollinen luhtikäytävä tulee sijoittaa melunlähteen puolelle.

Tontille on varattava leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 15 % asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta.

Tontin osat, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueeksi, kulkuväyläksi tai huoltoalueeksi, on istutettava ja hyödynnettävä hulevesien käsittelyssä.

Tontilla tulee säilyttää tai istuttaa vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 100 m2 kohti.

Tontille on varattava polkupyörien säilytyspaikkoja vähintään 1 paikka/30 k-m2. Pyöräpaikoista vähintään puolet tulee sijoittaa maantasossa olevaan varastoon tai katokseen.

Tontille on varattava autopaikkoja vähintään:

- yksi- tai kaksiasuntoiset pientalot 2 ap/asunto
- rivitalot ja kytketyt pientalot 1,5 ap/asunto
- asuinkerrostalot 1 ap/85 k-m2
- sekä lisäksi riittävä määrä vierasautopaikkoja.
Pysäköintialueilla ja -tiloissa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Asuinpientalojen korttelialueella (AP-33) sallitaan rivitalojen, kytkettyjen pientalojen ja erillisten pientalojen rakentaminen:

AP-33, ASUINPIENTALOJEN KORTTELIALUE

Korttelialueelle saa rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin. Asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta saa tontilla asuva käyttää 25 % työ-, yms. palvelutiloiksi, joissa harjoitettu toiminta ei aiheuta ympäristölle häiriötä.

Julkisivut ja kaikki rakenteet on tehtävä laadukkaasti kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristön, kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimuksiin. Julkisivut tulee jäsennellä ja julkisivuvärityksen tulee soveltua alueen ilmeeseen. Rakennusten katoille ja julkisivuihin saadaan sijoittaa energiatalouden edellyttämiä teknisiä laitteita.

Tontilla tulee säilyttää tai istuttaa vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 100 m2 kohti. Tontille on varattava leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 15 % asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta. Tontin osat, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueiksi, kulkuväyliksi tai huolto- ja paikoitusalueiksi, on istutettava ja hyödynnettävä hulevesien käsittelyssä.

Tontille tulee sijoittaa rakennuksia tai suojarakennelmia siten, että liikenteen aiheuttama melutaso ei ylitä ulkona oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50dB. Asuinhuoneissa melutaso ei saa ylittää päiväohjearvoa 35dB eikä yöohjearvoa 30dB.

Tontille on varattava polkupyörien säilytyspaikkoja vähintään 1 paikka/30 k-m2. Pyöräpaikoista vähintään puolet tulee sijoittaa maantasossa olevaan varastoon tai katokseen.

Tontille on varattava autopaikkoja vähintään:

- yksi- tai kaksiasuntoiset pientalot 2 ap/asunto

- rivitalot ja kytketyt pientalot 1,5 ap/asunto

Pysäköintialueilla ja -tiloissa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Korttelialueiden välinen raja on osoitettu Laaksokadun suuntaiseksi, osoittaen Laaksokadun suunnasta katsottuna taaempi pientalotontti (AP-33) ns. kirvesvarsitonttina. Kirvesvarsi on osoitettu suunnittelualueen pohjoisrajalle kuusi metriä leveänä ja sen osalle merkitty ajoyhteys, jota myöten saa järjestää kulkuyhteyden Laaksokatuun rajautuvalle asuinrakennusten (A-9) tontille.

Laaksokadun varren asuinrakennusten korttelialueelle (A-9) saa rakentaa 700 k-m2 enintään kaksikerroksisen rakennuksen sekä 30 k-m2 talousrakennuksen (t) ja asuinpientalojen korttelialueelle (AP-33) 500 k-m2 yksikerroksisen asuinrakennuksen sekä 80 k-m2 talousrakennuksen (t).

Suunnittelualueella rakennusoikeuden määrä nousee 520 k-m2:sta 1200 k-m2:iin, jonka lisäksi osoitetaan yhteensä 110 k-m2 talousrakennusoikeutta. Suurin sallittu kerrosluku säilyy voimassa olevan asemakaavan mukaisena (I-II) ja on vastaava kuin muualla korttelissa. Kaksikerroksinen rakentaminen Laaksokadun varren tontilla, Pohjoisväylän suuntaisesti, edistää meluntorjunnan toteutumista suunnittelualueella. Laaksokadun varteen saa rakentaa talousrakennuksen, jolla osaltaan on tontin meluntorjuntaa edistävä vaikutus. Asuinpientalojen korttelialueelle on osoitettu

talousrakennuksen rakennusala ohjeellisena niin ikään suojaamaan asuinrakennusta melunlähteen suunnasta.

Korttelialueille on osoitettu hulevesien käsittelyä koskeva kaavamääräys (hule-3), jonka mukaisesti korttelialueen hulevedet tulee käsitellä tonteilla hulevesiä viivyttämällä ennen niiden johtamista hulevesiverkkoon ja rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tonttikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma.

Pohjoisväylän puoleiselle rakennusalalle osoitetaan asemakaavan muutosta varten laaditun meluselvityksen perusteella tarvittava asuinrakennusten julkisivun ääneneristävyysmääräys, joka on ympäristöministeriön asetuksessa rakennuksen ääniympäristöstä (796/2017, muutos 360/2019) edellytetyn mukaisesti melualueella 30 dB. Meluntorjunta on otettu huomioon myös asemakaavan pääkäyttötarkoitusmerkintöihin sisältyvissä määräyksissä. Suunnittelualue on täydennysrakentamiskohteena tulkittu ns. vanhaksi alueeksi, jolloin yöaikana sovelletaan ulkoalueilla 50 dB ohjearvoa.

Rakennusalojen rajat on osoitettu pääosin neljän metrin etäisyydelle tonttien rajoista. Laaksokadun suunnalla asuinrakennuksen rakennusala on osoitettu 10 metrin etäisyydelle ja talousrakennuksen rakennusala kahden metrin etäisyydelle tontin/Laaksokadun katualueen rajasta, noudatellen toteutuneen rakentamisen sijoitusta korttelissa. Laaksokadun varren A-tontin rakennusalan etäisyys uuteen tonttien välirajaan on 5 metriä ja kirvesvarsi-ajoyhteyden suuntaan 0,5 metriä.

Laaksokadun varressa kiinteistöjen puolelle pieneltä osin sijoittunut kadun suuntaisen vesihuollon runkolinjan johtovarausmerkintä poistetaan, koska johtolinjat sijoittuvat Laaksokadun katualueelle, eikä niitä jatkossakaan ole tarkoitus siirtää tonttien puolelle.

Muut alueet

Asemakaavan muutoksella ei muodostu muita alueita.

5.4 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutoksen myötä maankäyttö suunnittelualueella tehostuu yleiskaavan 2040 tavoitteiden mukaisesti (A-alue, tiivistyvät asemanseudut), mutta ei liiallisesti, huomioiden lähiympäristön nykyinen rakennuskanta ja uuden rakentamisen soveltuminen ympäristöönsä. Suunniteltu uusi rakentaminen sijoittuu suunnittelualueelle tehokkuutensa ja kerroslukunsa, sekä rakennusten sijoituksen puolesta ympäristö huomioiden; suunnittelualueen molemmin puolin sijoittuu rivitalo- ja ulkoasultaan pienkerrostalotyyppistä rakentamista. Suunnittelualueen takaosassa, erillispientaloalueen suuntaan, on matalampaa rakentamista. Rakentamisen suurin sallittu kerrosluku säilyy voimassa olevan asemakaavan mukaisena. Asemakaavan muutoksen myötä asukasmäärä lisääntyy maltillisesti. Laskennallisesti alueelle on voimassa olevan asemakaavan perusteella voinut tulla noin 10 ja asemakaavan muutoksen myötä noin 24 asukasta (laskennallisesti 1 asukas / 50 k-m2 rakennusoikeutta).

Asemakaavan muutos mahdollistaa molemmille tonteille vähäisessä määrin liike-, työ- tai palvelutiloja, joita on kaupungissa sallittu tuomaan asumiseen monipuolisuutta ja laadullisuutta. Tilojen tulee olla järjestettävissä asumisen yhteyteen, ja toimintojen tulee olla ympäristövaikutuksiltaan asumiseen rinnastettavia, eivätkä saa aiheuttaa ympäristölle häiriötä, kuten merkittävää liikennettä tai pysäköintitarvetta. Mahdolliset asiointiin liittyvä pysäköintitarve on rinnastettavissa asumiseen, jolloin pysäköintitarpeen kattamiseen voidaan käyttää asemakaavoituksen pysäköintinormituksen suunnitteluohjeen (Kaukeltk 27.4.2023 § 29) mukaisia, sekä rakennusjärjestyksen mukaan rakentamisluvassa edellytettäviä vieraspaikkoja. Varsinaiset

liiketilat keskeisellä alueella voisivat olla toivottavia, mutta toteutuminen epätodennäköistä epäsuorat kulkuyhteydet alueelle.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Nykyinen kasvillisuus kiinteistöjen alueella vähenee, mutta kiinteistöistä toinen ei nykyisellääänkään ole ollut asemakaavan mukaisessa käytössä, vaan rakentamaton, jolloin viherpinta-alaa on ollut laajemmin kuin rakennettuna. Tulevien tonttien reunoilla voidaan pyrkiä säästämään olemassa olevaa puustoa ja muuta kasvillisuutta. Asemakaavamääräyksellä ohjataan säilyttämään tai istuttamaan tontilla puustoa.

Vaikutukset liikenteeseen

Kaavamuutos lisää liikennetuotosta korvattavaan asemakaavaan verrattuna arviolta noin 15 autolla vuorokaudessa. Liikennemäärä lisääntyy siis maltillisesti eikä se aiheuta ympäristön liikenneverkolle rasitusta nykytilannetta enempää. Laaksokadulla autoliikenne suuntautuu poispäin kadunvarren nykyisestä pientaloasutuksesta. Tarvittavat autopaikat sijoitetaan omalle tontille. Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa tilavarauksiltaan suunnittelualueen kohdalla kadun saneerauksen nykyistä leveämpänä, huomioiden mahdollisen jalkakäytävän ja pysäköinnin tarpeen.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Asemakaavan muutos mahdollistaa tontinkäytön tehostamisen ja asukasmäärän lisääntymisen olemassa olevien palvelujen läheisyydessä, joukkoliikenneyhteyksien äärellä sekä kunnallistekniikan parissa. Pohjoisväylän rakentamisen myötä sen rinnakkaisväyläksi rakennetun Laaksokadun sekä Laaksokadulla olevan vesihuoltoverkoston käyttö tehostuu. Käyttöikänsä päähän tullut asumaton ja kylmillään ollut rakennus on mahdollista korvata uudella tehokkaammalla ja energiatehokkaammalla, nykyajan rakentamisvaatimukset täyttävällä asuinrakentamisella ja toinen pitkään rakentamattomana ollut tontti tulee asemakaavan mukaiseen käyttöönsä. Uudisrakentamisen toteutuksessa on mahdollista huomioida nykyaikaisia, resurssiviisaita toteutusratkaisuja. Asemakaavamääräyksissä mahdollistetaan 25% rakennusoikeudesta ympäristöhäiriötä aiheuttamattomiksi liike-, työ- tai palvelutiloiksi, mikä mahdollistaa kotityöskentelyä ja näin ollen vähemmän liikkumistarvetta. Rakennusten katoille ja julkisivuihin saadaan asemakaavamääräysten mukaisesti sijoittaa energiatalouden edellyttämiä teknisiä laitteita.

Purkava uudisrakentaminen aiheuttaa kuitenkin aina merkittävän hiilipiikin, joka syntyy purkujätteestä ja uusien rakennusmateriaalien valmistuksesta. Ilmastonmuutoksen hillitsemisen kannalta peruskorjaaminen olisi usein ensisijainen vaihtoehto, sillä uuden rakennuksen energiatehokkuudesta saavutetut hyödyt korvaavat syntyneet päästöt vasta vuosikymmenien kuluessa. Purkavan uudisrakentamisen keskeiset ilmastovaikutukset muodostuvat uudisrakentamisen hiilipiikistä, purkumateriaaleista syntyvästä hävikistä ja rakennuksen elinkaaripäästöistä. Uudismateriaalien käyttö lisää luonnonvarojen kulutusta. Uudisrakentamisen alkuvaiheen kertaluonteinen suuri päästö syntyy rakennusmateriaalien, kuten betonin ja teräksen valmistuksesta, kuljetuksesta ja itse rakentamisesta. Purkamisesta puolestaan syntyy suuria määriä jätettä ja vaikka purkumateriaalit kierrätettäisiin, vaatii niiden jatkojalostaminen uusiokäyttöön useimmissa tapauksissa energiaa. Vaikka uudet rakennukset ovat käytön aikana energiatehokkaampia, voi uudisrakennus saavuttaa peruskorjatun rakennuksen ilmastopäästöt vasta pitkällä, jopa 50 vuoden elinkaarella. Vanhan rakennuksen korjaamisessa runko ja säilytettävät materiaalit toimivat hiilivarastona ja näiden osalta vältetään uusien materiaalien valmistuksesta syntyvät päästöt. Ilmastovaikutuksia on mahdollista pienentää esimerkiksi vähähiilisillä rakenneratkaisuilla, kuten kierrätysmateriaalien käytöllä, purkumateriaalien kierrätyksellä sekä käyttämällä vähähiilisiä materiaaleja.

Ilmastonmuutokseen sopeutumisen näkökulmasta olemassa olevan kasvillisuuden poistaminen tehokkaamman rakentamisen alta heikentää hulevesien imeytymistä ja vähentää kasvillisuuden tuomaa varjostusta. Poistettavan kasvillisuuden osalta myös hiilinielu ja erityisesti puihin sitoutunut hiilivarasto nykytilanteessa yhden rakentamattoman ja toisen vajaasti rakennetun tontin alueella häviävät. Suunnittelualueen pienialaisessa mittakaavassa kasvillisuuden korvautumisella uudisrakentamisella hiilinielua suurempi vaikutus voi olla kaupunkikuvan viihtyisyyden ja sopeutumisen kannalta.

Tontti on rinteinen ja alueelta johtuu pintavesiä Laaksokadun varteen. Asemakaavaan lisätään hulevesien viivyttämistä koskeva määräys sekä edellytetään tonttikohtaisen hulevesien hallintasuunnitelman esittämistä rakennusluvan yhteydessä. Asemakaavassa määrätään että tontin rakentamatta jääviä tontinosia tulee istuttaa ja hyödyntää hulevesien käsittelyssä. Tontilla tulee säilyttää tai istuttaa vähintään yksi puu kutakin rakentamattoman osan 100 m2 kohti. Asemakaavamääräyksissä on edellytetty varaamaan polkupyörien säilytyspaikkoja, joista vähintään puolet tulee käytettävyyden kannalta sijoittaa helppopääsyisesti varastoon tai katokseen. Asemakaavamääräyksissä edellytetään pysäköintinormituksen suunnitteluohjeen mukaiset autopaikat, joissa kerrostalojen osalta on kuitenkin otettu huomioon Laaksokadun Myllytien päässä havaitut haasteet, jolloin normituksen autopaikkamitoituksessa ei ole huomioitu paikkamääriin erityisiä helpotuksia, jotka voisivat tulla kyseeseen yleiskaavan mukaisella tiivistyvien asemanseutujen vyöhykkeellä. Asemakaavamääräyksessä pysäköintialueilla edellytetään varautumaan sähköautojen latauspisteisiin.

Ilmastokestävän kaavoituksen työkalulla (KILVA) tehty ilmastovaikutusten arviointi on asemakaavaselostuksen liitteenä **(Liite 6)**.

Muut vaikutukset

Suunnittelualue on Pohjoisväylän liikennemeluvaikutusten piirissä. Tonttien suuntauksen muuttamisella, rakennusten kerrosluvulla ja korkeudella, sijoittelulla sekä rakenteellisilla ratkaisuilla voidaan toteuttaa meluntorjunta tonteilla nykyistä paremmin. Meluntorjunnan mahdollistuminen on tutkittu asemakaavoitusvaiheessa mallinnuksella, jonka perusteella on osoitettu ennustetilanteen huomioivat julkisivun sekä piha-alueiden suojaamista koskevat määräykset.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueelle kohdentuu Pohjoisväylän liikennemeluvaikutuksia, joiden torjunta on otettu huomioon osoittamalla meluselvitykseen perustuvat asemakaavamääräykset. Tonteilla riittävä meluntorjunta tulee järjestää ennen rakennusten asuinkäyttöön ottamista. Liikennetärinän osalta tarkempi vaikutusten selvittäminen voi Pohjoisväylän perustamistavasta riippuen olla tarpeen rakentamisvaiheessa.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Asemakaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty asemakaavakartassa **(Liite 3)**.

5.7 Nimistö

Asemakaavan muutoksella ei muodostu uutta nimistöä.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan kohdassa 4.3 on esitetty toteutusta havainnollistava tontinkäyttöluonnos. Meluntorjuntatoimenpiteitä havainnollistava meluselvitys on asemakaavaselostuksen liitteenä.

6.2 Toteuttamisen ajoitus

Suunnittelualue on olemassa olevien kunnallisteknisten verkostojen yhteydessä. Asemakaavan muutosta voidaan ryhtyä toteuttamaan kun asemakaavan muutoksen hyväksymispäätös on saanut lainvoiman ja kaava kuulutettu voimaan. Toteutusaikataulu on arviolta vuonna 2028.

6.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan muutoksen toteutuksessa seurattavia asioita voivat olla toteutuksen laatu sekä hulevesien hallinnan ja meluntorjunnan toteutuminen.

Järvenpäässä 2.10.2026

Hannele Selin	Paula Sidoroff-Eskelinen
Kaavoitusjohtaja	Kaavasuunnittelija

20.11.2024, päiv. 27.1.2026

Järvenpää

Laaksokatu 10 ja 12

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63 §)



Asemakaavan muutos

Dnro: JARDno-2023-423

Asemakaavatunnus: 060066

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tehtävänä on kertoa osallisille:

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

Sisällysluettelo

1. Mitä tapahtuu ja missä? 3
2. Mitä on suunnitteilla? 4
3. Suunnittelun lähtötiedot 4
4. Osalliset 8
5. Miten ja milloin voi osallistua? 8
6. Kaavan vaikutusten arviointi 10
7. Aikatauluarvio 11
8. Mielipiteet aloitusvaiheessa 11
9. Yhteystiedot 11

Kansikuva: Ortoilmakuva 2023 © Järvenpään kaupunki, maankäyttö ja karttapalvelut

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on päivitetty:

- *Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 5.2.1999/132) nimen muutos Alueidenkäyttölaiksi (AKL 5.2.1999/132) 1.1.2025 alkaen.*
- *Uudenmaan ELY-keskuksen muutos Lupa- ja valvontavirastoksi sekä Elinvoimakeskukseksi*
- *Aikatauluarvio*

1. Mitä tapahtuu ja missä?

Pöytäalhon (6.) kaupunginosassa valmistellaan asemakaavan muutosta nimeltään Laaksokatu 10 ja 12.

