

Anni-tädin kylä

Asemakaavan selostus

JARDno-2022-100

Kaavatunnus 240001



Vireilletulosta ilmoittaminen, kuulutus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Asemakaavaaluonnos nähtävänä MRL 62§, MRA 30§
Kaupunkikehityslautakunta
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä MRL 65§ ja MRA 27§
Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt

23.3.2022
30.3.2022
2.11. - 1.12.2022
pvm § nro
pvm
pvm §
pvm §
pvm §

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Anni-tädin kylä
Asemakaava
Diaarinumero JARDno-2022-100
Kaavatunnus 240001

Asemakaava koskee:

24. kaupunginosan eli Vanhakylä kiinteistöjä 186-403-0001-0001, 186-403-0001-0242, 186-403-0001-0357 ja 186-895-0002-0012 sekä osaa kiinteistöistä 186-403-0001-0360, 186-403-0003-0050, 186-403-0876-0008, 186-403-0876-0009 ja 186-403-0876-0010.

Asemakaavalla muodostuu:

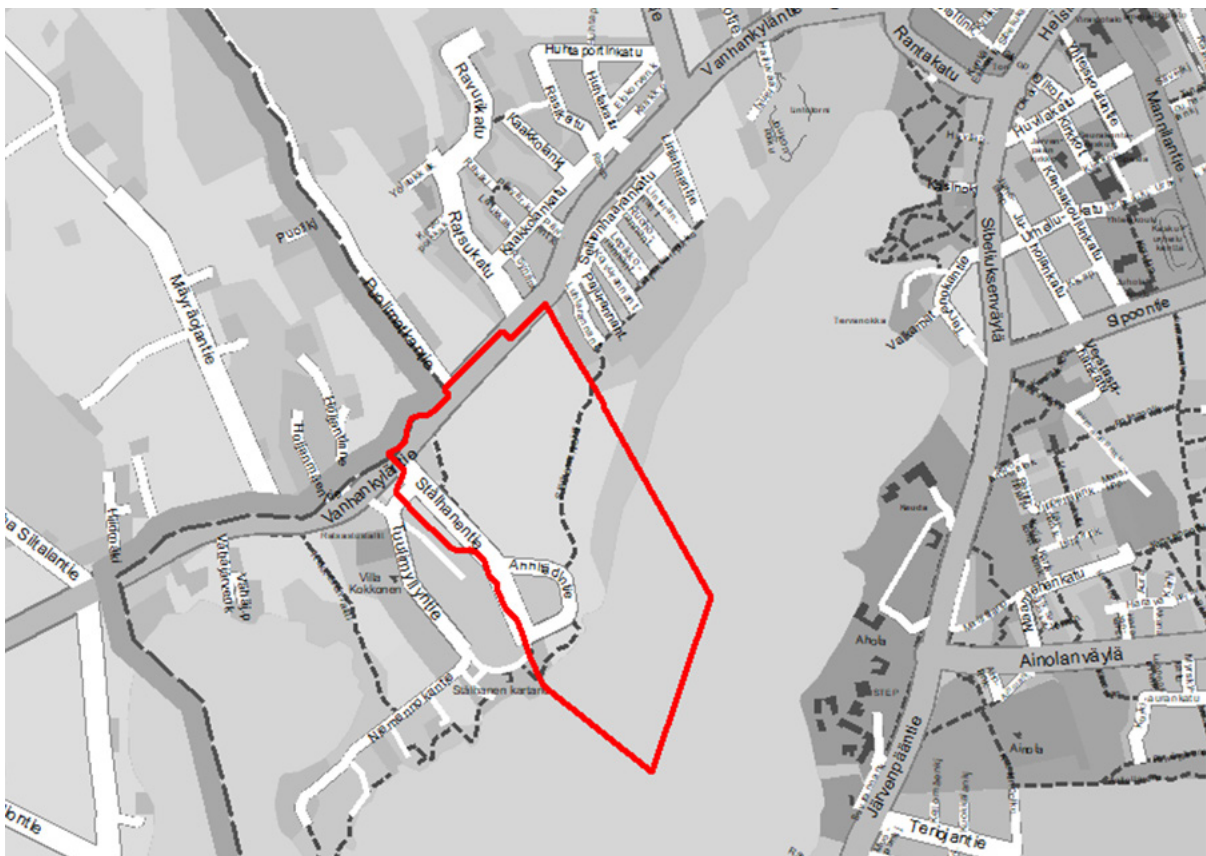
24. kaupunginosaan eli Vanhakylä asuinrakennusten, asuinpientalojen ja erillispientalojen korttelialuetta, asumista palvelevaa yhteiskäyttöistä korttelialuetta sekä lähivirkistys-, luonnonsuojelu- ja katualuetta.

Laatija: Järvenpään kaupunki, Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

Yhteyshenkilö: Asemakaava-arkkitehti Terttu-Elina Wainio, Seutulantie 12, PL 41, 04401 JÄRVENPÄÄ, puhelin 040 3152353, sähköposti etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Tuusulanjärven länsirannalla, noin 2-3 km päässä Järvenpään keskustasta. Alue rajoittuu pohjoisessa Vanhankyläntiehen ja Kaakkolan omakotialueeseen. Suunnittelualueen eteläpuolella on Vanhankyläniemen kartano.



Stälhanentien varsi sekä pelto- ja ranta-alue sisältyvät suunnittelualueeseen, joka on rajattu punaisella.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Anni-tädin kylä

Kaavasunnittelussa tutkitaan mahdollisuuksia asuinrakentamiseen Tuusulanjärven länsipuolen arvokkaassa kulttuurimaisemassa voimassa olevan yleiskaavan antamista lähtökohdista. Osa Natura 2000-verkoston kuuluvasta Tuusulanjärven lintuvesialueesta sisällytetään asemakaavaan suojelualueena. Asemakaavan tavoitteena on luoda mahdollisuudet ympäristöön sopeutuvaan, resurssiviisaaseen asuinrakentamiseen sekä arvokkaan maiseman ja luonnonympäristön säilyttämiseen virkistyskäytössä ja luonnonsuojelualueena.

Alueelle suunnitellaan asumista noin 20.000 k-m². Alueelle tulee noin 200 asuntoa ja 420 asukasta (tarkentuu).

Sisällysluettelo

| | |
|---|----|
| 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT | 2 |
| 1.1 Tunnistetiedot | 2 |
| 1.2 Kaava-alueen sijainti | 2 |
| 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus..... | 2 |
| Sisällysluettelo | 3 |
| Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista..... | 3 |
| Tausta-aineistot | 6 |
| 2. TIIVISTELMÄ | 4 |
| 2.1 Kaavaprosessin vaiheet..... | 4 |
| 2.2 Asemakaava | 4 |
| 2.3 Asemakaavan toteuttaminen | 4 |
| 3. LÄHTÖKOHDAT | 5 |
| 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista | 5 |
| 3.2 Suunnittelutilanne | 5 |
| 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET | 12 |
| 4.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset | 12 |
| 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö | 12 |
| 4.3 Asemakaavan tavoitteet..... | 14 |
| 4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset..... | 15 |
| 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS | 17 |
| 5.1 Kaavan rakenne | 17 |
| 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen | 18 |
| 5.3 Aluevaraukset | 18 |
| 5.4 Kaavan vaikutukset | 20 |
| 5.5 Ympäristön häiriötekijät | 23 |
| 5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset | 23 |
| 5.7 Nimistö | 23 |
| 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS..... | 24 |
| 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat | 24 |
| 6.2 Toteuttamisen ajoitus..... | 24 |
| 6.3 Toteutuksen seuranta..... | 24 |

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Suunnitteluperiaatteet Vanhankylänniemen asemakaavoille, Anni-tädin kylä ja kartanon ympäristö (Kauke 17.2.2022 § 13)
3. Asemakaavakartta ja -määräykset

4. Havainnekuvat
5. Lyhennelmät lausunnoista, mielipiteistä ja muistutuksista sekä kaavoituksen vastineet
6. Asemakaavan seurantalomake
7. Rakentamistapaohje

Tausta-aineistot

- Resurssiviisas Järvenpää -tiekartta (Kv. 11.11.2019 § 83)
- Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelma 2017
- Järvenpään viherrakenteen arvot ja hyödyt. Suomen ympäristökeskus, Järvenpään kaupunki 2016
- Järvenpään luontotyyppiselvitys 2015 & päivitys 2019. Faunatica Oy
- Nieminen, M. 2020: Järvenpään yleiskaavan 2040 luonnoksen luontovaikutusten arviointi suhteessa uhanalaisiin luontotyyppeihin ja Natura 2000 -alueisiin. – Faunatican raportteja 73/2019. 37 s.
- Tuusulanjärven rantojen virkistyskäytön yleissuunnitelma 2021. Tuusulan kunta, Sweco 2021.
- Järvenpään kaupunki, Vanhankylänniemi. Rakennettavuusselvitys. Destia Oy 2015.
- Vanhankylänniemen alue, hulevesitarkastelu. Destia Oy 2015
- Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelma, meluselvitys. Sitowise Oy, 2/2020
- Järvenpään pienvesiselvitys 2017. Pöyry Finland Oy
- Resurssiviisas Järvenpää - Kaupunkikehityksen palvelualueen toteutussuunnitelma 2020–2023 (Kaupunkikehityslautakunta 29.10.2020 § 46)
- Järvenpään Yleiskaava 2040 (Kv 14.12.2020 § 80 ja 22.3.2021 § 16, voimaan 21.6.2021)
- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (1.4.2018)
- Uusimaa-kaava 2050 ja Helsingin seudun vaihemaakuntakaava
- Järvenpään hulevesisuunnitelma 2013. Järvenpään kaupunki, FCG Oy

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

| | |
|---|--------------------|
| Kaupunkikehityslautakunta | 17.2.2022 § 13 |
| Vireilletulosta ilmoittaminen | kuulutus 23.3.2022 |
| Osallistumis- ja arviointisuunnitelma | 30.3.2022 |
| Asemakaavaaluonnos nähtävänä MRL 62§, MRA 30§ | 2.11. - 1.12.2022 |
| Kaupunkikehityslautakunta | pvm § nro |
| Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä MRL 65§ ja MRA 27§ | pvm |
| Kaupunkikehityslautakunta | pvm § |
| Kaupunginhallitus | pvm § |
| Kaupunginvaltuusto hyväksynyt | pvm § |

2.2 Asemakaava

Asemakaavassa osoitetaan korttelialueet erityyppiselle asuinrakentamiselle. Suuri osa suunnittelualueesta on lähivirkistysaluetta, jonka maisema säilytetään avoimena. Alueen pohjoisosaan osoitetaan palstaviljelyaluetta. Tuusulanjärven Natura 2000 -verkostoon kuuluvat alueet osoitetaan luonnonsuojelualueeksi.

Asemakaava-alueelle tulee laatia erillinen tonttijako asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Stålhanentien länsipuolen korttelin ja entisen terveyskeskuksen alueen rakentamisesta järjestetään vuonna 2022 tontinluovutuskilpailu, jonka tuloksia hyödynnetään asemakaavan laatimisessa. Alueen kunnallistekniikka rakennetaan vuosina 2023-24. Tontit voidaan luovuttaa rakentamiseen kun kadut, kunnallistekniikka ja hulevesijärjestelmä on rakennettu riittävään valmiuteen.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on suureksi osaksi rakentamatonta peltoa, joka rajoittuu pohjoisessa Vanhankyläntiehen ja Kaakkolan omakotialueeseen. Tuusulanjärven rannassa on Natura 2000- verkostoon kuuluvaa aluetta. Stålhanentien päästä on purettu entisen terveystakeskuksen rakennukset ja alue tasattu sorakentäksi. Rakennuspaikkojen ympärillä ja metsäisellä ns. alustalaisten mäellä on runsaasti vanhaa puustoa, kuten isoja tammia. Suunnittelualueen eteläpuolella on Vanhankylän kartano rakennuksineen. Pellon reunaan on rakennettu rantaa seuraileva Stålhanenraitti.

Luonnonympäristö

Stålhanentien pohjoispuoli on rakentamatonta peltoaluetta, joka rajautuu Tuusulanjärven rantatörmään ja rantakosteikkoon. Alueen korkeusasema vaihtelee välillä +39 ... + 46 mpy. Stålhanentien ja Vanhankyläntien kulmauksessa on metsikkö, jossa on havaittu valkolehdokkiesiintymä. Peltoalueelta ei ole löydetty arvokkaita eläinlajeja tai kasviesiintymiä, mutta ranta-alueella on todettu useita (sammakko, viitasammakko, kaislakuoriainen, palleruokokuoriainen). Stålhanentien länsipuolella on havaittu pähkämökiillokas. Tuusulanjärven pohjoispään vesi- ja rantakosteikkoalueet on liitetty Natura 2000 -verkostoon lintudirektiivin perusteella linnustonsuojelualueena ja perustettu luonnonsuojelualueeksi valtion omistamien alueiden osalta.

Stålhanentien eteläpuolella on puustoinen ns. alustalaisten mäki, joka kehystää maisemaa pohjoisesta katsottuna. Alueella on jalopuulehto, jolle tullaan muodostamaan luonnonsuojelualue. Suunnittelualueen reunalla kasvaa vanhoja tammia, jotka on suojeltu luonnonmuistomerkkeinä. Stålhanentien varteen on istutettu katupuita: saarnia, vaahteroita ja terijoensalavia. Peltoalueen pohjoisosan maaperä on rakennettavuus selvityksen mukaan huonosti rakennettavaa pehmeikköä. Stålhanentien tuntumassa perustamisolosuhteet ovat paremmat.

Virkistys

Tuusulanjärvi tarjoaa mahdollisuudet monipuoliseen virkistyskäyttöön eri vuodenaikoina. Vanhankylänniemi tapahtumineen toimii järvenpääläisten vilkkaassa virkistyskäytössä. Alueella voi harrastaa mm. ratsastusta ja palstaviljelyä ja siellä on luontopolku, venesatama ja uimaranta. Stålhanenraitti ja niemen puolella Kokkosenraitti toimivat osana järveä kiertävää pyöräilyreittiä.

Liikenne

Stålhanentie ja Tuulimylyntie muodostavat Vanhankyläntiehen liittyvän katulenkkin, joka johtaa ajoneuvoliikenteen suunnittelualueelle ja niemeen, ja jota pitkin paikallisbussit kulkevat. Alueen ajoneuvoliikenteen määrä on suhteellisen vähäinen, mutta Vanhankylänniemessä järjestettävät tapahtumat tuottavat ajoittain enemmän liikennettä. Anni-tädintie on toiminut nyttemmin purettuun terveystakeskuksen tonttikatuna.

Stålhanentiellä on erillinen jalankulun ja pyöräilyn väylä, joka johtaa Vanhankyläntien alikulkuun. Rantaa noudatteleva Stålhanenraitti liittyy pohjoisessa Kaakkolan katuverkkoon.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Koko suunnittelualue on maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävää kulttuuriympäristöä. Rakennushistoriallisesti arvokas Vanhankylänniemen kartano sijoittuu suunnittelualueen länsipuolelle.

