

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
11.5.2023 § 35
31.5. - 29.6.2023
24.8.2023 § 48
4.9.2023 § 206
11.9.2023 § 56

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: Erityisasiantuntija Terttu-Elina Wainio, Sibeliuksenkatu 8, 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 Kaakkolan omakotialueeseen, Vanhankyläntiehen ja Tuuslan kunnan rajaan. Suunnittelualueen eteläpuolella on Vanhankyläniemen kartano.



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

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Anni-tädin kylä

Kaavas suunnittelussa tutkitaan mahdollisuuksia asuinrakentamiseen Tuusulanjärven länsipuolen arvokkaassa kulttuurimaisemassa voimassa olevan yleiskaavan antamista lähtökohdista. Osa Natura 2000-verkostoon 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 21.300 k-m². Alueelle tulee arviolta 150 - 220 asuntoa ja 330 - 400 asukasta.

Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	3
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	5
3. LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.2 Suunnittelutilanne	9
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	15
4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	16
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	19
5.1 Kaavan rakenne	19
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	20
5.3 Aluevaraukset	20
5.4 Kaavan vaikutukset	27
5.5 Ympäristön häiriötekijät	28
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset	28
5.7 Nimistö	29
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	29
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	29
6.2 Toteuttamisen ajoitus	29
6.3 Toteutuksen seuranta	29

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
- Anni-tädin kylä, katu- ja puistosuunnitelmat. Destia Oy (1.6.2023)
- Järvenpää, Anni-tädin kylän asemakaava-alueen inventointi. Museovirasto, Arkeologiset kenttäpalvelut (20.4.2023)
- Anni-tädin kylän asemakaavaehdotus, Järvenpää. Luontovaikutusten arviointi. Destia Oy (30.5.2023)

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunkikehityslautakunta	17.2.2022 § 13
Vireilletulosta ilmoittaminen	kuulutus 23.3.2022
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	30.3.2022
Asemakaavaluonnos nähtävänä MRL 62§, MRA 30§	2.11. - 1.12.2022
Kaupunkikehityslautakunta	11.5.2023 § 35
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä MRL 65§ ja MRA 27§	31.5. - 29.6.2023
Kaupunkikehityslautakunta	24.8.2023 § 48
Kaupunginhallitus	4.9.2023 § 206
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	11.9.2023 § 56

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 on järjestetty vuonna 2022 suunnittelu- ja 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 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 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 eläinlajeja (sammakko, viitasammakko, kaislakuoriainen, palleruokokuoriainen). Stålhanentien länsipuolella on havaittu pähkämökiillokas. Tuusulanjärven pohjoispään vesi- ja rantakosteikkoalueet on liitetty Natura 2000 -verkostoon lintudirektiivin perusteella linnuston-suojelualueena 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 luonnonmuistomerkeinä. Stålhanentien varteen on istutettu katupuita: saarnia, vaahteroita ja terijoensalavia. Peltoalueen pohjoisosan maaperä on rakennettavuusselvityksen mukaan huonosti rakennettavaa pehmeikköä. Stålhanentien tuntumassa perustamisolosuhteet ovat muuta aluetta paremmat.

Virkistys

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

Liikenne

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

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



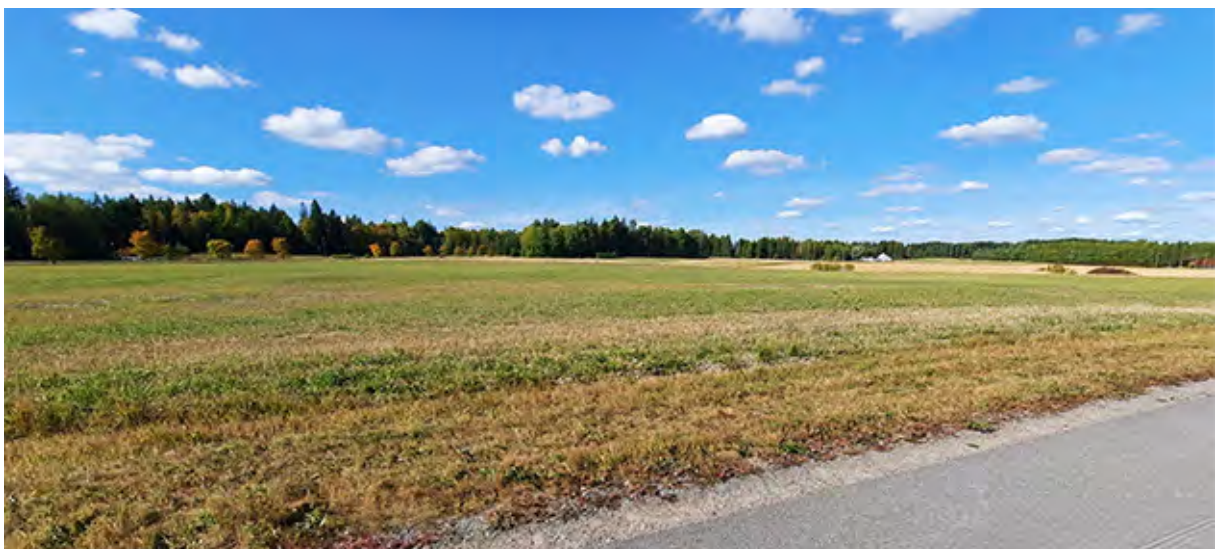
Entisen terveyskeskuksen alueen reunat on hoidettu puistomaisina, pihat ja pysäköintialueet on asfaltoitu. Purettujen rakennusten paikalla on sorakenttä.



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 Stålhanentieltä pohjoiseen. Laaja peltoalue vaikuttaa suhteellisen tasaiselta, mutta maanpinnan korkeusasema vaihtelee välillä +39 ... +46 m mpy.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Koko suunnittelualue on maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävää kulttuuriympäristöä. Rakennushistoriallisesti arvokas Vanhankylänniemen kartano sijoittuu suunnittelualueen länsipuolelle. Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee useita muinaismuistolain rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Järvenpäässä on tehty esihistoriallisten kohteiden kuntainventointi vuonna 2001 ja historiallisten kohteiden inventointi vuonna 2017. Alue on ollut mesoliittisen kivikauden varhaisvaiheessa ranta-alueita, jolla on voinut olla asutusta.

Tekninen huolto

Vesihuollon viemäri linja kulkee peltoalueen poikki.

Hulevedet

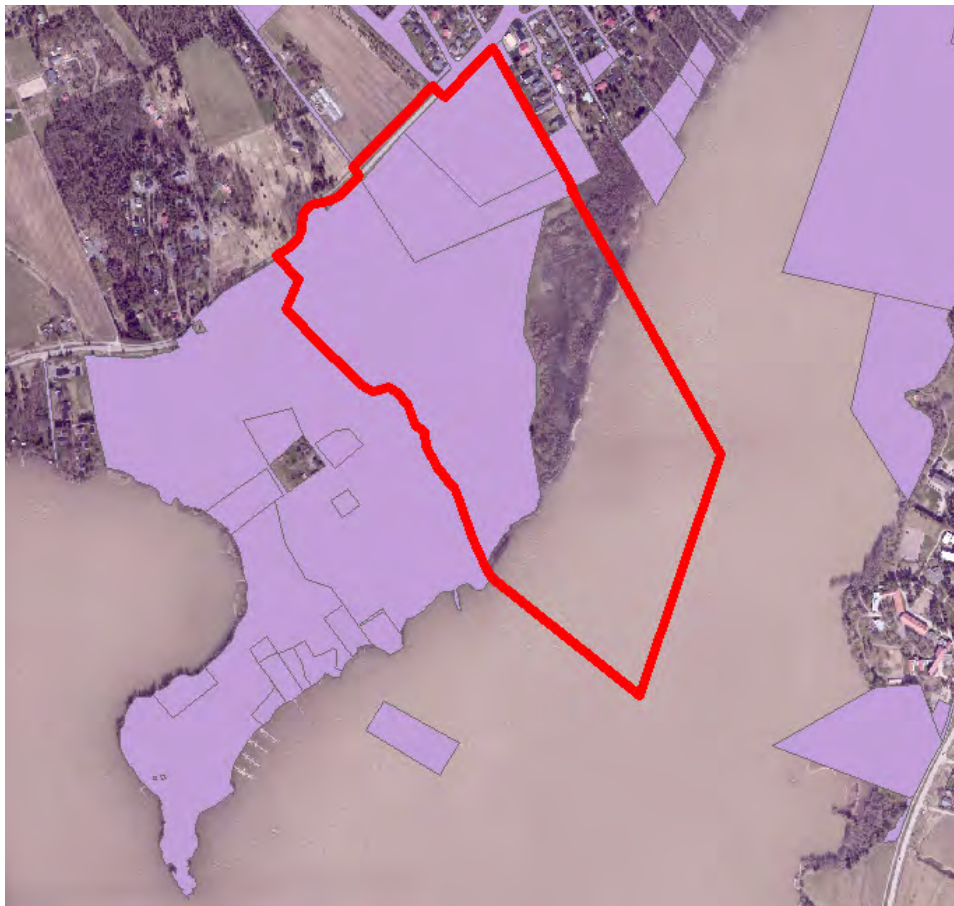
Suunnittelualueen pohjoisosaan on rakennettu hulevesien viivytysallas.

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 (suoje-alue) on valtion omistuksessa. Ranta- ja vesialueita on Tuusulan kunnan ja yhteisomistuksessa.



Suunnittelualueen maanomistus. Kaupungin omistamat alueet violetilla.

3.2 Suunnittelutilanne

Kaava-aluetta 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.



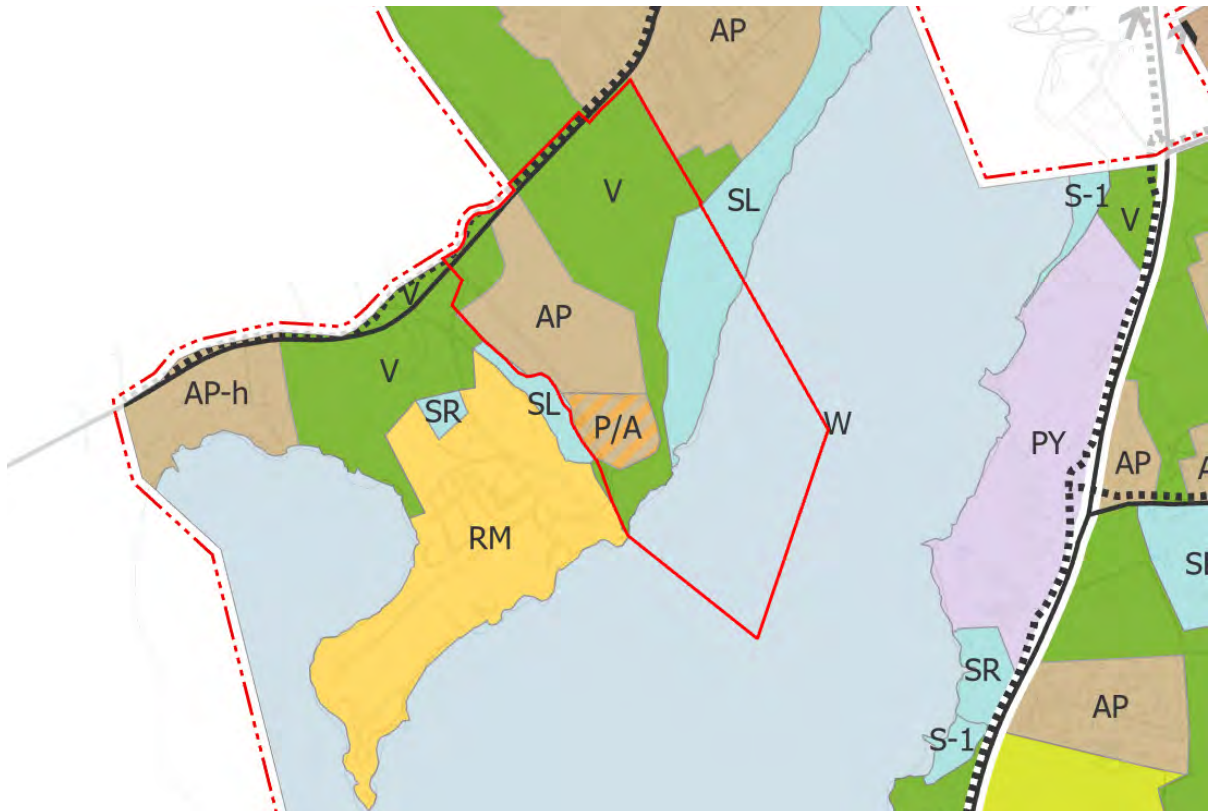
Ote maakuntakaavasta. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on ympyröity punaisella.