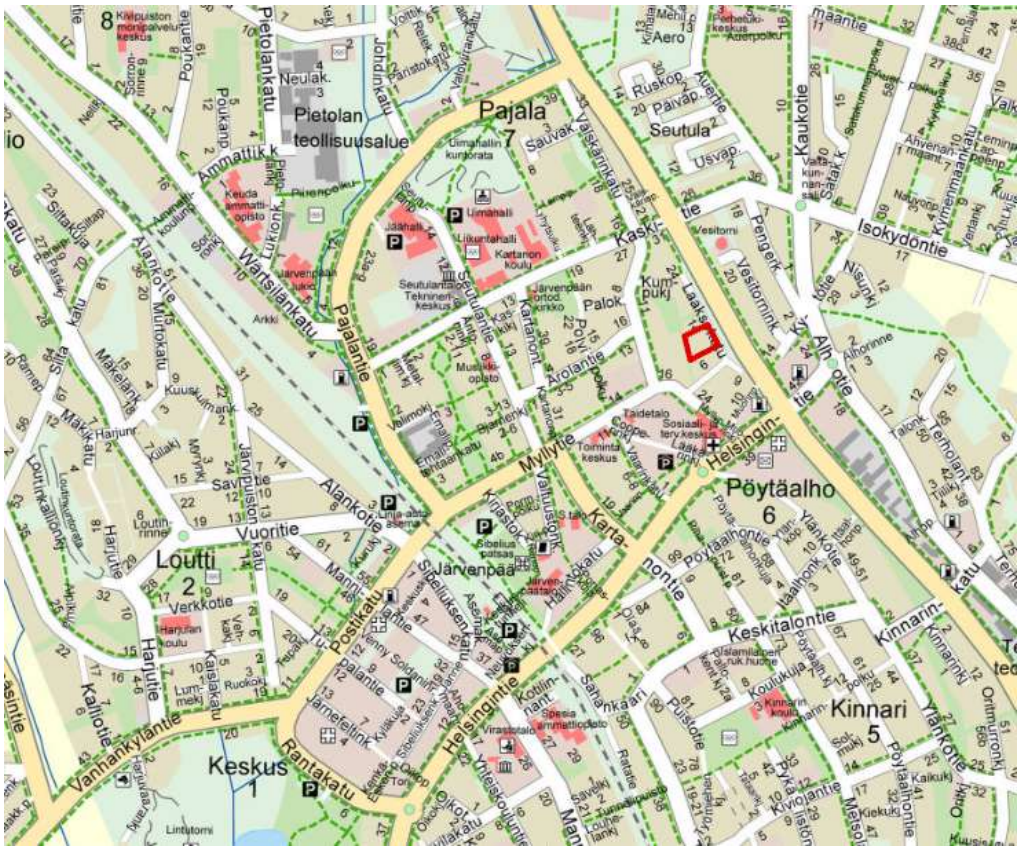
Asemakaavan muutos laaditaan Järvenpään kaupungin asemakaavoituksessa virkamiestyönä.

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

1.1 Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee korttelin 648 tonttia 2 ja kiinteistöä 401-5-207. Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on noin 4013 m2.

Suunnittelualue rajautuu idässä Laaksokadun katualueeseen ja Pohjoisväylän tiealueeseen, lännessä Välskärinpuiston puistokaistaleeseen sekä pohjoisessa ja etelässä sivurajoiltaan pientalotontteihin. Etäisyys suunnittelualueelta keskustan rautatieasemalle on vajaa kilometri.



Ote opaskartasta: suunnittelualueen sijainti ja rajaus punaisella.

1.2 Aloite tai hakija

Asemakaavan muutos laaditaan yksityisen maanomistajan aloitteesta (asemakaavan muutoshakemus, päivätty 16.3.2023)

Asemakaava-aloite on vuoden 2024 kaavoituskatsauksessa (Khall 15.1.2024 § 3).

Asemakaavoituksen puitesopimus on hyväksytty kaavoitusjohtajan päätöksellä 6.6.2023 § 7 (JARDno-2023-1010) ja allekirjoitettu.

Maankäyttösopimus laaditaan ja saatetaan hyväksyttäväksi kaupunginhallituksessa asemakaavan hyväksymiskäsittelyn yhteydessä.

2. Mitä on suunnitteilla?

Alue on voimassa olevassa asemakaavassa omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialuetta. Isojen tonttien tiivistäminen olisi mahdollista. Asemakaavan muuttaminen edellyttää alueen hulevesijärjestelmän täydentämistä sekä tiemelun huomioon ottamista.

Alueelle laaditaan erillinen tonttijako asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

3. Suunnittelun lähtötiedot

3.1 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa. Ympäröivät kadut ja yleiset alueet ovat pääosin Järvenpään kaupungin omistuksessa. Osat suunnittelualueeseen rajautuvasta lähivirkistysalueesta ovat yksityisessä omistuksessa.



Ote maanomistuskartasta, asemakaavan muutosalue rajattu sinisellä. Vaaleanpunaisella merkityt alueet ovat kaupungin omistuksessa (ote 09/2024).

3.2 Maakuntakaava

Uusimaa-kaavan 2050 Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa (lainvoimainen KHO 13.3.2023) suunnittelualue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä (ruskea pystyraidoitus).



Ote maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmäkartasta (Uudenmaan liiton karttapalvelu 09/2024). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti osoitettu keltaisella nuolella.

3.3 Yleiskaava

Järvenpään kaupungin yleiskaavassa 2040 (KV 14.12.2020 § 80 ja 22.3.2021 § 16, lainvoimainen 22.6.2021) suunnittelualue on **Asuntoaluetta** (A), joka *varataan ensisijaisesti monipuoliselle asumiselle ja sitä palveleville lähipalveluille sekä alueen luonteeseen soveltuvalle elinkeinotoiminnalle. Suunnittelussa tulee varmistaa riittävät lähivirkistyksen alueet sekä viheryhteyksien jatkuminen. Alueen suunnittelussa tulee edistää palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteellä, kävellen ja pyörällä. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota elinympäristön viihtyisyyteen, turvallisuuteen ja kulttuuriympäristön arvoihin.*

Suunnittelualuetta koskee **Tiivistyvä asemanseutu**-merkintä (musta nuolimerkintä): *Ainolan, Haarajoen ja Saunakallion asemanseutujen (600 metriä) ja keskusta-alueen (1 kilometri) vyöhykemerkinnällä osoitetaan alueet, joilla pyritään täydennysrakentamismahdollisuuksien hyödyntämiseen ja eri kulkumuotojen yhteensovittamiseen. Suunnittelussa tulee huomioida vaihtoyhteyksien sujuvuus ja turvallisuus.*

Suunnittelualue on Räikilänojan **Valuma-aluetta**. *Valuma-alueella* (ruskea viivamerkintä) *tapahtuvassa toiminnassa ja maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon kaavaselostuksessa sekä muissa selvityksissä mainitut valuma-alueen ominaispiirteet.*

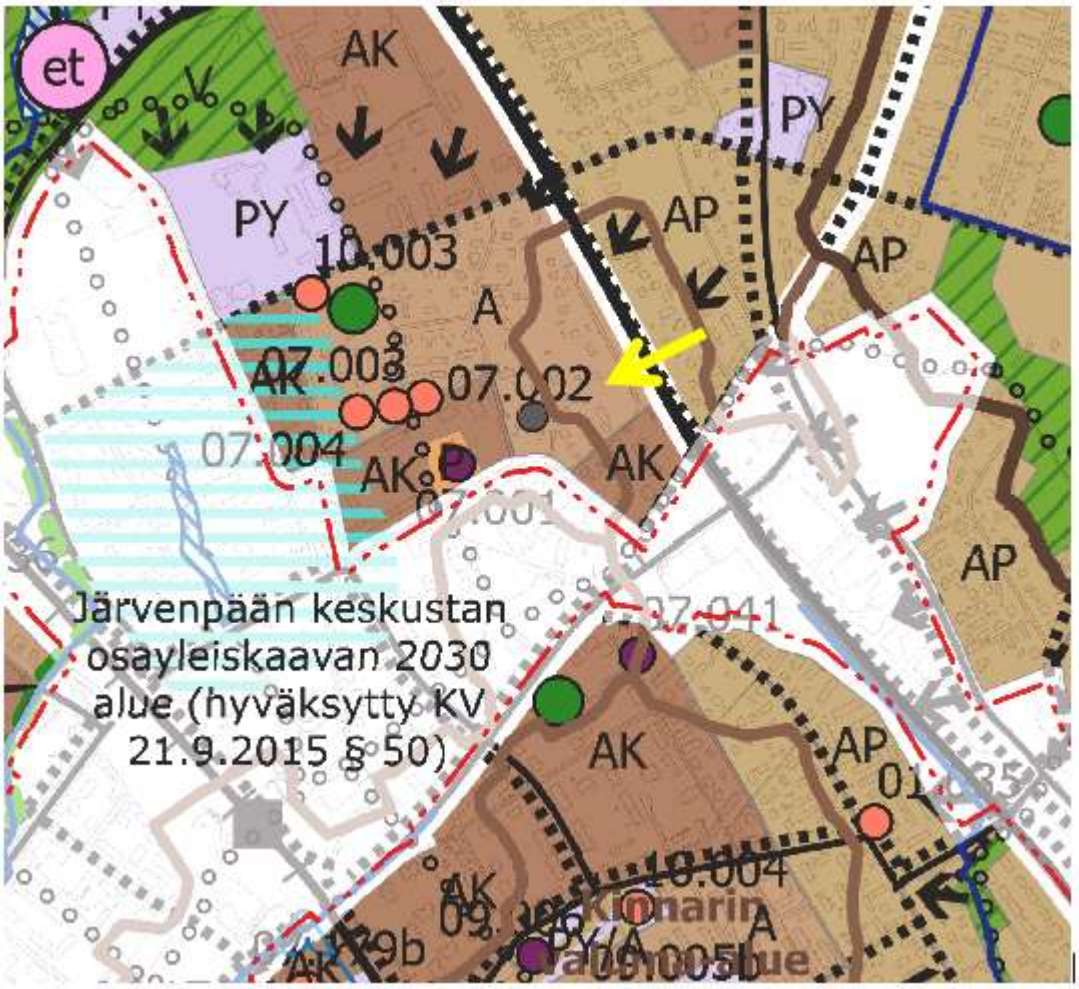
Suunnittelualueen itäpuolella on **Päätie/-katu tai merkittävä kokoojakatu** (Pohjoisväylä / musta viivamerkintä): *Paikallista ja seudullista liikennettä palveleva vaikutuksiltaan merkittävä katu- tai* tieyhteys, jonka suunnittelussa ja tilavarauksissa huomioidaan eri kulkumuotojen tarpeet.

Em. Pohjoisväylä on osa **Joukkoliikenteen kehityskäytävää** (valkoinen viivamerkintä), jonka katualueiden tilavarauksissa ja katujen suunnittelussa huomioidaan bussiliikenteen tarpeet pysäkkijärjestelyjen, kulkuyhteyksien ja katurakenteiden sijoittumisen osalta.

Pohjoisväylän varressa on **Pyöräilyn pääreitti** (musta pisteviivamerkintä), jolla kiinnitetään erityistä huomiota pyöräilyn järjestelyjen sujuvuuteen, selkeyteen ja turvallisuuteen. Pyöräilyn pääreittien tarkat sijainnit ja toteutustavat ratkaistaan jatkosuunnittelun yhteydessä.

Suunnittelualueen itäpuolella on **Sähkölinja** (musta viivamerkintä / z)

Suunnittelualueen länsipuolella on **Luonnonmuistomerkki** (harmaa pallomerkintä).



Ote Järvenpään yleiskaavasta 2040, epävirallinen yhdistelmäkartta. Suunnittelualueen sijainti osoitettu keltaisella nuolella.

Yleiskaavassa on lisäksi esitetty lisäksi mm. meluntorjuntaa, tärinän ja runkomelun torjuntaa, luontoarvoja, virkistystä, pilaantunutta maaperää, jätevedenpumppaamojen suojaetäisyyksiä, tulvariskejä ja hulevesien hallintaa koskevat yleismääräykset.

3.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 16.1.1980 vahvistettu *Laaksotien kaava* (6/23), jossa suunnittelualue on käyttötarkoitukseltaan *Omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialuetta* (AO6). Asemakaavamääräyksen mukaan rakennusalalle saa rakentaa enintään 260 m2 kerrosalaa käsittävän pientalon. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on I-II. Tonteille on osoitettu rakennusalat, joiden itäsivuille on merkitty 35 dB(A) ääneneristävyyttä koskeva vaatimus. Tonttien itäosassa on pieneltä osin viemäriä varten varattava alue (pistekatkoviiva ja nuolimerkintä).



A_o^6 OMAKOTIRAKENNUSTEN JA MUIDEN ENINTÄÄN KAHDEN PERHEEN TALOJEN KORTTELIALUE.
RAKENNUSALALLE SAA RAKENTAA ENINTÄÄN 260 m^2 KERROSALAA KÄSITTÄVÄN PIENTALON.

III ROOMALAINEN NUMERO, JOKA OSOITTAA RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN VARSINAISEN KERROSLUVUN.

RAKENNUSALA.

35 dB(A) RAKENNUSALAN RAJA, JONKA PUOLEISEN LIIKENNEMELULLE ALTTIIKSI JOUTUVAN HUONEEN, IKKUNASEINÄN JA -RAKENTEEN ÄÄNENERISTÄVYYDEN VÄHIMMÄISMÄÄRÄN LIIKENNEMELUA VASTAAN DESIBELEISSÄ dB(A) MITATTUNA TULEE OLLA VÄHINTÄÄN ARABIALAISEN LUVUN OSOITTAMAN SUURUINEN.

VIEMÄRIÄ VARTEN VARATTAVA ALUE.

Ote voimassa olevista asemakaavasta ja asemakaavamääräyksistä, muutosalue punaisella katkoviivalla.

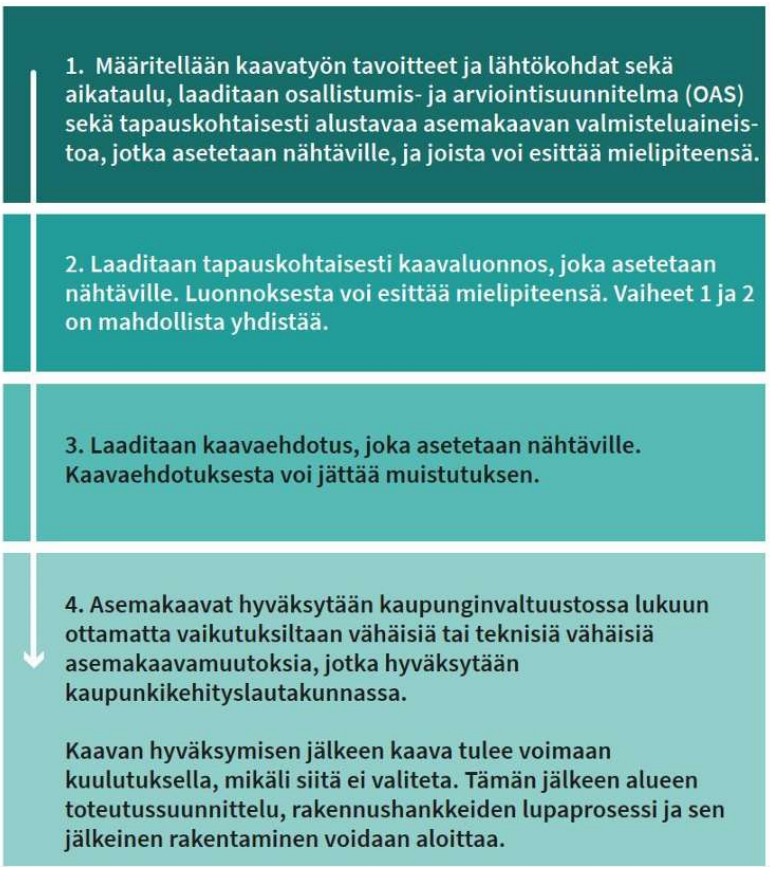
4. Osalliset

- Asemakaavamuutosalueen maanomistajat
- Naapuritonttien omistajat, haltijat ja asukkaat
- Lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät sekä asukasyhdistykset
- Järvenpään kaupungin asiantuntijaviranomaiset
- Muut viranomaistahot
- Teknisten verkostojen toimittajayritykset
- Teleoperaattoriyritykset
- Alueen toimijat, seurat ja yhdistykset
- Muut, joiden oloihin asemakaavan muutos saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Osallisia voivat olla myös kaikki kuntalaiset, joita alueen kehittäminen kiinnostaa

5. Miten ja milloin voi osallistua?

5.1 Asemakaavan laatimisvaiheet ja osallistuminen

Kaavoitusprosessin vaiheet (asemakaavan laatiminen tai muutos)



5.2 Tiedottaminen

Kaikista osallisten kuulemisvaiheista tiedotetaan kuuluttamalla kaupungin verkkosivuilla, kuulutukset: Kuulutukset ja ilmoitukset | Järvenpää (jarvenpaa.fi) ja Keski-Uusimaa -lehdessä, sekä lähettämällä kirje asemakaavamuutosalueen ja asemakaavamuutosalueeseen rajoittuvien alueiden maanomistajille ja haltijoille. Lisäksi kuulemisvaiheista tiedotetaan muita osallisia, ja niitä, jotka ovat asemakaavan laatijalta kirjallisesti tiedotusta pyytäneet ja antaneet yhteystietonsa tiedotusta varten. Jos asemakaavoituksen aikana järjestetään yleisötilaisuus, siitä ilmoitetaan kuulutuksen yhteydessä Järvenpään verkkosivuilla tai erikseen tiedottamalla.