Tekninen huolto

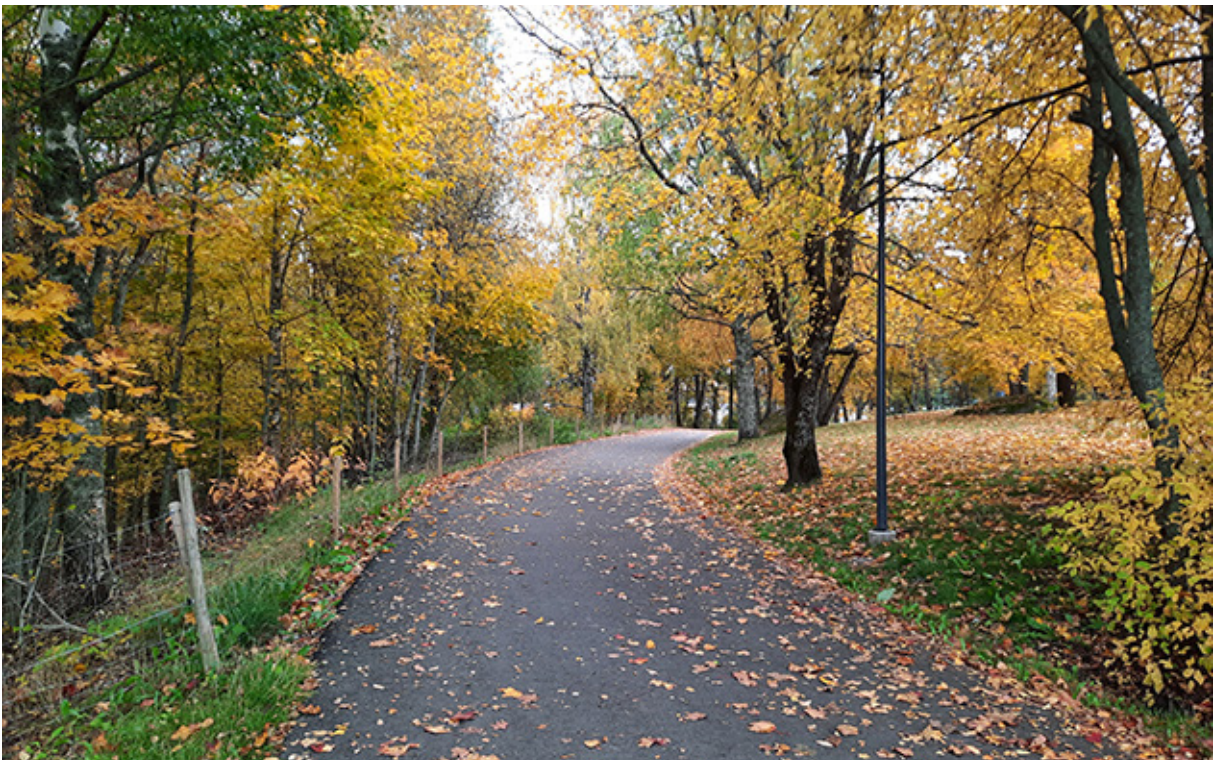
Vesihuollon viemäriinjo kulkee peltoalueen poikki.

Hulevedet

Suunnittelualueen pohjoisosaan on rakennettu hulevesien viivytysallas.



Entisen terveyskeskuksen alueen reunat on hoidettu puistomaisina, pihat ja pysäköintialueet on asfaltoitu. Purettujen rakennusten paikalla on sorakenttä.



Annitädintietä entisen terveyskeskuksen alueen ja rannan välissä. Tie on osa Vanhankylänniemeä kiertävää kevyen liikenteen reittiä.



Annitädintietä entisen terveyskeskuksen alueen pohjoisreunalla. Uudet omakotikorttelit sijoittuvat siitä vasemmalle.



Näkymä Stålhanenraitilta länteen. Taustalla Stålhanentie metsän reunassa ja Vanhankyläntie. Peltoalueen maanpinta laskee loivasti Stålhanentietä pohjoiseen. Laaja peltoalue vaikuttaa suhteellisen tasaiselta, mutta maanpinnan korkeusasema vaihtelee välillä +39 ... +46 m mpy.

Ympäristönsuojelu, ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole erityisiä häiriötekijöitä. Vanhankyläntie saattaa aiheuttaa alueelle vähäisempää meluhaittaa. Yleiskaava2040 yhteydessä tehdyn yleispiirteisen meluselvityksen (liikennejärjestelmäsuunnitelma) perusteella meluhaitta on arvioitu vähäiseksi. Vanhankylänniemessä järjestettävät tapahtumat tuovat alueelle yleisöä ja aiheuttavat tilapäisiä häiriöitä.

Maanomistus

Suurin osa suunnittelualueesta on kaupungin omistuksessa. Suurin osa ranta-alueesta (suojelualue) on valtion omistuksessa. Ranta- ja vesialueita on Tuusulan kunnan ja yhteisomistuksessa.



Suunnittelualueen maanomistus. Kaupungin omistamat alueet keltaisella.

3.2 Suunnittelutilanne

Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa Järvenpään keskeiset alueet on merkitty taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi. Tuusulanjärven länsipuolelle Vanhankylänniemeeseen on osoitettu virkistyskäytön kohdealue. Tuusulanjärvi on osoitettu vedenhankinnan kannalta tärkeäksi pintavesialueeksi ja Tuusulanjärven ympäristö on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeäksi alueeksi.

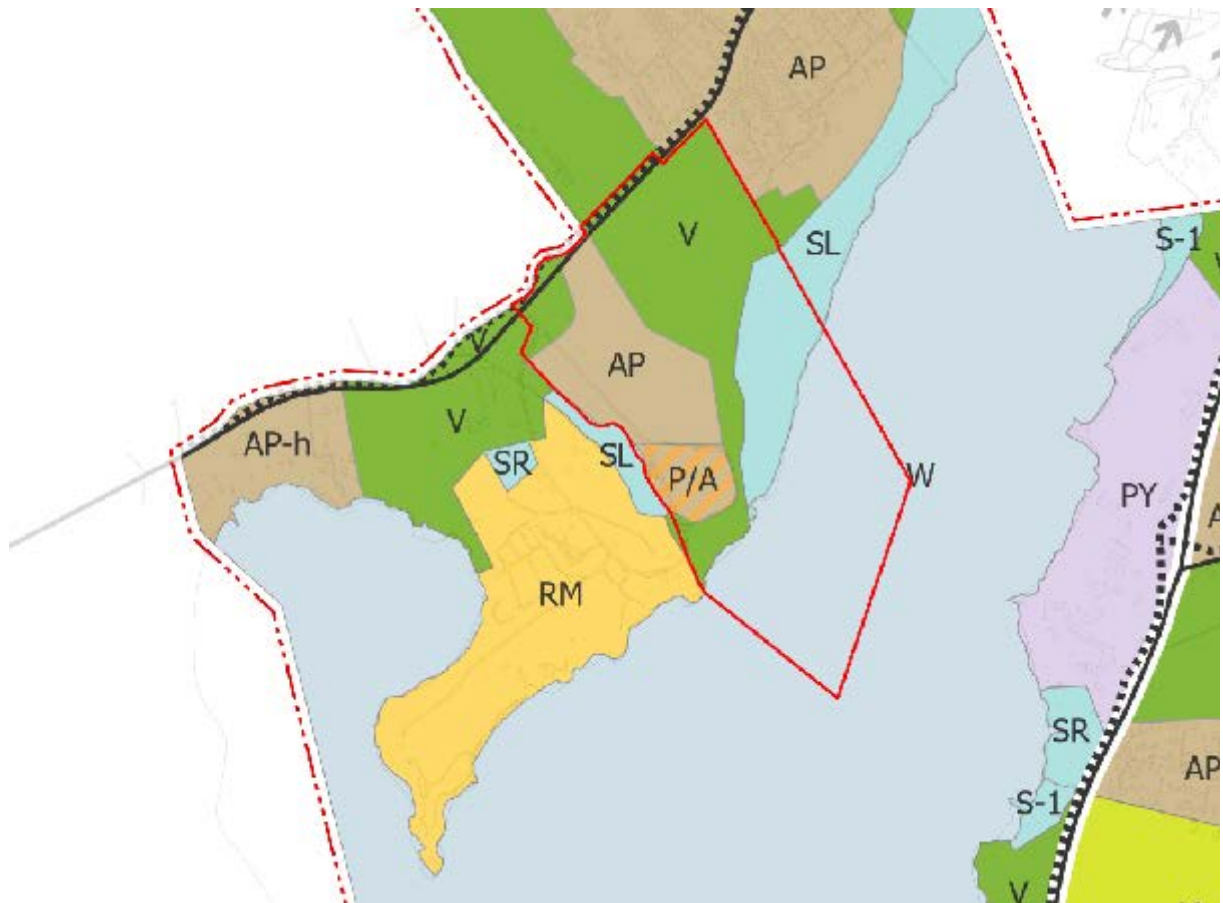


Ote maakuntakaavasta. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on ympyröity punaisella.

Yleiskaava

Järvenpään yleiskaava 2040 on tullut voimaan 22.6.2021. Stålhantien varteen on osoitettu pientalovaltaista asuntoaluetta (AP). Alue varataan ensisijaisesti monipuoliselle pientalovaltaiselle asumiselle ja sitä palveleville lähipalveluille sekä alueen luonteeseen soveltuvalla elinkeinotoiminnalla. Suunnittelussa tulee varmistaa riittävät lähivirkistysalueet 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. Stålhantien päähän on osoitettu palvelujen ja asumisen aluetta (P/A). Alue varataan sen luonteeseen soveltuville kaupallisille palveluille, asumiselle, kulttuuri- ja vapaa-ajan toiminnoille sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille elinkeinotoiminnoille. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä. Alueen suunnittelussa tulee varmistaa tarvetta vastaavat joukkoliikenteen yhteydet Järvenpään keskustaan sekä edistää kestävien kulkumuotojen käyttöä. Suunnittelussa ja alueen toiminnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota luonnon- ja kulttuuriympäristön arvoihin.

Asuntoalueen pohjoispuolelle on osoitettu virkistysaluetta (V), joka rajoittuu rannassa Natura 2000 -verkostoon kuuluvaan alueeseen. Stålhantien eteläpuolelle ns. alustalaisten mäen reunaan on osoitettu luonnonsuojelualuetta (SL). Koko suunnittelualue on maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävää kulttuuriympäristöä. Virkistysalueen itäreunaan ja sieltä Vanhankyläntielle on osoitettu virkistys- ja ulkoilun pääreitit. Tuusulanjärven poikki on osoitettu vesijohtolinja.



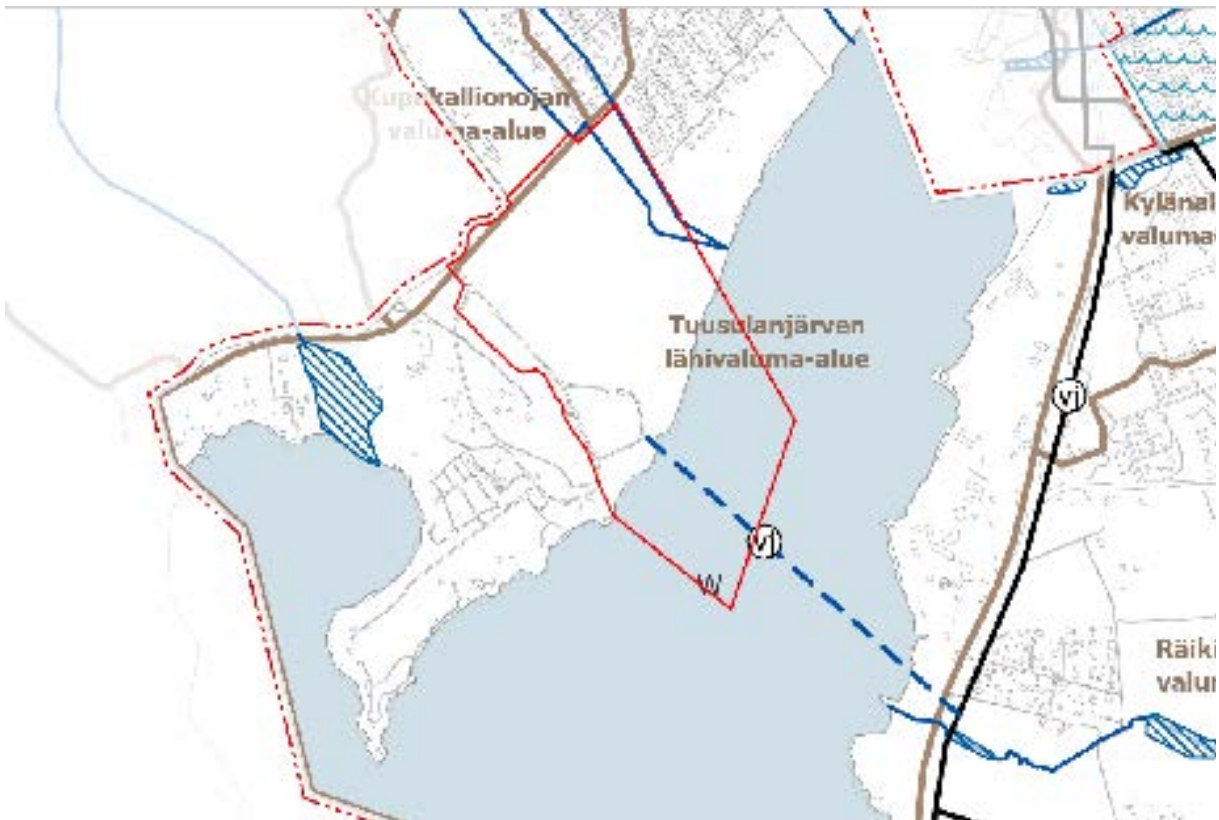
Ote Järvenpään yleiskaavasta 2040, maankäyttö ja liikkuminen.



Ote Järvenpään yleiskaavasta 2040, virkistys ja luontoarvot.



Otejärvenpään yleiskaavasta 2040, kulttuuriympäristö.



Otejärvenpään yleiskaavasta 2040, yhdyskuntatekninen huolto ja vesitalous.

Asemakaavojen pysäköintinormituksen suunnitteluohjeet

Kaupunkikehityslautakunta on hyväksynyt 17.9.2020 § 39 pysäköintinormituksen, jota sovelletaan uusien asemakaavojen laadinnassa ja asemakaavojen päivityksissä. Keskustan ja tiivistyvien asemanseutujen ulkopuolella normitus on seuraava:

- Yhtiömuotoisten yli 3 asunnon asuinpientalojen rakentamisessa normituksenä pidetään lähtökohtaisesti 1,5 autopaikkaa / asunto sekä lisäksi lisäksi 1 vierasautopaikka / 3 asuntoa.
- Omatonttisten enintään kahden asunnon asuinpientalojen rakentamisessa normituksenä pidetään lähtökohtaisesti 2 autopaikkaa / asunto.

Rakennusjärjestys

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

Pohjakartta

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

Rakennuskiellot, suojelupäätökset

Alueella ei ole rakennuskieltoa. Asemakaava-alueen länsirajan tuntumassa on luonnonmuistomerkkeinä rauhoitettu kuusi tammea. Natura 2000- verkostoon kuuluva alue...