Yleiskaava

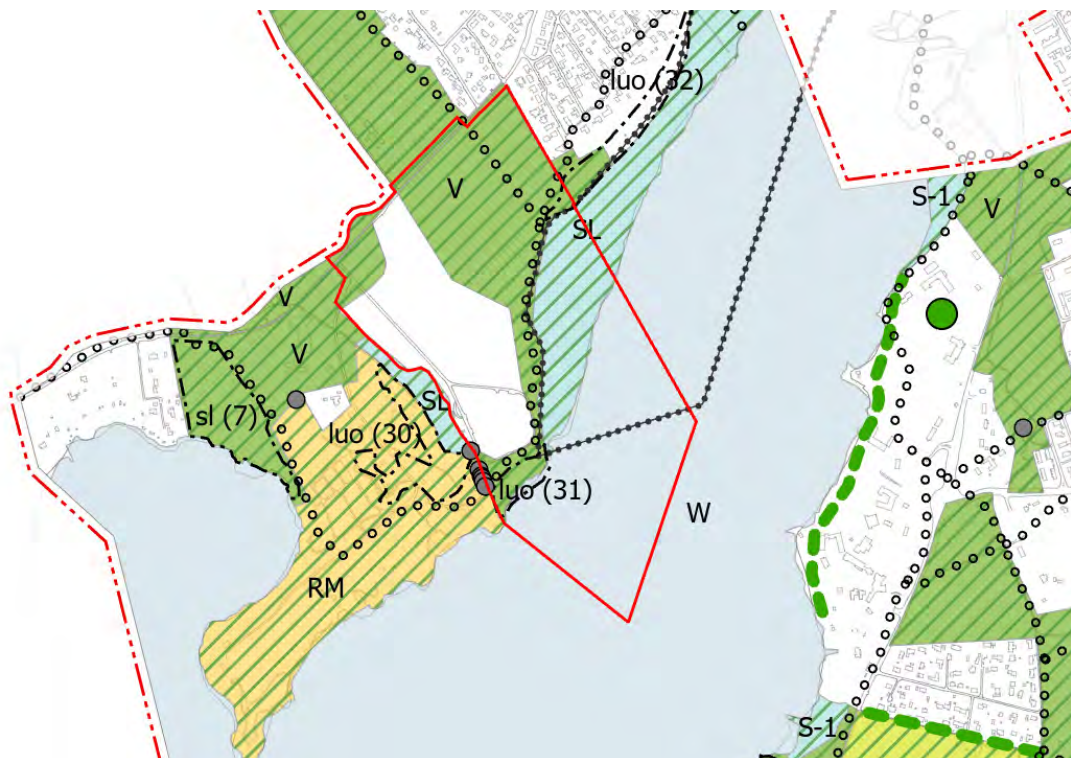
Järvenpään yleiskaava 2040 on tullut voimaan 22.6.2021. Stålnantien varteen on osoitettu pientalovaltaista asuntoaluetta (AP). Alue varataan ensisijaisesti monipuoliselle pientalovaltaiselle asumiselle ja sitä palveleville lähipalveluille sekä alueen luonteeseen soveltuvalla elinkeinotoiminnalla. Suunnittelussa 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. Stålnantien päähän on osoitettu palvelujen ja asumisen aluetta (P/A). Alue varataan sen luonteeseen soveltuvilla kaupallisilla palveluilla, asumisella, kulttuuri- ja vapaa-ajan toiminnoille sekä ympäristöhaiiriöitä 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

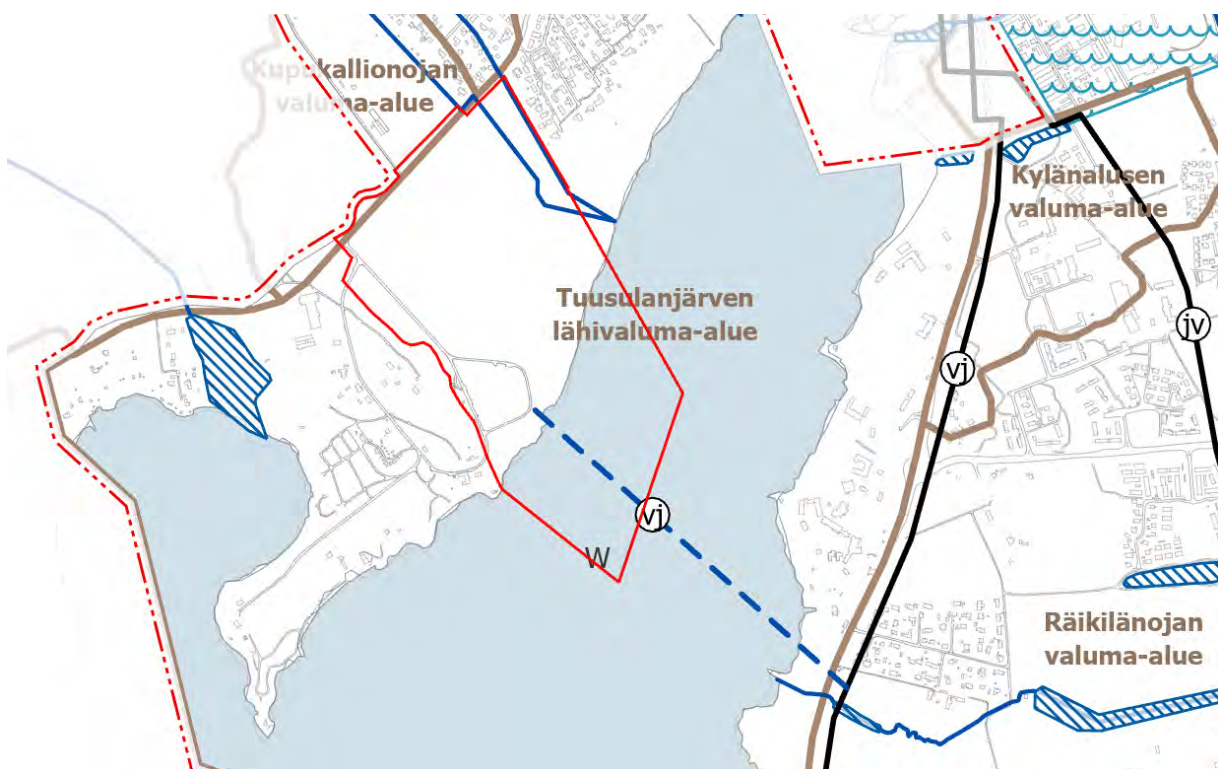
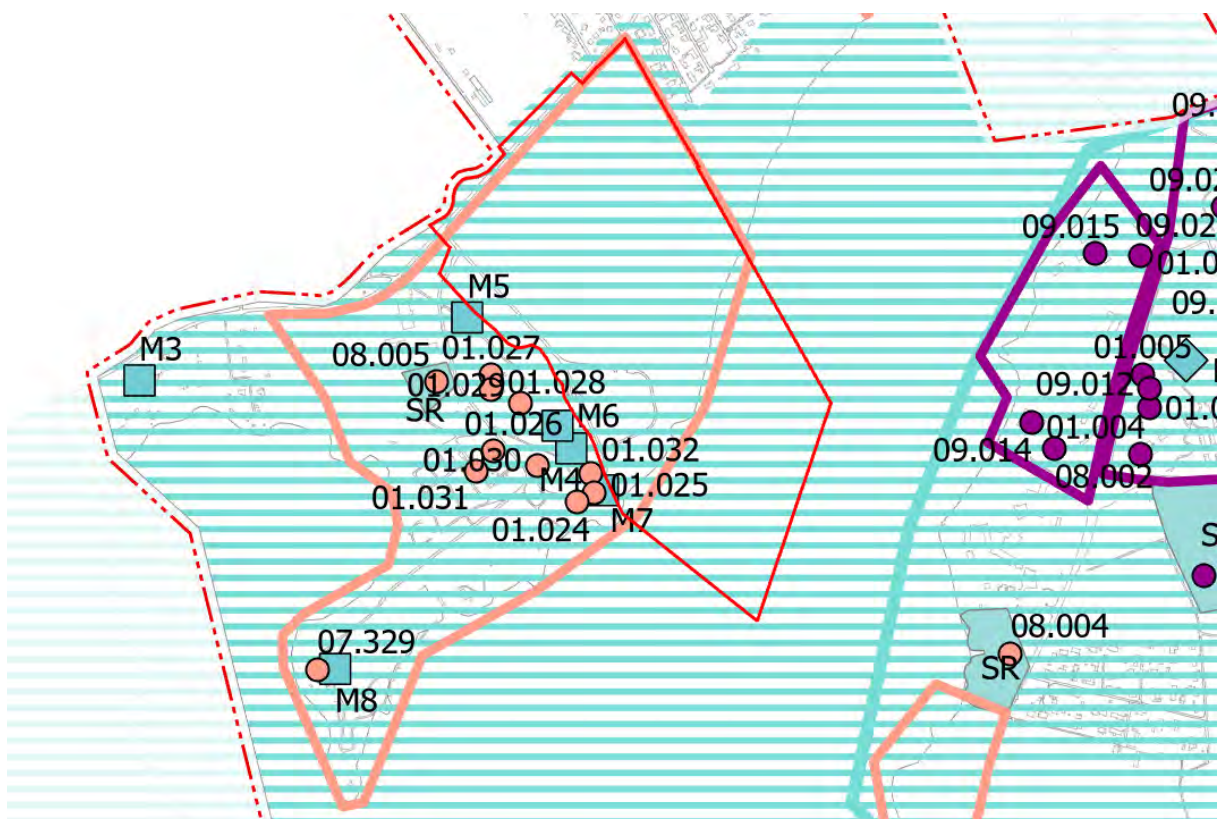
Natura 2000 -verkostoon kuuluvaan alueeseen. Stålhantentien eteläpuolelle ns. alustalaisten mäen reunaan on osoitettu luonnonsuojelualuetta (SL). Koko suunnittelualue on maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävää kulttuuriympäristöä. Virkistysalueen itäreunaan ja sieltä Vanhankyläntielle on osoitettu virkistys- ja ulkoilun pääreitti. Tuusulanjärven poikki on osoitettu vesijohtolinja.



Ote Järvenpään yleiskaavasta 2040, maankäyttö ja liikkuminen.



Ote Järvenpään yleiskaavasta 2040, virkistys ja luontoarvot.



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 normituksena pidetään lähtökohtaisesti 1,5 autopaikkaa / asunto sekä lisäksi lisäksi 1 vierasautopaikka / 3 asuntoa.
- Omatonttisten enintään kahden asunnon asuinpientalojen rakentamisessa normituksena 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 on osoitettu erityissuojelualueeksi (SPA) valtioneuvoston päätöksellä. Koko Natura-alue kuuluu valtakunnalliseen lintuvesiensuojeluohjelmaan.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset

Asemakaava laaditaan kaupungin aloitteesta. Työ sisältyy vuoden 2023 kaavoitussuunnitelmaan (kh hyväksynyt 16.1.2023 § 7).

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

- Kaupunkikehityslautakunta 17.2.2022 § 13, suunnitteluperiaatteet Anni-tädin kylän ja kar-tanon ympäristön asemakaavoille
- Kaupunkikehityslautakunta 11.5.2023 § 35, asemakaavaehdotuksen hyväksyminen nähtä-ville
- Kaupunkikehityslautakunta 24.8.2023 § 56, asemakaavan hyväksyminen
- Kaupunginhallitus 4.9.2023 § 206, asemakaavan hyväksyminen
- Kaupunginvaltuusto 11.9.2023 § 56, asemakaavan hyväksyminen

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 kaavasuunnittelun ajan Seutulantalon palvelupisteessä, Järvenpää-infossa sekä Järvenpään kaupungin verkkosivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, kaavaluonnoksesta sekä kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen, mielipiteiden ja muistutusten lyhennelmät ja vastineet ovat liitteessä 5.

Aloituvaihe

Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 23.3.2022 ja kirjeellä osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on saatu lausunnot Tuusulan kunnalta, Keski-Uudenmaan ympäristökeskukselta ja Järvenpään Ratsastusseuralta sekä kolme mielipidettä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadussa palautteessa kiinnitetään huomiota mm. palsta-alueen siirtämisen vaikutuksiin sekä ratsastustoiminnan jatkamismahdollisuuksiin alueella.

Stälhanentien varren palsta-alueen viljelijöille järjestettiin keskustelutilaisuus 17.5.2022 Seutulantalla. 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 luonnos on ollut nähtävänä 2.11.-1.12.2022 välisen ajan Seutulantalon palvelupisteessä sekä Järvenpään kaupungin verkkosivuilla. Nähtävilläolosta ilmoitettiin kuulutuksella 26.10.2022 ja kirjeellä osallisille.

Asiasta järjestettiin yleisötilaisuus Seutulantalla 9.11.2022, jossa tuotiin esille kysymyksiä peltoalueen tulevista toiminnoista, näkymistä, kulkureiteistä ja palsta-alueesta. Myös Natura-alueen pusikoituminen haluttaisiin estää. Alueelle toivottiin isompia, laadukkaita ja näyttäviä omakotitontteja. Talojen julkisivuihin toivottiin punamultaväriä ja kartanonkeltaista, ei mustia taloja. Yksityinen kiinteistönomistaja esitti, että rantakiinteistölle 186-403-876-9 tulisi varmistaa kulkuoikeus.

Nähtävilläolokaikana osallisilla on ollut mahdollisuus jättää mielipide kaavaluonnoksesta ja osallistua alueen nimeämiseen. Luonnosvaiheessa lähetettiin ennakolausuntopyyntö 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

Luonnosaineiston nähtävilläoloaikana 2.11.-1.12.2022 asiasta on saatu seitsemän lausuntoa ja kaksi kirjallista mielipidettä. Lisäksi alueelle ehdotetaan teletukiasemaa palvelemaan kaikkia operaattoreita.

Asemakaavaratkaisusta on keskusteltu Järvenpään Ratsastusseuran edustajien kanssa 7.9.2022 ja 7.2.2023 ja Kaakkolan asukasyhdistyksen tapaamisessa 25.4.2023.

Alueen kunnallistekniikan yleissuunnittelu on aloitettu luonnosaineiston nähtävilläolon jälkeen. Asemakaavakarttaan on yleissuunnittelun rinnalla tarkennettu mm. jalankulun ja kevyen liikenteen reittejä, palstaviljelyalueen kaavamerkintöjä, yhteisten jätteenkeräyspaikkojen ja katualueiden tilavarauksia, liittymien sijainteja sekä hulevesien viivytysalueita puistoalueella.

Kortteleiden 2401 ja 2402 rakentamisesta on järjestetty suunnittelu- ja tontinvarauskilpailu, jonka tuloksia on hyödynnetty asemakaavan yhteissuunnittelussa. Korttelin 2401 toteuttajaksi on valittu Suomen Hyvä Koti Oy ehdotuksella Vanhiksen Lyhdyt ja korttelin 2402 toteuttajaksi VRP Etelä-Suomi Oy ehdotuksella Pihakvartetti. Kumppaninvalinta ja alueiden myyntipäätös on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 13.2.2023 § 6. Valittujen kilpailuehdotusten pohjalta on täsmennetty mm. kortteleiden rakennusalamerkintöjä ja tonttiliittymien sijaintia sekä rakentamistapaohjetta.