5.3 Aloitusvaihe

Asemakaavoitustyön käynnistymisestä ja siihen liittyvästä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) valmistumisesta tiedotetaan siten kuin edellä on kerrottu. OAS on nähtävillä suunnittelutyön ajan Järvenpään kaupungin verkkosivuilla sekä Järvenpää-infossa (Sibeliuksenkatu 8, 3. kerros, käynti rakennustyömaan aikana Mannilantien kautta).

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

5.4 Valmisteluvaihe

Asemakaavan muutosluonnos ja muu suunnitteluaineisto asetetaan nähtäväksi mielipiteiden antamista varten (AKL 62§, MRA 30§) Järvenpään kaupungin verkkosivuille ja Järvenpää-infoon.

Asemakaavan muutos lähetetään tiedoksi seuraaville tahoille:

- Asemakaavan muutosalueen maanomistajat
- Naapuritonttien omistajat, haltijat ja asukkaat
- Lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät sekä asukasyhdistykset
- Järvenpään kaupunkitekniikan suunnittelupalvelut
- Järvenpään rakennusvalvonta
- Järvenpään Vesi

Asemakaavan muutoksesta pyydetään ennakkolausunnot seuraavilta tahoilta:

- Lupa- ja valvontavirasto (1.1.2026 alkaen, ent. Uudenmaan ELY-keskus)
- Uudenmaan elinvoimakeskus (1.1.2026 alkaen, ent. Uudenmaan ELY-keskus)
- Väylävirasto
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Tuusulanjärven Lämpö
- Auris energia
- Caruna Oy
- FNE Finland Oy
- Cinia Oy
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- DNA Finland Oy

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

5.5 Ehdotusvaihe

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

Asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäväksi Järvenpään kaupungin verkkosivuille sekä Järvenpää-infoon. Asiasta tiedotetaan osallisille, kuten edellä on kerrottu.

Ehdotusta koskevat muistutukset tulee jättää kirjallisena kuulutuksessa ilmoitettuun määräaikaan mennessä. Kaupunkikehityslautakunta käsittelee ja hyväksyy asemakaavoituksen laatimat vastineet asemakaavan muutosehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Mikäli asemakaavan muutosehdotusta 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. Päätöstä koskeva tarkistettu pöytäkirja julkaistaan kaupungin verkkosivuilla: Kokoukset ja päätöksenteko. Asemakaavan hyväksymisestä ilmoitetaan myös kuulutuksella kaupungin verkkosivuilla: kuulutukset. Kaupunginvaltuuston päätöksestä on mahdollisuus valittaa 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaamisesta Helsingin hallinto-oikeuteen ja Helsingin hallinto-oikeuden päätöksestä valitusluvalla edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Kaupunginvaltuuston päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Järvenpään kaupungin kirjaamosta.

Asemakaava tulee voimaan kuulutuksella. Lainvoiman saaneesta päätöksestä kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla: Kuulutukset ja ilmoitukset | Järvenpää (jarvenpaa.fi)

Asemakaavan voimaantulo lähetetään tiedoksi niille osallisille, jotka ovat sitä aiemmissa vaiheissa kirjallisesti pyytäneet ja antaneet yhteystietonsa.

6. Kaavan vaikutusten arviointi

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

Hankkeen aloitusvaiheessa erityisesti arvioitaviksi on tunnistettu mm. vaikutukset hulevesien käsittelyn järjestämiseen sekä suunnittelualueeseen kohdentuvat tiemeluvaikutukset.

7. Aikatauluarvio

- Asemakaavan valmistelutyö käynnistyy syksyllä 2024
- Asemakaavaluonnos on nähtävänä arviolta alkuvuodesta 2026 (AKL 62§)
- Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäväksi arviolta kesällä/syksyllä 2026 (AKL 65 §, MRA 27§) 30 vrk.
- Tavoitteena on, että kaavamuutos siirtyy hyväksymiskäsittelyyn (Kauke ltk, KH ja KV) loppuvuodesta 2026.

8. Mielipiteet aloitusvaiheessa

Onko alueella tärkeitä paikkoja, kehittämiskohteita tai ongelmia, joita ei ole lähtötiedoissa huomioitu? Jos haluat tuoda esiin omia näkemyksiäsi suunnittelualueeseen liittyen, ota yhteyttä suoraan kaavan valmistelijaan (ks. yhteystiedot alla).

9. Yhteystiedot

Järvenpää-info

040 315 2880
info(at)jarvenpaa.fi
Sibeliuksenkatu 8, PL 41, 04401 Järvenpää
www.jarvenpaa.fi

Kaavoitus

Kaavasuunnittelija, p. 040 315 2985
Paula Sidoroff-Eskelinen

Sähköpostiosoitteet ovat muotoa: etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi

Laaksokatu 10/12, Järvenpää
Meluselvitys

20.3.2025

Selvityksen laatija:

Nimikirjoitus poistettu

Anssi Göös
Tapio Strandberg Oy

Sisällys

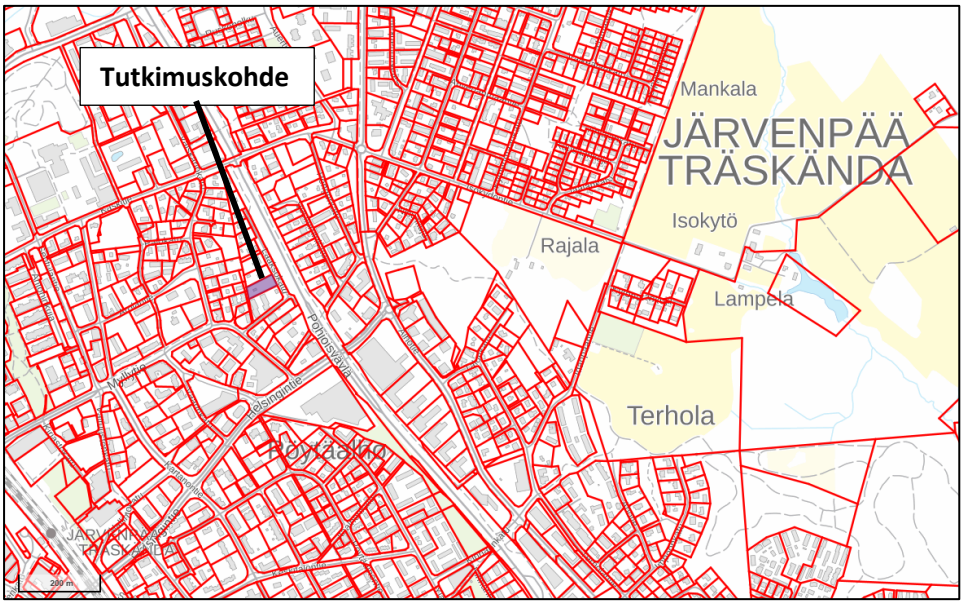
1 Johdanto 2
2 Meluselvitys 2
2.1 Käytetyt menetelmät 2
2.2 Sovellettavat ohjearvot 3
2.3 Laskennan lähtötiedot 4
2.4 Laskenta-asetukset 4
3 Melulaskenta ja tulokset 4
3.1 Piha-alueet 5
3.2 Julkisivujen melutasot 5
4 Yhteenveto 5
Liitteet 5

1 Johdanto

Työssä tehtiin meluselvitys osoitteeseen Laaksokatu 10/12, Järvenpää suunnitellun luhtitalon ja rivitalon rakennuslupaa varten. Työn tilaajana oli Rakennus Mattila Oy. Kohteen sijainti on esitetty kuvan 1 kartassa.

Kohde sijaitsee Järvenpäässä kiinteistöllä 186–6–648-2. Alueella on voimassa Laaksotien asemakaava (vahvistettu 24.10.1979), jossa alue on merkitty omakotirakennusten ja rivitalojen sekä muiden kytkettyjen pientalojen korttelialueeksi. (AOR[5]).

Kohde sijaitsee Pohjoisväylän ja Helsingintien melualueella.



Kuva 1. Kohteen sijainti. (Kartan lähde: Paikkatietoikkuna.fi)

Meluselvitys perustuu tilaajaan toimittamiin aineistoihin. Kohteen asemakuva on esitetty liitteessä 1. Meluselvitys on tehty mallintamalla ennustetieliikenteestä aiheutuvaa melutasoa päivä- ja yöaikana.

Meluselvityksen laadinnasta vastasi Tapio Strandberg Oy:ssä insinööri (AMK) Anssi Göös (Melun mittaamisen ja arvioinnin sertifiointi, SYKE/FINAS) ja laadunvarmistuksesta vastasi Kirsi Vanhala (Melun mittaamisen ja arvioinnin sertifiointi, SYKE/FINAS).

2 Meluselvitys

2.1 Käytetyt menetelmät

Meluselvitys laadittiin laskennallisen melumallinnuksen avulla. Mallinnus tehtiin 3D-maastomalliin pohjautuvalla SoundPLAN 9,0 -laskentaohjelmalla yleisesti melumallinnuksessa käytettävillä yhteispohjoismaisilla tie-, raide ja teollisuusmelun laskentamalleilla. Laskentamalli ottaa huomioon maaston muodot

ja laadun (akustisesti kova tai pehmeä) sekä rakennusten ja mahdollisten muiden akustisesti kovien pintojen aiheuttamat heijastukset. Laskentamallien yleisesti arvioitu tarkkuus on ± 3 dB noin 500 metrin etäisyydellä.

Edellä mainitut laskentamallit esittävät melutasot melun leviämisen kannalta kaikkein suotuisimmissa olosuhteissa. Tämän vuoksi joissain tapauksissa laskennallisen meluselvityksen tulokset voivat olla varsinaisten melumittausten tuloksia korkeampia. Laskennassa ei esim. huomioida kasvillisuuden aiheuttamaa melun vaimennusta.

Melulaskentaohjelman maastomalli syötetään ohjelmaan x-, y- ja z-tiedot sisältävässä muodossa. Näin selvitettävän alueen maasto saadaan kolmiulotteiseen muotoon ja melun leviäminen voidaan riittävällä luotettavuudella mallintaa. Melulähteiden (tieliikenne, raideliikenne, jne) lähtömelutasot syötetään ohjelmaan yksilöityinä melulähde kerrallaan.

2.2 Sovellettavat ohjearvot

Ympäristömelun kuvaamiseen käytetään yleisesti keskiäänitasoa L_{Aeq}. Valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 on esitetty yleiset melutason ohjearvot. Melutasojen ohjearvot jaetaan päivä- (kello 7–22) ja yöajan (kello 22–7) melutasoihin. Valtioneuvoston päätöksen mukaiset ohjearvot on esitetty taulukossa 1.

Taulukko 1. Melutasojen ohjearvot ulkona (enintään).

Alueen käyttötarkoitus	Keskiäänitaso L_{Aeq} (dB)	
	Klo 7 - 22	Klo 22 - 7
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä	55 dB	50 dB[1]
Hoito- tai oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	
Loma-asumiseen käytettävät alueet, leirintäalueet, taajamien ulkopuolella olevat virkistysalueet ja luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB[2]

[1] Uusilla alueilla yöajan ohjearvo on 45 dB

[2] Yöohjearvoa ei sovelleta sellaisilla luonnonsuojelualueilla, joita ei yleisesti käytetä oleskeluun tai luonnon havainnointiin yöllä.

Kohde sijaitsee vanhalla alueella, joten Vnp 993/1992 mukaisesti tarkasteltavana ohjearvotasona käytetään päivällä 55 dB ja yöllä 50 dB.

Valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 on määritetty ohjearvotasot myös rakennusten sisätiloihin. Päiväaikaan asuin-, potilas- ja majoitushuoneiden ohjearvo on 35 dB ja yöaikaan 30 dB. Opetus- ja kokoontumistilojen ohjearvotaso päiväaikaan on 35 dB ja liike- ja toimistohuoneille 45 dB. Opetus- ja kokoontumistiloille sekä liike- ja toimistohuoneille ei ole määritetty yöajan ohjearvoa.

Valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 todetaan, että jos melu sisältää impulsseja tai on kapeakaistaista, lisätään mittaus- tai laskentatuloksiin 5 dB ennen niiden vertaamista ohjearvoihin. Tässä selvityksessä häiritsevyyskorjauksia ei ole huomioitu, koska tieliikenteestä syntyvä melu ei ole impulssimaista tai kapeakaistaista.

Ympäristöministeriön asetuksessa rakennuksen ääniympäristöstä (796/2017, muutos 360/2019) säädetty asuinrakennusten julkisivun vähimmäisääneneristävyys melualueilla on 30 dB.

2.3 Laskennan lähtötiedot

Maastomalli

Melulaskennan maastomalli perustuu Maanmittauslaitoksen maastomalli 2 m-aineistoon. Rakennusten sijainti muodostettiin tilaajan toimittamaan aineistoon perustuen.

Tieliikenne

Selvityksessä käytetyt liikennemäärätiedot on esitetty taulukossa 2. Liikennetiedot perustuvat Sitowisen tekemään Järvenpään liikenne-ennuste ja liikennejärjestelmäsuunnitelma 2040 (2020), saatuihin ennusteliikennemääriin. Nykyliikenteen määrät ovat Väyläviraston karttapalvelusta. Ennuste on suurempi kuin nykyliikennemäärä, joten varovaisuusperiaatteen mukaisesti laskennassa on käytetty ennusteliikennemääriä.

Taulukko 2. Mallinnuksessa käytetyt tieliikennemäärätiedot.

Väylä	Nopeus km/h	KVL nykyliikenne	KVL ennuste 2040	Raskas liikenne %
Pohjoisväylä	60	13 359 [1]	20 090 [2]	2,4
Helsingintie	40	13 359 [1]	17 270 [2]	1,8

1. Lähde: Väylävirasto
2. Lähde: Sitowise, Järvenpään liikenne-ennuste ja liikennejärjestelmäsuunnitelma 2040 (2020)

2.4 Laskenta-asetukset

Melulaskennassa käytetyt asetukset:

- Laskentaruudukko: 2 m x 2 m
- Laskentakorkeus: 2 m
- Äänen heijastuksia: 1 kpl
- Laskentaetäisyys: 2 000 m
- Laskenta-alueen koko: 2 000 m x 900 m
- Maanpinnan akustinen kovuus:
  - tiet 0 (kova)
  - muu ympäristö 1 (pehmeä)
- Rakennusten heijastus (absorptiokerroin): 0,1 (lähes täysin kova)

Melulaskennassa ei huomioitu kasvillisuuden vaimennusta.

3 Melulaskenta ja tulokset

Melulaskenta kohteeseen tehtiin päiväajalle (klo 7–22) ja yöajalle (klo 22–7). Laskenta tehtiin laskentakorkeudella +2 metriä. Laskenta tehtiin ennusteliikennemääriin perustuen. Laskennassa luhtitalo mallinnettiin kaksi kerroksisena ja rivitalo yksi kerroksisena.

Melulaskennan tulokset on esitetty tämän raportin lopussa liitteessä 2. Kuvissa tarkasteltavana oleva päiväajan ohjearvotaso 55 dB ylittyy keltaisesta värivyöhykkeestä alkaen. Yöajan ohjearvotaso 50 dB ylittyy tummanvihreästä värivyöhykkeestä alkaen. Meluvyöhykekartoissa on esitetty keskimääräinen

vuorokausimelu L_{Aeq} viiden desibelin vyöhykkeinä. Lisäksi meluvyöhykekartoissa on esitetty julkisivuihin kohdistuva keskiäänitaso. Julkisivuihin kohdistuvassa melussa ei ole huomioitu seinästä heijastuvaa melua.

3.1 Piha-alueet

Mallinnuksen perusteella Vnp 993/1992 melutason päiväajan ohjearvo 55 dB ja yöajan ohjearvo 50 dB **alittuvat** asuinrakennusten länsipuolilla (liite 2), jonne asemakuvaan on sijoitettu oleskelualueet.

3.2 Julkisivujen melutasot

Julkisivuihin kohdistuva melutaso on esitetty liitteen 2 meluvyöhykekartoissa. Vnp 993/1992 on määritetty ohjearvotasot rakennusten sisätiloihin. Asuin-, potilas- ja majoitushuoneiden ohjearvo on päiväaikaan 35 dB ja yöaikaan 30 dB.

Mallinnuksen perusteella **julkisivuihin** kohdistuva melutaso on päiväaikana rivitalossa 41–53 dB ja yöaikana 34–46 dB, luhtitalossa melutaso päiväaikana on 47–62 dB ja yöaikana 40–55 dB (liite 2). Vnp 993/1992 päiväajan ohjearvon ja mallinnustulosten perusteella julkisivun ääneneristävyysvaatimus on korkeimmillaan rivitalossa **18 dB** ja luhtitalossa **27 dB**.

Ympäristöministeriön asetuksessa rakennuksen ääniympäristöstä (796/2017, muutos 360/2019) säädetty asuinrakennusten julkisivun vähimmäisääneneristävyys melualueilla on **30 dB**.

4 Yhteenveto

Työssä tehtiin meluselvitys osoitteeseen Laaksokuja10/12, Järvenpää suunniteltujen rivitalon ja luhtitalon rakennuslupaa varten.