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset

Asemakaava laaditaan kaupungin aloitteesta. Työ sisältyy vuoden 2022 kaavoitussuunnitelmaan (kh hyväksynyt 17.1.2022 § 17).

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaupunkikehityslautakunta 17.2.2022 § 13, suunnitteluperiaatteet Anni-tädin kylän ja kartanon ympäristön asemakaavoille

Kaupunkikehityslautakunta pvm §

Kaupunginhallitus pvm §

Kaupunginvaltuusto pvm §

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

- Kaava-alueen maanomistajat ja haltijat
- Naapuritonttien omistajat, haltijat ja asukkaat
- Lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät sekä asukasyhdistykset
- Järvenpään kaupungin viranomaiset
- Järvenpään Vesi
- Tuusulan kunta
- Uudenmaan liitto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä KUVESI
- Keski-Uudenmaan vesiensuojelun liikelaitoskuntayhtymä

- Teleoperaattoriyritykset
- Tekniset verkostojen toimittajayritykset
- Järvenpään ympäristöyhdistys ry
- Suomen luonnonsuojeluliitto Järvenpää ry
- Järvenpää-Seura ry
- Muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Osallisia voivat olla myös kaikki kuntalaiset, joita alueen kehittäminen kiinnostaa

Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 23.3.2022 Järvenpään kaupungin verkkosivuilla ja kirjeellä naapurikiinteistöjen omistajille.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja vuorovaikutustavat on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 1). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä koko kaavasunnittelun ajan Seutulantalons palvelupisteessä sekä Järvenpään kaupungin verkkosivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on saatu lausunnot Tuusulan kunnalta, Keski-Uudenmaan ympäristökeskukselta ja Järvenpään Ratsastusseuralta sekä kolme mielipidettä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, kaavaluonnoksesta sekä kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen, mielipiteiden ja muistutusten lyhennelmät ja vastineet ovat liitteessä ...

Stålanentien varren palsta-alueen viljelijöille järjestettiin keskustelutilaisuus 17.5.2022 Seutulantalolla. Uusi palsta-alue suunnitellaan asemakaavaluonnoksessa. Alue tarvitsee myös pysäköintipaikkoja ja liittymän Vanhankyläntielle. Viljelijöiden siirtyminen uudelle alueelle järjestetään mahdollisimman mutkattomasti. Viljely voi jatkua nykyisillä palstoilla syksyyn 2023. Uusien palstojen määrä ei ole vielä tiedossa, mutta kaikilla nykyisillä viljelijöillä on mahdollisuus siirtyä uudelle alueelle. Viljelijöiden mielestä tärkeintä on viljelyn jatkuminen nykyisessä muodossaan. Alueen halutaan olevan kaunis, viihtyisä ja siisti. Palstojen rajauksella, päällysteillä tai yhteisellä pöytäryhmällä, voidaan saada alueelle ilmettä. Uudet palstat tulevat todennäköisesti olemaan monivuotisia. Laatikkoviljely voi olla yksi vaihtoehto, mutta viljelijät toivovat myös maanvaraisen viljelyn jatkumista rauhallisessa ympäristössä. Tilaisuudessa visioitiin myös kaikkien järvenpääläisten yhteistä puutarhaa marjapensaineen ja hedelmäpuineen.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan muutosluonnos on ollut nähtävänä 2.11.-1.12.2022 välisen ajan Seutulantalons palvelupisteessä sekä Järvenpään kaupungin verkkosivuilla. Asiasta järjestettiin yleisötilaisuus Seutulantalolla 9.11.2022. Nähtävilläoloaikana osallisilla on ollut mahdollisuus jättää mielipide kaavaluonnoksesta. Luonnosvaiheessa lähetettiin ennakkolausuntopyyntö hankkeesta seuraaville tahoille:

- Kaupunkitekniikka/Suunnittelupalvelut
- Järvenpään Vesi
- Tuusulan kunta
- Uudenmaan liitto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä KUVESI
- Keski-Uudenmaan vesiensuojelun liikelaitoskuntayhtymä
- Vantaan Energia Keski-Uusimaa Oy
- Caruna Oy
- Elisa Oyj
- Telia Oyj
- Suomen luonnonsuojeluliitto Järvenpää ry
- Järvenpää-Seura ry
- Kaakkolan asukasyhdistys ry

Saadut lausunnot, mielipiteet (täydentyä)

Suunnitteluvaihe

Täydennetään asemakaavaehdotuksen nähtävillöolon jälkeen

Hyväksymisvaihe

Täydennetään

Viranomaisyhdistyö

Asemakaavasta on pidetty MRL:n mukainen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 7.6.2022. Neuvottelussa todettiin, että Vanhankyläntien liikennemelun haittoja voidaan vähentää huolehtimalla riittävästä etäisyydestä asuinrakennuksiin, ja tarvittaessa tulee tehdä erillinen meluselvitys. Alueelle tulee rakentaa tarpeelliset hulevesien viivytysrakenteet ja -altaat. Asemakaavaan tulee sisällyttää määräys rakennusaikaisten hulevesien laadun hallinnasta sekä rakennusten korkeusasemasuositus määritelmiseen (tulvakorkeus). Myös rakentamisen vaikutukset vesistöön esitettävä asemakaava-aineistossa. Asemakaavan vaikutukset Natura-alueen luontoarvoihin on selvitettävä, ja uusi luonnonsuojelualue Stälhanentien eteläpuolella tulee rajata asuinkorttelista selkeästi. Asuinkortteleiden ja viheralueen rajapinta tulee muodostaa luontevaksi esim. istutettavan tontinosan avulla.

Asemakaavahankkeesta on neuvoteltu kaupungin viranomaisten kesken (kaupunkitekniikan suunnittelu, Järvenpään Vesi, liikennesuunnittelu, maankäyttö- ja karttapalvelut, rakennusvalvonta). Anni-tädin kylä on kaupungin strategisesti merkittävä hankeohjauksen kohde.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston tavoitteet

Maakuntakaava:

- lähes koko Järvenpää on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä
- Vanhankylänniemessä virkistyskäytön kohdealue
- Tuusulanjärvi on vedenhankinnan kannalta tärkeää pintavesialuetta
- Tuusulanjärven ympäristö on kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeää aluetta

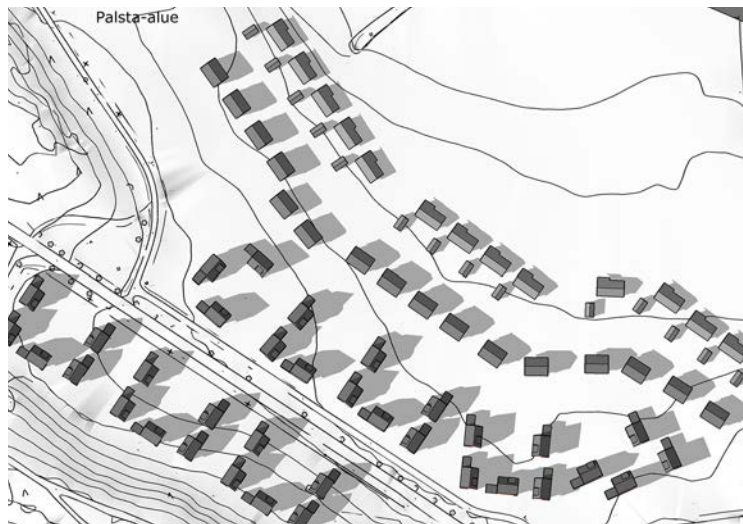
Yleiskaava 2040:

- pientalovaltainen asuntoalue (AP), virkistysalue (V), luonnonsuojelualue (SL)
- riittävät lähivirkistysalueet, viheryhteyksien jatkuminen
- palvelujen saavutettavuus joukkoliikenteellä, kävellen ja pyörällä
- elinympäristön turvallisuus ja viihtyisyys
- luonnon- ja kulttuuriympäristön arvot
- virkistys- ja ulkoilun pääreitti
- vesijohtolinjat Tuusulanjärven poikki

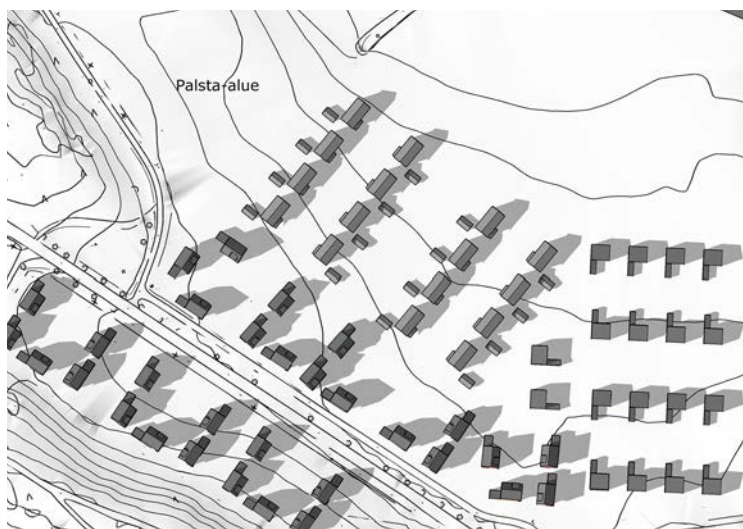
Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

- resurssiviisaus, erityisesti puurakentaminen, pyöräilyn edistäminen, luonnonläheisyys, arvokkaan luonnonympäristön säilyttäminen alueelle hyväksytyjen suunnitteluperiaatteiden mukaisesti
- peltoalueen poikki kulkevan vesihuoltolinjan säilyttäminen
- Vanhankyläntien liikennemelun haittojen vähentäminen
- hulevesien viivytys ja laadun hallinta myös rakentamisaikana
- asemakaavaan rakennusten korkeusasemasuositus määritelmiseen (tulvakorkeus)
- rakentamisen vaikutukset vesistöön esitettävä asemakaava-aineistossa
- asemakaavan vaikutukset Natura-alueen luontoarvoihin selvitettävä
- uusi luonnonsuojelualue Stälhanentien eteläpuolella rajattava asuinkorttelista selkeästi
- asuinkortteleiden ja viheralueen rajapinta luontevaksi esim. istutettavan tontinosan avulla
- palstaviljelyn jatkuminen - uudesta alueesta tehdään toimiva, viihtyisä, siisti ja kaunis

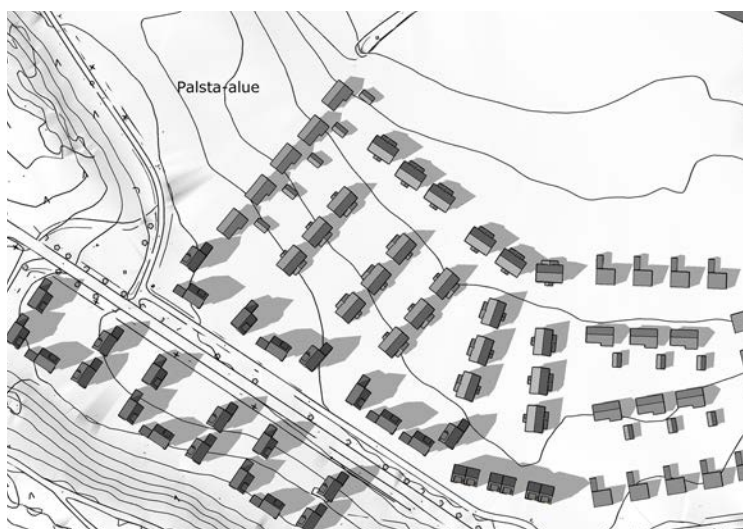
4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset



Vaihtoehto A: pitkä rinnettä myötäilevä tonttikatu.



Vaihtoehto B: poikittaiset pihakadut.



Vaihtoehto C: lenkkimäinen tonttikatu.

Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Asuinkortteleita varten on laadittu alustavia vaihtoehtoja, jotka poikkeavat toisistaan katuverkon ja rakentamisen määrän suhteen. Peltoalueelle rakennettavalle pientaloalueelle on tutkittu rinnettä myötäilevää pitkää tonttikatua (vaihtoehto A), rinteeseen nähden poikkittaisia pihakatuja (vaihtoehto B) ja lenkkimäistä tonttikatua (vaihtoehto C). Näiden pohjalta on laadittu kolme kaavarunkovaihtoehtoa VE1, VE2 ja VE3.

Kaupunkikehityslautakunta on hyväksynyt 17.2.2022 § 13 kaavarunkovaihtoehdon VE 3 ja Vanhankyläniemen suunnitteluperiaatteet alueen asemakaavoituksen pohjaksi (liite 2).



Anni-tädin kylän kaavarunko, vaihtoehdot VE1, VE2 ja VE3.

Vaihtoehdoista VE1, VE2 ja VE3 on laskettu kerrosala-, asunto- ja asukasmääriä ja katupituuksia. Vaihtoehdot eroavat toisistaan lähinnä omakotikortteleiden osalta. VE1 ja VE3 ovat mitoituseltaan suhteellisen tasaveroisia. Myös pellon reuna on maisemassa omakotitonttien selkeästi

rajaama. Vaihtoehdossa VE3 on eniten uutta tonttikatua, mutta vastaavasti se mahdollistaa enemmän omakotitontteja parhaille paikoille järvinäkymiin.

Anni-tädin kylän vaihtoehdossa VE1 omakotitontit (AO) sijoittuvat pitkän maastonmyötäisen tonttikadun varteen. Vaihtoehdossa VE2 omakotikortteleissa on kaksi pihakatua ja kolmas poikittainen tonttikatu rannan puolella. Vaihtoehdossa VE3 pitkä tonttikatu tekee lenkin, jonka varrelle asettuu rivi omakotitaloja. Vaihtoehdoissa on arviolta 35...45 omakotitonttia. Osa omakotikortteleista on mahdollista toteuttaa yhtenäisinä kokonaisuuksina rakennuttajavetoisesti. Rakentamistehokkuus on $e = 0,25$.

Kaikissa vaihtoehdoissa Stålhanentien pellonpuoleinen reuna on suunniteltu asuinpienalojen alueiksi (AP) yhtiömuotoiseen rakentamiseen, jolla alustava rakentamistehokkuus on $e = 0,30...0,35$. Asuinpienalojen korttelialueille voi tulla arviolta 30...40 asuntoa. Stålhanentien viereinen nykyinen palsta-alue ja entinen terveyskeskuksen alue on suunniteltu asuinrakennuksen korttelialueiksi (A), jolla alustava rakentamistehokkuus on $e = 0,35... 0,40$. Alueelle voi tulla lähes sata asuntoa.

Uutta tonttikatua on vaihtoehdossa VE1 noin 530 m ja vaihtoehdossa VE3 noin 730 m. Vaihtoehdossa VE2 uutta tonttikatua on noin 380 m ja pihakatua 3900 m². Kaikissa uusi palsta-alue pysäköintipaikkoineen on asuinkortteleiden pohjoispuolella Vanhankyläntien varressa.

Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaava luonnos on laadittu kaavarunkovaihtoedon VE3 pohjalta, joka mahdollistaa eniten omakotirakentamista. Asuinrakentamista on laajennettu kaavarungossa palstaviljelyalueeksi osoitetulle alueelle yleiskaavan mukaisesti. Viljelypalstat on sijoitettu peltoalueen pohjoisosaan. Natura 2000 -verkostoon kuuluva alue osoitetaan luonnonsuojelualueeksi. Siihen rajautuvat viheralueet säilytetään luonnontilaisena siten, että varmistetaan Natura 2000 -alueen luonnonsuojelun säilyminen. Stålhanentien eteläpuolella suunnittelualue on rajattu alueelle muodostettavan luonnonsuojelualueen mukaisesti. Suunnitelma noudattaa Resurssiviisas Järvenpää -Kaukunkiehkityksen palvelualueen toteutussuunnitelmaa 2022-23.

Vaikutusselvitysten ja arvioinnin tulokset, mielipiteet ja niiden huomioonottaminen (täydentyy)

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Suunnittelualue muodostuu asuinkortteleista Stålhanentien varressa, lähivirkistysalueista niiden pohjois- ja itäpuolella sekä luonnonsuojelu- ja vesialueista. Suunnittelualue liittyy Vanhankyläntiehen Stålhanentien kautta, joka toimii alueen pääkokoojakatuna.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 52,6 ha, josta on virkistysaluetta 18,1 ha, suojelualuetta 12,6 ha, vesialuetta 11,1 ha ja katualuetta 4,3 ha. Asuinkortteleita on yhteensä noin 6,4 ha, josta asuinpienalojen korttelialuetta (AP) 1,6 ha, asuinrakennusten korttelialuetta (A) 2,1 ha ja erillispientalojen korttelialuetta (AO) 2,5 ha. Alueella on asuinkerrosalaa on yhteensä noin 20.900 k-m². Alueella ei ole tällä hetkellä asukkaita eikä työpaikkoja. Asemakaavan toteutus mahdollistaa noin 150...220 asuntoa, joihin voi tulla 330...400 asukasta. Alueelle ei ole suunniteltu työpaikkoja.

Palvelut

Julkiset ja kaupalliset palvelut sijaitsevat etupäässä kaupungin keskustassa. Päiväkotit ja peruskoulun ala-aste sijaitsevat Harjulan koululla noin kahden kilometrin päässä suunnittelualueelta. Suunnittelualueen eteläpuolella Vanhankylän kartanossa toimii kahvila. Vajaan kilometrin päässä Vanhankyläntien varressa toimii ravintola.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Suurin osa peltoalueesta säilytetään avoimena virkistysalueena, jonne varataan alueita palstaviljelyä ja hulevesien viivytystä varten. Natura 2000 -verkostoon kuuluva alue osoitetaan luonnonsuojelualueeksi ja Vanhankyläntien viereinen metsikkö säilytetään. Uudet asuinkorttelit sijoitetaan Stålhanentien varteen ja rakennusten kerrosluku on korkeintaan puiden latvojen tasalla. Asemakaavaan liittyy erillinen rakentamistapaohje, jossa määritellään mm. kattomuoto ja julkisivuvärit tarkemmin. Alueelle rakennetaan puusta. Omakotikortteleille järjestetään yhteinen jätehuolto. Kaikkia korttelialueita koskee hulevesien viivyttämistä koskeva asemakaavamääräys.

5.3 Aluevaraukset

Korttelialueet

Asuinpientalojen korttelialue (AP-xx)

Alueelle voidaan rakentaa erillisiä tai kytkettyjä pientaloja asumistarkoituksiin yhtenäisen suunnitelman mukaan.

Julkisivut ja kaikki rakenteet on tehtävä laadukkaasti kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristön, kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimukseen. Julkisivut tulee jäsenellä ja julkisivuväriytyksen tulee soveltua alueen ilmeeseen. Rakennusten julkisivujen ja rakenteiden pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Rakennuksissa tulee olla kahteen suuntaan kalteva katto.

Tontille on rakennettava vähintään 10 m² korttelialueen yhtenäisesti suunniteltua leikki- ja oleskelualueutta asuntoa kohti. Tontinosat, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueiksi, kulkuväyläksi, tai huolto- tai paikoitusalueiksi, on istutettava tai muutoin rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan.

Pihan oleskelu- ja leikkialueet tulee suojata melulta siten, ettei niiden melutaso ylitä A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 45 dB. Asuinhuoneissa melutaso ei saa ylittää päiväohjearvoa 35 dB eikä yöohjearvoa 30 dB. Hulevedet tulee käsitellä ensisijaisesti tontilla tai johtaa kosteikkoon tai johtaa hulevesiviemäriin.

Tontille on varattava autopaikkoja vähintään 1 ap /asunto + 2 vieraspaikkaa/1000 k-m².

Tontilla olevat autopaikat on erotettava muusta piha-alueesta istutuksilla. Pyöräpaikkoja tulee olla 1 paikka/ 30 k-m². Pyöräpaikat tulee sijoittaa maantasossa olevaan varastoon tai katokseen.

Merkintä mahdollistaa tehokasta yhtiömuotoista pientalorakentamista Stålhanentien koillispuolelle. Korttelissa 2405 rakennukset on osoitettu sijoitettavaksi kiinni rakennusalan rajaan, jolloin ne suojaavat asuinpihaa Vanhankyläntien liikennemelulta.

Asuinrakennusten korttelialue (A-x)

Korttelialueelle voidaan rakentaa kerrostaloja, rivitaloja, kytkettyjä ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin sekä yhteiskäyttöisiä pysäköinti-, jätehuolto- ja varastotiloja.

Kerrostaloihin saa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa:

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

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

rumentavaan tai häiritsevään varastointiin.

Julkisivut ja kaikki rakenteet on tehtävä laadukkaasti, kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristön, kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimukseen. Rakennusten massoittelemat tulee olla vaihtelevaa, julkisivut tulee jäsenellä ja julkisivuväriytyksen tulee soveltua alueen ilmeeseen. Rakennusten julkisivujen ja rakenteiden pääasiallisena materiaalina tulee käyttää puuta.

Asuinrakennuksissa tulee olla kahteen suuntaan kalteva katto. Rakennusten katoille ja julkisivuihin saadaan sijoittaa energiatalouden edellyttämiä teknisiä laitteita.

Tonteille on varattava leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 15 % asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta. Tonttia ei saa aidata niin, että kulku viereiselle asuinpihalle estyy. Tontinosat, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueeksi, kulkuväyläksi tai huoltoalueeksi, on istutettava ja hyödynnettävä hulevesien käsittelyssä. Hulevedet tulee käsitellä ensisijaisesti tontilla tai johtaa kosteikkoon tai johtaa hulevesiviemäriin.

Tontille on varattava autopaikkoja:

- asuinrakennusten osalta 1 autopaikka / 110 k-m² asuintilaa, kuitenkin vähintään 0,6 ap/asunto

- muiden asuinrakennusten osalta 1 ap / asunto. Vieraspaiikkoja on varattava lisäksi 1 autopaikka / 10 asuntoa.

Tontille on varattava polkupyörien säilytyspaikkoja vähintään 1 paikka / 30 k-m². Paikoista vähintään 75 % on sijoitettava pihatasossa sisätiloissa tai katetuissa tiloissa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.

Pysäköintitiloissa ja -laitoksissa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Merkinnällä osoitetaan korttelialueet entisen terveyskeskuksen alueella ja Stålnhentien eteläpuolella. Alueille voidaan toteuttaa erityyppistä asuinrakentamista, myös kerrostaloja.

Erillispientalojen korttelialue (AO-x)

Alueelle saa rakentaa yksiasuntoisia pientaloja asumistarkoituksiin.

Julkisivut ja kaikki rakenteet on tehtävä laadukkaasti, kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristön, kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimukseen. Julkisivut tulee jäsenellä ja julkisivuväriytyksen tulee soveltua alueen ilmeeseen. Rakennusten julkisivujen ja rakenteiden pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Rakennuksissa tulee olla kahteen suuntaan kalteva katto.

Hulevedet tulee käsitellä ensisijaisesti tontilla tai johtaa kosteikkoon tai johtaa hulevesiviemäriin.

Tontille on varattava autopaikkoja vähintään 2 ap/asunto.

Erillispientalojen korttelialueet sijoittuvat peltoalueen laitaan. Rakennusten harjansuunta on osoitettu asemakaavassa, jolloin yksikerroksiset rakennukset muodostavat yhtenäisen rivin. Tonttien pellonpuoleiselle reunalle on osoitettu istutettava tontinosa, joka pehmentää rakennettua ja avoimen peltoalueen liittymäkohtaa. Alueelle soveltuva kasvillisuus on esitetty rakentamistapaohjeessa.

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (AH-x)

Korttelialueelle saadaan sijoittaa omakotitontteja kortteleissa 2404 ja 2406-2411 palveleva jätehuoltopiste. Jättesäiliöt tulee sijoittaa kadunpuoleiselle alueen osalle vähintään 8 metrin päähän lähimmästä asuinrakennuksesta.

Omakotikortteleille järjestetään yhteinen jätehuolto, joka sijoittuu kahteen liikenteen kannalta keskeiseen kohtaan. Kaavamääräys varmistaa riittävän etäisyyden asuinrakennusten pääikkunoista.

Muut alueet

Virkistysalue (V-1)

Alueen maisema on säilytettävä avoimena.

Alue muodostuu peltoalueesta, jonka ympäri osoitetaan kevyen liikenteen raitti ja pohjoisosaan osoitetaan alue palstaviljelyä varten. Alueelle suunnitellaan hulevesien käsittelyrakenteita. Ranta-alue tulee säilyttää luonnontilaisena siten, että varmistetaan Natura 2000-alueen luonnonarvojen säilyminen.

Lähivirkistysalue (VL)

Entisen terveyskeskuksen alueen ja rannan välinen puustoinen alue osoitetaan lähivirkistysalueeksi. Alue tulee säilyttää luonnontilaisena siten, että varmistetaan Natura 2000-alueen luonnonarvojen säilyminen.

Leikkipuisto (VK)

Lähivirkistysalueelle osoitetaan leikkipuisto, jolle voidaan sijoittaa leikki- tai liikuntavälineitä.

Luonnonsuojelualue (SL-1)

Natura 2000-alue osoitetaan luonnonsuojelualueeksi.

Vesialue (W)

Luonnonsuojelualan ulkopuoliset vesialueet.

Katualueet

Stålhanentie on alueen kokoojakatu, joka liittyy Vanhankyläntiehen. Tonttikadut... (täydennetään)

5.4 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja maisemaan

Anni-tädin kylä muodostaa uuden asuinalueen Järvenpään länsiosaan. Alueelle ei suunnitella omia palveluja, vaan se tukeutuu olemassaoleviin julkisiin ja kaupallisiin palveluihin. Alueen tonttikadut ja jalankulun ja pyöräilyn yhteydet liittyvät nykyiseen liikenneverkkoon. Alueen rakentaminen edellyttää uuden vesihuoltolinjan toteuttamista järven poikki. Peltoalueen halki kulkeva vesihuoltolinja säilytetään.

Uuden asuinalueen rakentaminen muuttaa maisemaa merkittävästi erityisesti pohjoissuunnasta tarkasteltaessa, mutta rakentamisen sijoittuminen Stålhanentien varteen ja entiselle terveyskeskuksen alueelle vähentää maisemallisia vaikutuksia. Laaja peltoalue ja näkymät säilyvät yhteinäisinä, kun peltoalueesta suurin osa jää avoimeksi virkistysalueeksi. Rakentamisen vaikutuksia lievennetään säästämällä olevaa puustoa ja sovittamalla rakennusten korkeudet ympäröivään puustoon. Alue näkyy rantapuuston yli järvelle ja järven itärannalle, ja rakentaminen muuttaa kaukomaisemaa jonkin verran.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavan vaikutuksista Natura-alueen luonnonarvoihin on tehty selvitys, jonka mukaan ... (täydentyy)

Virkistysalueiden käyttäjämäärät lisääntyvät uusien asukkaiden myötä, mutta alueelle suunnitellaan uusia polkuja ja liikuntapisteitä. Suojeltaville alueille ei suunnitella uusia kulkuyhteyksiä. Uudet asuinkorttelit sijaitsevat avoimena säilytettävän peltoalueen ja Stålhanentien eteläpuolelle muodostettavan luonnonsuojelualan vieressä. Asuinkorttelin ja uuden luonnonsuojelualan väliin on suunniteltu viheraluekaista polkuineen, jonka on tarkoitus selkeyttää ja ohjata jalankulkua muualle kuin luonnonsuojelualueelle alueen kulumisen ehkäisemiseksi. Viheralue



Näkymä Stålhanentietä kohti keskustaa syksyllä 2021. Uudet pientalot asettuvat etualan pellolle. Keskustan korkeimmat rakennukset erottuvat rantapuuston takaa.



Näkymä Sipoontien länsipäästä järven yli, etualalla hulevesien viivytyrakenteita. Anni-tädin kylän rakennukset tulevat jonkin verran muuttamaan rantapuuston reunustamaa kaukomaisemaa länsirannalla.

sijoittuu asemakaava-alueelle, tulevan luonnonsuojelualueen ulkopuolelle. Natura-alueen viereisiä viheralueita tulee hoitaa niin, ettei Natura-alueen luonnonsuojeluarvojen säilyminen vaarantu. Väärämäen metsikkö on tarkoitus säilyttää luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeänä alueena.

Suunniteltujen tonttien korkeustaso on välillä +42...+47 m mpy. Tuusulanjärven tulvakorkeudella +39 m mpy ei voida katsoa olevan vaikutusta tonttien rakentamiseen. Suuri osa nykyisestä peltoalueesta säilytetään avoimena virkistysalueena, jolle suunnitellaan hulevesien viivytysrakenteita. Korttelialueilla hulevesiä on viivytettävä ennen niiden johtamista eteenpäin. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä tonttikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma.

Vaikutukset liikenteeseen

Vanhankyläntien liikenne lisääntyy uusien asukkaiden myötä. Uusi asuinalue tuottaa noin 600 ajoneuvoa/vrk. Vanhankyläntielle rakennetaan uusi liittymä palstaviljelyaluetta varten. Uusi asuinalue tuo myös joukkoliikenteelle uusia käyttäjiä. Alueella toimii Järvenpään sisäinen bussilinja. Tuusulan-Järvenpään väliset bussivuorot kulkevat Vanhankyläntietä. Alue on pyöräilyetäisyydellä keskustan palveluista. Pyöräilyä edistetään toimivilla jalankulun ja pyöräilyn yhteyksillä sekä pyöräpysäköintiä koskevilla asemakaavamääräyksillä ja rakentamistapaohjeella.

Vaikutukset talouteen

Alueen rakentaminen vaatii merkittäviä kunnallistekniikan investointeja, jotka voidaan vaiheistaa useammalle vuodelle. Julkisten ja yksityisten palvelujen tarve kasvaa asukasmäärän lisääntymisessä. Kaupunki saa tuloja tontinmyynnistä, rakennuslupamaksuista ja tulevista verotuloista.