Asemakaava-alueen mahdollisten esihistoriallisten kohteiden sijainnista ja laajuudesta on tehty selvitys (Museovirasto, Arkeologiset kenttäpalvelut 2023). Asemakaavan luontovaikutuksista on tehty selvitys (Destia Oy 2023).

Suunnitteluvaihe

Asemakaavan ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 31.5. - 29.6.2023 Järvenpään kaupungin verkkosivuilla. Nähtävilläolosta on ilmoitettu kuulutuksella 24.5.2023 Järvenpään verkkosivuilla ja Keski-Uusimaa Viikko -lehdessä sekä kirjeellä osallisille.

Asemakaavaehdotuksesta on saatu pyydetty lausunnot Uudenmaan ELY-keskukselta, Keski-Uudenmaan alueelliselta vastuumuseolta, Keski-Uudenmaan ympäristökeskukselta ja Carunalta sekä neljä muistutusta. Lausuntojen johdosta Vanhankyläntie on osoitettu katualueeksi Stålhammentien liittymään saakka ja arkeologisessa selvityksessä esitetty Väärämäen historiallinen lousalue on osoitettu suojeltavaksi. Tarkentuneiden viitesuunnitelmien mukaan kortteliin 2401 on osoitettu mahdollisuus maanalaiseen pysäköintiin.

Anni-tädin kylän katu- ja puistosuunnitelmat ovat olleet nähtävillä 6. - 19.6.2023. Katualueiden rajausta on tarkistettu yleissuunnitelmien mukaisesti.

Viranomaisyhteistyö

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 korke-

usasemasuositus määritelmiseen (tulvakorkeus). Myös rakentamisen vaikutukset vesistöön on 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.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvotteluissa on tuotu esille, että Vanhankyläntie tulisi muuttaa katualueeksi. Asiasta on neuvoteltu asemakaavaehdotusta valmisteltaessa ELY-keskuksen ja kaupungin kesken. ELY-keskuksen kanta on, että Vanhankyläntie tulisi osoittaa katualueeksi vähintään Stälhanentien liittymään saakka.

Asemakaavasta on pidetty ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu 10.8.2023. Neuvottelussa todeettiin, että Vanhankyläntie osoitetaan katualueeksi Stälhanentien liittymään saakka. Alueen kaduksi siirtymisestä sovitaan erikseen katselmusten pohjalta. Lisäksi sovittiin mm. liikennevaihtokutsia koskevista tarkennuksista asemakaavaselostukseen.

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

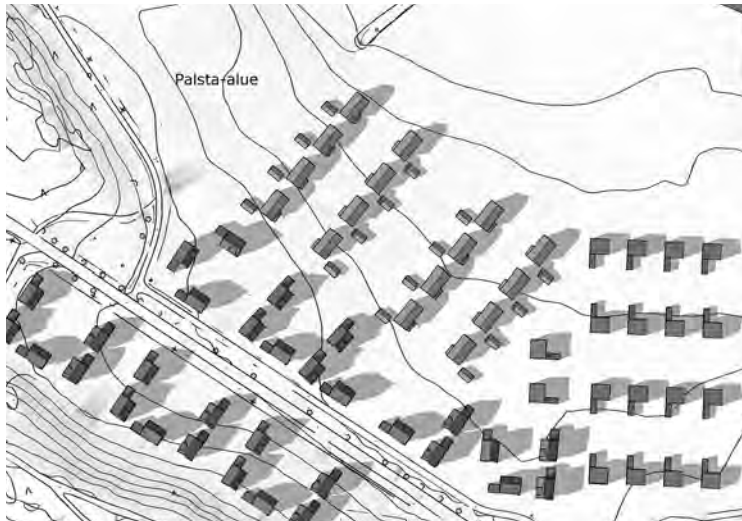
Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

- resurssiviisaus, erityisesti puurakentaminen, pyöräilyn edistäminen, luonnonläheisyys, arvokkaan luonnonympäristön säilyttäminen alueelle hyväksytyjen suunnitteluperiaatteiden mukaisesti
- monipuolisen pientalotuotannon lisääminen
- alueen monipuoliset virkistyskäyttömahdollisuudet
- peltoalueen poikki kulkevan vesihuoltolinjan säilyttäminen
- Vanhankyläntien liikennemeluhaittojen 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
- mahdollisten esihistoriallisten kohteiden sijainti ja laajuus on selvitettävä ennen rakentamisen aloittamista
- alueelle tai lähistölle tulee varata paikka teletukiasemalle
- alueelle tulee osoittaa tarvittavat muuntamopaikat

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 poikittaisia 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 omakotikorttelien 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. Vaihtoehdossa on arviolta 35...45 omakotitonttia. Osa omakotikortteleista on mahdollista toteuttaa yhtenäisinä kokonaisuuksina rakennuttajavetoisesti. Rakentamistehokkuus on $e = 0,25$.

Kaikissa vaihtoehdossa 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 terveystakeskuksen 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

Asemakaavaluonnos on laadittu kaupunkistrategian tavoitteiden mukaisesti kaavarunkovaihtoedon VE3 pohjalta, koska se 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 luonnonarvojen säilyminen. Stålhanentien eteläpuolella suunnittelualaue on rajattu alueelle muodostettavan luonnonsuojelualueen mukaisesti. Suunnitelma noudattaa Resurssiviisas Järvenpää - Kaupunkikehityksen palvelualueen toteutussuunnitelmaa 2022-23.

Vaikutusselvitysten ja arvioinnin tulokset

Järvenpään yleiskaavan 2040 laatimisen yhteydessä on tehty yleiskaavaluonnoksen luontovaikutusten arviointi suhteessa uhanalaisiin luontotyypppeihin ja Natura-alueisiin. Uudenmaan ELY-keskus on antanut siitä luonnonsuojelulain mukaisen lausunnon, jonka mukaan arvioinnin perusteella voidaan todeta, ettei kaava toteutuessaan merkittävästi heikennä Natura-alueen valintaperusteina olevia suojeluarvoja, eikä kaava-alueella oleviin tai siihen rajautuviin Natura-alueisiin kohdistu välittömiä kielteisiä vaikutuksia. Arvioinnissa esitetyt lieventämistoimenpiteet on kuitenkin huomioitava tarkemman suunnittelun yhteydessä. Virkistyskäyttöpaineen kohdentumista tulee seurata, ja mikäli se olennaisesti lisää Natura-alueella liikkumista, tulee siihen puuttua esim. opastuksella.

Luontovaikutusten arviointi

Asemakaavan luontovaikutuksista on tehty selvitys (Destia Oy 2023), jonka mukaan asemakaavaehdotuksen toteuttamisella ei arvioida olevan merkittäviä haitallisia vaikutuksia alueen maa- ja kallioperään, kasvillisuuteen, suojelualueisiin, suojeltavaan lajistoon, pinta- ja pohjavesiin tai ekologiseen verkostoon. Ilmastokestävyyden osalta asemakaavan toteuttamisen vaikutusten arvioidaan olevan tavanomaisia. Pohjarakentamisesta on arvioitu aiheutuvan keskimääräistä enemmän päästöjä, vaikka tehokkain rakentaminen alueella onkin ohjattu parhaiten kantaville pohjamaille. Toisaalta alueen hyvä kytkeytyminen jalankulun ja pyöräilyn nykyiseen pääreitistöön, joukkoliikenteen nykyisiin reitteihin sekä kaava-alueelle asetetut tavoitteet rakennusten energiatehokkuudesta ja aurinkoenergian hyödyntämisestä mahdollistavat vähäisemmät ilmastopäästöt alueen käytön aikana.

Alueen merkittävimmät luontoarvot on otettu huomioon asemakaavan mukaisessa toimintojen sijoittelussa, kaavamääräyksissä ja alueelle laaditussa rakentamistapaohjeessa. Luontoarvoiltaan merkittävimpien alueiden ja asuinkortteleiden väliin on varattu kaavaehdotuksessa suojaavia viheralueita alueiden kulumisen vähentämiseksi. Lisäksi kaavamääräyksissä ja rakenta-

mistapaohjeessa on edellytetty pensasistutusten tekemistä kulkua ohjaamaan. Luontoarvojen ja maankäytön muutoksen vaikutusten yhteensovittaminen onnistuu hyvällä ja huolellisella jatkosuunnittelulla, varsinkin kun rakentamisen aikana kiinnitetään erityistä huomiota luontoarvoltaan rikkaisiin alueisiin.

Natura 2000 -alueen ja sen lähiympäristön sekä Vanhankylänniemen jalopuulehdon alueen virkistyskäytön määrää tulisi seurata ja tarvittaessa toteuttaa alueelle esimerkiksi ohjetauluja ja opastusmerkkintöjä, mikäli on uhka, että alueen luontoarvot vaarantuvat käyttöpaineen seurauksena. Asemakaavassa osoitettujen virkistysalueiden maankäyttöä kehitettäessä on turvattava Natura-aluetta ympäröivien metsä-, pensaikko- ja muiden melulta ja muulta häiriöltä suojaavien puskurivyöhykkeiden säilyminen linnustoarvojen turvaamiseksi. Vanhankylänniemen jalopuulehdon alueelle tulee tarvittaessa laatia ennallistamis- tai hoitosuunnitelma.

Anni-tädin kylän asemakaava-alueella ja sen läheisyydessä on havaittu useampia uhanalaisia ja huomionarvoisia kovakuoriaislajeja. Kovakuoriaistutkimukset toteutettiin vuosien 2014–2016 aikana, jolloin tutkimusten johtopäätöksissä kirjattiin tutkimusalueen tärkeys mm. lahoppuukuviaisten elinympäristönä. Osittain tämän johdosta vuoden 2023 alussa Stålnantien lounaispuolella sijaitseva jalopuulehto muodostettiin yksityismaiden luonnonsuojelualueeksi. Lisäksi asemakaava-alueen eteläkärjen metsikön (Åströminranta) puusto on tiedostettu kovakuoriaisille tärkeäksi elinympäristöksi ja kovakuoriaislajeja on havaittu myös Natura 2000-alueella.

Muodostuvien hulevesien määrä lisääntyy kaava-alueella nykytilanteeseen verrattuna. Lisääntyvät hulevedet on otettu huomioon suunnittelemalla alueelle uusi viivytysallas ja -kosteikko sekä tulvareittejä. Rakentamisen aikaisten hulevesien haitallisia vaikutuksia hallitaan luovuttamalla tontit rakentamiseen alueellisten hulevesijärjestelmien toteuttamisen jälkeen. Kaavamääräyksissä on myös edellytetty rakennuslupavaiheen hulevesien hallintasuunnitelmien laatimista ja hulevesien kiinteistökohtaista viivyttämistä myös rakentamisen aikana.

Alueen läpi kulkeva Tuusulanjärvi-Wärtsilä ekologinen käytävä on hyvin tärkeä alueen eläimille sekä linnuille ja sen säilyminen jatkossakin on turvattava. Anni-tädin kylän asuinalue luo alueelle lisää virkistyskäyttöpainetta ja rakentaminen pienentää nykyisiä peltoalueita jonkin verran. Kaava-alueen eteläkärjen metsikön (Åströminranta) sekä Natura-aluetta reunustavan ranta-alueen on suunniteltu pysyvän luonnontilaisena, mikä turvaa tärkeän yhteyden toimivuuden kaava-alueella.

Arkeologinen inventointi

Esihistoriallisten kohteiden arkeologisen inventoinnin maastotyöt on tehty huhtikuussa 2023 (Museovirasto, Arkeologiset kenttäpalvelut). Pelloalueet on tutkittu pintapoimintana ja varmistukseksi on tehty muutamia koekuoppia. Mitään kivikautiseen tai historiallisen ajan asuinpaikkaan tai muuhun muinaisjäännökseen liittyvää ei ole löydetty. Ainoa löytynyt kohde on Väärämällä sijaitseva louhos kallioharjanteen itäreunassa. Alue on kaavaehdotuksessa merkitty lähivirkistysalueeksi, joten asemakaavan ei voida katsoa heikentävän kohteen säilymismahdollisuuksia. Kohde on osoitettu asemakaavassa suojelumerkinnällä.

Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Matkaviestintukiasemalle ei ole löydetty sopivaa sijaintia kaava-alueelta, joten sen sijoittamista muualle lähiympäristöön tutkitaan erikseen. Stålnantien tuntumaan on kaavakartassa osoitettu kaksi uutta muuntamon paikkaa. Kaavassa ei ole voitu osoittaa kulkuyhteyttä yksityisen omistamalle rantakiinteistölle 186-403-876-9, koska se ei rajoitu kaupungin omistamaan kiinteistöön. Lisäksi nykyinen Annitädintie tulee olemaan osa jalankulun ja pyöräilyn pääreittiä, jolle ei voida ohjata ajoneuvoliikennettä.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Suunnittelualue muodostuu asuinkortteleista Stålnantien varressa, lähivirkistysalueista niiden pohjois- ja itäpuolella sekä luonnonsuojelu- ja vesialueista. Suunnittelualue liittyy Vanhankylän-

tiehen Stålhanentien kautta, joka toimii alueen pääkokoojakatuna.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 52,6 ha, josta on virkistysaluetta noin 18 ha, suojelualuetta 12,6 ha, vesialuetta 11,1 ha ja katualuetta 4,4 ha. Asuinkortteleita on yhteensä noin 6,3 ha, josta asuinpientalojen korttelialuetta (AP) 1,6 ha, asuinrakennusten korttelialuetta (A) 2,1 ha ja erillispientalojen korttelialuetta (AO) 2,5 ha. Alueella on asuinkerrosalaa on yhteensä noin 21.300 k-m². Asuinkortteleiden kokonaistehokkuus vastaa tehokkuuslukua $e = 0,34$. 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. Päiväkotia 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 luonnon-suojelualueeksi ja Vanhankyläntien viereinen metsikkö säilytetään. Uudet asuinkorttelit sijoitetaan Stålhanentien varteen ja rakennusten kerrosluku on korkeintaan puiden latvojen tasalla. Rakennusten kerrosluku madaltuu Stålhanentieltä peltoalueelle päin. Asemakaavaan liittyy erillinen rakentamistapaohje, jossa määritellään mm. kattomuoto ja julkisivuvärit tarkemmin. Alueelle rakennetaan pääasiassa puusta. Omakotikortteleille järjestetään yhteinen jätehuolto. Kaikkia korttelialueita koskee hulevesien viivyttämistä koskeva asemakaavamääräys.