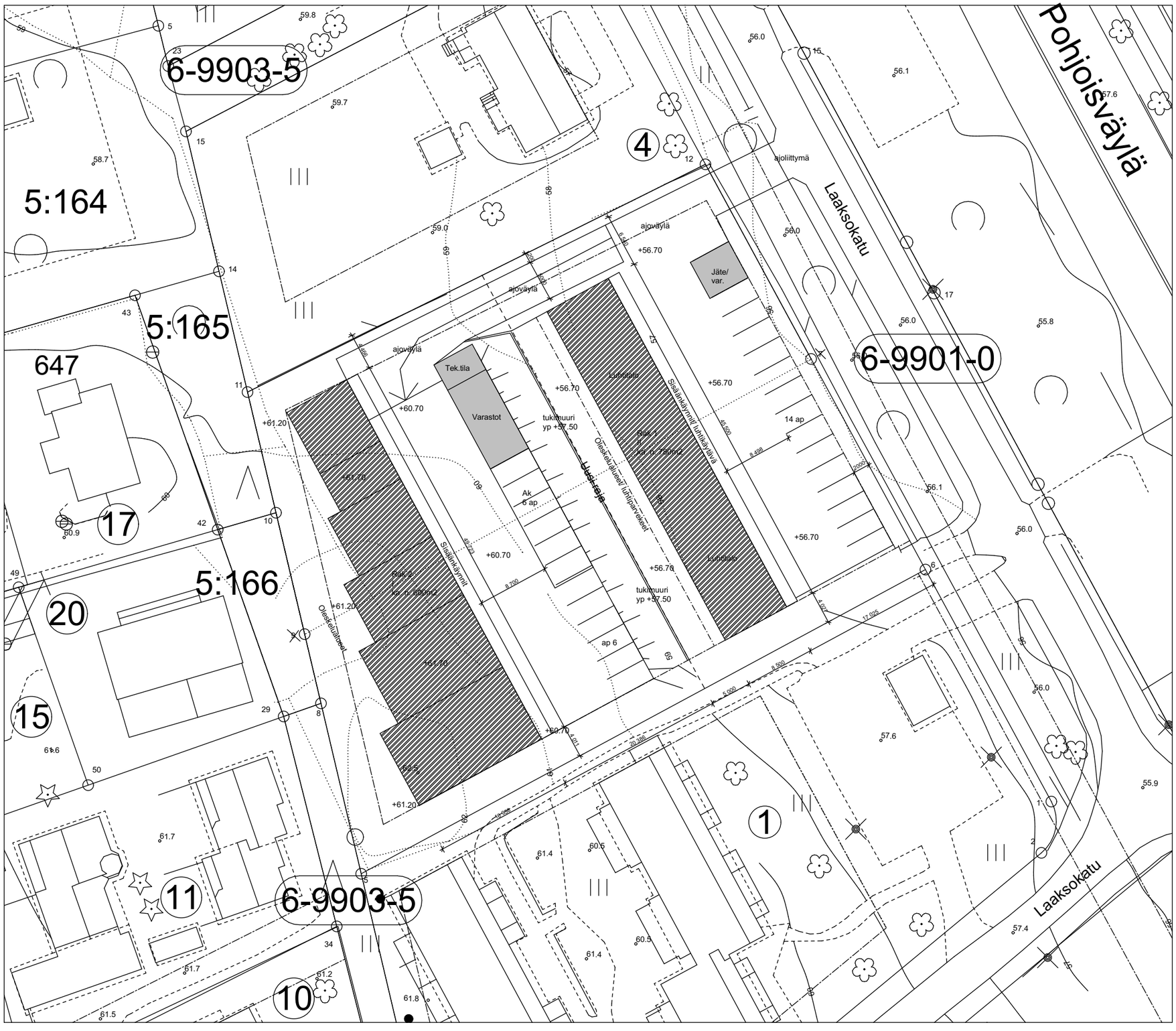
Mallinnuksen perusteella Vnp 993/1992 melutason päiväajan ohjearvo 55 dB ja yöajan ohjearvo 50 dB **alittuvat** asuinrakennusten länsipuolilla (liite 2), jonne asemakuvaan on sijoitettu oleskelualueet.

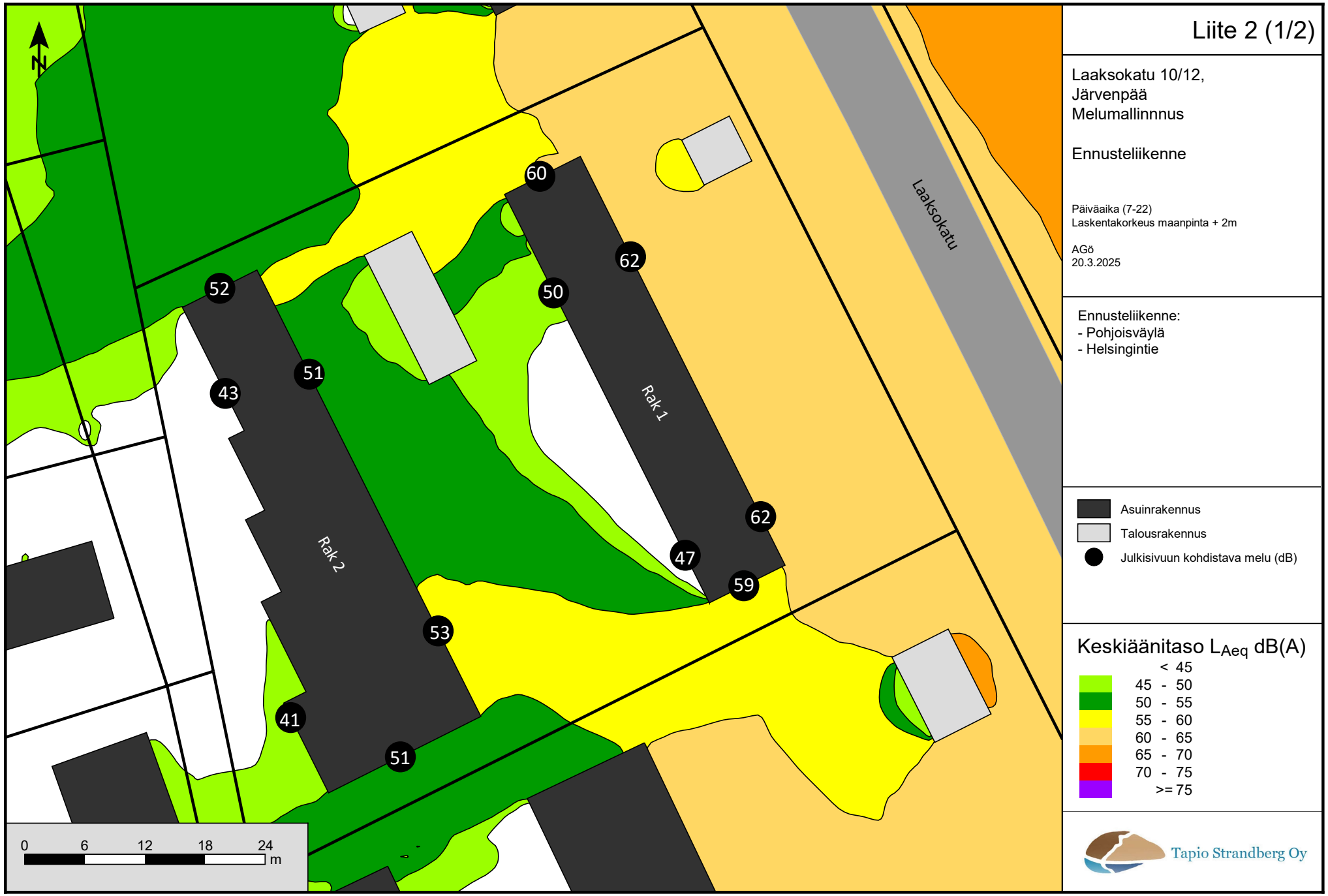
Mallinnuksen perusteella **julkisivuihin** kohdistuva melutaso on päiväaikana rivitalossa 41–53 dB ja yöaikana 34–46 dB, luhtitalossa melutaso päiväaikana on 47–62 dB ja yöaikana 40–55 dB (liite 2). Vnp 993/1992 päiväajan ohjearvon ja mallinnustulosten perusteella julkisivun ääneneristävyysvaatimus on korkeimmillaan rivitalossa **18 dB** ja luhtitalossa **27 dB**.

Ympäristöministeriön asetuksessa rakennuksen ääniympäristöstä (796/2017, muutos 360/2019) säädetty asuinrakennusten julkisivun vähimmäisääneneristävyys melualueilla on **30 dB**.

Liitteet

Liite 1 Asemakuva
Liite 2 Päivä- ja yöajan keskiäänitaso


6-9903-5
5:164
5:165
647
5:166
6-9901-0
6-9903-5
4
17
20
15
11
10
1
Pohjoisväylä
Laaksokatu
Laaksokatu
ajoliittymä
ajoväylä
ajoväylä
ajoväylä
Jäte/
var.
Tek.tila
Varastot
tukimuuri
yp +57.50
Ak
6 ap
Liuhtaalb
Liuhtaalb
Sisäänkäynnit
Sisäänkäynnit
Liuhtaalb
Oleskelualueet
Oleskelualueet
Liuhtaalb
tukimuuri
yp +57.50
ap 6
14 ap
+56.70
+60.70
+61.20
+61.70
+61.20
+56.70
+56.70
+56.70
+60.70
+60.70
+61.20
+61.70
+56.70
+56.70
+56



Liite 2 (1/2)

Laaksokatu 10/12,
Järvenpää
Melumallinnnus

Ennusteliikenne

Päiväaika (7-22)
Laskentakorkeus maanpinta + 2m

AGö
20.3.2025

Ennusteliikenne:
- Pohjoisväylä
- Helsingintie

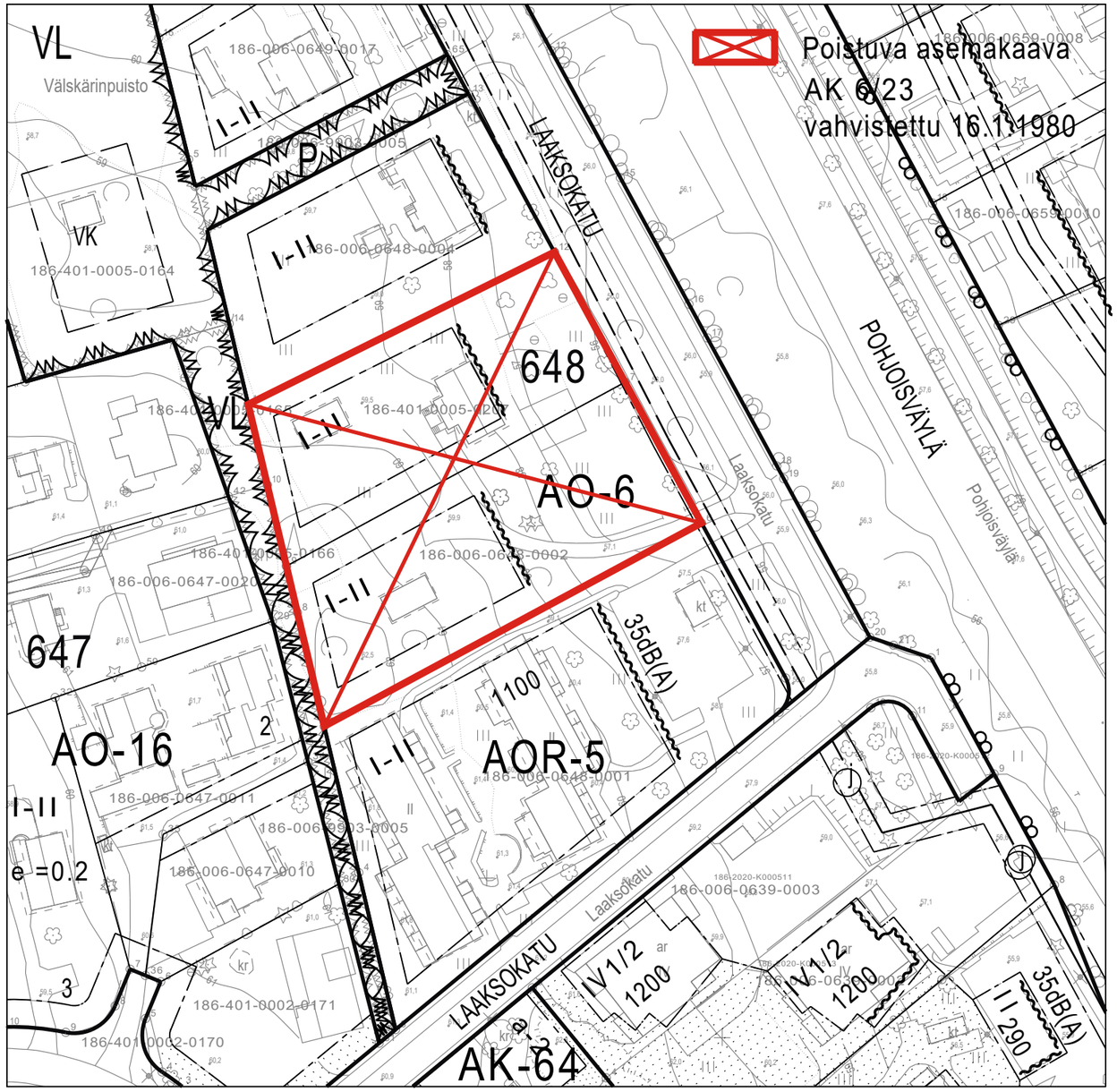
Asuinrakennus
Talousrakennus
Julkisivuun kohdistava melu (dB)

Keskiäänitaso L_{Aeq} dB(A)

< 45	
45 - 50	
50 - 55	
55 - 60	
60 - 65	
65 - 70	
70 - 75	
>= 75	

Tapio Strandberg Oy


Liite 2 (2/2)
Laaksokatu 10/12,
Järvenpää
Melumallinnnus
Ennusteliikenne
Yöaika (22-7)
Laskentakorkeus maanpinta + 2m
AGö
20.3.2025
Ennusteliikenne:
- Pohjoisväylä
- Helsingintie
Asuinrakennus
Talousrakennus
Julkisivuun kohdistava melu (dB)
Keskiäänitaso LAeq dB(A)
< 45
45 - 50
50 - 55
55 - 60
60 - 65
65 - 70
70 - 75
>= 75
Tapio Strandberg Oy
Laaksokatu
Rak 1
Rak 2
45
43
36
52
55
43
55
40
52
46
34
43
0
6
12
18
24
m



Poistuvan asemakaavan merkintöjä:

AO-6 — OMAKOTIRAKENNUSTEN JA MUIDEN ENINTÄÄN KAHDEN PERHEEN TALOJEN KORTTELIALUE
Rakennusalalle saa rakentaa enintään 260 m2 kerrosalaa käsittävän pientalon.

I-II — Roomalainen numero, joka osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman varsinaisen kerrosluvun.

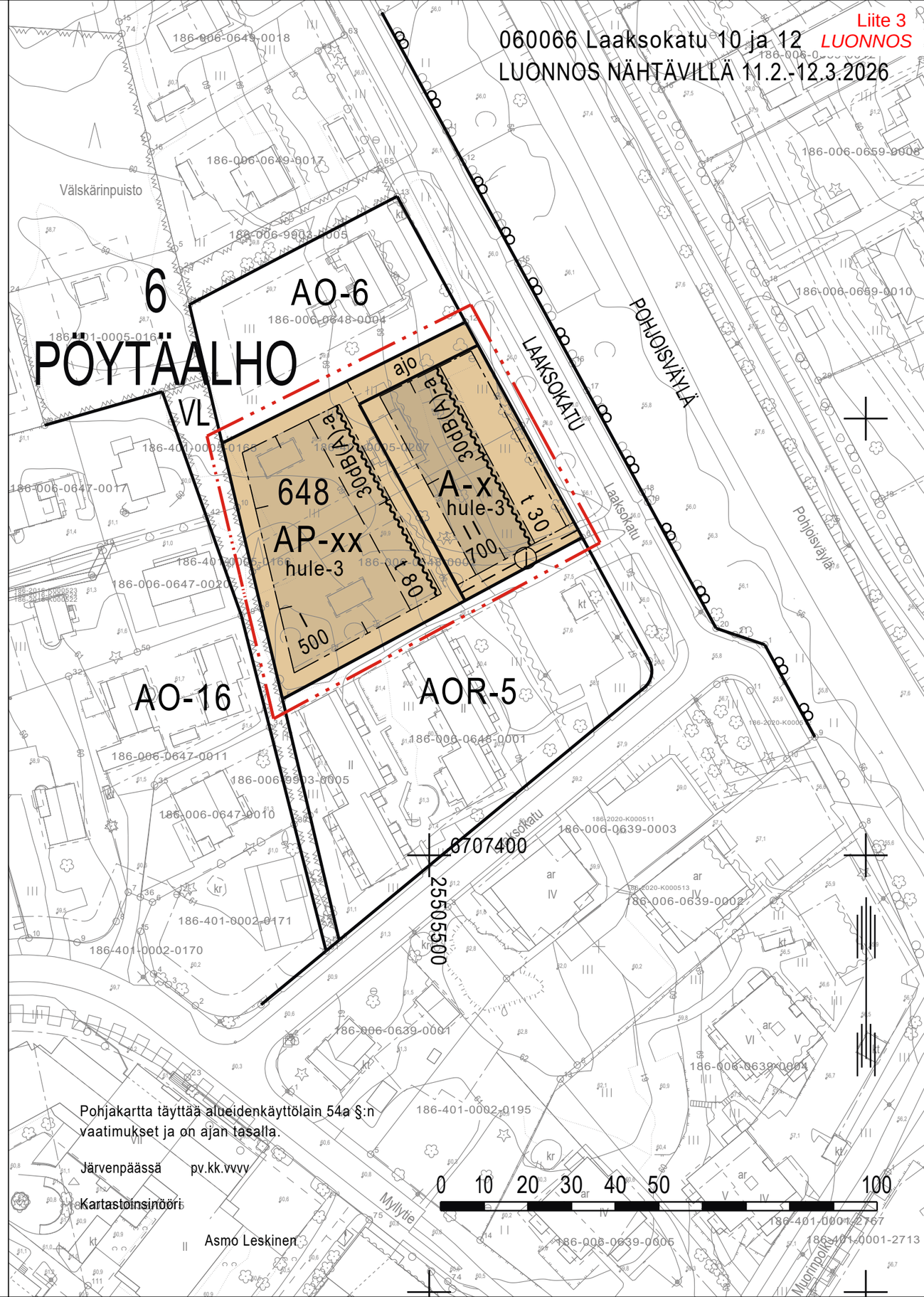
Rakennusala.

35dB(A) — Rakennusalan raja, jonka puoleisen liikennemelulle alttiiksi joutuvan huoneen, ikkunaseinän ja -rakenteen ääneneristävyyden vähimmäismäärän liikennemelua vastaan desibeleissä dB(A) mitattuna tulee olla vähintään arabialaisen luvun osoittaman suuruinen.

Liite 3

060066 Laaksokatu 10 ja 12 *LUONNOS*

LUONNOS NÄHTÄVILLÄ 11.2.-12.3.2026



Pohjakartta täyttää alueidenkäyttölain 54a §:n vaatimukset ja on ajan tasalla.