Vaikutukset ihmisiin ja elinympäristöön

Vanhankylänniemen alue tulee edelleen toimimaan monipuolisessa virkistyskäytössä, eikä uuden asuinalueen toteuttaminen vähennä alueen virkistyskäyttömahdollisuuksia. Palstaviljelyalue tullaan siirtämään nykyisestä paikasta peltoalueen pohjoisnurkkaan lähelle Kaakkolan pientaloaluetta ja sille järjestetään kulkuyhteys Vanhankyläntieltä. Uudet kevyen liikenteen raitit täydentävät nykyistä verkostoa. Peltoalueen ympäri kulkeva noin kilometrin pituinen raitti voi toimia lähiliikuntapaikkana. Peltoalueelle on mahdollista tehdä hiihtolatu ja ratsastusreitti.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään

Alueen sijainti ja joukkoliikenteen melko vaatimaton palvelutaso lisäävät autoliikennettä. Liikenteen päästöjen lisääntymistä pyritään lieventämään parantamalla jalankulun ja pyöräilyn olosuhteita.

Uutta rakentamista ohjataan keskivertoa vähäpäästöisemmäksi velvoittamalla puurakentamiseen. Alueella järjestettävän suunnittelu- ja toteutuskilpailun kohteissa lasketaan rakentamisen hiilijalanjälki, ja myös yksityisiä rakennuttajia kannustetaan siihen suunnitteluvaiheessa.

Infrarakentamista aiheutuu päästöjä, mutta kaavaratkaisun valinnassa ei ole painotettu lyhintä katupituutta. Maaperäolosuhteiden vuoksi perustamisesta aiheutuu keskimääräistä enemmän päästöjä. Tehokkain rakentaminen ohjataan kuitenkin entisen terveyskeskuksen tontille ja Stålhäntien varteen, jossa on parhaat perustamisolosuhteet.

Alueella ei ole ennestään kaukolämpöverkostoa. Asemakaava sallii energiatalouden edellyttämät tekniset laitteet ja rakentamistapaohjeessa kannustetaan hyödyntämään uusiutuvaa energiaa. Kalteva katto, johon kaava velvoittaa, luo hyvät edellytykset aurinkoenergian tuotannolle. Osassa rakennuksista tulee olemaan suotuisasti etelän suuntaan kaltevaa kattopintaa.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

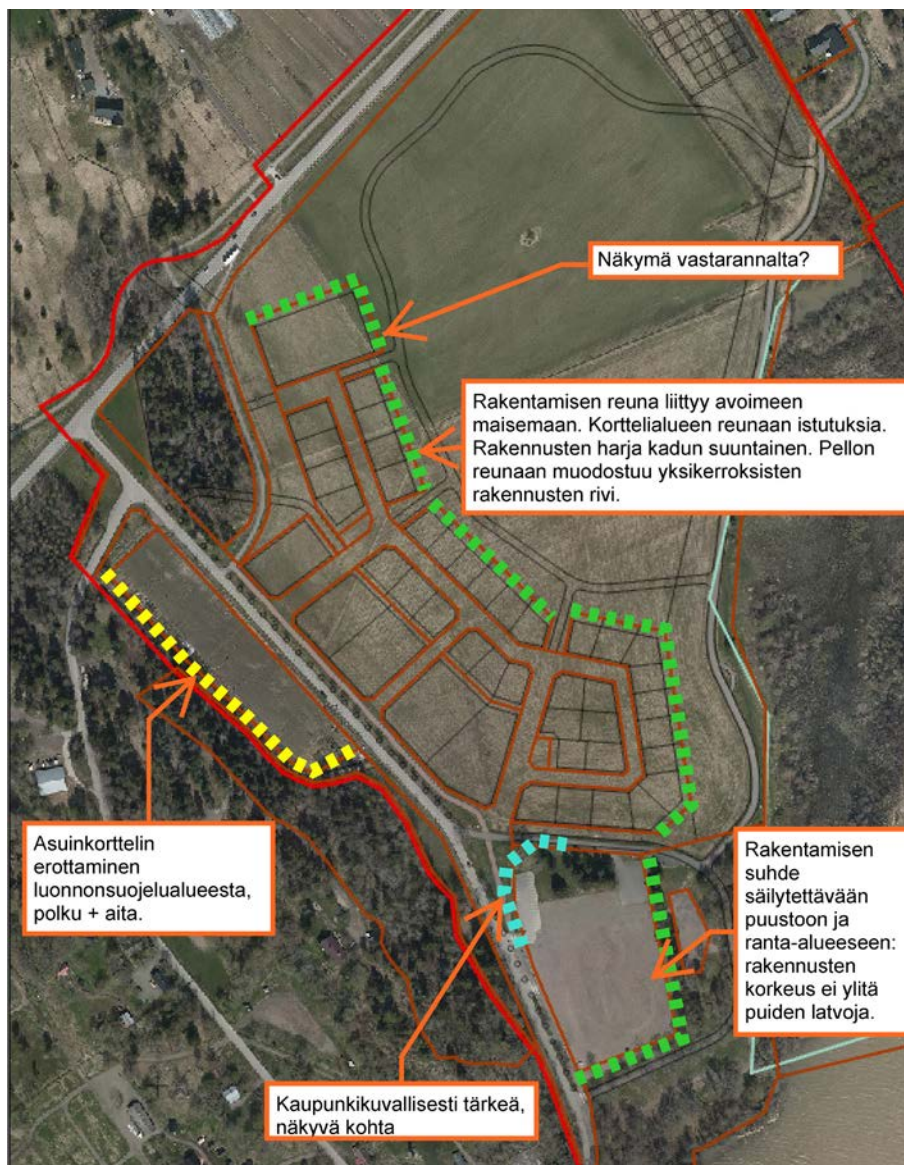
Vanhankyläntien liikenne saattaa aiheuttaa alueelle vähäistä meluhaittaa. Asuinpihojen melusuojaus voidaan saada aikaan rakennusten suuntauksella melulähdettä lähimpänä sijaitsevissa kortteleissa.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty liitteessä 3.

5.7 Nimistö

Anni-täti eli Anni Natalia Åström (1861-1949) on toiminut Vanhankylän kartanon johdossa sen kukoistusaikana 1900-luvun vaihteessa. Alueen nykyiset kadunnimet Stålhanentie, Tuulimyllyntie ja Stålhanenraitti viittaavat kartanon historiaan. Uusista kadun- ja puistonimistä järjestetään järvenpääläisille kilpailu, ja valitut nimet tarkennetaan asemakaavan ehdotusvaiheeseen.



Anni-tädin kylän reunat sijoittuvat kaupunkikuvallisesti ja maisemallisesti tärkeisiin kohtiin. Asemakaava säätelee rakentamisen suhdetta maisemaan rakennusten kerrosluvun, kattomuodon ja sijainnin sekä kasvilisuuden avulla.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueelle on laadittu erillinen rakentamistapaohje ja havainnekuvat.

6.2 Toteuttamisen ajoitus

Asemakaavan voi toteuttaa heti kun kunnallistekniset verkostot on rakennettu riittävään valmiuteen. Kunnallistekniikan rakentaminen voi ajoittua vuosille 2023-25.

6.3 Toteutuksen seuranta

Seurattavia asioita ovat mm. asukasmäärän kehittyminen, luonnon kestävyys, kerrosalan toteutuminen, liikennemäärät, pysäköintipaikkojen tarve, asukkaiden ja käyttäjien palaute, rakennusten elinkaaren ja kunnan seuranta, taloudellinen seuranta (muutokset, korjaukset, energiankäyttö).

Järvenpäässä 2.11.2022

Sampo Perttula
Kaavoitusjohtaja

Terttu-Elina Wainio
Asemakaava-arkkitehti

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63 §)

Anni-tädin kylä, asemakaava

JARDno-2022-100

Kaavatunnus 240001



Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tehtävänä on kertoa osallisille:

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

Sisällysluettelo

| | |
|--|-----------|
| 1. MITÄ TAPAHTUU JA MISSÄ? | 3 |
| 2. MITÄ ON SUUNNITTEILLA? | 4 |
| 3. SUUNNITTELUN LÄHTÖTIEDOT | 4 |
| 4. OSALLISET | 8 |
| 5. MITEN JA MILLOIN VOI OSALLISTUA? | 8 |
| 6. KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI | 11 |
| 7. AIKATAULUARVIO | 11 |
| 8. MIELIPITEET ALOITUSVAIHEESSA | 11 |
| 9. YHTEYSTIEDOT | 11 |

1. MITÄ TAPAHTUU JA MISSÄ?

Vanhakylän (24. kaupunginosan) alueella on alkamassa asemakaavahanke, jossa tutkitaan mahdollisuuksia asuinrakentamiseen Tuusulanjärven länsipuolen arvokkaassa kulttuurimaisemassa voimassa olevan yleiskaavan antamista lähtökohdista. Osa Natura 2000-verkoston kuuluvasta Tuusulanjärven lintuvesialueesta sisällytetään asemakaavaan suojelualueena. Asemakaava laaditaan Järvenpään kaupungin asemakaavoituksessa virkamiestyönä.

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

1.1 Suunnittelualue

Asemakaava koskee Stålhanentien vartta ja sen koillispuolisia alueita. Suunnittelualue on suureksi osaksi rakentamatonta peltoa, joka rajoittuu pohjoisessa Vanhankyläntiehen ja Kaakkolan omakotialueeseen. Tuusulanjärven rannassa on Natura 2000- verkoston kuuluvaa aluetta. Stålhanentien päästä on purettu entisen terveyskeskuksen rakennukset ja alue tasattu sorakentäksi. Rakennuspaikkojen ympärillä ja metsäisellä ns. alustalaisten mäellä on runsaasti vanhaa puustoa, kuten isoja tammia. Suunnittelualueen eteläpuolella on Vanhankylän kartano rakennuksineen. Pellon reunaan on rakennettu rantaa seuraileva kevyen liikenteen raitti. Alueelta on 2 – 3 km matkaa keskustaan.



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti punaisella rajattuna.

1.2 Aloite tai hakija

Asemakaava laaditaan kaupungin aloitteesta. Työ sisältyy vuoden 2022 kaavoitussuunnitelmaan (kh hyväksynyt 11.1.2021 § 3). Alueen suunnitteluperiaatteet ja Vanhankylänniemien kaavarunko on hyväksytty kaupunkikehityslautakunnassa 17.2.2022 § 13.

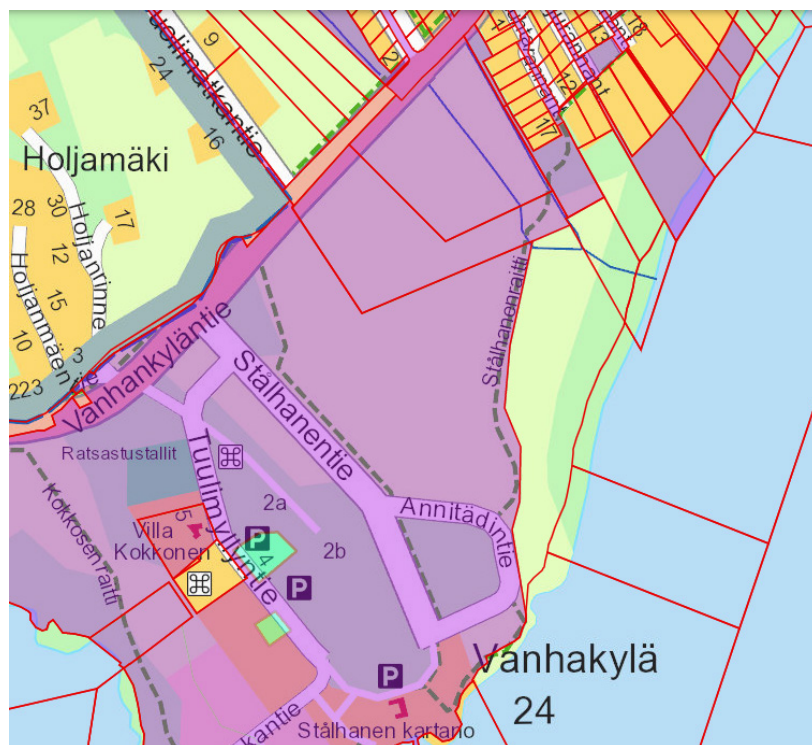
2. MITÄ ON SUUNNITTEILLA?

Kaavasuunnittelun tavoitteena on tutkia mahdollisuudet asuinrakentamiseen suunnittelualueella Järvenpään yleiskaavan 2040 antamista lähtökohdista. Suuri osa nykyisestä peltoalueesta säilytetään maisemassa avoimena virkistysalueena. Alueelle laaditaan erillinen tonttijako asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖTIEDOT

3.1 Maanomistus

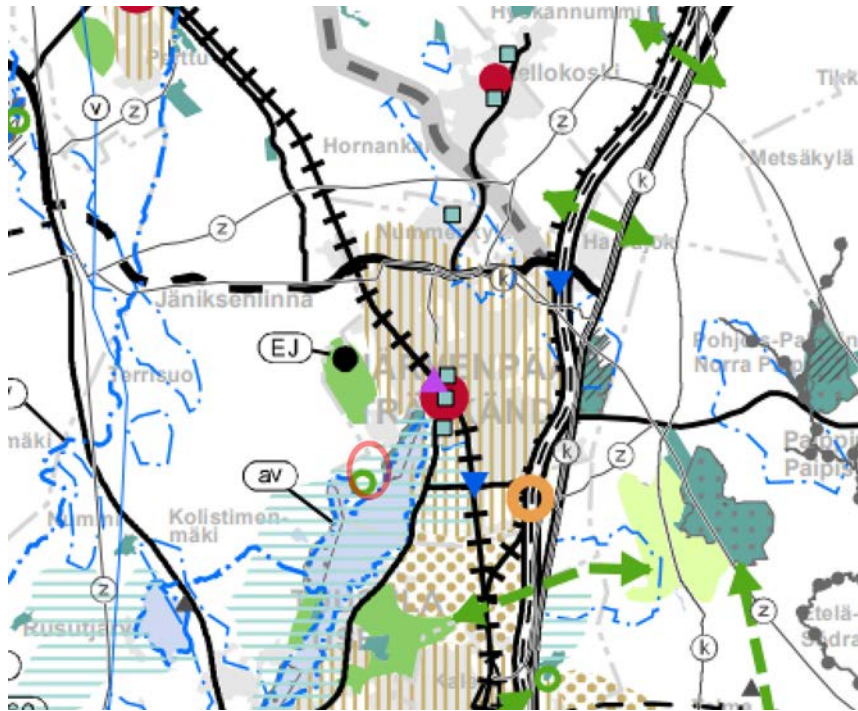
Suurin osa suunnittelualueesta on kaupungin omistuksessa. Suurin osa ranta-alueesta (suojelualue) on valtion omistuksessa. Ranta- ja vesialueita on Tuusulan kunnan ja yhteisomistuksessa.



Suunnittelualueen maanomistus. Kaupungin omistamat alueet violetilla.