5.3 Aluevaraukset

Korttelialueet

Asuinpientalojen korttelialue (AP-28)

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 vaatimuksiin. 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 oleskelualuetta asuntoa kohti. Tontinosat, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueiksi, kulkuväyliksi, tai huolto- tai paikoitusalueiksi, on istutettava tai muutoin rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan.

Alueen hulevedet tulee käsitellä tonteilla ennen niiden johtamista kosteikkoon tai hulevesiverkostoon.

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.

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.



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



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

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-8)

Korttelialueelle voidaan rakentaa kerrostaloja, 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 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 vaatimuksiin. Rakennusten massoittelemun 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. Alueen hulevedet tulee käsitellä tonteilla ennen niiden johtamista kosteikkoon tai hulevesiverkostoon. Tontinosat, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueeksi, kulkuväyläksi tai huoltoalueeksi, on istutettava ja hyödynnettävä hulevesien käsittelyssä.

Alin suositeltava rakentamiskorkeus on +39,06 m.

Tontille on varattava autopaikkoja:

- asuinkeuhustalojen osalta 1 autopaikka / 85 k-m²
- 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. Varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi sallittuja lisätiloja ei lasketa autopaikkamitoitukseen.

Merkinnällä osoitetaan korttelialueet Stålhanentien eteläpuolella ja entisen terveyskeskuksen alueella. Kortteliin 2401 on suunniteltu korkeintaan kolmekerroksisia rivi- ja paritaloja. Kortteliin 2402 on suunniteltu kolme- ja neljäkerroksisia kerrostaloja yhteisen oleskelupiha ympärille. Kummassakin korttelissa autopaikat on sijoitettu kahdelle pysäköintialueelle. Kortteliin 2402 on osoitettu ohjeelliset talousrakennuksen rakennusalat erilaisia yhteistiloja varten. Näiden rakennusoikeus on osoitettu varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi (5510 + yt 250).

Erillispientalojen korttelialue (AO-47)

Alueelle saa rakentaa yksiasuntoisia pientaloja asumistarkoituksiin.

Julkisivut ja kaikki rakenteet on tehtävä laadukkaasti kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristön, kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimuksiin. 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.

Alueen hulevedet tulee käsitellä tonteilla ennen niiden johtamista kosteikkoon tai hulevesiverkostoon.

Alin suositeltava rakentamiskorkeus on +39,06 m.

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-10)

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



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

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 (Wilhelminanpelto), jonka pohjoisosaan osoitetaan palstaviljelyalue ja Vanhankyläntien varteen pysäköintialue. Peltoalueen ympäri osoitetaan kevyen liikenteen raitti (Kapteeninkanraitti), jonka viereen voidaan talvella tehdä hiihtolatu. Talvisin hiihtäjät voivat käyttää palsta-alueen pysäköintialuetta. Peltoalueelle voidaan järjestää myös ratsastusreitti. Alueelle suunnitellaan hulevesien käsittelyrakenteita. Ranta-alue tulee säilyttää luonnontilaisena siten, että varmistetaan Natura 2000-alueen luonnonarvojen säilyminen. Alueelle on osoitettu ohjeelliset aluevaraukset hulevesien käsittelyä varten.

Virkistysalue (V-2)

Aluetta tulee hoitaa luonnontilaisena siten, että varmistetaan siihen rajoittuvan luonnonsuojelualueen arvojen säilyminen.

Korttelin 2401 ja ns. alustalaisten mälle muodostettavan luonnonsuojelualueen väliin suunnitellun virkistysalueen (Jalavarinne) tarkoitus on rajata ja ohjata luonnonsuojelualueella kulkemista. Asuinkorttelin rajalle tulee istuttaa pensaita rakentamistapaohjeessa esitetyllä tavalla. Stålhanentien varteen osoitetaan muuntamon ohjeellinen rakennusala. Myös Natura 2000 -alueeseen rajoittuva suunnittelualueen eteläosa (Åströminranta) osoitetaan luonnontilaisena hoidettavaksi. Puiden väliin entiselle terveyskeskuksen pysäköintipaikalle sijoitetaan leikki- ja oleskelualue. Koko ranta-aluetta koskee merkintä, jonka mukaan alue tulee säilyttää luonnontilaisena siten, että varmistetaan Natura 2000-alueen luonnonarvojen säilyminen. Nykyinen Annitäädintie, joka liittyy Stålhanentiehen ja Stålhanenraittiin, osoitetaan jalankululle ja pyöräilylle (Anni-tädin raitti).

Lähivirkistysalue (VL)

Väärämäen metsikkö ja viereinen niitty Vanhankyläntien varressa osoitetaan lähivirkistysalueeksi, jolle osoitetaan luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeän alueen tai kohteen aluevaraus. Alueella sijaitseva historiallinen louhos on osoitettu säilytettäväksi. Stålhanentien varteen osoitetaan muuntamon ohjeellinen rakennusala. Virkistysaluetta Tuulimyllyntien ja Stålhanentien risteyksen eteläpuolella tullaan jatkamaan Veteraanipuistoon, kun Vanhankylänniemen asemakaavoitus etenee.

Luonnonsuojelualue (SL-1)

Natura 2000-alue osoitetaan luonnonsuojelualueeksi.

Vesialue (W)

Aluevaraus käsittää luonnonsuojelualueen ulkopuoliset vesialueet.

Katualueet

Stålhanentie on alueen kokoojakatu, joka liittyy Vanhankyläntiehen. Kapteeninkatu on omakotitonttien reunustama tonttikatu. Stålhanentiehen liittyviä tonttikatuja ovat Tilanomistajankatu ja Pehtoorinkatu, jotka välittävät suurinta osaa tonttiliikenteestä. Maitotinkiläisenkatu on näitä kapeampi katuyhteys Kapteeninkatun ja Stålhanentien välillä. Lampurinraitti on Stålhanentieltä Vanhankyläntien alikulkuun johtava jalankululle ja pyöräilylle varattu katu. Kapteeninkadulta on puistoraitit Wilhelminanpellon virkistysalueelle (Päiväläisenpolku, Piianpolku, Renginpölkky).



*Palstaviljelyalue pysäköintipaikkoineen rakennetaan Wilhelmiinanpellon pohjoisosaan. Alueelle tulee uusi ajoneuvoliittymä Vanhankyläntieltä. Jalankulkijoita ja pyöräilijöitä varten rakennetaan suojatie. Alueelle on pääsy myös etelästä, peltoaukeaa kiertävältä Kapteenankarraitilta. Talvella alueen ympäri voidaan tehdä hiihtolatu. Hulevesien hallintaa varten rakennetaan kaksi hulevesiallasta.
Ote katu- ja puistosuunnitelmasta (Destia 2023).*



Stälhanentielle suunnittelualueen eteläosaan rakennetaan kiertoliittymä, josta on ajo Pehtoorinkadulle. Stälhanentie jatkuu kiertoliittymästä etelään korttelin 2402 ajoliittymään saakka, jossa on kääntöpaikka, ja siitä kartanon suuntaan kapeampana. Nykyinen Anni-läntintie osoitetaan jalankululle ja pyöräilylle. Entiselle pysäköintipaikalle kerrostalokorttelin ja rannan väliin rakennetaan leikkipaikka.

Ote katu- ja puistosuunnitelmasta (Destia 2023).

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 Tuusulanjärven 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. Korttelin 2402 kerrosluku on määritelty niin, etteivät rakennusten katot kohoa puiden latvoja korkeammalle. Nykyiselle peltoalueelle rakennettavat talot näkyvät rantapuuston yli järvelle ja järven itärannalle, ja rakentaminen muuttaa kaukomaisemaa jonkin verran.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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 luonnonsuojelualueen vieressä. Asuinkorttelin ja uuden luonnonsuojelualueen väliin on suunniteltu viheraluekaista, jonka on tarkoitus selkeyttää ja ohjata jalankulkua muualle kuin luonnonsuojelualueelle alueen kulumisen ehkäisemiseksi. Viheralue sijoittuu asemakaava-alueelle, tulevan luonnonsuojelualueen ulkopuolelle. Natura-alueen viereisiä viheralueita tulee hoitaa niin, ettei Natura-alueen luonnonsuojeluarvojen säilyminen vaarannu. Väärämetsä 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. Rakentamisella ei voida katsoa olevan merkittäviä vaikutuksia alueen vesistöön. Alue liitetään kaupungin kunnallistekniseen verkostoon. Tuusulanjärven alitse rakennetaan vesijohto.

Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavan mahdollistama asuntorakentaminen tulee aiheuttamaan noin 600 ajoneuvon vuorokausittaisen liikennetuotoksen, joka liittyy muuhun liikenneverkkoon Stålhanentien ja Vanhankyläntien risteyksen kautta. Liikennemäärä on huomattava, muttei kuitenkaan mainittavan suuri suhteessa alueelta vuonna 2017 lakkautetun terveyskeskustoiminnan aiheuttamaan liikenteeseen. Terveyskeskuksen rakennukset on sittemmin purettu.

Terveyskeskuksen liikennetuotos oli arviolta 500 ajoneuvoa vuorokaudessa + hälytysajo- ja tavaraliikenne ympäristöministeriön ohjeen mukaan laskettuna. Lisäksi nykyisen palstaviljelyalueen liikenne siirtyy muualle. Uusi asutus kasvattaa siten vuorokausiliikennettä alle sadalla ajoneuvolla suhteessa aiempaan tilanteeseen.

Liikennemäärän suhteellisen vähäisen kasvun takia voidaan olettaa, että Vanhankyläntien ja Stålhanentien risteys on toimivuudeltaan riittävä. Tätä tukee myös liikenteen suuntautuminen pääosin keskustan suuntaan, jolloin vasemmalle kääntyvää liikennettä on vähemmän. Liittymässä ei ole myöskään jalankulun tai pyöräilyn tasoyhteyksiä. Alueelle rakennettava palstaviljelyalue saa oman liittymänsä, joten se ei vaikuta Stålhanentien ja Vanhankyläntien väliseen liikenteeseen. Asuinalueen katuverkko toteutuu pienipiirteisenä tukien rauhallista liikkumista.

Jalankulun ja pyöräilyn yhteydet alueella ovat jo nykyään varsin hyvät. Jalankulun ja pyöräilyn raitteja kulkee alueelta idän ja lännen suuntaan Vanhankyläntielle (Stålhanenraitti ja Kokkosenraitti). Katuverkon suunnittelussa on pyritty luomaan mahdollisimman suoralinjaisia jalankulun

ja pyöräilyn väyliä, jotka ohjaavat käyttämään Vanhankyläntien alikulkua. Uusilla väylillä tavoitellaan myös suunnittelualueen ulkopuolisten Vanhankylänniemen länsiosien liikenteen ohjaamista aiempaa turvallisemmin alikulkuun. Asumisen kaavamääräyksissä ja rakentamistapaohjeessa on erityisesti polkupyöräpysäköinnin määrä ja laatu otettu huomioon.

Alueen rakentamassa ja asukasmäärän kasvaessa myös bussiliikenteen palvelutason parantamisen edellytykset kasvavat huomattavasti. Alueen lähelle tulee useita uusia bussipysäkkejä. Vanhankylänniemen bussiliikenne on toteutettu tähän asti kiertämällä vastapäivään Tuulimyllyntieltä Stålnanentielle ja siitä keskustan suuntaan. Asemakaava mahdollistaa muitakin bussiliikenteen reittejä, jos Vanhankylän kartanon edusta halutaan rauhoittaa kaikelta moottoriajoneuvoliikenteeltä. Bussiliikenne on tällä hetkellä sallittu kartanon edustalla, mutta sen poistaminen ei olisi mahdollista kääntöpaikkojen puutteen takia.

Vaikutukset talouteen

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

Vaikutukset ihmisiin ja elinympäristöön

Vanhankylänniemen alue tulee edelleen toimimaan monipuolisessa virkistyskäytössä, eikä uuden asuinalueen toteuttaminen vähennä koko 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 toimii 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 ja resurssiviisaaksi. Alueella vaaditaan vähähiilistä, kestävää, pitkäikäistä ja korjattavaa rakentamista. Alueella järjestetyn suunnittelu- ja toteutuskilpailun kohteissa veloitettiin laskemaan rakentamisen hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki, 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 Stålnanentien 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 sijaitsevilla kortteleilla.

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 ku-koistusaikana 1900-luvun vaihteessa. Alueen nykyiset kadunnimet Stålhanentie, Tuulimyllyntie ja Stålhanenraitti viittaavat kartanon historiaan, ja puiston nimi Väärämäki on paikasta aikaisem-min käytetty nimi.

Uusista kadun- ja puistonnimistä on järjestetty järvenpäälaisille kilpailu asemakaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana. Valitut nimet, jotka liittyvät kartanon henkilöhistoriaan ja ammatteihin, on tarkennettu asemakaavan ehdotusvaiheeseen. Uusia kadunnimiä ovat Kapteeninkatu, Tilano-mistajankatu, Maitotinkiläisenkatu, Pehtoorinkatu, Lampurinraitti, Kapteenskanpolku, Kengittä-jänpolku, Päiväläisenpolku, Piianpolku, Renginpölkku ja Anni-tädin raitti. Uusia puistonnimiä ovat Wilhelminanpelto, Åströminranta ja Jalavarinne.