Järvenpäässä pv.kk.vvvv

Kartastoinsinööri Asmo Leskinen

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

A-x

ASUINRAKENNUSTEN KORTTELIALUE
Korttelialueelle voidaan rakentaa pienkerrostaloja, rivitaloja, kytkettyjä ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin sekä yhteiskäyttöisiä pysäköinti-, jätehuolto- ja varastotiloja.
Asuinrakennuksiin saa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa:

- porrashuoneiden 15 m2 ylittävän osan ja asukkaiden varastoja, kuitenkin enintään 15% varsinaisesta kerrosalasta,
- asuntojen ulkopuolisia, asukkaita palvelevia apu- ja yhteistiloja,
- hissikuilut, hormit ja teknisiä tiloja,
- kiinteistömuuntamon,
- väestönsuojatiloja.

Rakennusoikeudesta saa 25 % rakentaa liike-, työ- tai palvelutiloiksi, joissa harjoitettu toiminta ei aiheuta ympäristölle häiriötä. Tonttia ei saa käyttää ympäristöä rumentavaan tai häiritsevään varastointiin.

Julkisivut ja kaikki rakenteet on tehtävä laadukkaasti kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristön, kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimuksiin. Julkisivut tulee jäsennellä ja julkisivuvärityksen tulee soveltua alueen ilmeeseen.

Rakennusten katoille ja julkisivuihin saadaan sijoittaa energiatalouden edellyttämiä teknisiä laitteita. Kaavassa annetun kerrosluvun estämättä ja kaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa ilmanvaihtokonehuoneita ja muita teknisiä tiloja, joiden julkisivut on sovitettava muun rakennuksen ulkoasuun.

Tontille tulee sijoittaa rakennuksia tai suojarakennelmia siten, että liikenteen aiheuttama melu oleskelupiha-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 35dB eikä yöohjearvoa 30dB.

Tontille on varattava leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 15 % asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta.
Tontin osat, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueeksi, kulkuväyläksi tai huoltoalueeksi, on istutettava ja hyödynnettävä hulevesien käsittelyssä.
Tontilla tulee säilyttää tai istuttaa vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 100 m2 kohti.

Tontille on varattava polkupyörien säilytyspaikkoja vähintään 1 paikka/30 k-m2.
Pyöräpaikoista vähintään puolet tulee sijoittaa maantasossa olevaan varastoon tai katokseen.
Tontille on varattava autopaikkoja vähintään:

- yksi- tai kaksiasuntoiset pientalot 2 ap/asunto
- rivitalot ja kytketyt pientalot 1,5 ap/asunto
- asuinkerrostalot 1 ap/85 k-m2

Pysäköintialueilla ja -tiloissa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

AP-xx

ASUINPIENTALOJEN KORTTELIALUE
Korttelialueelle saa rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin.
Asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta saa tontilla asuva käyttää 25 % työ-, yms. palvelutiloiksi, joissa harjoitettu toiminta ei aiheuta ympäristölle häiriötä.

Julkisivut ja kaikki rakenteet on tehtävä laadukkaasti kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristön, kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimuksiin. Julkisivut tulee jäsennellä ja julkisivuvärityksen tulee soveltua alueen ilmeeseen. Rakennusten katoille ja julkisivuihin saadaan sijoittaa energiatalouden edellyttämiä teknisiä laitteita.

Tontilla tulee säilyttää tai istuttaa vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 100 m2 kohti. Tontille on varattava leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 15 % asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta. Tontin osat, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueiksi, kulkuväyliksi tai huolto- ja paikoitusalueiksi, on istutettava ja hyödynnettävä hulevesien käsittelyssä.

Tontille tulee sijoittaa rakennuksia tai suojarakennelmia siten, että liikenteen aiheuttama melutaso ei ylitä ulkona oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50dB. Asuinhuoneissa melutaso ei saa ylittää päiväohjearvoa 35dB eikä yöohjearvoa 30dB.

Tontille on varattava polkupyörien säilytyspaikkoja vähintään 1 paikka/30 k-m2.
Pyöräpaikoista vähintään puolet tulee sijoittaa maantasossa olevaan varastoon tai katokseen.

Tontille on varattava autopaikkoja vähintään:

- yksi- tai kaksiasuntoiset pientalot 2 ap/asunto
- rivitalot ja kytketyt pientalot 1,5 ap/asunto

Pysäköintialueilla ja -tiloissa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

1203000
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

1204100
Osa-alueen raja.

1206000
Ohjeellinen tontin raja.

6
1208000
Kaupunginosan numero.

PÖY
1209000
Kaupunginosan nimi.

648
1210000
Korttelin numero.

700
1213000
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

t 100
1213001
Talousrakennuksen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

1227000
Rakennusala.

30dB(A)-a
1240902
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten asuinrakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30dB(A).

ajo
1251100
Ajoyhteys.

j
1258020
Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

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

t
1231000
Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

t
1231003
Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

Liite 3
LUONNOS

JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

Laaksokatu 10 ja 12

ASEMAKAAVAN MUUTOS / LUONNOS

1 : 1000

Asemakaavan muutos koskee:
6. eli Pöytäalhon kaupunginosan korttelissa 648 omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialuetta (186-6-648-2 ja 186-401-5-207).

Asemakaavan muutoksella muodostuu:
6. eli Pöytäalhon kaupunginosan kortteliin 648 asuinrakennusten korttelialuetta ja asuinpientalojen korttelialuetta.

Tämän asemakaavan korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Käsittelyvaiheet:
Vireille 20.11.2024
Nähtävänä AKL 62 § (5.2.1999/132) ja MRA 30 § mukaisesti

Kaupunkikehityslautakunta pvm §
Nähtävänä AKL 65 § (5.2.1999/132) ja MRA 27 § mukaisesti

Kaupunkikehityslautakunta pvm §
Kaupunginhallitus pvm §
Kaupunginvaltuusto pvm §

KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT

JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI
Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

Päiväys 10.10.2025

Tarkistettu

JARDdno 2023-423
Kaavatunnus 060066
Suunnittelija PSE
Piirtäjä PSE
Tallennusnimi 060066_Laaksokatu_10_ja_12_
Mittakaava 1:1000
Koordinaatisto ETRS GK 25, N 2000

Hannele Selin
Kaavoitusjohtaja

Paula Sidoroff-Eskelinen
Kaavasuunnittelija

Laaksokatu 10 ja 12, asemakaavan muutos

Lyhennelmät saaduista lausunnoista, mielipiteistä ja muistutuksista sekä vastineet

Aloitusvaihe, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut palautteet:

Caruna ilmoitti lausunnossaan (saap. 25.11.2024) että kaava-alueella sijaitsee Caruna Oy:n 0,4 kV:n sähkönjakeluverkkoa lähetetyn liitekartan mukaisesti. Kaavamuutoksen myötä sähkönkäyttö alueella kasvaa hieman. Uuden asuinrakentamisen myötä alueella on tarvetta uusille 0,4 kV:n kaapeloinneille. Sähkönjakeluun aiheutuviin vaikutuksiin otetaan tarvittaessa tarkemmin kantaa kaavan tarkentuessa. Mahdollisesti tarvittavat Caruna Oy:n sähköverkon komponenttien siirrot toteuttaa Caruna ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen, muuntamoiden ja muiden komponenttien siirtojen edellytys on, että niille järjestyy uudet pysyvät sijainnit. Carunalla ei ole muuta huomautettavaa ko. osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Pyydämme mahdollisuutta antaa lausunto myös kaavaluonnosvaiheessa.
Vastine: *Merkitään lausunto tiedoksi, pyydetään lausuntoa kaavoituksen jatkovaiheissa.*

Järvenpään Vesi totesi lausunnossaan (saap. 18.12.2024), että asemakaavan alueella on vesihuoltoverkosto jo valmiiksi rakennettuna. Alueella ei ole tarvetta vesihuollon lisärakentamiselle. Tuleva asemakaavamuutos tulee suunnitella siten, ettei alueelle synny tarvetta vesihuollon lisärakentamiselle. Tontin alueella olevien tonttijohtojen siirrot ja siihen liittyvät kustannukset kuuluvat kiinteistön omistajalle. Kiinteistön on varauduttava hulevesien johtamiseen kiinteistökohtaisella hulevesipumppaamolla, johtuen rakennetun hulevesiverkoston korkeusasemasta.
Vastine: *Merkitään lausunto tiedoksi. Tontit osoitetaan katuun rajoittuvina, jolloin ei vesihuoltolaitokselle ei synny velvoitteita vesihuoltoverkoston lisärakentamisesta.*

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus totesi lausunnossaan (saap. 19.12.2024) että suunnittelualueen länsipuolella on suojeltu luonnonmuistomerkki, pihakuusi. Alueella tapahtuvissa mahdollisissa purkamis- ja rakennustöissä sekä maanrakennustöissä tulee huolehtia, ettei luonnonmuistomerkkiä vahingoiteta tai heikennetä sen elinolosuhteita tai ominaispiirteitä. Luonnonsuojelulailla rauhoitettua luonnonmuistomerkkiä ei saa edes kiinteistönomistaja kaataa, vahingoittaa tai muutoin muokata ilman viranomaisen lupaa. Kiellon rikkominen voi johtaa rangaistukseen luonnonsuojelulain 131 §:n tai rikoslain 48 luvun 5 §:n nojalla joko sakon tai enimmillään 2 vuoden vankeusrangaistuksen muodossa. Keski-Uudenmaan ympäristökeskus suosittelee, että suunnittelualueella suojellaan ja säästetään mahdollisimman paljon vanhaa hyväkuntoista puustoa, joka on itsessään arvokasta ja lisää alueen asuinviihtyisyyttä.
Vastine: *Merkitään lausunto tiedoksi ja välitetään asemakaavamuutoksen hakijalle / hankkeen toteuttajalle. Luonnonmuistomerkin läheinen sijainti on tiedostettu, mutta todettu tuhoutuneeksi. Asiaa sekä rauhoituksen purkamista on selvitetty edelleen kaupungin toimesta, yhteistyössä ympäristökeskuksen kanssa.*

Cinia ilmoitti (saap. 29.11.2024) että sillä ei ole kommentoitavaa.

Mielipide A (saap. 8.12.2024), 2 allekirjoittanutta:
Laaksokadun pohjoisväylän varsi tulee pitää pientalotontteina ja asukasmäärää ei tarvitse kohtuuttomasta lisätä. Nykyiselläänkin Laaksokadun alkupää on tukossa kerrostalon asukkaiden ja Myllytien palvelutalon vieraiden kadun varteen ja risteysalueille pysäköityjen autojen johdosta, vastakkain tulevalla liikenteellä ei ole tilaa väistää mihinkään, kun iltaisin ja viikonloppuna autoja on pitkä rivi Myllytieltä alas mäkeä pohjoisväylän varteen saakka, sekä toisella puolella jalkakäytävän kanttikivi (pysäköinnin valvontaa tulisi lisätä alueella muutenkin). Pahin tilanne on talvella, kun aurattu lumi kaventaa tien siten, että autot joutuu ajamaan osittain jalkakäytävää pitkin jalankulkijoita väistellen. Lumen auraus on muutenkin sillä tolalla, että jätehuolto jää välillä väliin talvella, kun roska-auto ei pääse ajamaan Laaksokatua alas, saati miten käy sitten, jos pelastusajoneuvojen tarvitsee tulla kiireessä hakemaan potilasta tai sammuttamaan tulipaloa. Tulevaa rakennushanketta suunniteltaessa ja lupaa myönnettäessä tontilta tulee löytyä riittävästi

pysäköintipaikkoja kiinteistön / kiinteistöjen asukkaille, ainakin 2kpl huoneistoa kohden + vieraspaikat, jottei tien käyttö hankaloidu enempää Laaksokadun loppupäässä asuville.
Mielipiteen jättäjä lähetti lisäksi erillisessä sähköpostissa kadun talvikunnossapitoa ja kapeutta havainnollistavan kuvan.

Vastine:
Asemakaavan muutoksessa tutkitaan tonttien tiivistämistä Järvenpään yleiskaavan 2040 mukaisesti. Yleiskaavan Asuntoalue-kaavamerkintä mahdollistaa monipuolista asumista, sitä palvelevia lähipalveluita sekä alueen luonteeseen soveltuvaa elinkeinotoimintaa ja tavoitteena on rakennuskannan uusiutuminen nykyistä tehokkaampana. Kaupungin ja maanomistajan tavoite on tehostaa tonttien käyttöä yhdyskuntarakenteessa keskeisellä paikalla, keskustan osayleiskaavan keskustatoimintojen-, kerrostalorakentamisen, sekä palvelukortteleiden tuntumassa. Kaavamuutoshakemuksen yhteydessä maanomistaja on esittänyt tonteille luhti- ja rivitalotyyppistä rakentamista. Rakentamisen toteutuksessa, sijoituksessa ja kerrosluvussa tulee ottaa huomioon myös meluntorjunnan tarve Pohjoisväylän suunnasta. Laaksokadun kapeus ja kunnossapidolliset haasteet on tiedostettu kaupungin eri toimialoilla. Laaksokadun eteläosa on vanhastaan kapea, katutilaltaan vain noin 10 metriä leveä, jollainen se on ollut jo Järvenpään ensimmäisessä asemakaavassa 1/1 vuodelta 1958. Tuolloin mm. olemassa oleva rakentaminen on rajoittanut kadun leveyttä. Suunnittelualueen kohdalla katualueen tilavaraus asemakaavassa on leveä, noin 17 metriä, jolloin asemakaavalliset edellytykset toimivan kadun ja mahdollisen kadunvarsipysäköinnin toteutukselle ovat olemassa. Lähtökohtana on, että pysäköinti tulee järjestää omalla tontilla. Pysäköinnistä määrätään asemakaavoja laadittaessa kaupunkikehityslautakunnan hyväksymän pysäköintinormituksen suunnitteluohjeen mukaan, jossa edellytettävien autopaikkojen määrä riippuu mm. yleiskaavan/asemakaavan käyttötarkoituksesta sekä sijoittumisesta suhteessa keskustaan ja asemanseutuihin. Välitetään saatu palaute Laaksokadun alkupään pysäköinnin, kunnossapidon ja kulkemisen haasteiden osalta tiedoksi kaupungin liikennesuunnitteluun, kunnossapitoon sekä kaupunkitekniikan suunnittelupalveluille.

Mielipide B (saap. 8.12.2024):
Haluan rajoittaa kadun vain pientalojen rakentamiselle. Katumme on jo nyt tukossa alkupäästä liikenteeltä. Autoja pysäköidään niin ettei talvikunnossapito onnistu. Kadulla ei ole edes yhtä kaistaa vapaana. Autolla joutuu ajamaan kävelijöiden seassa tai käyttämään rivitalon pihaa ohitusreittinä. Kerrostalot toisivat lisää rauhattomuutta umpikadullemme. Nyt jo mopot, moottoripyörät ja autotkin oikovat lujaa vauhtia pyörätien kautta Kaskitielle ja takaisin. Vain rivitalo tai ok-taloja, joissa parkkialueet ovat tonteilla eikä kadun varressa.
Vastine: *Ks. vastine mielipiteeseen A. Välitetään saatu palaute tiedoksi kaupungin liikennesuunnitteluun, kunnossapitoon sekä kaupunkitekniikan suunnittelupalveluille.*

Mielipide C (saap. 8.12.2024)*:*
Laaksokatu on umpikatu, joten Laaksokadun varteen pysäköinti uusien rakennusmallien vuoksi vaarantaisi kadulla sujuvan ja turvallisen liikenteen. Jos uusia rakennusmalleja Laaksokadulle rakennetaan, vaadin tälle tontille oman, pysyvän ja tarpeeksi suuren pysäköintitilan. Liikenne Laaksokadulla uuden rakennustyypin vuoksi myös lisääntyisi ja Laaksokatu on jo tällä hetkellä hyvin huonosti hoidettu ja kulunut. Laaksokatua käytetään jo nykyisin oikaisureittinä Pohjoisväylälle, joten lisääntyvä asukasmäärä vaarantaisi liikenneturvallisuutta tältäkin osalta. Toivon kommenttini otettavan huomioon asemakaavamuutosta käsiteltäessä.
Vastine: *Ks. vastine mielipiteeseen A. Välitetään saatu palaute tiedoksi kaupungin liikennesuunnitteluun, kunnossapitoon sekä kaupunkitekniikan suunnittelupalveluille.*

Mielipide D (saap. 18.12.2024):
Laaksokatu 10-12 asemakaavamuutoksesta, olen huolissani pysäköinnistä. Aina kun Järvenpäässä rakennetaan jotain niin siitä seuraa kadunvarret täyteen autoja. Päättyvä katu, pysäköintipaikat pitää saada tontille ja kadulle pysäköintikielto. Kadun alkupää laitettiin kuntoon ja nyt se on yksikaistaisena käytössä autojen takia, eikä aurat eikä lakaisukoneet pysty hoitamaan katua ja siinä ajetaan jalkakäytävällä.