3.2 Maakuntakaava

Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa Järvenpään keskeiset alueet on merkitty taa-jamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi. Tuusulanjärven länsipuolelle Vanhankylänniemeen on osoitettu virkistyskäytön kohdealue. Tuusulanjärvi on osoitettu vedenhankinnan kannalta tärkeäksi pintavesialueeksi ja Tuusulanjärven ympäristö on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeäksi alueeksi.



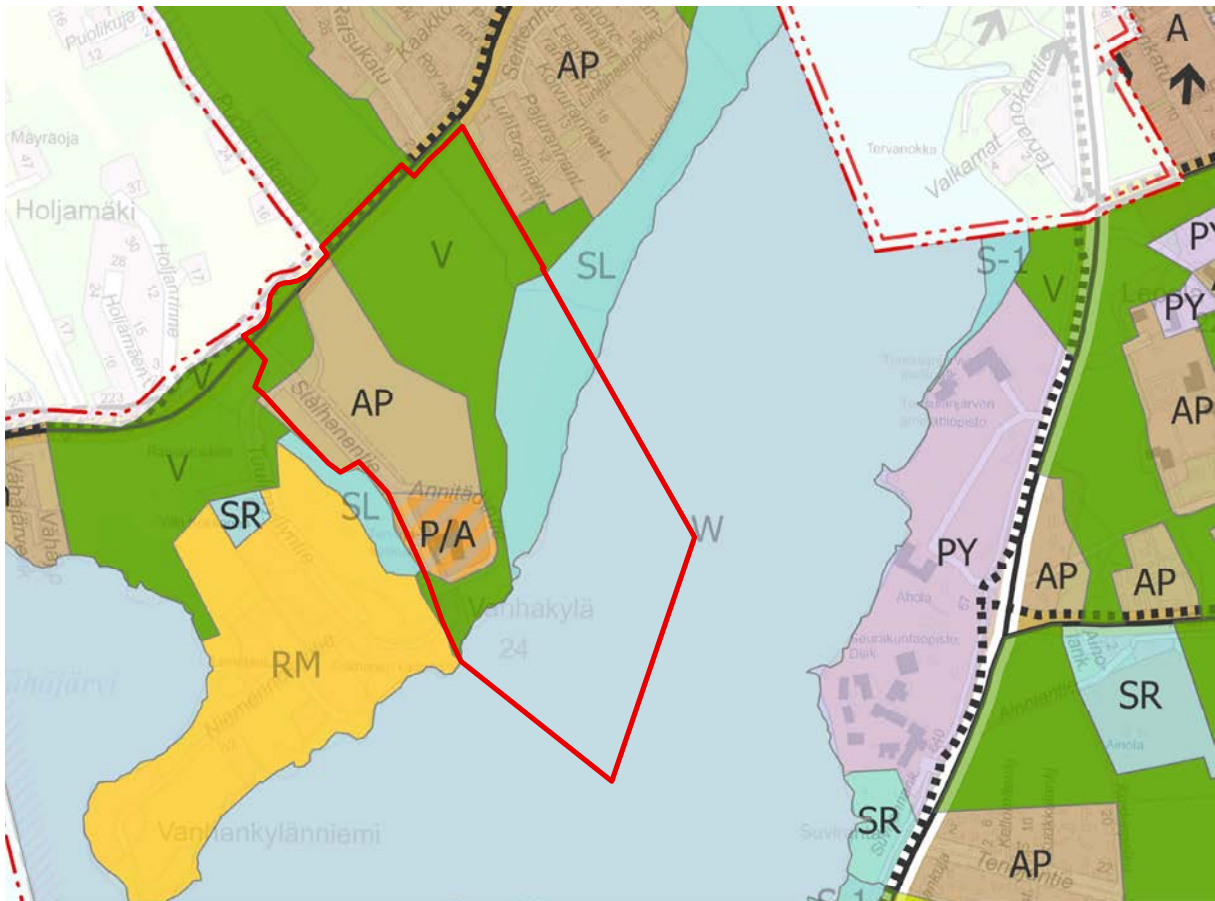
Ote Helsingin seudun vaihemaakuntakaavasta. Suunnittelualueen sijainti ympäröity punaisella.

3.3 Yleiskaava

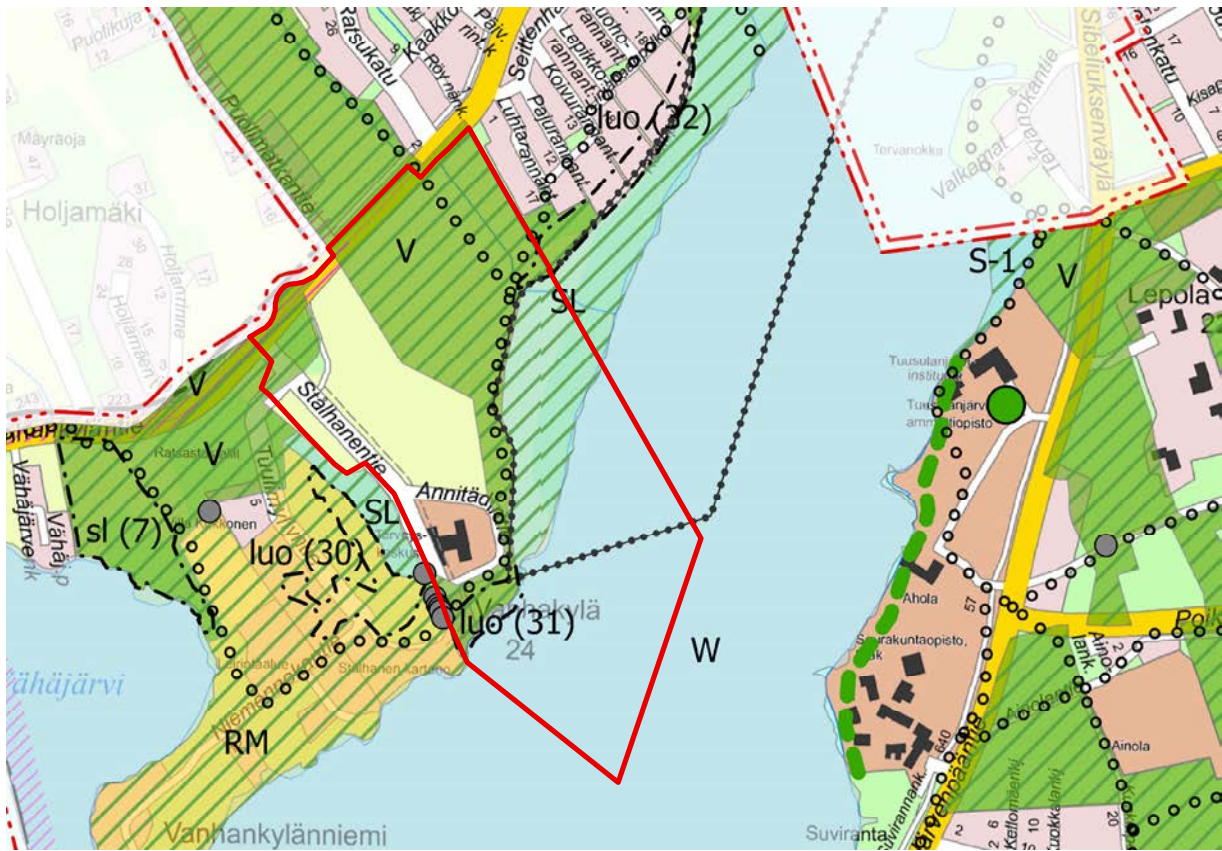
Järvenpään yleiskaava 2040 on tullut voimaan 22.6.2021. Stålnhentien varteen on osoitettu pientalovaltaista asuntoaluetta (AP). Alue varataan ensisijaisesti monipuoliselle pientalovaltaiselle asumiselle ja sitä palveleville lähipalveluille sekä alueen luonteeseen soveltuvalla elinkeinotoiminnalle. Suunnittelussa tulee varmistaa riittävät lähivirkistysalueet 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.

Stålnhentien päähän on osoitettu palvelujen ja asumisen aluetta (P/A). Alue varataan sen luonteeseen soveltuville kaupallisille palveluille, asumiselle, kulttuuri- ja vapaa-ajan toiminnoille sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille elinkeinotoiminnoille. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä. Alueen suunnittelussa tulee varmistaa tarvetta vastaavat joukkoliikenteen yhteydet Järvenpään keskustaan sekä edistää kestävien kulkumuotojen käyttöä. Suunnittelussa ja alueen toiminnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota luonnon- ja kulttuuriympäristön arvoihin.

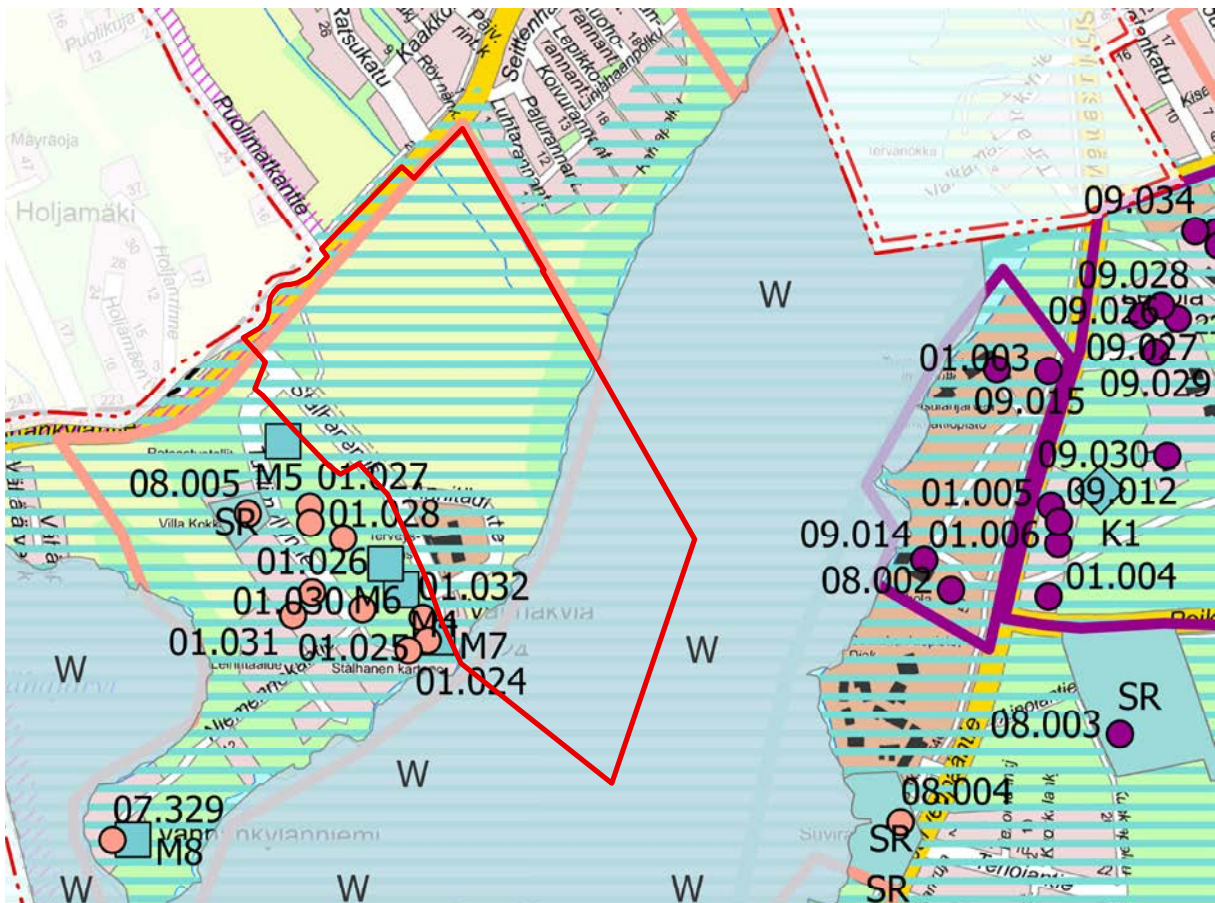
Asuntoalueen pohjoispuolelle on osoitettu virkistysaluetta (V), joka rajoittuu rannassa Natura 2000 -verkostoon kuuluvaan alueeseen. Stålnhentien eteläpuolelle ns. alustalaisten mäen reunaan on osoitettu luonnonsuojelualuetta (SL). Koko suunnittelualue on maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävää kulttuuriympäristöä. Virkistysalueen itäreunaan ja sieltä Vanhankyläntielle on osoitettu virkistys- ja ulkoilun pääreitti. Tuusulanjärven poikki on osoitettu vesijohtolinja.



Ote Järvenpään yleiskaavasta 2040, maankäyttö ja liikkuminen.



Ote Järvenpään yleiskaavasta 2040, virkistys ja luontoarvot.



Ote Järvenpään yleiskaavasta 2040, kulttuuriympäristö.



Ote Järvenpään yleiskaavasta 2040, yhdyskuntatekninen huolto ja vesitalous.

3.4 Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole asemakaavaa. Suunnittelualueen pohjoispuolella Kaakkolan omakotialueilla on asemakaava, joka on toteutettu.