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 se on saanut lainvoiman ja kunnallistekniset verkostot on rakennettu riittävään valmiuteen. Kunnallistekniikan rakentaminen ajoittuu vuosille 2023-24. Korttelit 2401 ja 2402 on suunniteltu toteutettavaksi suunnittelukilpailun pohjalta. Muut yhtiö-muotoiset tontit tullaan luovuttamaan rakentajille vaiheittain, kun alueen rakentaminen etenee. Omakotitontit luovutetaan useamman vuoden aikana. Ensimmäiset omakotitontit tulevat arvion mukaan tarjouskilpailuun keväällä 2024.

6.3 Toteutuksen seuranta

Seurattavia asioita ovat mm. asukasmäärän kehittyminen, virkistyskäyttöpaineen kohdentumi-nen ja luonnon kestäkyky, kerrosalan toteutuminen, liikennemäärät, pysäköintipaikkojen tarve, asukkaiden ja käyttäjien palaute, rakennusten elinkaaren ja kunnon seuranta, taloudellinen seuranta (muutokset, korjaukset, energiankäyttö).

Järvenpäässä 2.11.2022, tarkistettu 2.5.2023 ja 15.8.2023

Sampo Perttula
Kaavoitusjohtaja

Terttu-Elina Wainio
Erityisasiantuntija

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-verkostoon 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- 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 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.

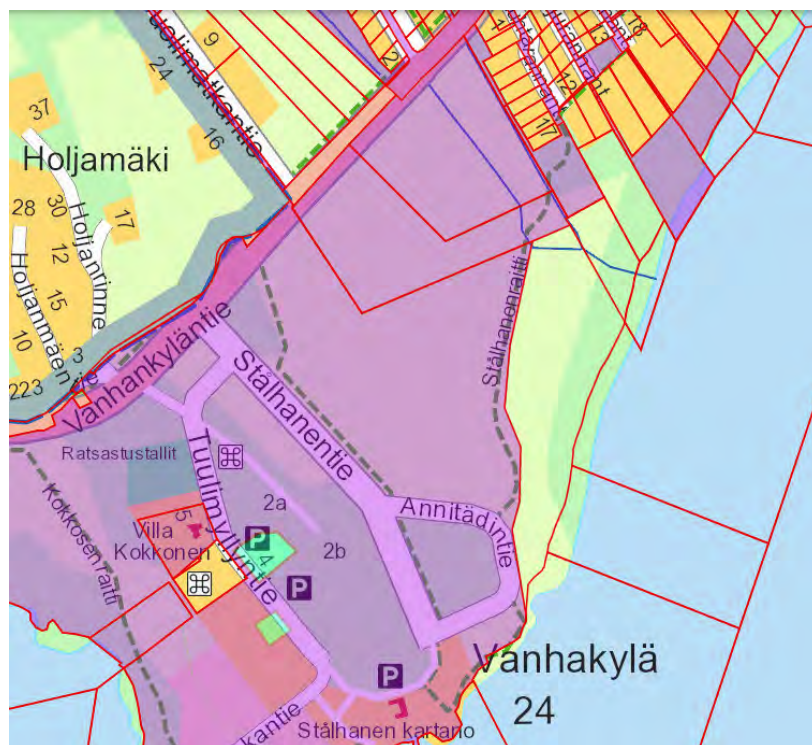
2. MITÄ ON SUUNNITTEILLA?

Kaavasunnittelun 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

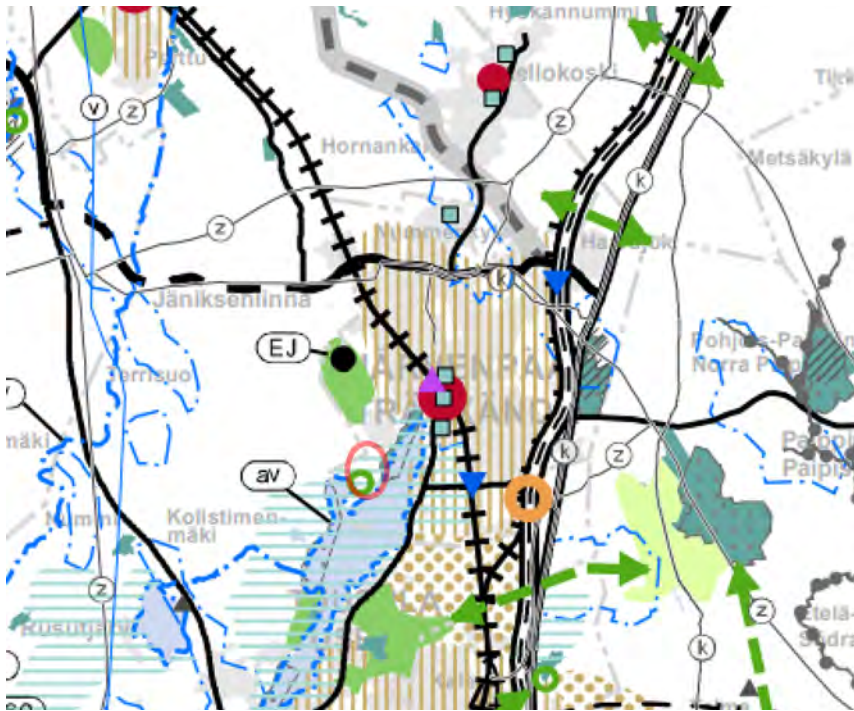
Suurin osa suunnittelualueesta on kaupungin omistuksessa. Suurin osa ranta-alueesta (suojelualue) on valtion omistuksessa. Ranta- ja vesialueita on Tuusulan kunnan ja yhteisomistuksessa.



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.



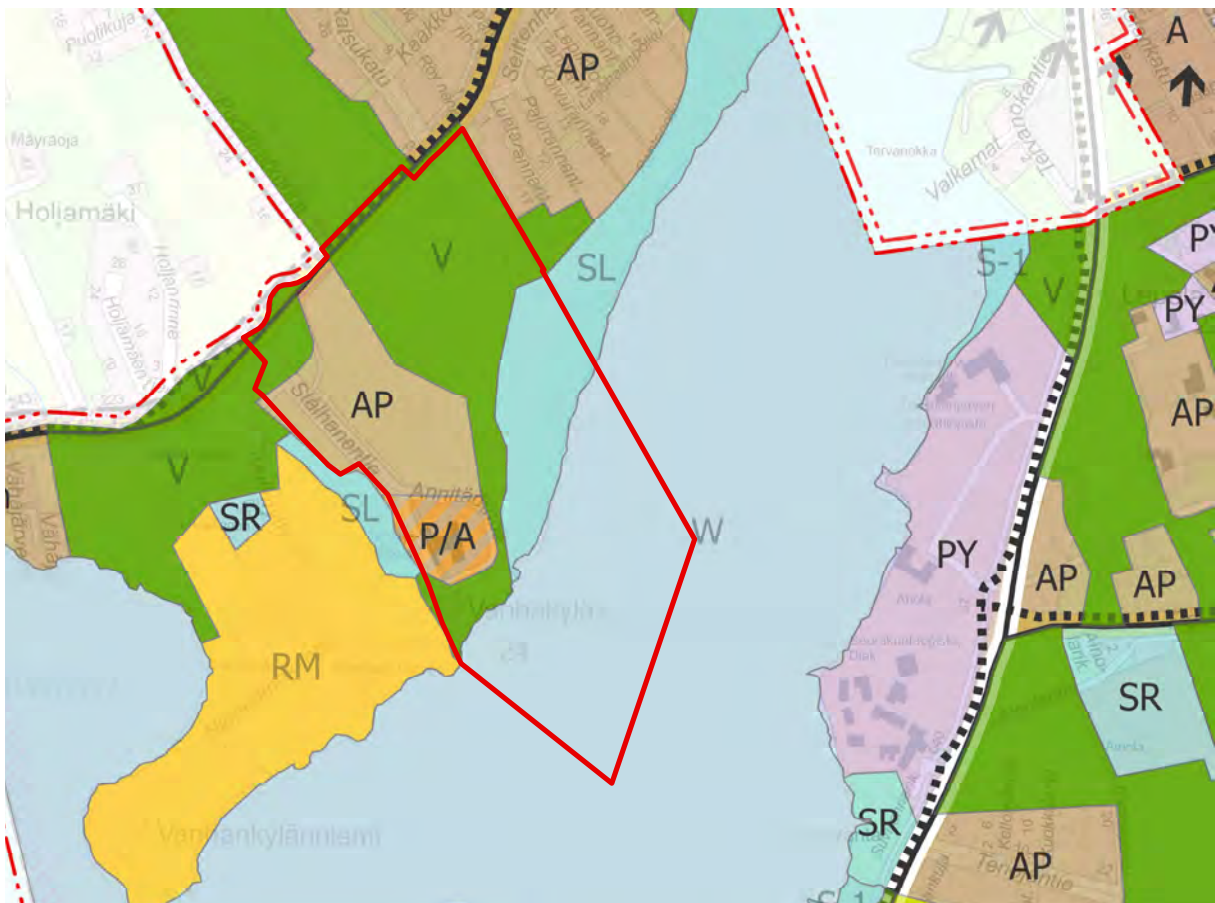
Ote Helsingin seudun vaihemaakuntakaavasta. Suunnittelualueen sijainti ympyröity punaisella.

3.3 Yleiskaava

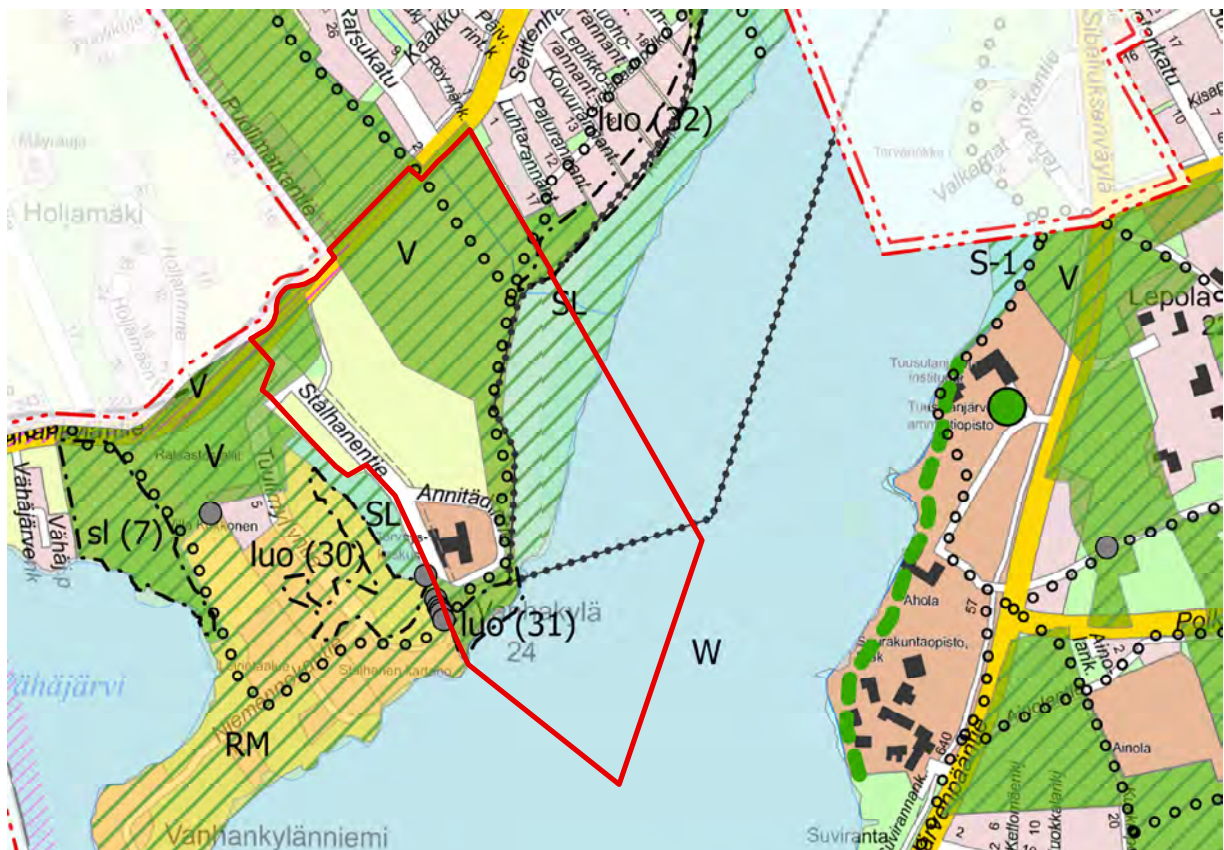
Järvenpään yleiskaava 2040 on tullut voimaan 22.6.2021. Stålnantien varteen on osoitettu pientalovaltaista asuntoaluetta (AP). Alue varataan ensisijaisesti monipuoliselle pientalovaltaiselle asumiselle ja sitä palveleville lähipalveluille sekä alueen luonteeseen soveltuvalla elinkeinotoiminnalla. Suunnittelussa 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.

Stålnantien 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.