Vastine: *Ks. vastine mielipiteeseen A. Välitetään saatu palaute tiedoksi kaupungin liikennesuunnitteluun, kunnossapitoon sekä kaupunkitekniikan suunnittelupalveluille.*

Mielipide E (saap. 18.12.2024), 2 allekirjoittanutta:
Kuulutuksesta ei ilmene kuinka kohdetta tiivistetään eli säilyykö kohde asemakaavassa pientalotonttina. Tämän vuoksi ilmoitamme mielipiteenämme, että emme halua, että siihen rakennetaan minkäänlaista kerrostaloa, ei pientä eikä isoa. Lisäksi rakennettiinpa siihen mitä tahansa, kohteessa tulee varata tarpeeksi tilaa autojen pysäköintiin. Laaksokatu on kapea katu ja nyt jo siinä saa kulkea henkensä kaupalla varsinkin talvella, kun kerrostalojen kohdalle kadun varteen parkkeerattujen autojen vuoksi katu muuttuu yksi kaistaiseksi, kun kadun voi aurata vain toiselta kaistalta ja autoilla ajetaan näin ollen osin jalkakäytävällä. Laaksokadulla kerrostalojen jälkeen kääntyvästä mutkasta alkaen jalkakäytävää ei ole lainkaan, joten jos siihen varteen vielä pysäköidään autoja on jalankulkija tai pyöräilijä vaarassa, puhumattakaan siitä, että miten paloautot tai ambulanssit pääsevät tarvittaessa perille.
Vastine: *Ks. vastine mielipiteeseen A. Välitetään saatu palaute tiedoksi kaupungin liikennesuunnitteluun, kunnossapitoon sekä kaupunkitekniikan suunnittelupalveluille.*

Mielipide F (saap. 20.12.2024), 2 allekirjoittanutta:
Toivomme, että alla oleva kadun asukkaiden mielipide otetaan huomioon asemakaavan muutostyössä, vaikka onkin reilun vartin myöhässä määräpäivästä.
Pitkään kadulla asuneiden toiveissa on pientalojen rakentaminen Laaksokadulle. Naapurusto on ollut tiivis ja yhteisöllinen kadulla. Toki tontit oli ennen isompia, mutta kaavoitus varmasti loisi hyvän tiiviimmän pientalo tai rivitalo asumisen alueelle.
Tällä hetkellä eniten haittaa Laaksokadulle on tullut kerrostalojen myötä autoista. Parkkipaikkoja on sen verran vähän tai asukkaat eivät niitä käytä vaan parkkeeraavat Laaksokadun mäkeen. Tämä on aiheuttanut lukuisia vaaratilanteita kadulla, jossa on kuitenkin yllättävänkin paljon kävely- ja pyöräilyliikennettä. Pahin kohta on mäen alaosa, johon jätetään autoja parkkiin. Varsinkin talvella mäki on liukas ja sen verran jyrkkä, että peltiä on jo kolissutkin. Lisäksi mutkassa päättyy jalkakäytävä, joka taas aiheuttaa jalankulkijoille vaaratilanteita. Kadulla kulkee ja asuu myös jonkin verran lapsia ja lasten pelit välillä tunnetusti menevät kadun puolellekin ja nämä ovat varsinkin mutkan tuntumassa aiheuttaneet vaaratilanteita lisääntyneen autoliikenteen myötä. Lisäksi parkkeerauksen vuoksi mäessä ei ole kuin yksi ajolinja käytössä ja auton vastaantullessa väistäminen on aina jalkakäytävän puolelle. Mäkeä parkkeeraamisen käyttävät myös Justin viereisellä hyvinvointikampuksella asioivat, joka työntää parkkeerausta eteenpäin ja parkit jatkuvat Laaksokadun mäenkin jälkeen Pohjoisväylän suuntaisesti. Tämä taas tuottaa välillä vaaratilanteita jalankulkijoille, koska valaistus ei ole paras kadulla. Tämänkin takia Laaksokatu 10 ja 12 tontit olisi syytä käyttää pientalorakentamiseen. Katu ei yksinkertaisesti vedä hirveästi enempää autoja, koska Laaksokadun päähän avatun kävelytien myötä jalankulkijat (mm. lenkkeilijöitä todella paljon) ovat lisääntyneet huomattavasti. Ja valitettavasti Järvenpää ei ole julkisen liikenteen kaupunki eli autoja on.
Asukkaat myös toivovat viherrakentamista eli lähinnä puita Pohjoisväylän varrelle. Kun kaksi rakennusta poistettiin (AA-kerho ja Invalidien kerhotalo), niin myös kasvillisuutta hävisi. Tämä on aiheuttanut huomattavasti enemmän melua Laaksokadun taloihin. Myös Laaksokadun päädyssä kävelytien yhteydestä poistettiin puustoa ja kasvillisuutta pari vuotta sitten jonkin kaivuun yhteydessä ja näkö- ja meluhaitta on varsin iso. Liikenne on lisääntynyt Pohjoisväylällä eli liikenteen melu haittaa (vaikka rakennuksissa on desibeli-ikkunat). Kasvillisuuden vähentymisen myötä moni asukas on huomannut melun tason huomattavan nousun kodeissaan ja sen yllättävän isoa vaikutusta moni onkin hämmästellyt.
Vastine: *Ks. vastine mielipiteeseen A. Välitetään saatu palaute tiedoksi kaupungin liikennesuunnitteluun, kunnossapitoon sekä kaupunkitekniikan suunnittelupalveluille.*

Valmisteluvaihe, asemakaavaluonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet:

Caruna ilmoitti 4.3.2026 päivätyssä lausunnossaan että alueella on sähkönjakeluverkkoa OAS-vaiheessa esitetyn liitteen mukaisesti. Sähkönkäyttö alueella kasvaa hieman ja uuden asuinrakentamisen myötä alueella on tarvetta uusille pienjännitekaapeloinneille. Tarvittavat sähköverkon komponenttien siirrot tehdään Carunan toimesta ja kustannuksista vastaa siirron tilaaja, edellyttäen että niille järjestyy uudet pysyvät sijainnit. Carunalla ei ollut muuta huomautettavaa luonnoksesta ja toivovat tiedoksi kun kaava on vahvistettu.

***Vastine**: Merkitään lausunto tiedoksi. Tieto verkostosta on välitetty asemakaavamuutoksen hakijalle. Carunalle lähetetään tieto asemakaavan etenemisestä ja hyväksymisestä. Voimaan kuulutettu asemakaava lisätään kaupungin karttapalveluun.*

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus totesi 12.3.2026 päivätyssä lausunnossaan että suunnittelualueen läheisyydessä aiemmin kasvanut luonnonmuistomerkkinä rauhoitettu Pöytäalhon kuusi on tuhoutunut ja sen rauhoitus purettu. Ympäristökeskus suosittelee jättämään tontille alkuperäisiä puita ja muuta kasvillisuutta. Erityisesti männyt ja muut syväjuuriset puut ovat pitkäikäisiä ja kestävät suhteellisen hyvin ympäristön maanrakennustöitä. Ympäristökeskus esittää, että säästettävät puut on syytä rakennusvaiheessa merkitä ja rajata selkeästi rakennustöiden ulkopuolelle vähintään niiden latvuksen levyiseltä alueelta. Muusta kasvillisuudesta alueella nykyisellään sijaitsevan talon ja Laaksokadun välisellä alueella kasvaa runsaasti esimerkiksi valkovuokkoa, jota voitaisiin hyödyntää alueen tulevissa istutuksissa, mukaan lukien varjoisilla nurmialueilla.
Ympäristökeskus toteaa että suunnittelualueella kasvaa Suomen kansallisessa lainsäädännössä haitalliseksi vieraslajiksi luokiteltua komealupiinia. Kasvia on ainakin Laaksokadun varressa, mutta mahdollisesti muuallakin. Haitallisten vieraslajien poistaminen ja leviämisen ehkäisy ovat maanomistajan lakisääteisiä velvollisuuksia. Komealupiini muodostaa maaperässä vuosikymmeniä säilyvän siemenpankin, joten se on otettava huomioon erityisesti maanrakennustöiden yhteydessä. Komealupiinin siemeniä sisältävää maa-ainesta ei ole syytä käyttää maanrakennustöissä pintamaana vaan se on joko haudattava mahdollisimman lähellä lähtöaluetta vähintään 0,5 m syvyyteen tai toimitettava vieraslajipitoista maa-ainesta vastaanottavalle maankaatopaikalle.

***Vastine**: Kaavamuutoksen hakijaa on ohjattu säilyttämään tonteilla puustoa ja kasvillisuutta. Välitetään lausunto kaavamuutoksen hakijalle sekä kaupunkitekniikan ylläpito- ja suunnittelupalveluille, otettavaksi huomioon tonttien ja katualueen tulevassa toteutuksessa.*

Järvenpään Vesi referoi 12.3.2026 päivätyssä lausunnossaan asemakaavaselostuksen lähtötietoja ja totesi lausuntonaan että asemakaava-alueella on vesihuoltoverkosto jo valmiiksi rakennettuna eikä alueella ole tarvetta vesihuollon lisärakentamiselle. Tuleva asemakaavamuutos tulee myös suunnitella siten, ettei alueelle synny tarvetta vesihuollon lisärakentamiselle. Tuleva asemakaavan muutos on otettu huomioon tonttijohtovarauksin Laaksokadun hulevesisuunnittelussa. Järvenpään Vesi toteaa, että tonttien alueella olevien tonttijohtojen siirrot ja niihin liittyvät kustannukset kuuluvat kiinteistön omistajalle. Nämä on huomioitu riittävin johtorasittein asemakaavassa. Kiinteistöjen on varauduttava hulevesien johtamiseen kiinteistökohtaisella hulevesipumppaamolla, johtuen rakennettavan hulevesiverkoston korkeusasemasta.

***Vastine**: Merkitään lausunto tiedoksi ja välitetään kaavamuutoksen hakijalle, otettavaksi huomioon tonttien rakentamisessa. Laaksokadulle on luonnoksen nähtävilläolon jälkeen tehty hulevesisuunnitelma, jossa esitettyjen liitäntäpisteiden perusteella. Luonnoksessa ollut A-9-tontille osoitettu johtovarausmerkintä poistetaan tarpeettomana Laaksokadulle laaditun vesihuoltosuunnitelman johdosta, jossa tonttien vesihuollon liitäntäpaikat on osoitettu tonttien pohjoisnurkalle.*

Uudenmaan Elinvoimakeskuksen liikenneosasto totesi 11.3.2026 päivätyssä lausunnossaan, että jatkotyössä tulee suunnitella alueen sisäinen liikenne turvalliseksi kaikille käyttäjäryhmille ja huomioitava jalankulun, pyöräilyn ja ajoneuvoliikenteen sujuvat yhteydet. Myös huolto- ja pelastusliikenteelle on

suunniteltava turvalliset yhteydet. Elinvoimakeskus toteaa, että läheisen maantien 1456 (Pohjoisväylä) liikennemelu on otettava huomioon alueen suunnittelussa ja asuinrakennusten sijoittelussa.

***Vastine**: Merkitään lausunto tiedoksi ja välitetään tiedoksi asemakaavamuutoksen hakijalle, otettavaksi huomioon tonttien jatkosuunnittelussa ja rakentamisessa. Kulkuyhteydet tonteille on osoitettu asemapiirroksen mukaisesti ajoyhteys-merkinnällä (ajo) tonttien pohjoisreunalle, jossa maasto johtaa ns. takatontille loivemmin. Suunnittelualueelle on ennen luonnosvaihetta laadittu meluselvitys, jota on hyödynnetty suunnitteluratkaisussa, huomioiden rakennusten suuntauksessa myös maastolliset olosuhteet.*

Lupa- ja valvontavirasto katsoi 12.3.2026 päivätyssä lausunnossaan että asemakaava on laadittu ohjaavan yleiskaavan 2040 mukaisesti. Asemakaavalla mahdollistetaan liikerakentamista siten että:
Rakennusoikeudesta saa 25 % rakentaa liike-, työ- tai palvelutiloiksi, joissa harjoitettu toiminta ei aiheuta ympäristölle häiriötä. Tonttia ei saa käyttää ympäristöä rumentavaan tai häiritsevään varastointiin.
Lupa- ja valvontavirasto tuo esiin, ettei liikerakentamista ole huomioitu esimerkiksi korttelialueen pysäköintinormituksessa tai asemakaavamuutoksen vaikutusten arvioinnissa. Aineistoa on syytä täydentää tältä osin, vaikkakin liikerakentamista mahdollistetaan valmisteluaineistossa maltillisissa määrin. Liikerakentamisen mahdollistaminen sinällään tukee yleiskaavan tavoitteita monipuolisesta asumisesta ja sitä palvelevista lähipalveluista.

Melumallinnuksen perusteella julkisivuihin kohdistuva melutaso on päiväaikana rivitalossa 41–53 dB ja yöaikana 34–46 dB, luhtitalossa melutaso päiväaikana on 47–62 dB ja yöaikana 40–55 dB. Vnp 993/1992 päiväajan ohjearvon ja mallinnustulosten perusteella julkisivun ääneneristävyysvaatimus on korkeimmillaan rivitalossa 18 dB ja luhtitalossa 27 dB. Ympäristöministeriön asetuksessa rakennuksen ääniympäristöstä (796/2017, muutos 360/2019) säädetty asuinrakennusten julkisivun vähimmäisääneneristävyys melualueilla on 30 dB. Kaavassa on määräys julkisivujen ääneneristävyydestä. Ääneneristävyyttä koskeva määräys on tarpeellinen lähinnä niille julkisivuille, jotka meluselvityksen perusteella sijaitsevat melualueella. Lisäksi määräys olisi suositeltavaa muuttaa muotoon: *Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennuksen ulkovaipan äänitasoeron liikennemelua vastaan tulee olla vähintään merkityn lukeman osoittaman äänitasoerovaatimuksen tasolla (ΔLA,vaad≥ 30 dB).* Kaavassa nähdään tarpeelliseksi luhtitalon luhtikäytävän sijoittaminen kadun puolelle.
Melumallinnuksen perusteella liikennemelua (55–60 dB) leviää jonkin verran myös piha-alueille, mikä tulee huomioida leikki- ja oleskelualueiden sijoittamisessa. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa ja suojata siten, että niillä saavutetaan VNP (993/1992) melutason ohjearvot. Lupa- ja valvontavirasto huomauttaa, että alueen luontoselvitysten ollessa yleiskaavatasoisia ja jo melko vanhoja, asemakaavatasoinen luontokatselmus voi olla tarpeen.

Kaavan ilmastovaikutuksia on arvioitu laadullisesti, ja on hyvä, että kaavaan on sisällytetty ilmastonmuutoksen hillintää ja sopeutumista tukevia määräyksiä. Vaikutusten arvioinnissa on kuitenkin kiinnitetty huomiota vain asemakaavan positiivisiin ilmastovaikutuksiin ja -ratkaisuihin. Kaavaselostuksen mukaan käyttöikänsä päähän tullut asumaton rakennus on mahdollista korvata uudella tehokkaammalla ja energiatehokkaammalla asuinrakentamisella. Vaikka purkava uudisrakentaminen lisää tässä tapauksessa rakentamisen tehokkuutta, on korjausrakentaminen useimmissa tapauksissa vähähiilisempi vaihtoehto vähintään vuosikymmeniä. Selostuksessa tulee käsitellä myös purkavan uudisrakentamisen ilmastovaikutukset. Arvioinnissa voidaan hyödyntää Kilva- ja Hiilikartta-työkaluja. Purkavassa uudisrakentamisessa huomattava osa elinkaaren aikaisista päästöistä syntyy rakentamisen aikana. Täten on syytä kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen aikaisten päästöjen vähentämiseen. Kaavamääräyksiin on mahdollista sisällyttää tarkempaa ilmastovaikutusten pienentämiseen ja vähähiilisiin rakenneratkaisuihin, kuten kierrätysmateriaalien käyttöön ja purkumateriaalien kierrätykseen, liittyvää ohjausta.

***Vastine**: Liike-, työ- tai palvelutilat salliva asemakaavamääräys on kaupungissa laajasti käytössä oleva määräys, jolla halutaan mahdollistaa vähäisesti asumisen yhteyteen järjestettävissä olevia, ympäristövaikutuksiltaan asumiseen rinnastettavia toimintoja, jotka eivät saa aiheuttaa ympäristölle häiriötä, kuten merkittävää liikennettä tai pysäköintitarvetta. Näin ollen pysäköintipaikkojenkin katsotaan*

lukeutuvan ja rinnastuvan asumiselle varattavaan paikoitukseen, jonka lisäksi mahdolliseen asioinnin pysäköintitarpeeseen voidaan käyttää asemakaavoituksen pysäköintinormituksen suunnitteluohjeen (Kaukeltk 27.4.2023 § 29) mukaisia, sekä rakennusjärjestyksen mukaan rakentamisluvassa edellytettäviä vieraspaikkoja. Asemakaavan muutosta varten tehdyn yleiskaavallisen tarkastelun myötä on todettu, että liiketilat voivat olla jopa toivottavia, mutta niiden toteutuminen epätodennäköistä, ottaen huomioon moottoriajoneuvoliikenteen haasteelliset kulkuyhteydet alueelle. Täydennetään vaikutusten arviointia ja asemakaavaselostusta liiketilojen osalta.

Asemakaavan julkisivujen ääneneristävyysmääräys oli luonnosvaiheessa osoitettu rakennusalojen niille sivuille, joille asemakaavaa varten laaditun meluselvityksen perusteella kohdentuu VNp melutason ohjearvot ylittävää liikennemelua, huomioiden myös rakennusten mahdollinen vaiheittainen toteuttaminen, tai toteutus tontinkäyttöluonnoksesta poikkeavasti. Julkisivun 30 dB ääneneristävyysvaatimus on alhaisempi kuin voimassa olevassa asemakaavassa (35dB) ja se saavutetaan nykyrakentamisessa suurella todennäköisyydellä ilman erityisiä toimenpiteitä, joten poistetaan äänitasoerovaade taaemmalta tontilta. Tarkennetaan julkisivun äänitasoerovaade koskemaan myös A-9 -tontin päätyjulkisivuja melunlähteen puolella ja tarkennetaan julkisivun ääneneristävyysmääräys esitettyyn muotoon, joka on Ympäristöministeriön julkaisuja 2023:28 ´Melun ja tärinäntorkuntaratkaisut sekä niiden vaikutukset kaavoituksessa´ mukainen. Täydennetään asemakaavan A-pääkäyttötarkoitukseen teksti: ´Mahdollinen luhtikäytävä tulee sijoittaa melunlähteen puolelle.´ Leikki- ja oleskelualueen suojaaminen melulta on edellytetty asemakaavamääräyksessä: Tontille tulee sijoittaa rakennuksia tai suojarakennelmia siten, että liikenteen aiheuttama melu oleskelupiha-alueella ja oleskeluun käytettävillä parvekkeilla ei ylitä melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) arvoja päivällä (klo 7-22) 55dB ja yöllä (klo 22-7) 50dB.

Asemakaavoituksen yhteydessä ei ole tullut ilmi, että kulttuurivaikutteisessa ympäristössä, entisellä asuinpiha-alueella olisi erikseen tarpeen teettää varsinaista luontokatselmusta, jollaisia ei ole edellytetty kaupunkikeskustan laajemmillakaan täydennysrakentamisalueilla. Keski-Uudenmaan ympäristökeskus on nostanut lausunnossaan esille, että alueella on haitallista vieraslajistoa, mikä tulee ottaa huomioon alueen toteutuksessa, jonka lisäksi alueella kasvavaa valkovuokkoa voidaan hyödyntää alueen tulevissa istutuksissa. Muutoin tiedossa olevat kohteet on asemakaavamuutoksen lähtötiedoissa todettu ja huomioitu.