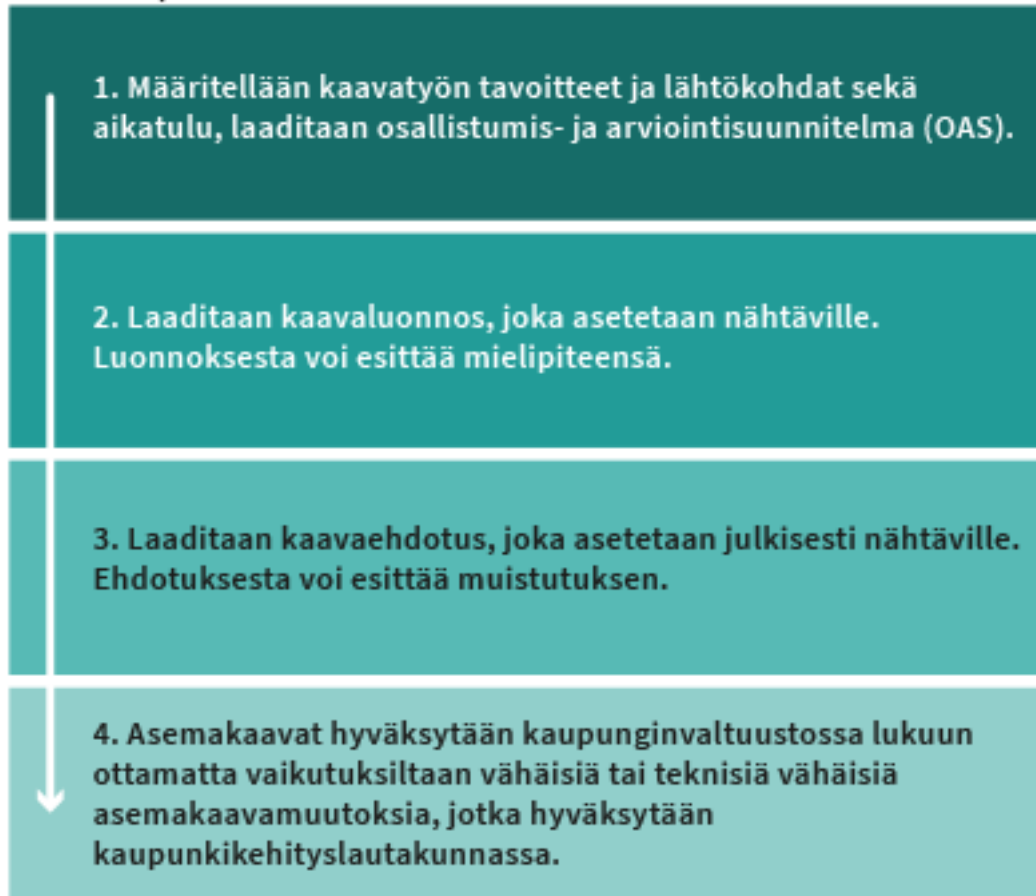
4. OSALLISET

- Kaava-alueen maanomistajat
- Naapuritonttien omistajat, haltijat ja asukkaat
- Lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät sekä asukasyhdistykset
- Järvenpään kaupungin viranomaiset
- Järvenpään Vesi
- Tuusulan kunta
- Uudenmaan liitto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä KUVESI
- Keski-Uudenmaan vesiensuojelun liikelaitoskuntayhtymä
- Teleoperaattoriyritykset
- Tekniset verkostojen toimittajayritykset
- Järvenpään ympäristöyhdistys ry
- Suomen luonnonsuojeluliitto Järvenpää ry
- Järvenpää-Seura ry
- Muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Osallisia voivat olla myös kaikki kuntalaiset, joita alueen kehittäminen kiinnostaa

5. MITEN JA MILLOIN VOI OSALLISTUA?

5.1 Asemakaavan laatimisvaiheet ja osallistuminen

Kaavoitusprosessin vaiheet



5.2 Tiedottaminen

Kaikista osallisten kuulemisvaiheista tiedotetaan kuulutuksella kaupungin verkkosivulla <https://www.jarvenpaa.fi/kuulutukset> ja Keski-Uusimaa Viikko -lehdessä sekä lähettämällä kirje kaava-alueen ja kaava-alueeseen rajoittuvien alueiden maanomistajille ja haltijoille. Lisäksi kuulemisvaiheista tiedotetaan muille osallisille ja niille, jotka ovat pyytäneet sitä kaavan laatijalta kirjallisesti ja antaneet yhteystietonsa. Verkkosivulla ja kuulutuksessa ilmoitetaan, jos kaavan laatimisen aikana järjestetään yleisötilaisuus.

5.3 Aloitusvaihe

Kaavoitustyön käynnistymisestä ja siihen liittyvästä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) valmistumisesta tiedotetaan siten kuin edellä on kerrottu. OAS on nähtävillä suunnittelutyön ajan Seutulantalon palvelupisteessä (Seutulantie 12, 1. kerros) sekä Järvenpään kaupungin verkkosivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan valmisteluvaiheen aikana tehdä tarkennuksia ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville.

5.4 Valmisteluvaihe

Asemakaavaluonnos ja muu suunnitteluaineisto asetetaan nähtäväksi mielipiteiden antamista varten (MRL 62, MRA 30) Seutulantalons palvelupisteeseen. Kaava-aineistoa laitaa myös Järvenpään kaupungin verkkosivuille.

Kaavasta pyydetään luonnoksen valmistuttua ennakkolausunnot seuraavilta tahoilta:

- Kaupunkitekniikka/Suunnittelupalvelut
- Järvenpään Vesi
- Tuusulan kunta
- Uudenmaan liitto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä KUVESI
- Keski-Uudenmaan vesiensuojelun liikelaitoskuntayhtymä
- Fortum Power and Heat Oy/Kaukolämpö
- Caruna Oy
- Elisa Oyj
- Telia Oyj
- Suomen luonnonsuojeluliitto Järvenpää ry
- Järvenpään ympäristöyhdistys ry
- Järvenpää-Seura ry
- Kaakkolan asukasyhdistys ry

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

5.5 Ehdotusvaihe

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

Asemakaavaehdotus laitetaan nähtäväksi Seutulantalons palvelupisteen ilmoitustaululle ja Järvenpään kaupungin verkkosivuille. Asiasta tiedotetaan osallisille, kuten edellä on kerrottu.

Ehdotusta koskevat muistutukset tulee jättää kirjallisena kuulutuksessa ilmoitettuun määräaikaan mennessä. Kaupunkikehityslautakunta käsittelee ja hyväksyy asemakaavoituksen laatimat vastineet kaavaehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Mikäli asemakaavaehdotusta 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. Päätöksestä ilmoitetaan kuulutuksella tiedottamisesta sovitulla tavalla. Kaupunginvaltuuston päätöksestä on mahdollisuus valittaa 30 päivän kuluessa Helsingin hallinto-oikeuteen ja Helsingin hallinto-oikeuden päätöksestä valitusluvalla edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Valitusote valtuuston päätöksestä on pyydettävä erikseen Järvenpään kaupungin hallintopalveluista.

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

6. KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

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

Asemakaavan toteuttamisen vaikutuksista luonnonympäristöön, maisemaan ja kulttuuriympäristöön laaditaan selvitys konsulttityönä ja aikaisemmin laadittuja luontoselvityksiä täydennetään tarpeellisin osin. Asemakaavasta suoritetaan Natura-arviointimenettely.

7. AIKATAULUARVIO

- Asemakaavatyö käynnistyy tammikuussa 2022.
- Asemakaavaluonnos on nähtävänä arviolta elo-syyskuussa 2022 (MRL 62 §) 30 päivää
- Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäväksi arviolta marras-joulukuussa 2022 (MRL 65 §, MRA 27§) 30 päivää
- Tavoitteena on, että asemakaava siirtyy hyväksymiskäsittelyyn alkuvuodesta 2023.

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

Sähköpostiosoitteet ovat muotoa: etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi

Järvenpään kaupunki
Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne
Seutulantie 12
PL 41, 04401 Järvenpää

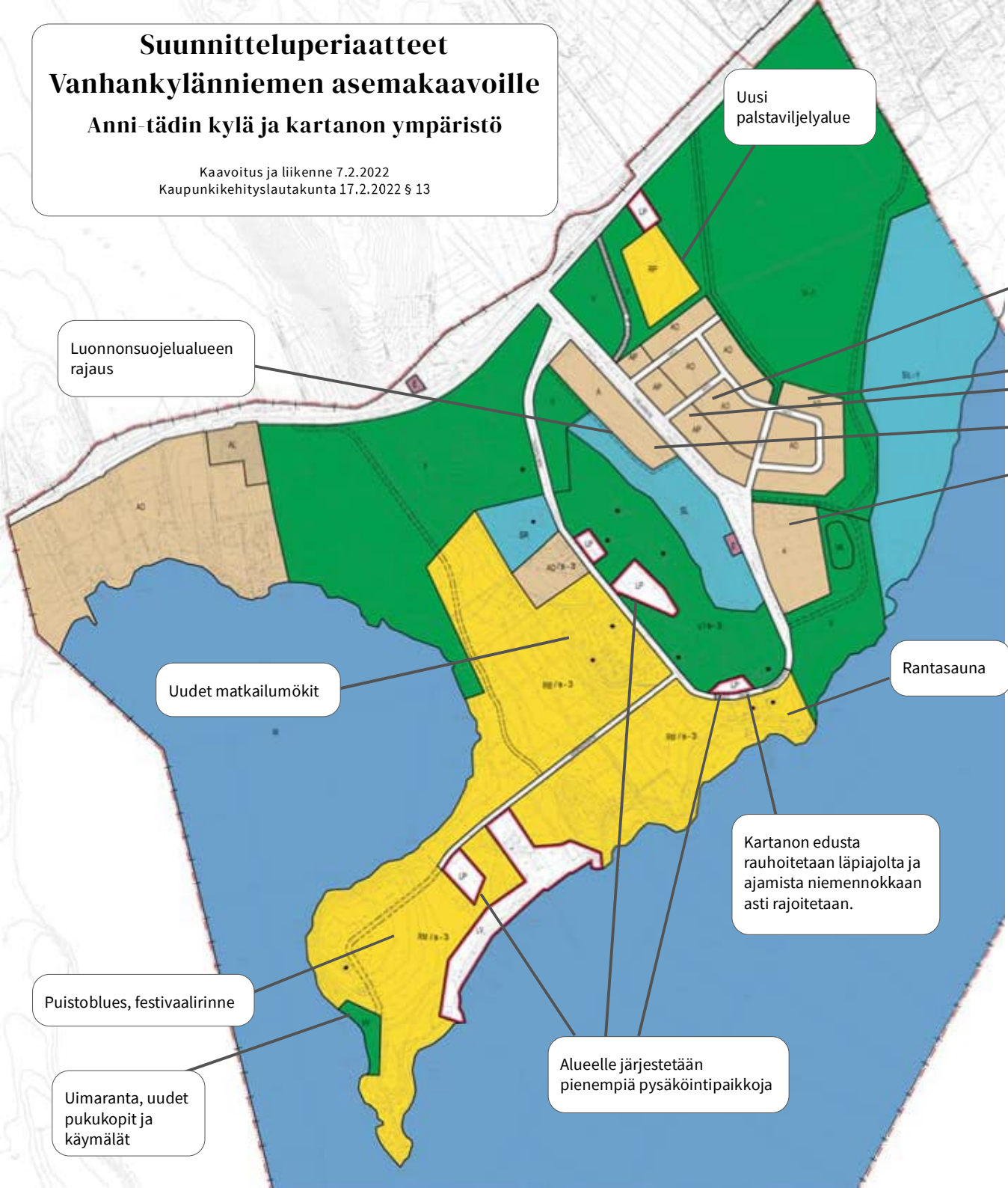
Kaavoitusjohtaja Sampo Perttula 040 315 2005
Asemakaava-arkkitehti Terttu-Elina Wainio 040 315 2353



Suunnitteluperiaatteet Vanhankylänniemen asemakaavoille

Anni-tädin kylä ja kartanon ympäristö

Kaavoitus ja liikenne 7.2.2022
Kaupunkikehityslautakunta 17.2.2022 § 13



Uusi
palstaviljelyalue

Luonnonsuojelualan
rajaus

Uudet matkailumökkit

Puistoblues, festivaalirinne

Uimaranta, uudet
pukukopit ja
käymälät

Alueelle järjestetään
pienempiä pysäköintipaikkoja

Kartanon edusta
rauhoitetaan läpiajolta ja
ajamista niemennokkaan
asti rajoitetaan.

Rantasauna

Kylämäinen kaupunkikuva:
kohtuullisen kapeat kadut,
rakennukset muodostavat katutilaa

Suhteellisen väljät omakotitontit

Puurakentaminen, perinnevärit

Aurinkopaneelit, harja- tai
pulpettikatto

Yhteinen jätteidenkeräyspiste

Yhteistilat, yhteispihat

AO-alueilla omakotitaloja

AP-alueilla erillisiä tai kytkettyjä pientaloja

A-alueilla erillisiä tai kytkettyjä pientaloja tai
pienkerrostaloja (townhouse)

Korkeimmat rakennukset Stälhanentien
varressa, katot eivät ulotu puiden latvoja
korkeammalle, matalimmat rakennukset
pellon reunassa

Liite 2.

Koko alueella huomioitavaa

Kaikille avoin virkistyskäyttö ympäri vuoden

Kartano ja Yläpytinki, kesäteatteri, Villa Kokkonen
ja Niemennokan huvila matkailu-, virkistys- ja
kulttuuripalvelukäytössä

Kaikki alueen rakennelmat kartanon ympäristöön
ja kaupunkipuistoon sopivia

Luontopolku, grillipaikat, penkit

Luonnonympäristön vaaliminen: avoimien niittyjen ja metsän
rajat, säilytettävä puusto ja muu kasvillisuus

Hulevesien hallinta

Hillitty ja oikein suunnattu valaistus

Pyöräilyn edistäminen: Stälhanenraitti ja Kokkosenraitti jo
rakennettu osana järven kiertävää reittiä. Tuulimyllyntien
kehittäminen kylätiemäisen kapeana ilman erillistä pyörätietä.

Anni-tädin kylän asemakaava

Yhteenveto lausunnoista, mielipiteistä ja muistuksista

Vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 30.3.2022

Tuusulan kunta 28.4.2022

Tuusulan kunta pitää Vanhankylänniemen asemakaavojen suunnitteluperiaatteita ja Anni-tädin kylän asemakaavan tavoitteita hyvänä lähtökohtana asemakaavatyölle. Kaupunkikuvallisista tavoitteista (puurakentaminen, kylämäinen kaupunkikuva, julkisivuväriyty) on ensiarvoisen tärkeää pitää kiinni, jotta alue rakentuu kaikin puolin korkeatasoisena. Erilaiset asuinkorttelityypit erillispientaloista pienkerrostaloihin vastaavat hyvin erilaisten asuntojen kysyntään Tuusulanjärven tuntumassa. Suunnittelussa pitää ottaa huomioon myös maisemalliset arvot ja näkymät järveltä päin. Rantaan tulee jäädä puustoisia alueita ja näkymien tulee olla hallittuja ja maisemakuvaan sopivia. Natura 2000 -verkostoon kuuluva Tuusulanjärven lintuvesialue säilyy asemakaavassa suojelualueena ja siihen liittyvät alueet tukevat Natura-alueen arvojen säilymistä. Tuusulanjärven rantojen virkistyskäytön yleissuunnitelmassa tunnistetut virkistysreitit ja – alueiden kehittämistavoitteet ja mahdollisuudet tulee huomioida, samoin kuin matkailun kehittämistavoitteet. Maankäytön liikenteelliset tarpeet ja vaikutukset tulee tutkia ja tunnistaa riittävällä laajuudella. Kuntien tulee tarkastella taloudelliselta perustaltaan järkevän joukkoliikenteen synnyttämistä Hyrylän ja Järvenpään välille Tuusulanjärven länsipuolelle. Joukkoliikenteen synnylle tulisi luoda edellytyksiä aina, kun järven länsipuolen maankäyttöä suunnitellaan. Tuusulan kunta tekee mielellään yhteistyötä kaavasuunnittelun aikana.

Vastine: Lausunto otetaan huomioon asemakaavan jatkosuunnittelussa. Joukkoliikenteen järjestämistä koskeva lausunto annetaan tiedoksi liikennesuunnitteluun.