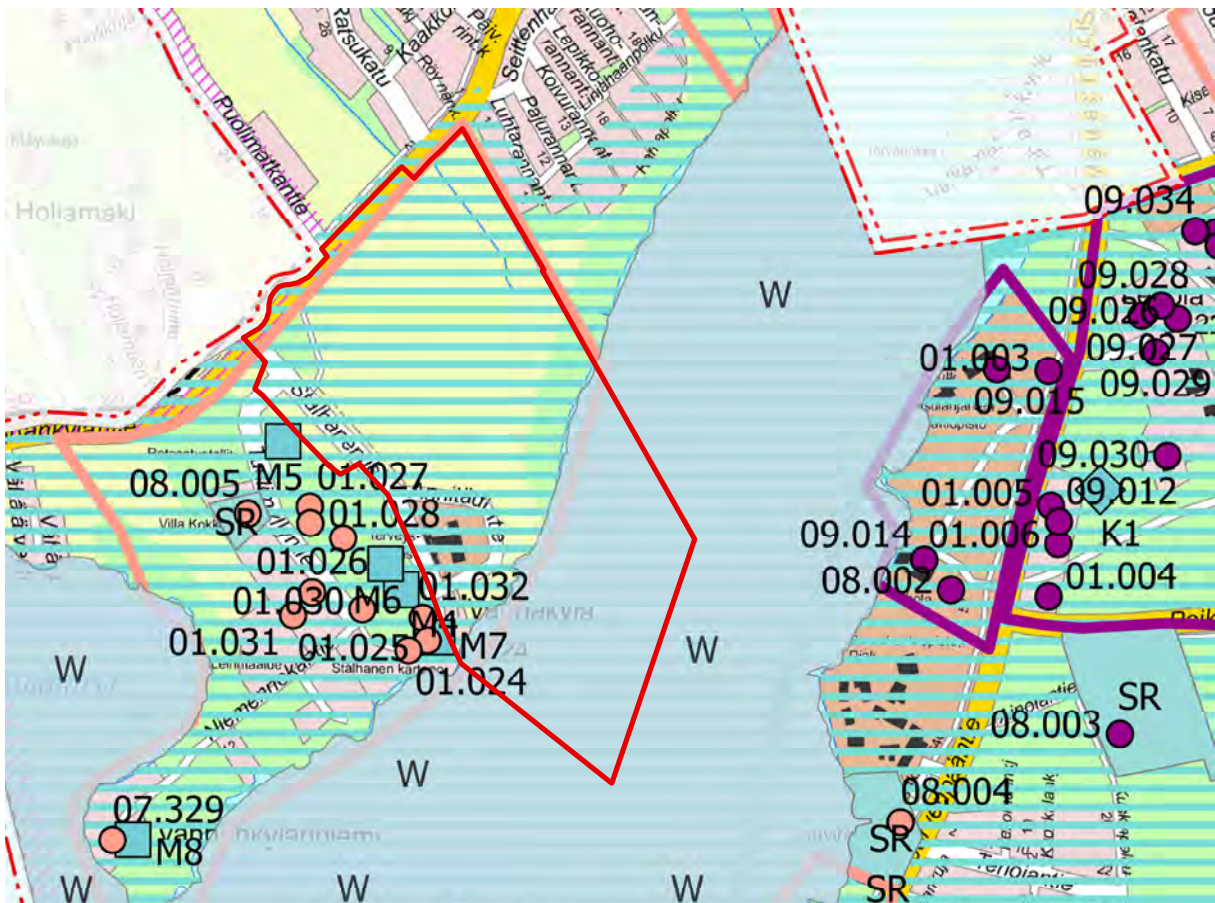
Asuntoalueen pohjoispuolelle on osoitettu virkistysaluetta (V), joka rajoittuu rannassa Natura 2000 -verkostoon kuuluvaan alueeseen. Stålnantien eteläpuolelle ns. alustalaisten mäen reunaan on osoitettu luonnonsuojelualuetta (SL). Koko suunnittelualue on maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävää 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.

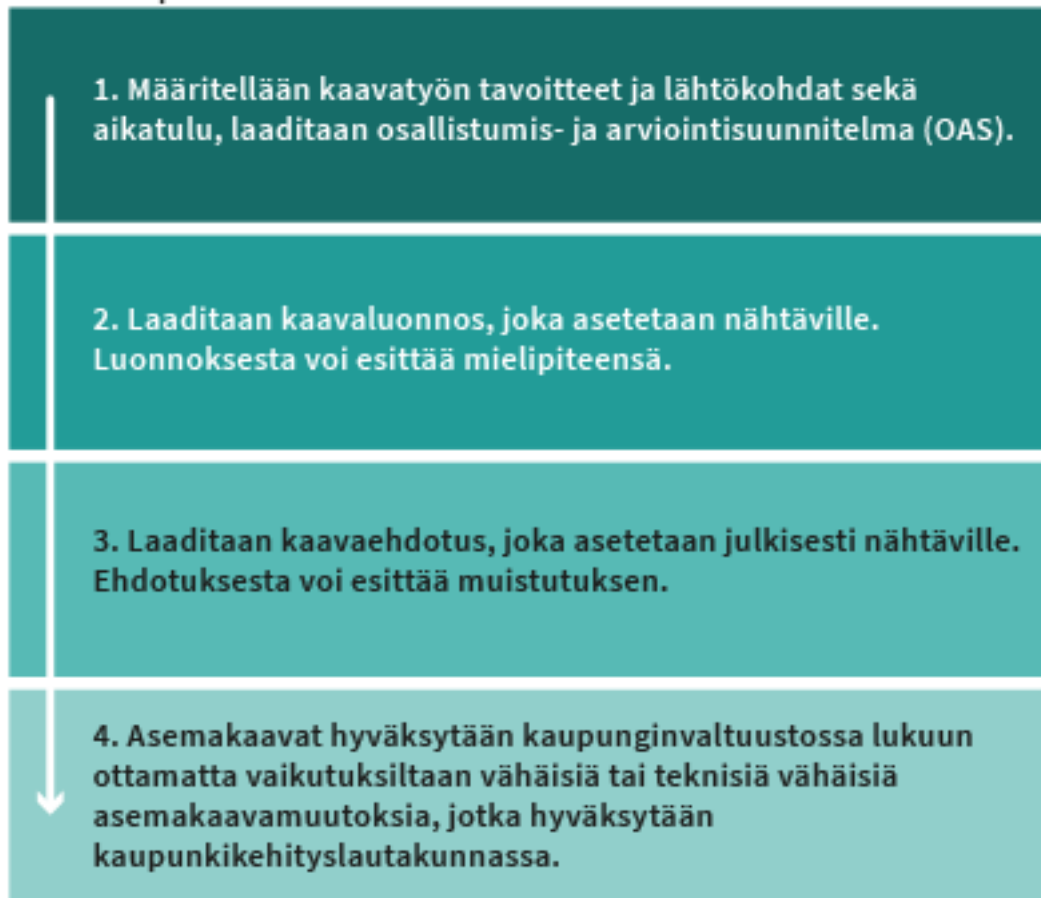
4. OSALLISET

- 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) Seutulantalon palvelupisteeseen. Kaava-aineistoa laitetaan 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 Seutulantalon palvelupisteen ilmoitustaululle ja Järvenpään kaupungin verkkosivuille. Asiasta tiedotetaan osallisille, kuten edellä on kerrottu.

Ehdotusta koskevat muistutukset tulee jättää kirjallisena kuulutuksessa ilmoitettuun määräaikaan mennessä. Kaupunkikehityslautakunta käsittelee ja hyväksyy asemakaavoituksen laatimat vastineet 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

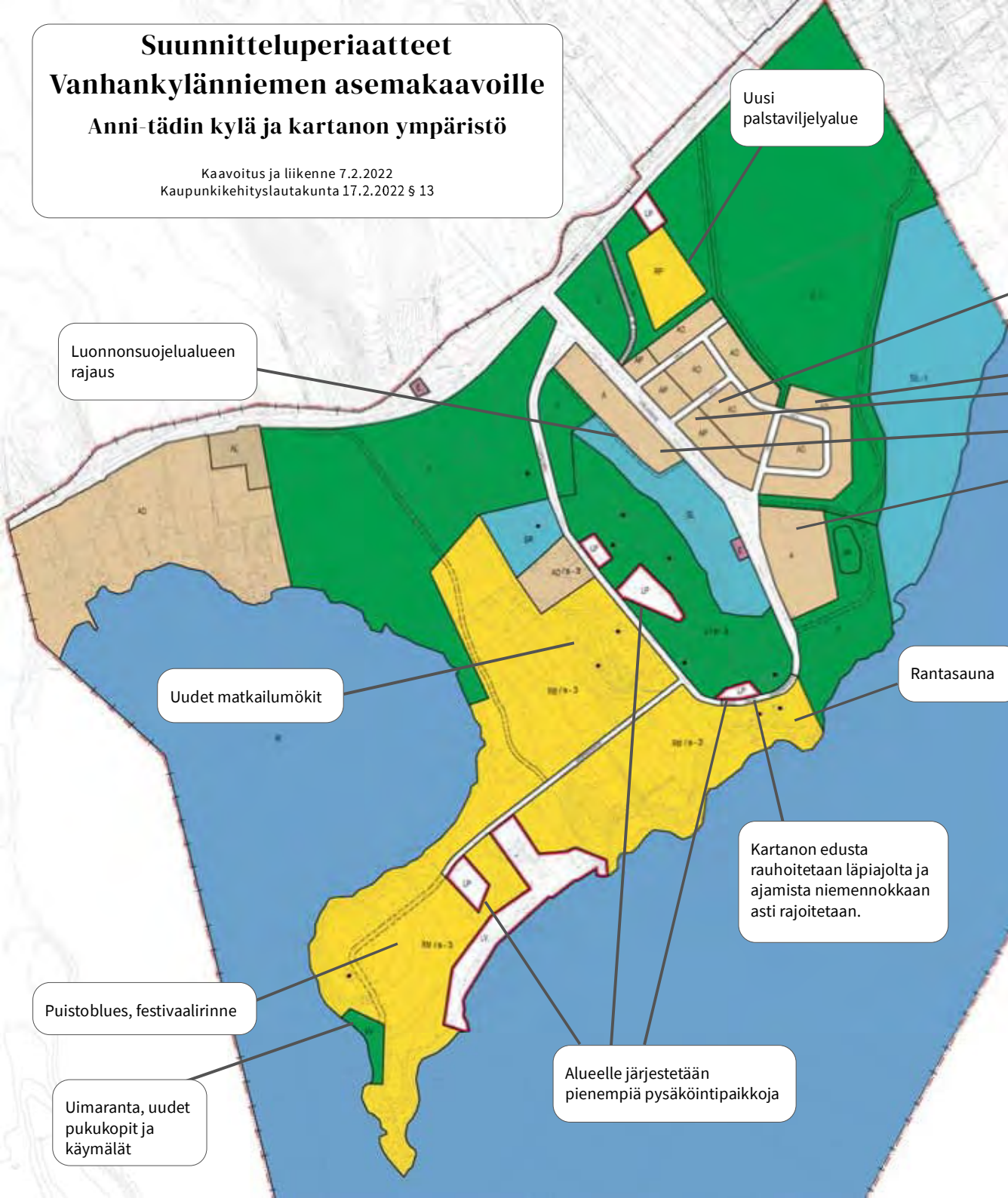


Suunnitteluperiaatteet Vanhankylänniemen asemakaavoille

Anni-tädin kylä ja kartanon ympäristö

Kaavoitus ja liikenne 7.2.2022
Kaupunkikehityslautakunta 17.2.2022 § 13

Liite 2



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

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

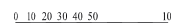
Pyöräilyn edistäminen: Stålhanenraitti ja Kokkosenraitti jo
rakennettu osana järven kiertävää reittiä. Tuulimyllyntien
kehittäminen kylätiemäisen kapeana ilman erillistä pyörätietä.

24
VANHAKYLÄ

EI ASEMAKAAVAA

w

Tuomo Markkanen



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AP-28	0102028 ASUINPIENTALOJEN KORTTELIALUE
	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 vaatimuksiin. 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 m ² korttelialueen yhtenäisesti suunniteltua leikki- ja oleskelualueeta asuntaa kohti. Tontinosat, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueiksi, kulkuväyliksi, tai huolto- tai paikoitusalueiksi, on istutettava tai muutoin rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan.
	Alueen hulevedet tulee käsitellä tonteilla ennen niiden johtamista kosteikkoon tai hulevesiverkostoon.
	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.
	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.

A-8	0100008 ASUINRAKENNUSTEN KORTTELIALUE
	Korttelialueelle voidaan rakentaa kerrostaloja, 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, - hissikulut, hormit ja teknisiä tiloja, - 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 vaatimuksiin. Rakennusten massoitellun 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 esty. Alueen hulevedet tulee käsitellä tonteilla ennen niiden johtamista kosteikkoon tai hulevesiverkostoon. Tontinosat, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueeksi, kulkuväyliksi tai huoltoalueeksi, on istutettava ja hyödynnettävä hulevesien käsittelyssä.

Alin suositeltava rakentamiskorkeus on +39,06 m.

Tontille on varattava autopaikkoja:

- asuinkerrostalojen osalta 1 autopaikka / 85 k-m2
- muiden asuinrakennusten osalta 1 ap / asunto. Vieraspaikkoja 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. Varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi sallittuja lisätiloja ei lasketa autopaikkamitoitukseen.

AO-47	0104047 ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE.
	Alueelle saa rakentaa yksiasuntoisia pientaloja asumistarkoituksiin.
	Julkisivut ja kaikki rakenteet on tehtävä laadukkaasti kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristön, kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimuksiin. 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.
	Alueen hulevedet tulee käsitellä tonteilla ennen niiden johtamista kosteikkoon tai hulevesiverkostoon.
	Alin suositeltava rakentamiskorkeus on +39,06 m.
	Tontille on varattava autopaikkoja vähintään 2 ap/asunto.