Täydennetään asemakaavamuutoksen ilmastovaikutusten arviointia negatiivisten ja purkavan uudisrakentamisen ilmastovaikutusten osalta ja täydennetään myös purkamisen perustelu asemakaavaselostukseen. Melko selvää on, että pitkään kylmillään ollut iäkäs ja ilkivaltaa kokenut rakennus tulisi sen säilyttämiseksi melko perusteellisesti korjata, jotta siihen ei jäisi sisäilmariskiä, jonka lisäksi rakentamisajankohdan toteutus rakennusosien säilyttämisen näkökulmasta ei todennäköisesti täytä tämän päivän vaatimustasoa. Täydennetään asemakaavaselostusta KILVA-työkalulla laaditulla ilmastovaikutusten arvioinnilla. Lausunto mm. kierrätysmateriaalien käytön ja purkumateriaalien kierrätyksen osalta on välitetty asemakaavamuutoksen hakijalle tiedoksi ja huomioitavaksi alueen jatkototeutuksessa.

Mielipiteessä A, saapunut 8.3.2026, kaksi allekirjoittanutta, pyytää ottamaan huomioon asemakaavamuutosta suunnitellessa, että kapealla ja ahtaalla kadulla liikenne on muuttunut käytännössä yksisuuntaiseksi kadunvarsipaikoituksen takia. Tontille on varattava tarpeeksi pysäköintitilaa autoille ja muille liikennevälineille sekä vieraspaikoitukseen, vähintään 2 autopaikkaa/asunto sekä 1 vieraspaikka/asunto. Mielipiteen jättäjien mukaan liikenne Laaksokadulla on lisääntynyt sekä uudisrakennusten ja tulevan rakentamisen myötä muuttunut vilkkaammaksi ja turvattomammaksi. Turvallinen liikenne autoille, pyöräilijöille ja jalankulkijoille on turvattava rakentamalla Laaksokadulle pyörätie, leventämällä katua ja uudistamalla kadun tämänhetkinen erittäin huono pinnoite. Kadun sivuilla olevat ojat tulee syventää tai rakentaa kunnollinen sadevesien ja hulevesien koontijärjestelmä on rakennettava jatkuvasti lisääntyvän asukasmäärän vuoksi. Uudisrakentamisen ajaksi Laaksokadulle on rakennuttajan puolesta järjestettävä toimenpiteitä, että kadun asukkaiden elämä ja liikenne Laaksokadulla on sujuvaa, melutonta ja asianmukaista: työhön liittyvät liikennevälineet, rakennustarvikkeet ja muut

mahdolliset asiat eivät saa häiritä kadun sujuvaa liikennettä ja ne tulee sijoittaa rakennettavalle tontille. Lisäksi rakennuttajan tulee ilmoittaa hyvissä ajoin asukkaille mahdollisista räjäytyksistä, vesi- ja sähkökatkoksista ym. rakentamiseen liittyvistä erityistoimenpiteistä. Laaksokadun varren pysäköinti talvella estää jo nyt kunnollisen auraamisen kadun alkupäässä ja ajaminen on hankalaa ja turvatonta kohtaamistilanteissa ja jalankulkijoiden ohittamisessa, koska käytössä on hyvin kapea ura osin jalkakäytävän päällä. Kadun valaistus ei ole mielipiteen jättäjien mielestä riittävä, joten valopylväitä tarvitaan jatkossa lisää turvallisen liikenteen varmistamiseksi.

***Vastine**: Pysäköintipaikoista määrätään asemakaavassa yleiskaavaan perustuvan Pysäköintinormituksen suunnitteluohjeen mukaisesti (Kaukeltk 27.4.2023 § 29), jossa on määritelty pysäköinnin mitoitusperiaatteet koko kaupungin alueella. Edellytettävä pysäköintipaikkojen määrä riippuu mm. minkä tyyppistä rakentamista alueelle osoitetaan ja sijoittuuko alue asemanseuduille.*
Asemakaavamuutoksen hakija on alustavissa tontinkäyttöluonnoksissaan esittänyt asuinrakennusten tontille (A-9) 14 autopaikkaa, kun asemakaavallinen vaatimus olisi n. 8 autopaikkaa ja pientalotontille (AP-33) 12 autopaikkaa, kun asemakaavallinen vaatimus on 9 paikkaa. Tontinkäyttöluonnoksessa esitetyn perusteella vaatimusten mukaiset autopaikat ovat järjestettävissä tonteilla.

Asemakaavojen pysäköintinormituksen suunnitteluohjeen mukaisesti vieraspaikkojen määrä ratkaistaan rakennuslupamenettelyn yhteydessä ja paikkamäärä on määritelty tarkemmin rakennusjärjestyksessä. Asemakaavoituksessa varataan katuun liittyvien rakenteiden toteutukselle riittävät tilat. Asemakaavan katualuevaraus Laaksokadun Pohjoisväylän suuntaisella osuudella on leveä ja näin ollen mahdollistaa erilaisia toteutusratkaisuja jalankulun ja polkupyöräilyn sekä katurakenteiden, kuten katuvalojen toteutukselle. Toteutus kuitenkin edellyttää erillisiä päätöksiä, suunnitelmien laadintaa ja rahoitusta. Laaksokatu on ollut päällystyksen ja hulevesiverkoston osalta kaupunkitekniikan suunnittelukohteena ja suunnitelmat valmistuneet 2025. Toteutus tapahtuu erillisen aikataulun mukaisesti voimassa olevan katusuunnitelman mukaisesti.

Hankkeen toteutuksen aikaiset järjestelyt ratkaistaan rakentamisluvan yhteydessä. Rakennustyön aikaisista järjestelyistä määrätään kaupungin rakennusjärjestyksessä ja tarvittaessa rakennuslupaviranomainen voi edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvältä työmaasuunnitelmaa, jossa esitetään työmaajärjestelyt ja toimenpiteet, joilla vältetään rakennustyön aiheuttamat kohtuuttomat haitat ympäristössä. Rakennusjärjestyksessä edellytetään toimijaa hoitamaan työmaata siten, ettei siitä aiheudu liikenne- tai muita häiriötä tai muuta haittaa ympäristölle.

Aiemmat ja nyt saadut kadun kunnossapitoa, pysäköintiä ja liikennettä koskevat palautteet on välitetty tiedoksi niistä vastaaville kaupungin toimialoille. Saapunut mielipide on välitetty tiedoksi kaavamuutoksen hakijalle otettavaksi huomioon alueen toteutuksessa.

Mielipide B, saapunut 11.3.2026, mielipiteen jättäjä ehdottaa kadun liikenteen sujuvoittamiseksi, että Laaksokadun mäen osuudelle osoitettaisiin pysäköintikielto ja että Pohjoisväylän suuntaisesti katua levennettäisiin alkupäästä siten, että autoille tulisi levennykseen kadunvarsipaikat ja liikenteelle on tilaa kahteen suuntaan. Samalla asfaltin saisi uusia kääntöpaikalle saakka. Mielipiteen jättäjän on liittänyt viestiinsä kuvan jossa selventää asiaa sekä kuvan josta ilmenee pysäköinti- ja lumitilanne sekä kadun kapeus alkuvuodelta 2026. Mielipiteen jättäjän näkemyksen mukaan pysäköidyt autot ja puutteellinen auraus aiheuttavat sen, että mutkassa ajetaan jalkakäytävän kautta. Kun Laaksokadulta tulee ylämäkeen esim. painavan peräkärryn tai isomman pakettiauton kanssa, jää liukas mäki nousematta, koska ei saa kunnolla vauhtia otettua, ettei törmää pysäköityihin autoihin. Mielipiteen jättäjä toteaa, että tänäkin talvena lumisina päivinä Laaksokadun alkupään osuuden Myllytieltä alamäen mutkaan saakka joutui ajamaan toisen puolen renkaat jalkakäytävällä, kun tietä ei päästy auraamaan kunnolla pysäköityjen autojen johdosta. Mielipiteen jättäjä arvelee, että asia ei kiinnosta sellaista, joka alueella kulje päivittäin, mutta arvelee että asukkaiden lisääntyminen lisää myös autoja ja heikentää edelleen liikenteen sujuvuutta. Pysäköinnin suunnitteluun tulee tämän takia kaavamuutoksessa panostaa. Merkitystä on enemmän sillä,

paljonko autoja seisoo kadun varsilla, ei sillä paljonko autoja Laaksokadulla liikkuu. Mielipiteen jättäjän mukaan toinen pullonkaula on syntynyt Välskärinkadun alkupäähän Myllytieltä käännyttäessä, kun uuden kerrostalon asukkaille ei ole tarpeeksi pysäköintipaikkoja ja kadun varressa seisotetaan pitkiä aikoja jopa raskaita ajoneuvoja, jotka estävät näkyvyyttä risteyksessä.

***Vastine**: Mielipiteen jättäjän palaute liittyy paljolti kadun kunnossapitoon ja toteutukseen sekä osin koskee kaavamuutosalueen ulkopuolella olevia alueita. Asemakaavallisesti katua suunnittelualueen kohdalla on mahdollista leventää esitetyllä kohdalla, asemakaavaan varatun katutilan puitteissa (asemakaavan katualue n. 17 m leveä, kun nykyinen ajorata n. 4 m leveä). Toimenpiteiden toteutus edellyttää erillisten katusuunnitelmien laadintaa ja hyväksymistä sekä rahoituksen varaamista toimenpiteille suunnittelun ja toteutuksen osalta. Liikennesuunnittelu puolestaan vastaa liikenteellisistä järjestelyistä ja mahdollisista liikennemerkkipäätöksistä / pysäköintikieltojen asettamisesta. Mielipide on välitetty tiedoksi ja mahdollisia toimenpideharkintaa varten liikennejärjestelyiden ja liikennemerkkiasioiden osalta liikennesuunnittelulle, katusuunnittelun ja toteutuksen osalta kaupunkitekniikan suunnittelupalveluille, katujen aurauksen osalta kaupunkitekniikan kunnossapitopalveluille.*

Kaavamuutosalueen pysäköinti tulee järjestää ja autopaikat osoittaa rakentamislupamenettelyn yhteydessä tontilta. Yleiskaava mahdollistaa asemanseuduilla, johon kaavamuutosalue lukeutuu, väljemmän autopaikkamitoituksen kuin muualla Järvenpäässä. Yhteistyössä liikennesuunnittelun kanssa on linjattu, että autopaikkojen mitoitusvaatimukseen ei tässä tapauksessa tule myöntää huojennuksia, vaan vaatimuksena on asuinrakennusten tontilla 1 autopaikkaa / 85 k-m2 ja asuinpientalojen tontilla 1,5 autopaikkaa / asunto, kuten muuallakin kaupungissa. Rakentaja on alustavassa tontinkäyttöluonnoksessaan esittänyt asuinrakennusten tontille 14 autopaikkaa, kun asemakaavallinen vaatimus olisi laskennallisesti n. 8 autopaikkaa. Pientalotontille on esitetty tontinkäyttöluonnoksessa 12 autopaikkaa kun asemakaavallinen vaatimus on 9 paikkaa. Tontinkäyttöluonnosten perusteella vaatimusten mukaiset autopaikat ovat järjestettävissä tonteilla.

Ehdotusvaihe, asemakaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset:

(täydentyy)

Asemakaavan seurantalomake
Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Järvenpää	**Täyttämispvm**	30.9.2026
Kaavan nimi	Laaksokatu 10 ja 12		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä	V - kunnanvaltuusto	**Vireilletulosta ilm. pvm**	13.11.2024
Pysyvä kaavatunnus		**Kunnan kaavatunnus**	060066
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,4013	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,4013

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]			
Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**	
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**	

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**0,4013**	**100,00**	**1200**	**0,30**	**0,0000**	**680**
A yhteensä	0,4013	100,0	1200	0,30	0,0000	680
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**0,0000**	**0,00**	**0**	**0,0000**	**0**

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	**0**	**0**	**0**	**0**

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**0,4013**	**100,00**	**1200**	**0,30**	**0,0000**	**680**
A yhteensä	0,4013	100,0	1200	0,30	0,0000	680
A	0,1540	38,4	700	0,45	0,1540	700
AO	0,0000	0,0	0		-0,4013	-520
AP	0,2473	61,6	500	0,20	0,2473	500
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Yhteenveto

Perustiedot

Kaavan nimi
Laaksokatu 10 ja 12

Hankkeen paikkakunta
Järvenpää

Kaavatyyppi
Asemakaavat

Mikä on tarkasteltavan suunnitelman sijainti suhteessa olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen?
Suunnitelma täydentää tai kehittää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.

Valittu sijainti mahdollistaa toteuttamisen ilmastokestävästi. Seuraavien valintojesi vaikutusmahdollisuus ilmastokestävyyteen on **suuri**.

Kaavasi ilmastokestävyyden painottuminen

I Luonnonvarojen käytön minimointi

- A. Olemassa olevan hyödyntäminen ja uuden toteuttaminen resurssiviisaasti
- B. Metsien hiilinielujen ja hiilivarastojen turvaaminen ja lisääminen
- C. Hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa

II Kestävän elämäntavan mahdollistaminen

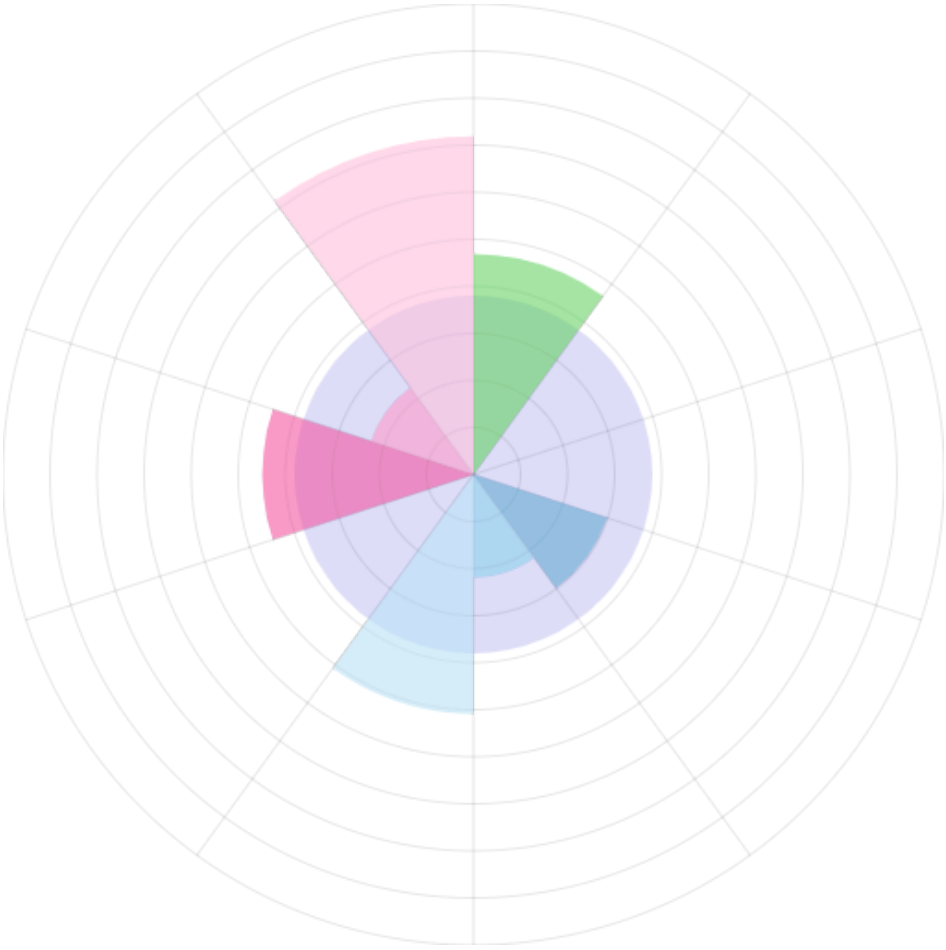
- A. Liikkumisen tarpeen vähentäminen
- B. Kulkumuotojakauman painottuminen kestäväksi
- C. Kestävät ratkaisut mahdollistavien toimintojen ja elettävyyden edistäminen

III Kulutuksen päästöjen minimointi

- A. Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen
- B. Uusiutuvan energian tuotannon mahdollistaminen
- C. Alueen energiatehokkuuden huomioiminen
- D. Infran ja teknisen huollon resurssitehokkuuden huomioiminen

IV. Ilmastonmuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautuminen

- A. Alueen ilmastoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen
- B. Alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen
- C. Äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistaminen



Arvio kaavasi ilmastokestävyydestä teemoittain

Heikkouksia

B. Metsien hiilinielujen ja hiilivarastojen turvaaminen ja lisääminen

C. Hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa

A. Liikkumisen tarpeen vähentäminen

B. Kulkumuotojakauman painottuminen kestäväksi

A. Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen

C. Alueen energiatehokkuuden huomioiminen

A. Alueen ilmastoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen

B. Alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen

C. Äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistaminen

Vastauksesi

I Luonnonvarojen käytön minimointi

A. Olemassa olevan hyödyntäminen ja uuden toteuttaminen resurssiviisaasti

1. Laajentaako suunnitelma yhdyskuntarakennetta?

Vastauksesi: Suunnitelma eheyttää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, siinä on ollut lähtökohtana olemassa olevan hyödyntäminen tai kehittäminen.

Hyvä vastaus

2. Säilyttääkö suunnitelma olemassa olevaa rakennuskantaa tai infraa? Onko tehty elinkaarivertailuja purkamisen ja säilyttämisen sekä eri materiaalivaihtoehtojen välillä? Tärkeä

Vastauksesi: Ei säilytä, eikä purkamista ole perusteltu elinkaariarvioilla tms. laskennalla.

Heikko vastaus

Muistiinpanosi: Nykyiset rakennukset ovat purkukuntoisia

3. Onko suunnitelmassa tarkasteltu kiertotalouden edellytyksiä tai kiertotalousratkaisuja? Esim. materiaalien, ravinteiden ja veden kierto ja/tai resurssitehokkuus Tärkeä

Vastauksesi: Ei ole tarkasteltu

Heikko vastaus

Muistiinpanosi: Voi olla mahdollista paikallisesti ja tulla kyseeseen rakentamisvaiheessa, mutta ei ole asemakaavoitusvaiheessa erikseen tarkasteltu

4. Onko suunnittelussa tarkasteltu ja otettu huomioon alueen rakennettavuutta (esim. korkeusasemia, massatasapainoa ja maamassojen käsittelyä)? Tärkeä

Vastauksesi: Maa- ja vesirakentamisen ja perustamisen päästöjä tai maamassojen hyödyntämistä kohteessa on tarkasteltu, pystytään ottamaan huomioon jossakin määrin.