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus 28.4.2022

Vuonna 2015 alueelle laadittu hulevesitarkastelu antaa hyvän pohjan suunnitella alueen hulevedet laadukkaasti jo kaavoituksen alkuvaiheessa. Viivytyksaltaat ovat erityisen tärkeitä, kun otetaan huomioon alueen savinen ja vettä läpäisemätön maaperä. Hulevesisuunnitelmaa tulee päivittää ja tarkentaa erityisesti rakennettujen alueiden osalta. Näillä suositellaan mahdollisimman moniportaista hulevesien hallintaa, jossa hulevesien syntyä pyritään ensisijaisesti estämään ja vähentämään erilaisilla läpäisevillä pinnoilla ja painanteilla. Hulevesirakenteet tulee rakentaa etupainotteisesti, jolloin pystytään hallitsemaan jo rakentamisesta syntyviä kiintoaines- ja haitta-ainekuormia. Tämä tulisi ottaa huomioon jo kaavamääräyksissä. Luontoarvot on otettu lähtökohtaisesti hyvin huomioon alueen suunnitteluperiaatteissa. Jatkosuunnittelussa on hyvä kiinnittää huomiota selkeään suojavyöhykkeeseen Natura-alueen ja rakentamisen välillä, samoin luonnonsuojelualueeksi perustettavan Vanhankylänniemen jalopuulehdon ja asuinalueen välillä. Natura-alueen välitön lähiympäristö on on periaatekuvassa osoitettu V-alueeksi. Alueella on todettu rehevä lehtolaikku, jolla kasvaa valkolehdokki. Näillä alueilla tulisi harkita esim. luo-merkintää tai sisällyttää V-alueen määräykseen luontoarvojen säilyminen.

Vastine: Lausunto otetaan huomioon asemakaavan ja kunnallistekniikan jatkosuunnittelussa.

Järvenpään Ratsastusseura 29.4.2022

Järvenpään Ratsastusseura ry on toiminut Järvenpään Vanhankylänniemessä jo vuodesta 1978. JRS:n ratsastuskoulu ja yksityistalli on Järvenpään kaupungilta vuokratulla alueella. Vuokrasopimus on tällä

hetkellä vuoteen 2041 saakka. Rakennukset ovat JRS:n omistamia ja ylläpitämiä. Alueella on kaksi tallirakennusta, kaksi ratsastushallia, kaksi ratsastuskenttää sekä lukuisia hevosten ulkoilutarhoja. Kesän 2022 aikana toteutetaan ratsastushallin uusimisprojekti, joka on mittava investointi ratsastusseuralle. Investoinnin vaikutukset jatkuvat pitkälle tulevaisuuteen, hyötynä uudistetun hallin myötä ja kustannuksina lainanlyhennysten takia.

Osa alueesta on laidunkäytössä. Laidunalueita halkoo Kokkosenraitti, jonka rakentaminen on hankaloittanut laiduntamisen lisäksi ratsastuskenttien käyttöä turvallisuuden näkökulmasta. Kokkosenraitin rakentamisen myötä kaupunki vuokrasi korvaavaksi alueeksi entisen ns. jousiampujien alueen sekä sen vierestä niityn asuntovaunualueelle saakka. Lisäksi JRS sai vuokralle osan entisen terveystakeskuksen viereiseltä pellolta. Tämän pellon reuna-alueella JRS on vuokrannut jo vuosia ratsastusreitiksi. Asuinrakentamisen myötä on selvää, että Kokkosenraitin rakentamisen myötä korvaavaksi alueeksi osoitettu nyt vuokralla oleva laidunalue ja mahdollisesti myös ratsastusreitti peltojen ympärillä häviävät. Toivomme, ettei ratsastajien liikkumista rajoiteta, vaan se mahdollistetaan hyvillä suunnitelmilla, yhdessä muiden alueen ulkoilijoiden kanssa. Autoliikennettä alueelle ei tule lisätä. Aiemmissa Vanhankyläniemen suunnitelmissa on alueen kokoon nähden valtavasti pyörätietä. Alueen luontoarvon säilyttämiseksi näemme, että ne tulee päälystää kivituhkalla eikä asvaltoida, tätä pyysimme jo Kokkosenraittia rakennettaessa. Toivomme pyöräteille ratsastuksen sallivia liikennemerkkejä. Vaihtoehtona on rakentaa pyöräteiden viereen hiekkapohjaiset ratsastuspolut. Lisäksi ehdotamme ratsastuspolkuja metsään, joka sijaitsee Veteraanimajojen ja viljelypalstojen välissä. JRS:n ja Villa Kokkosen alueen välissä on vanha luontopolku, siihen on merkitty suunnitelmissa pyörätie. Polku on tallin pihapiirin välittömässä tuntumassa. Toivomme, että polku liitetään vuokra-alueeseemme, jotta voimme käyttää sitä edelleenkin ratsastamiseen. Pyörätie siinä ei tule kysymykseen, hevosten ulkoilutarhat ovat aivan vieressä ja pyöräilijät saattavat säikäyttää hevoset johtaen niiden loukkaantumiseen.

Järvenpään Ratsastusseuralalla on tähän asti ollut vuokralla ns. terveystakeskuksen pellon reunat. Reitin pituus on n. 1,7 km. Tämä turvallinen pellonympäryslenkki on ollut lukuisien lasten, nuorten, aikuisten ja erityisryhmien säännöllisenä ilona. Mikäli rakentamisen myötä pellon käytön mahdollisuus poistuu, pyydämme kaupunkia suunnittelemaan vaihtoehtoisen reitin. Ensimmäisesti toivomme kuitenkin reitin kunnostamista hiekkapohjaiseksi, niin että eri toimijoiden toiminnot sovitetaan keskenään yhteen. Osa reiteistä voi olla polkuja, joilla edetään käynnissä, mutta myös ravaamisen ja laukkaamisen mahdollistavia reittejä pitää olla. Myös lähitöllä olevat lukuisat muut tallit ratsastajineen hyötyisivät tästä, he käyttävät myös Vanhankyläniemen aluetta maastoratsastukseen.

Alueelle on jo tällä hetkellä paljon autoliikennettä, varsinkin kesällä. Alueen nopeusrajoitusta (30km/h) ei noudateta. Nopeusrajoitusmerkkejä ja varoitusmerkkejä hevosista tulisi lisätä. Tuulimyllyntielle olisi syytä laittaa hidasteita, jotka pakottavat autoilijoita noudattamaan nopeusrajoitusta. Ratsastuskoulun ylläpitäjänä JRS ry:llä on velvollisuus tarjota hevosille mahdollisimman stressitön ympäristö, joka tukee eläinten hyvinvointia ja auttaa niitä palvelemaan tarkoituksessaan parhaalla mahdollisella tavalla ja niin, että lapset, nuoret ja aikuiset sekä viikoittain käyvät erityisryhmien ratsastajat pystyvät turvallisesti harrastamaan. Siksi alueen täytyy olla tarkoituksensa riittävän suuri. Ratsastusharrastukseen kuuluu tärkeänä osana maastoratsastus, joka lisää sekä hevosen että ratsastajan hyvinvointia. On tärkeää, että turvallisia reittejä ratsastukseen on myös vuokra-alueemme ulkopuolella riittävästi.

Toivomme Järvenpään Ratsastusseura ry:n osallistamista Vanhankyläniemen suunnitelmia tehtäessä. Nykyisissä kartoissa toimintaamme ei edes asianmukaisesti mainita.

Vastine: Ratsastuskeskuksen alue rakennuksineen sijaitsee Anni-tädin kylän asemakaava-alueen ulkopuolella. Tuulimyllyntien länsipuoliset alueet ja ns. alustalaisten mäki tutkitaan tarkemmin Vanhankylän kartanon ympäristön asemakaavassa, joka käynnistyy Anni-tädin kylän

asemakaavoituksen jälkeen. Metsiköiden käytön suunnittelussa on otettava huomioon suojelevarvot ja jalopuulehtoon perustettava luonnonsuojelualue, jonne ratsastusta ei voida hankalan maastonkaan vuoksi ohjata. Liikennettä koskevat ehdotukset annetaan liikennesuunnitteluun ja kaupunkitekniikan suunnitteluun tiedoksi. Anni-tädin kylän asuinkorttelit suunnitellaan voimassa olevan yleiskaavan pohjalta. Nykyinen peltoalue tulee jäämään suurelta osin avoimeksi virkistysalueeksi, jolla ratsastustoiminta on edelleen mahdollista, mutta ratsastuspolun ja laidunalueen sijainti tutkitaan virkistysalueen tarkemman suunnittelun yhteydessä. Anni-tädin kylän asemakaava-aluetta koskevat ehdotukset otetaan huomioon asemakaavan jatkosuunnittelussa. Järvenpään Ratsastusseuralta pyydetään lausunto asemakaavaluonnoksesta.

Mielipide 15.4.2022

Järvenpään Ratsastuseura, joka on toiminut Vanhankylänniemessä jo vuodesta 1968 alkaen, on vuokrannut maat kaupungilta. Kaupungin mailla on talli, maneesi, kenttä sekä tarhat ja lisäksi kesäisin hevosille tärkeitä laitumet. Hevoset ovat laiduntaneet Stålhanentien viereisellä pellolla. Nyt kaupunki on suunnitellut rakentavansa sen asunnoille. Onko kaupunki osoittanut hevosille uutta laidunta? Laiduntaminen on hevosille aivan yhtä tärkeää kuin meille ihmisille ulkona vapaa liikkuminen.

Tänä vuonna seura rakennuttaa uuden maneesin. Maneesin lainan takaajana on Järvenpään kaupunki. Jos hevosten elinympäristöä kavennetaan niin, etteivät ne voi elää lajityypillistä elämää, ne voivat huonosti. Tällöin tallin yksityispuolen hevoset vaihtavat tallia, ratsastuskoulun oppilaat vaihtavat tallia ja tähän tarkoittaa, että seura ei saa tuloja, joilla maksaa maneesia varten otettua lainaa pois.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sivulla 10 on lista tahoista, joilta pyydetään ennakkolausuntoa luonnoksen valmistuttua. Järvenpään Ratsastuseuran on edellä mainituista syistä oltava mukana tässä joukossa.

Vastine: Ks. edellinen. Järvenpään Ratsastuseura on alueen vuokralaisena osallinen Anni-tädin asemakaavoituksessa. Järvenpään Ratsastusseuralta pyydetään lausunto asemakaavaluonnoksesta.

Mielipide 28.4.2022

Järvenpää houkuttelee asukkaita luonnolla ja vihreydellä. Vanhankylänniemi on ollut tärkeää luonto- ja ulkoilualueetta, joka tulee säilyttää jatkossakin sellaisena. Miksi Järvenpäässä halutaan pilata maisemat tiheällä rakentamisella? Tuusulanjärven kulttuuriympäristössä luonto on aina ollut merkittävässä roolissa! Ei voi muuta kuin ihmetellä...

Vastine: Asemakaava tarkentaa lainvoimaista yleiskaavaa, jossa alueelle osoitetaan pientalovaltaista asuinalueetta ja virkistysaluetta. Erityisenä tavoitteena on sovittaa uusi asuinrakentaminen ympäristöön sekä varmistaa alueen luonnonarvojen säilyminen ja mahdollisuudet virkistyskäyttöön. Asuinalue suunnitellaan Stålhanentien varteen, jolloin nykyisestä peltoalueesta suurin osa tulee jäämään avoimeksi viheralueeksi, jonne suunnitellaan mm. palstaviljelyalue, peltoaluetta kiertävä kevyen liikenteen reitti ja hulevesirakenteita. Kartanon ympäristöön ja niemen alueelle tämän asemakaavan jälkeen laadittavassa asemakaavassa tullaan säilyttämään arvokkaat rakennukset ja varmistamaan alueen monipuoliset virkistyskäyttömahdollisuudet.

Mielipide 29.4.2022

Mielestäni emme tarvitse uutta asuinalueita! Järvenpäässä rakennetaan valtavasti jo valmiiksi. Rikkaus täällä on luonto. On se sitten peltoa tai metsää.

Vastine: Ks. edellinen.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Liite 6.

| | | | |
|-------------------------------------|-----------------|--------------------------------------|------------|
| Kunta | 186 Järvenpää | Täyttämispvm | 16.09.2022 |
| Kaavan nimi | Anni-tädin kylä | | |
| Hyväksymispvm | | Ehdotuspvm | |
| Hyväksyjä | | Vireilletulosta ilm. pvm | 30.03.2022 |
| Hyväksymispykälä | | Kunnan kaavatunnus | 240001 |
| Generoitu kaavatunnus | | | |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha] | 52,6241 | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] | 52,6241 |
| Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] | | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] | |

| | | |
|--------------------------|-------------------------|-----------------|
| Ranta-asemakaava | Rantaviivan pituus [km] | |
| Rakennuspaikat [lkm] | Omarantaiset | Ei-omarantaiset |
| Lomarakennuspaikat [lkm] | Omarantaiset | Ei-omarantaiset |

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|---------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|---|
| Yhteensä | 52,6175 | 100,0 | 20951 | 0,04 | 52,6175 | 20951 |
| A yhteensä | 6,4427 | 12,2 | 20951 | 0,33 | 6,4427 | 20951 |
| P yhteensä | | | | | | |
| Y yhteensä | | | | | | |
| C yhteensä | | | | | | |
| K yhteensä | | | | | | |
| T yhteensä | | | | | | |
| V yhteensä | 18,1219 | 34,4 | 0 | | 18,1219 | 0 |
| R yhteensä | | | | | | |
| L yhteensä | 4,3189 | 8,2 | | | 4,3189 | |
| E yhteensä | | | | | | |
| S yhteensä | 12,6326 | 24,0 | 0 | | 12,6326 | 0 |
| M yhteensä | | | | | | |
| W yhteensä | 11,1014 | 21,1 | 0 | | 11,1014 | 0 |

| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------------------|---|
| Yhteensä | | | | | |

| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset | | Suojeltujen rakennusten muutos | |
|-----------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|
| | [lkm] | [k-m ²] | [lkm +/-] | [k-m ² +/-] |
| Yhteensä | | | | |

Alamerkinntät

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|-------------------|-------------------|------------------|----------------------------------|------------------|------------------------------|--|
| Yhteensä | 52,6175 | 100,0 | 20951 | 0,04 | 52,6175 | 20951 |
| A yhteensä | 6,4427 | 12,2 | 20951 | 0,33 | 6,4427 | 20951 |
| A | 2,1966 | 34,1 | 8786 | 0,40 | 2,1966 | 8786 |
| AP | 1,6837 | 26,1 | 5892 | 0,35 | 1,6837 | 5892 |
| AO | 2,5095 | 39,0 | 6273 | 0,25 | 2,5095 | 6273 |
| AH | 0,0529 | 0,8 | 0 | | 0,0529 | 0 |
| P yhteensä | | | | | | |
| Y yhteensä | | | | | | |
| C yhteensä | | | | | | |
| K yhteensä | | | | | | |
| T yhteensä | | | | | | |
| V yhteensä | 18,1219 | 34,4 | 0 | | 18,1219 | 0 |
| V-1 | 14,4679 | 79,8 | 0 | | 14,4679 | 0 |
| VL | 3,6540 | 20,2 | 0 | | 3,6540 | 0 |
| R yhteensä | | | | | | |
| L yhteensä | 4,3189 | 8,2 | | | 4,3189 | |
| Kadut | 4,1239 | 95,5 | | | 4,1239 | |
| Kev.liik.kadut | 0,1950 | 4,5 | | | 0,1950 | |
| E yhteensä | | | | | | |
| S yhteensä | 12,6326 | 24,0 | 0 | | 12,6326 | 0 |
| SL | 12,6326 | 100,0 | 0 | | 12,6326 | 0 |
| M yhteensä | | | | | | |
| W yhteensä | 11,1014 | 21,1 | 0 | | 11,1014 | 0 |
| W | 11,1014 | 100,0 | 0 | | 11,1014 | 0 |