AH-10	0106410 ASUMISTA PALVELEVA YHTEISKÄYTTÖINEN KORTTELIALUE.
	Korttelialueelle saadaan sijoittaa omakotitontteja kortteleissa 2404 ja 2406-2411 palveleva jätehuoltopiste. Jätessäiliöt tulee sijoittaa kadunpuoleiselle alueen osalle vähintään 8 metrin päähän lähimmästä asuinrakennuksesta.
	0500001 VIRKISTYSALUE. Alueen maisema on säilytettävä avoimena.
	0500002 VIRKISTYSALUE. Aluetta tulee hoitaa luonnontilaisena niin, että varmistetaan siihen rajoittuvan luonnonsuojelualueen arvojen säilyminen.
	0502000 LÄHIVIRKISTYSALUE.
SL-1	0901001 LUONNONSUOJELUALUE.
	Alue on valtakunnallisesti arvokas lintuvesialue ja tulee muodostaa luonnonsuojelualueeksi luonnonsuojelulain nojalla. Alueella saa suorittaa toimenpiteitä, jotka ovat tarpeen alueen suojeluarvon säilyttämiseksi tai palauttamiseksi.
W	1100000 VESIALUE.
	1201100 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	1202000 Kaupunginosan raja.
	1203000 Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	1204100 Osa-alueen raja.
	1205100 Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	1206000 Ohjeellinen tontin raja.
24	1208000 Kaupunginosan numero.
VAN	1209000 Kaupunginosan nimi.
1234	1210000 Korttelin numero.
TUULIMYLL	1212100 Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
2200+y/225	1213102 Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa varsinaisen kerrosalan enimmäismäärän ja toinen luku asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitetuille tiloille sekä maantasossa oleville asutokohtaisille varastoille varattavan kerrosalan enimmäismäärän.
II	1217000 Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
II u 1/2	1219100 Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
e = 0.25	1220000 Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

	1227000 Rakennusala.
	1231003 Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
	1231202 Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa enintään 10 m2 suuruisen puistomuuntamon.
	1232200 Autokatoksen rakennusala ja pysäköimispaikka.
	1233002 Maanalainen autojen pysäköimispaikka.
	1235000 Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
	1241000 Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
	1242000 Istutettava alueen osa.
	1243100 Säilytettävä/istutettava puurivi.
	1244000 Katu.
	1247000 Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
	1254001 Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
	1254002 Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa.
	1254004 Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
	1258020 Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
	1263000 Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
hule-12	1271412 Korttelialueella syntyviä hulevesiä on viivytettävä tonteilla rakentamisaikana ja sen jälkeen siten, että viivytyspainanteiden, altaiden tai säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla vähintään 1,0 m3/100 m ² vettä läpäisemätöntä pintamateriaalia. Mahdollisen viherkaton osalta vain kalmanne sen pinta-alasta lasketaan läpäisemättömäksi pinta-alaksi. Viivytysrakenne tulee suunnitella siten että rakenteen täysi tilavuus tyhjenee 12-24 tunnin kuluessa. Viivytysrakenteessa tulee olla ylivuoto, joka ohjaa ylivuotavat hulevedet hallitusti normaalle virtausreitille tai tulvareitille. Korttelissa on mahdollista toteuttaa useamman kiinteistön yhteisiä hulevesien hallintaratkaisuja. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tontikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma.
	1271500 Ohjeellinen hulevesien käsittelyalue.
	1272005 Suojeitava alue, joka tulee säilyttää luonnontilaisena siten, että varmistetaan Natura 2000-alueen luonnonarvojen säilyminen.
	1242014 Palstaviiljelyalueeksi varattu alueen osa.
	1242015 Palstaviiljelyalueen huolto varten varattu alueen osa.
	1409100 Alueen osa, jolla sijaitsee muu kulttuuriperintökohde, historiallinen louhos.
	1503100 Natura 2000 -verkostoon kuuluva alue.
	1504101 Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue tai kohde.

JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

Anni-tädin kylä

ASEMAKAAVA

1 : 2000

Asemakaava koskee:

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

Asemakaavalla muodostuu:

24. kaupunginosaan eli Vanhakylä asuinpientalojen, asuinkerrostalojen ja erillispientalojen korttelialueita sekä virkistys-, suojaviher-, luonnonsuojelu- ja vesialuetta sekä katualuetta.

Tämän asemakaavan alueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Asemakaavaan liittyy rakentamistapaohje, joka on asemakaavaselostuksen liitteenä.

Käsittelyvaiheet:

Nähtävänä MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti
2.11. - 1.12.2022

Kaupunkikehityslautakunta 11.5.2023 § 35
Nähtävänä MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti
31.5. - 29.6.2023

Kaupunkikehityslautakunta pvm §
Kaupunginhallitus pvm §
Kaupunginvaltuusto pvm §

KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT



JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

Päiväys 2.11.2022

Tarkistettu 2.5.2023, 15.8.2023

JARDdno 2022-100

Kaavatunnus 240001

Suunnittelija tew

Piirtäjä tew

Tallennusnimi

Mittakaava 1:2000

Koordinaatisto ETRS GK 25, N 2000

Sampo Perttula
Kaavoitusjohtaja

Terttu-Elina Wainio
Erityisasiantuntija

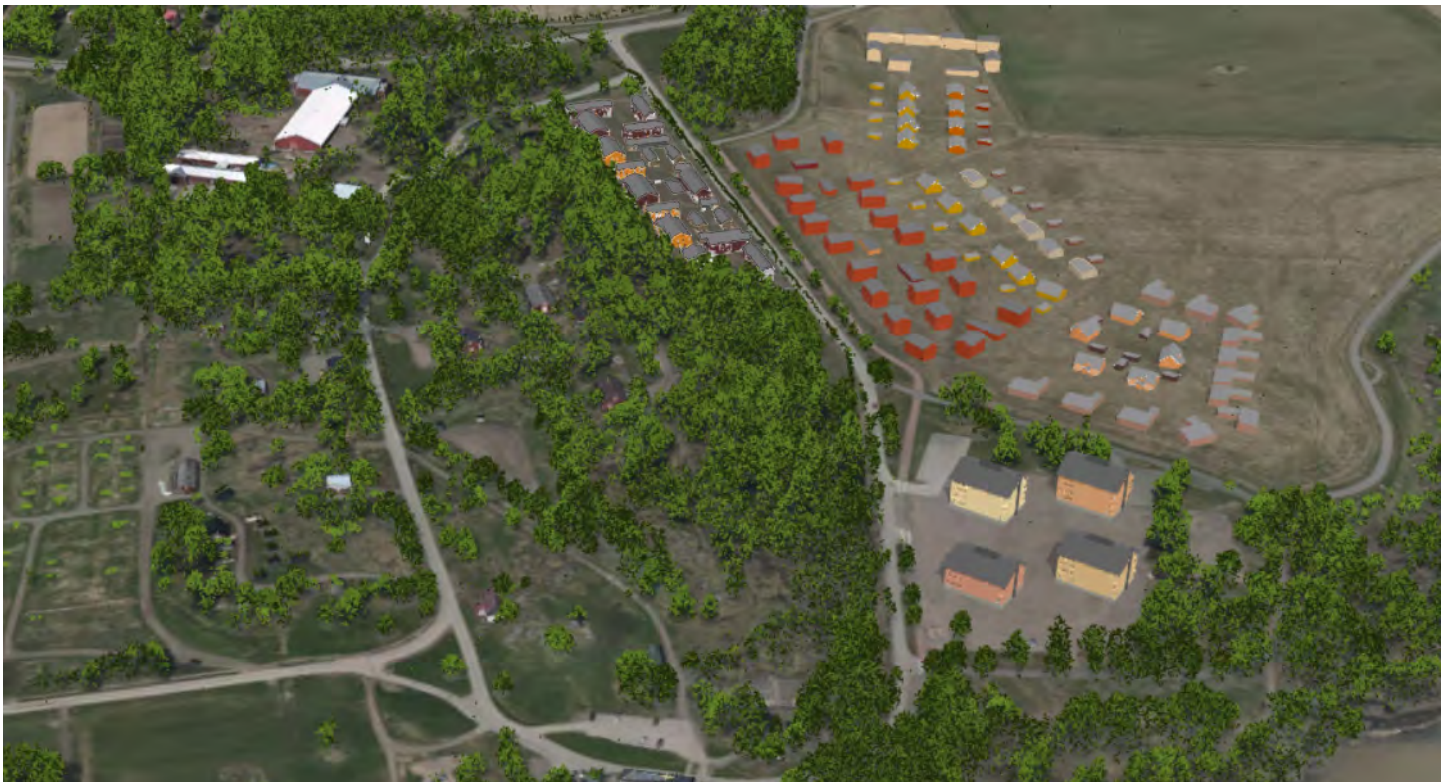
Anni-tädin kylä, asemakaavaehdotus

Havainnekuvat

Liite 4



Anni-tädin kylä on uusi asuinalue Järvenpään länsiosassa. Alueen pohjoispuolella on Kaakkolan pientaloalue, eteläpuolella on Vanhankylän kartano ja niemi. Suuri osa nykyisestä peltoalueesta jää virkistysalueeksi, jonka maisema säilytetään avoimena. Pals-taviljelyalue suunnitellaan peltoalueen pohjoiskulmaan. Rakennettavat alueet myötäilevät maisemaa. Rakennusten korkeus ei ylitä puunlatvoja.





Omakotitontit sijoittuvat pellon reunaan ja korkeammat rakennukset Stålhanentien varteen. Entiselle terveyskeskuksen alueelle suunnitellaan neljä pienkerrostaloa ja palsta-alueen paikalle rivi- ja paritaloja. Peltoalueen ympäri rakennetaan noin kilometrin mittainen, Stålhanenraittiin liittyvä polku. Nykyinen Annitädintie jää kävely- ja pyörätieksi. Yläkuvassa näkymä idästä, alakuvassa lännestä.



Anni-tädin kylän asemakaava

Yhteenvedo lausunnoista, mielipiteistä ja muistuksista

Asemakaavaehdotus, nähtävillä 31.5. – 29.6.2023

Uudenmaan ELY-keskus (30.6.2023)

Anni-tädin kylän asemakaavaehdotus rajautuu pohjoisessa Vanhankyläntiehen. Luonnosvaiheessa tämä osa Vanhankyläntiestä oli mukana asemakaavassa. Tieosuus on jätetty pois kaavaehdotuksesta, mikä on johtanut siihen, että ehdotuksen mukainen kaava-alue ei ole enää toiminnallisessa yhteydessä muuhun yhdyskuntarakenteeseen. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että Järvenpään kaupungin tulee sisällyttää Vanhankyläntie asemakaava-alueeseen vähintään asemakaavaluonnoksessa esitetyn mukaisesti.

Vanhankyläntie on nykyisin katua Ratsukadun risteykseen saakka. ELY-keskus katsoo, että Väärämäen asutuksen lisääntyessä uuden asemakaavan myötä on katumerkintää luontevaa jatkaa vähintään Stålhanentien risteykseen saakka. Kadunpitopäätökselle on edellytyksiä Hiirimäen risteykseen saakka, mutta Hiirimäen kohtaan ulottuvaa kadunpitopäätöstä ei odoteta Anni-tädin kylän asemakaavan yhteydessä.

Maankäyttö- ja rakennuslain § 83 mukaan maantiekse voidaan osoittaa alueita, jotka palvelevat muuta kuin paikallista liikennettä. Kadunpitopäätöksen myötä kunta voi toteuttaa mahdollisia maankäytön kehittymisen edellyttämiä parannustoimenpiteitä niin alikulun kuin Vanhankyläntien ja Stålhanentien liittymän osalta.

Vanhankyläntien jalankulku- ja pyöräväylä sekä linja-autopysäkki sijaitsevat osin Tuusulan kunnan puolella, asemakaavoittamattomalla alueella. Kuntien tulee keskenään sopia kadun jkpp-väylän ja pysäkkialueiden asianmukaisesta kunnossapidosta.

Ehdotusvaiheen kaavaselostustekstissä todetaan, etteivät kaavan liikenteelliset vaikutukset ole merkittäviä. ELY-keskuksen näkemys on, että 600 ajoneuvon lisäys vuorokaudessa Vanhankyläntien nykyiseen liikennemäärään on niin merkittävä, että liikenteellisiä vaikutuksia olisi tullut selvittää tarkemmin kuin mitä kaavaehdotuksen yhteydessä on nyt selvitetty. Yleiskaavan liikennejärjestelmäsuunnitelmassa on todettu, että koko Vanhankylän alueen asukasmäärä kasvaisi noin 300 henkilöllä ja on laskettu skenaarioita liikennemäärien kasvusta. Suunnitelmasta ei kuitenkaan käy ilmi, kuinka paljon liikennemäärästä on paikallista ja kuinka paljon seudullista. Mikäli kunta katsoo, että liikenne Vanhankyläntiellä ei ole paikallista, tulee asia perustella. Nyt asia ei käy ilmi kaavan asiakirjoista.

Kaavan liikennöityjen alueiden hulevedet tulee käsitellä esimerkiksi niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä tai kosteikkokäsittelyllä ennen johtamista hulevesiviemäriin ja Tuusulanjärveen. Hulevesien käsittely keskitetysti altaissa tai kosteikkorakenteissa tehostaisi hulevesien käsittelyä myös kaava-alueen eteläosassa, ja sitä on syytä harkita kiinteistökohtaisen käsittelyn sijasta tai sen lisäksi. Kaavaa toteutettaessa on syytä kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen aikaisten hulevesien laadulliseen käsittelyyn.

Alin suositeltava rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia kiinteitä rakenteita tai toimintoja ilman asianmukaista vesieristystä, on Tuusulanjärven ranta-alueella N2000 +39,06 metriä. Suositus koskee kaikkea uutta rakentamista ja siihen verrattavissa olevaa rakenteiden täysimittaista uusimista. Vaikka maanpinta esitettyjen rakennuspaikkojen kohdalla on selkeästi suositusta korkeammalla tasolla, on alin rakentamiskorkeus mahdollisten yhdyskuntatekniikan laitteiden sijoittelun vuoksi syytä kirjata vesistöön rajoittuvan asemakaavan määräyksiin.