Muistiinpanosi: Rakentaminen toteutetaan paikalliset olosuhteet huomioon ottaen

5. Onko muuntojoustavuus otettu huomioon alueella tai rakennuksissa? Tärkeä

Vastauksesi: On tarkasteltu, pystytään ottamaan huomioon jossakin määrin.

Muistiinpanosi: Asemakaava mahdollistaa eri rakennustyyppejä. On mahdollista ottaa huomioon rakentamisvaiheessa.

B. Metsien hiilinielujen ja hiilivarastojen turvaaminen ja lisääminen

1. Pystytäänkö alueen puustoa sekä maaperää säilyttämään? Tärkeä

Vastauksesi: Metsäala, puusto tai turvemaa vähenee jonkin verran.

Muistiinpanosi: Tonttien reunoilla voi olla mahdollista säästää puustoa ja maaperää. Ala vähenee, koska toinen tontti on ollut rakentamaton ja tavoitteena on maankäytön tehostaminen yhdyskuntarakenteen sisällä.

C. Hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa

1. Pyritäänkö tulevassa rakenteessa viherryttämiseen sekä hiilen sidonnan maksimointiin erilaisin ratkaisuin? Tärkeä

Vastauksesi: Ei pyritä tai viherpinta-ala vähenee joka tapauksessa

Heikko vastaus

Muistiinpanosi: Ei erityistä viherryttämistavoitetta. Asemakaavassa annetaan perustason määräykset, jonka lisäksi kannustetaan hulevesien luonnonmukaiseen käsittelyyn tontilla.

2. Tukeeko suunnitelma siniviherverkostojen ja -käytävien säilymistä? Tärkeä

Vastauksesi: Viheryhteydet säilyvät nykyisellään.

Muistiinpanosi: Viheryhteys on osoitettu suunnittelualueen viereen, puistokäytävänä.

3. Ovatko tulevassa rakentamisessa käytettävät materiaalit hiiltä varastoivia (esim. puu)? Tärkeä

Vastauksesi: Puurakentamista tai muita vaihtoehtoja ei ole tarkasteltu

Heikko vastaus

Muistiinpanosi: Rakentamisessa on mahdollista käyttää puuta materiaalina.

II Kestävän elämäntavan mahdollistaminen

A. Liikkumisen tarpeen vähentäminen

1. Lisääkö vai vähentääkö suunnitelma autoliikennettä?

Vastauksesi: Lisää autoliikennettä jonkin verran.

Muistiinpanosi: Suunnittelualue sijoittuu myös julkisten kulkuyhteyksien äärelle ja noudatetaan kaupungin pysäköintinormituksen suunnitteluohjetta

2. Onko alueella monipuolisesti kävellen saavutettavissa olevia toimintoja? Tärkeä

Vastauksesi: Alueen toiminnot ovat monipuoliset ja sekoittuneet, kävelyetäisyydellä toisistaan löytyy kattavasti kaikkia seuraavista toiminnoista: asuminen, työpaikat, palvelut, harrastukset.

Hyvä vastaus

B. Kulkumuotojakauman painottuminen kestäväksi

1. Onko suunnitelmassa tehty tai liittyykö siihen yksityisautoilua vähentäviä ratkaisuja (esim. joukkoliikenne, reitit, ympäristön laatu, pysäköinti)? Tärkeä

Vastauksesi: Asiaa ei ole tarkasteltu tai otettu huomioon.

Heikko vastaus

Muistiinpanosi: Alue on keskeinen ja julkisten kulkuyhteyksien äärellä. Vaadittavaa autopaikkamäärää voitaisiin rajoittaa, mutta sen ei paikallisten liikenneolosuhteiden takia ole katsottu oleva mahdollista

2. Ovatko kävelyn ja pyöräilyn reitit loogisia, sujuvia, lyhyitä, kattavia, katkeamattomia ja viihtyisiä? Onko pyörien säilytykselle lukittavat tilat pääte- ja solmupisteissä? Toimivatko reitit myös rakentumisvaiheessa? Tärkeä

Vastauksesi: On löydetty jonkin verran keinoja priorisoida kestävää liikkumista alueella.

3. Onko alueelle tulossa kestäviä käyttövoimia (esim. sähkö, biokaasu, etanoli jne.) tukevia ratkaisuja? Tärkeä

Vastauksesi: Asiaa on pyritty edistämään, mutta keinoja löydetty vähän.

Muistiinpanosi: Asia tarkentuu varsinaisessa rakennussuunnitteluvaiheessa. Asemakaava mahdollistaa energiatalouden edellyttämiä laitteita kuten aurinkopaneeleja

C. Kestävät ratkaisut mahdollistavien toimintojen ja elettävyyden edistäminen

1. Onko alueelta mahdollisuus päästä viheralueille ilman autoa (laajojen alueiden tarkasteluissa jokaisella alueen osalla)? Tärkeä

Vastauksesi: Alle 1 km etäisyydellä on kohde, joka on osa laajaa yhtenäistä viher- ja virkistysverkostoa.

Hyvä vastaus

2. Onko alueella virkistymisen ja viihtymisen mahdollistavia toimintoja ja tiloja? Tärkeä

Vastauksesi: Asia ei koske käsiteltävää suunnitelmaa.

Heikko vastaus

3. Onko suunnittelussa otettu huomioon ympäristöhaitat (esim. melu, tärinä, haju, pöly, välke ym.)? Tärkeä

Vastauksesi: Ympäristöhäiriöt on tunnistettu, niiden lieventäminen huomioitu koko ratkaisun perustana ja toimenpiteiden toteutuminen varmistettu kaavassa.

Hyvä vastaus

4. Hyödynnetäänkö ja säilytetäänkö alueen ominaispiirteitä (omaleimaisuutta, kerrostunutta historiaa, rakennettuja ympäristöjä, luonnonympäristöjä)? Tärkeä

Vastauksesi: Asia ei koske käsiteltävää suunnitelmaa.

III Kulutuksen päästöjen minimointi

A. Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen

1. Onko selvitetty uusiutuvan energian tuotannon ja käytön mahdollisuudet? Tärkeä

Vastauksesi: Ei ole selvitetty tai pystytty ottamaan asiaa huomioon.

Heikko vastaus

Muistiinpanosi: Asemakaava mahdollistaa uusiutuvien energiamuotojen käyttöä

B. Uusiutuvan energian tuotannon mahdollistaminen

1. Miten kaavaratkaisussa on mahdollistettu aurinkoenergian tai muun uusiutuvan energian hyödyntäminen? Tärkeä

Vastauksesi: Asiaa on tutkittu ja kaavassa on energiaan liittyviä suosituksia.

Muistiinpanosi: Asemakaava mahdollistaa

2. Mahdollistavatko aluevaraukset energian varastoinnin? Tärkeä

Vastauksesi: Asiaa ei ole tarkasteltu tai se ei koske käsiteltävää suunnitelmaa.

Heikko vastaus

C. Alueen energiatehokkuuden huomioiminen

1. Mahdollistavatko aluevaraukset energiajärjestelmässä tapahtuvat muutokset? Tärkeä

Vastauksesi: On jossain määrin joustavuutta, mutta muutoksiin varautuminen juuri tässä ei vaikuta tarpeelliselta.

2. Onko rakennusten massoittelun ohjauksessa huomioitu passiiviset ratkaisut, joilla vähennetään energiankulutusta? (Esim. passiivinen aurinkoenergia, lämmönhukka, jäähdytystarpeen minimointi, suoja paahteelta sekä vihreän määrä.) Tärkeä

Vastauksesi: Asia ei koske käsiteltävää suunnitelmaa.

Muistiinpanosi: Maastolliset olosuhteet, sijainti ja tarve torjua ympäristöhäiriöitä vaikuttavat mahdollisuuksiin huomioida asiaa erityisesti.

D. Infran ja teknisen huollon resurssitehokkuuden huomioiminen

1. Onko yhdyskuntarakenne jäsennetty siten, että katujen ja teknisen huollon verkostopituudet ovat mahdollisimman lyhyet? Tärkeä

Vastauksesi: Alueen jäsentely on tehty tietoisesti siten, että verkostopituudet, energiahäviöt ja verkoston rakentamisen ympäristövaikutukset pystytään minimoimaan.

Hyvä vastaus

2. Onko tarkastelu hukkalämmön talteenoton mahdollisuudet infraratkaisuissa sekä tehty tarvittavat aluevaraukset? Tärkeä

Vastauksesi: Asia ei koske käsiteltävää suunnitelmaa.

3. Onko suunnitelmassa otettu huomioon jätehuollon tehokkuus ja käytettävyys? Tärkeä

Vastauksesi: Asia ei koske käsiteltävää suunnitelmaa.

IV. Ilmastonmuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautuminen

A. Alueen ilmastoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen

1. Onko tarkasteltu, mitä muutoksia ilmastonmuutos aiheuttaisi alueella lyhyellä ja pitkällä aikavälillä? (esim. 30 ja 100 vuotta) Tärkeä

Vastauksesi: Ei ole tarkasteltu tai otettu huomioon.

Heikko vastaus

Muistiinpanosi: Ei syvällisemmin tarkasteltu, hulevesien käsittelyyn varauduttu

2. Onko kartoitettu alueen ilmastonmuutokselle alttiit/herkät ominaispiirteet? (Esim. vettä imemätön pinta-ala, alavat maat, kapeat ekologiset yhteydet, vesistöjen läheisyys, paahdeympäristöt, rakennuskannan ominaispiirteet.) Tärkeä

Vastauksesi: On kartoitettu ja tunnistettu joitakin riskejä ja riskialttiita olosuhteita.

B. Alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen

1. Onko arvoja kartoitettu ja tarkasteltu niiden turvaamista ilmastonmuutokselle haavoittuvuuden näkökulmasta? Tärkeä

Vastauksesi: On tunnistettu joitakin arvoja ja haavoittuvuuksia ja niiden turvaamiskeinoja.

Muistiinpanosi: Hulevesi, energiahuolto

2. Erityinen arvo: Onko tarkasteltu yhteiskunnan perustoimintojen turvaamista (vesi- ja energiahuolto, terveydenhuolto, logistiikka)? Tärkeä

Vastauksesi: On tunnistettu joitakin riskejä ja keinoja turvata perustoiminnot.

3. Erityinen arvo: Onko ekologisten yhteyksien jatkuvuutta ja ylläpitoa tarkasteltu tulevien olosuhteiden varalta? Tärkeä

Vastauksesi: On tarkasteltu pintapuolisesti, mutta tarkastelulla ei ollut vaikutusta kaavaratkaisuun.

C. Äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistaminen

1. Onko suunnitelmassa selvitetty edellisissä kohdissa tunnistetuista arvoista ja ominaispiirteistä muodostuvia sääriskejä? Tärkeä

Vastauksesi: Ei ole selvitetty.

Heikko vastaus

2. Onko huomioitu sääriskien toistuvuuden tihentyminen kaavan elinkaaren aikana? Tärkeä

Vastauksesi: On otettu huomioon, mutta vain vähäisiltä osin.

3. Onko tehty ratkaisuja lisääntyvän sateisuuden, lumen ja kosteuden hallitsemiseksi (esim. hulevedet)? Tärkeä

Vastauksesi: On tehty useampia ratkaisuja.

Muistiinpanosi: Asemakaavassa huomioitu, varsinaisessa toteutuksessa voidaan huomioida vielä enemmän.

4. Onko suunnitelmaan sisällytetty muita sään aiheuttamien vaaratekijöiden hillintä- ja hallintakeinoja? (Esim. kuivuus, kuumuus, liukkaus, voimakkaat ilmavirrat, kylmyys jne.) Tärkeä

Vastauksesi: On sisällytetty useampia keinoja.

Kaikki kysymykset

Seuraavassa on listattu kaikki työkalun kysymykset.

Kysymyksiin on merkattu millä kaavatasolla ne ovat tärkeitä näillä merkinnöillä:

STR Strategiset kaavat Al Aluevarauskaavat R Suoraan rakentamista ohjaavat kaavat As Asemakaavat

I Luonnonvarojen käytön minimointi

A. Olemassa olevan hyödyntäminen ja uuden toteuttaminen resurssiviisaasti

1. Laajentaako suunnitelma yhdyskuntarakennetta? STR Al

2. Säilyttääkö suunnitelma olemassa olevaa rakennuskantaa tai infraa? Onko tehty elinkaarivertailuja purkamisen ja säilyttämisen sekä eri materiaalivaihtoehtojen välillä? Al R As

3. Onko suunnitelmassa tarkasteltu kiertotalouden edellytyksiä tai kiertotalousratkaisuja? Esim. materiaalien, ravinteiden ja veden kierto ja/tai resurssitehokkuus STR Al R As

4. Onko suunnittelussa tarkasteltu ja otettu huomioon alueen rakennettavuutta (esim. korkeusasemia, massatasapainoa ja maamassojen käsittelyä)? Al R As

5. Onko muuntojoustavuus otettu huomioon alueella tai rakennuksissa? R As

B. Metsien hiilinielujen ja hiilivarastojen turvaaminen ja lisääminen

1. Pystytäänkö alueen puustoa sekä maaperää säilyttämään? STR Al R As

C. Hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa

1. Pyritäänkö tulevassa rakenteessa viherryttämiseen sekä hiilen sidonnan maksimointiin erilaisin ratkaisuin? STR Al R As

2. Tukeeko suunnitelma siniviherverkostojen ja -käytävien säilymistä? STR Al R As

3. Ovatko tulevassa rakentamisessa käytettävät materiaalit hiiltä varastoivia (esim. puu)? R As

II Kestävän elämäntavan mahdollistaminen

A. Liikkumisen tarpeen vähentäminen

1. Lisääkö vai vähentääkö suunnitelma autoliikennettä? STR Al R

2. Onko alueella monipuolisesti kävellen saavutettavissa olevia toimintoja? Al R As

B. Kulkumuotojakauman painottuminen kestäväksi

1. Onko suunnitelmassa tehty tai liittyykö siihen yksityisautoilua vähentäviä ratkaisuja (esim. joukkoliikenne, reitit, ympäristön laatu, pysäköinti)? Al R As

2. Ovatko kävelyn ja pyöräilyn reitit loogisia, sujuvia, lyhyitä, kattavia, katkeamattomia ja viihtyisiä? Onko pyörien säilytykselle lukittavat tilat pääte- ja solmupisteissä? Toimivatko reitit myös rakentumisvaiheessa? Al R As

3. Onko alueelle tulossa kestäviä käyttövoimia (esim. sähkö, biokaasu, etanoli jne.) tukevia ratkaisuja? R As

C. Kestävät ratkaisut mahdollistavien toimintojen ja elettävyyden edistäminen

1. Onko alueelta mahdollisuus päästä viheralueille ilman autoa (laajojen alueiden tarkasteluissa jokaisella alueen osalla)? Al R As

2. Onko alueella virkistymisen ja viihtymisen mahdollistavia toimintoja ja tiloja? R As

3. Onko suunnittelussa otettu huomioon ympäristöhaitat (esim. melu, tärinä, haju, pöly, välke ym.)? Al R As

4. Hyödynnetäänkö ja säilytetäänkö alueen ominaispiirteitä (omaleimaisuutta, kerrostunutta historiaa, rakennettuja ympäristöjä, luonnonympäristöjä)? STR Al R As

III Kulutuksen päästöjen minimointi

A. Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen

1. Onko selvitetty uusiutuvan energian tuotannon ja käytön mahdollisuudet? STR Al R As

B. Uusiutuvan energian tuotannon mahdollistaminen

1. Miten kaavaratkaisussa on mahdollistettu aurinkoenergian tai muun uusiutuvan energian hyödyntäminen? Al R As

2. Mahdollistavatko aluevaraukset energian varastoinnin? Al R As

C. Alueen energiatehokkuuden huomioiminen

1. Mahdollistavatko aluevaraukset energiajärjestelmässä tapahtuvat muutokset? Al R As

2. Onko rakennusten massoittelun ohjauksessa huomioitu passiiviset ratkaisut, joilla vähennetään energiankulutusta? (Esim. passiivinen aurinkoenergia, lämmönhukka, jäähdytystarpeen minimointi, suoja paahteelta sekä vihreän määrä.) R As

D. Infran ja teknisen huollon resurssitehokkuuden huomioiminen

1. Onko yhdyskuntarakenne jäsennetty siten, että katujen ja teknisen huollon verkostopituudet ovat mahdollisimman lyhyet? STR Al R As

2. Onko tarkastelu hukkalämmön talteenoton mahdollisuudet infraratkaisuissa sekä tehty tarvittavat aluevaraukset? R As

3. Onko suunnitelmassa otettu huomioon jätehuollon tehokkuus ja käytettävyys? R As

IV. Ilmastonmuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautuminen

A. Alueen ilmastoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen

1. Onko tarkasteltu, mitä muutoksia ilmastonmuutos aiheuttaisi alueella lyhyellä ja pitkällä aikavälillä? (esim. 30 ja 100 vuotta) STR AI R As

2. Onko kartoitettu alueen ilmastonmuutokselle alttiit/herkät ominaispiirteet? (Esim. vettä imemätön pinta-ala, alavat maat, kapeat ekologiset yhteydet, vesistöjen läheisyys, paahdeympäristöt, rakennuskannan ominaispiirteet.) STR AI R As

B. Alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen

1. Onko arvoja kartoitettu ja tarkasteltu niiden turvaamista ilmastonmuutokselle haavoittuvuuden näkökulmasta? STR AI R As

2. Erityinen arvo: Onko tarkasteltu yhteiskunnan perustoimintojen turvaamista (vesi- ja energiahuolto, terveydenhuolto, logistiikka)? STR AI R As

3. Erityinen arvo: Onko ekologisten yhteyksien jatkuvuutta ja ylläpitoa tarkasteltu tulevien olosuhteiden varalta? STR AI R As

C. Äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistaminen

1. Onko suunnitelmassa selvitetty edellisissä kohdissa tunnistetuista arvoista ja ominaispiirteistä muodostuvia sääriskejä? STR AI R As

2. Onko huomioitu sääriskien toistuvuuden tihentyminen kaavan elinkaaren aikana? STR AI R As

3. Onko tehty ratkaisuja lisääntyvän sateisuuden, lumen ja kosteuden hallitsemiseksi (esim. hulevedet)? AI R As

4. Onko suunnitelmaan sisällytetty muita sään aiheuttamien vaaratekijöiden hillintä- ja hallintakeinoja? (Esim. kuivuus, kuumuus, liukkaus, voimakkaat ilmavirrat, kylmyys jne.) STR AI R As