Luontovaikutusten arvioinnin perusteella voidaan todeta, että asemakaavaehdotus ei merkittävästi heikennä Tuusulanjärven lintuvesi -nimisen Natura 2000 -alueen suojelun perusteena olevia luonnonarvoja. ELY-keskus kuitenkin korostaa edelleen, että virkistyskäytön määrää tulee seurata ja tarvittaessa ohjata opastein, jotta haitallisia vaikutuksia Natura-alueelle ja muille luonnonsuojelualueilla ei aiheudu.

Kaavamerkinnot eivät myöskään heikennä lepakkojen siirtymäreittejä merkittävästi. Tarkemman suunnittelun yhteydessä arvokkailla lepakkoalueilla ja siirtymäreittien läheisyydessä olisi kuitenkin hyvä pyrkiä välttämään valaistuksen käyttöä mahdollisuuksien mukaan. Lisäksi alueiden puusto tulisi säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisena lepakoesiintymien ja siirtymäreittien turvaamiseksi.

Kyseisen kaavaratkaisun ilmastovaikutuksia on tunnistettu ja niitä on lievennetty. Lievennyskeinojen tehokkuutta ei ole kuitenkaan arvioitu ja ilmastovaikutusten kokonaisuus jää täten epäselväksi. Esimerkiksi, vaikka jalankulun ja pyöräilyn edellytykset paranevat, tekee runsas autopaikkojen määrä kestävästä liikkumisesta huomattavasti vähemmän houkuttelevaa. Tähän on syytä kiinnittää edelleen huomiota. Jatkosuunnittelun kaikissa vaiheissa on myös varmistettava, että keinot ovat myös ilmastomuutokseen sopeutumisen osalta riittäviä.

On hyvä, että asukasmäärän kasvu on maltillista, ja suurin osa alueesta on osoitettu virkistykselle ja luonnonsuojeluun. Jatkosuunnittelussa on syytä kiinnittää huomiota virkistysalueen hiilinieluja ja varastoja ylläpitävään rakentamiseen ja hoitoon. Etenkin huomiota on kiinnitettävä Vanhankyläntien ja Stålnanentien kulmassa olevan hehtaarin metsäalueen säilyttämiseen, kuten rakennustapaohjeessa on jo tehty.

Esitetty rakentaminen sijoittuu voimassa olevassa Järvenpään yleiskaavassa 2040 rakentamiseen osoitetulle alueelle. Kulttuuriympäristön osalta kaavaratkaisu on sinällään osayleiskaavan mukainen, vaikkakin pientalovaltainen rakentaminen kokonaisuudessaan olisi avoimen alueen ominaispiirteet huomioiden luontevampi ratkaisu.

Vastine: Asemakaavakarttaa ja selostusta tarkistetaan ja täydennetään lausunnon mukaisesti. Vanhankyläntie osoitetaan katualueeksi Stålnanentien liittymään saakka ja asemakaavaselostusta täydennetään liikennevaikutusten osalta. Lausunto annetaan tiedoksi kaupunkitekniikkaan.

Hulevesien käsittelyä koskeva kaavamääräys koskee kaikkia korttelialueita. Pellon poikki kulkeva nykyinen avo-oja tulee säilyttämään osana hulevesien hallintajärjestelmää, joka on suunniteltu kunnallistekniikan yleissuunnittelussa asemakaavan yhteydessä. Alueen pohjoisosaan on osoitettu hulevesien käsittelyalueet, joihin tämä oja johtaa alueen eteläosista. Avo-oja merkitään kaavakarttaan osaksi hulevesien käsittelyaluetta. Kaavakarttaan lisätään myös määräys alimmasta suositeltavasta rakentamiskorkeudesta.

Katu- ja puistoalueiden sekä suojateiden ja risteysten suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota kevyen liikenteen turvallisuuteen. Keskustan suuntaan on kaksi vaihtoehtoisia kevyen liikenteen yhteyttä, Stålnanentien ja Vanhankyläntien alikulun kautta. Asemakaavan autopaikkamitoitus noudattaa kaupunkikehityslautakunnan hyväksymiä periaatteita.

Asemakaavaehdotuksen luontovaikutuksista on tehty arviointi (Destia Oy 2023), jonka mukaan asemakaavan toteuttamisen vaikutusten arvioidaan olevan tavanomaisia ilmastokestävyyden osalta. Pohjarakentamisesta on arvioitu aiheutuvan keskimääräistä enemmän päästöjä, mutta alueen hyvä kytkeytyminen jalankulun ja pyöräilyn nykyiseen pääreitistöön, joukkoliikenteen nykyisiin reitteihin sekä kaava-alueelle asetetut tavoitteet rakennusten energiatehokkuudesta ja aurinkoenergian hyödyntämisestä mahdollistavat vähäisemmät ilmastopäästöt alueen käytön aikana.

Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo (27.6.2023)

Kaavaluonnoslausunnossa museo suhteutti kaavaluonnosta Järvenpään yleiskaavaluonnoksen maisemaselvityksen maisemallisiin maankäyttösuosituksiin. Luonnoksessa esitetty rakentaminen kavensi avonaista ja yhtenäistä maakunnallisesti arvokasta maisematilaa ja peltoaluetta. Museo esitti, että rakentaminen rajattaisiin maisemaselvityksen maankäyttösuositusten rakentamisalueelle. Erityisen kriittisesti museo suhtautui luonnoksen kortteliin 2405, joka peittää maisematilaa reunustavaa puistoista aluetta ja tukkii näkymälinjoja Vanhankyläntieltä.

Annetussa vastineessa todetaan, että asemakaavaluonnos noudattaa pääpiirtein voimassa olevassa yleiskaavassa esitettyä asuinpientaloalueen (AP) rajausta. Rakentaminen pyritään sovittamaan ympäristöön asemakaavamääräysten ja rakentamistapaohjeen avulla. Virkistysalueen toimintojen ja rakentamisen suunnittelussa otetaan huomioon avoimen maisematilan säilyminen, ja rakennettavien tonttien ja viheralueen rajaa pehmennetään istutuksilla.

Museo esittää, että kaavakarttaan asetetaan huomattavasti velvoittavampia ja selkeämpiä istutusmääräyksiä, joilla pehmennetään rakentamisen ja avoimen maisematilan rajaa.

Asemakaava-alueella on keväällä 2023 suoritettu Keski-Uudenmaan alueellisen vastuumuseon edellyttämä arkeologinen inventointi. Inventoinnissa kaava-alueelta löydettiin yksi uusi kulttuuriperintökohde Väärämäki (tunnus muinaisjäänösrekisterissä 1000047727). Kohde on louhos, joka liittyy todennäköisimmin Vanhankylän kartanon toimintaan. Louhos on ollut käytössä 1800-luvun loppupuolella tai 1900-luvun alussa. Kohde sijaitsee alueella, joka on merkitty kaavaan lähivirkistysalueeksi. Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo esittää, että louhos merkitään kaavaan s-merkinnällä ja siihen liitetään määräys: muu kulttuuriperintökohde, historiallinen louhos. Suuremmista kohdetta koskevista suunnitelmista tulee neuvotella alueellisen vastuumuseon kanssa.

Vastine: Asemakaavakarttaan lisätään Väärämäen kulttuuriperintökohdetta koskeva suojelumerkintä. Peltoalueelle toteutettava Wilhelminanpuisto on suunniteltu kunnallistekniikan yleissuunnittelussa yhdessä asemakaavasuunnittelun kanssa. Asuintonttien ja puistoaluetta kiertävän raitin väliin on suunniteltu maisemallisesti vaihteleva niittypohjainen alue, johon istutetaan epäsäännöllisiä puu- ja pensasryhmiä. Raitin ja Vanhankyläntien väliin on suunniteltu maisemapelto, ja alueen keskiosat säilytetään peltona. Katu- ja puistosuunnitelmat ovat olleet nähtävillä 6. – 19.6.2023. Puistoalueen istutuksia koskevien kaavamääräysten osoittamista kaavakartassa ei voida pitää tarkoituksenmukaisena. Asuintonttien pellonpuoleiseen reunaan on kaavassa osoitettu istutettava tontinosa, jonka kasvillisuudesta esitetään ohjeistus rakentamistapaohjeessa. Asemakaavakartan täydentämistä näiltä osin ei voida katsoa tarpeelliseksi.

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus (30.6.2023)

Ympäristökeskus kiittää luontovaikutusten arvioinnin laatimisesta ja nostaa esiin raportissa annetun seuraavan suosituksen: Natura 2000 -alueen ja sen lähiympäristön sekä Vanhankylänniemen jalopuulehdon alueen virkistyskäytön määrää tulisi seurata ja tarvittaessa toteuttaa alueelle esimerkiksi ohjetauluja ja opastusmerkintöjä, mikäli on uhka, että alueen luontoarvot vaarantuvat käyttöpaineen seurauksena. Asemakaavassa osoitettujen virkistysalueiden maankäyttöä kehitettäessä on turvattava Natura-aluetta ympäröivien metsä-, pensaikko- ja muiden melulta ja muulta häiriöltä suojaavien puskurivyöhykkeiden

säilyminen linnustoarvojen turvaamiseksi. Vanhankylänniemen jalopuulehdon alueelle tulee tarvittaessa laatia ennallistamis- tai hoitosuunnitelma.

Hulevesien osalta V-1- ja VL-kaavamääräyksiä parantaisi selostuksen puolella kirjattu lisäys "(Ranta-)alue tulee säilyttää luonnontilaisena siten, että varmistetaan Natura 2000-alueen luonnonarvojen säilyminen." Tämän lisääminen oikeusvaikutteiselle kaavakartalle varmistaa Natura-alueen rajan ja vaihettumisvyöhykkeen luontoarvojen turvaamisen. Lisäksi luonnosvaiheessa määräyksissä ollut kohta (nyt poistettu) korttelialueiden hulevesien ensisijaisesta käsittelystä tonteilla ja johtamisesta kosteikkoon/hulevesirakenteisiin oli hyvä tarkentava lisäys korttelialueiden hulevesien käsittelyyn liittyen. Ehdotusvaiheeseen tehty lisäys rakentamisen aikaisesta hulevesien käsittelystä hule-12 -määräykseen on tärkeä.

Vastine: V-1- ja VL-alueiden rannanpuoleiset osat on osoitettu asemakaavaehdotuksessa suojeltavaksi alueeksi, joka tulee säilyttää luonnontilaisena siten, että varmistetaan Natura 2000 -alueen luonnonarvojen säilyminen (merkintä s-2). Suunnittelualueen eteläosan lähivirkistysalue (Åströminranta) osoitetaan virkistysalueeksi, jota tulee hoitaa luonnontilaisena siten, että varmistetaan siihen rajoittuvan luonnonsuojelualueen säilyminen (VL-2). Korttelialueiden kaavamääräyksiin lisätään kohta korttelialueiden hulevesien ensisijaisesta käsittelystä tonteilla ja johtamisesta kosteikkoon/hulevesirakenteisiin. Natura 2000 -alueen ja sen lähiympäristön sekä Vanhankylänniemen jalopuulehdon hoitoa koskeva lausunto annetaan tiedoksi kaupunkitekniikkaan.

Caruna (27.6.2023)

Kaavamuutosalueella sijaitsee nykyistä maakaapeloitua sähköverkkoa. Carunalla ei ole lisättävää luonnosvaiheen lausuntoonsa. Mahdolliset tarvittavat muuntamo- ja johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti. Caruna haluaa saada tiedon, kun kaava on hyväksytty.

Vastine: Lausunto ei anna aihetta tarkistaa asemakaavaehdotusta.

Digita Oy (1.6.2023)

Asemakaava-alueelle tulee varata paikka matkaviestintukiasemalle. Laadukkaan mobiiliverkon toiminta ja kapasiteetin riittävyys edellyttävät uutta tukiasemaa. Ehdotettu sijainti on Väärämäen alueella, lähellä Stålhanentien ja Vanhankyläntien risteystä.

Vastine: Suunnittelualueelta ei ole löydettävissä ympäristön kannalta sopivaa sijaintia matkaviestintukiasemalle. Uuden matkaviestintukiaseman sijainti tutkitaan erikseen alueen lähistöltä.

Kaakkolan asukasyhdistys (11.7.2023)

Kaakkolan asukasyhdistyksen puolesta haluamme muistuttaa asuntoalueellamme ko. rakennuskaavasta esiin nousseista asioista ja huolista.

1. Liikenneturvallisuus

Nyt kun kaikki liikenne, myös Anni-tädin kylän rakentamisen aiheuttama raskasliikenne tulee lisääntymään Kaakkolassa, niin haluamme muistuttaa, että huomioitte suunnitelmissanne liikenneturvallisuuden ennakoivat toimet. Kaakkolan asuinalue ympäristöineen on pullonkaula-alue, joka kokoaa liikennettä lähiseuduilta kaupungin keskustaa kohti. Lisäksi kevyenliikenteen väyliä kuormittavat monenlaiset tapahtumat Vanhankylänniemessä ja järven ympärillä. Lisääntyvä läpikulkuliikenne on huomioitava Kaakkolan alueella: Nopeusrajoitukset koko Kaakkolan alueelle, myös hidasteet Vanhankyläntielle ennen ja jälkeen Kaakkolaa, kunnolliset suojatiet, nopeusrajoituksista ja -nopeuksista kertovat valotaulut takaisin alueelle. Nopeusrajoitukset tiellä yhtenäistetään 40 km/h jatkuvaksi Ståhlhanen tielle asti. Kevyenliikenteen turvallisuuden lisääminen: kaksisuuntaiset kevyen liikenteen väylät. Anni-tädin kylän alikulun kunnossapito: on nyt tosi huonossa kunnossa.

2. Viljelypalstojen sijainti

Haluamme, että viljelypalstat sijoitetaan alkuperäisen suunnitelman mukaisesti, Vanhankylänniemen puoleiseen pelto-osuuteen, lähemmäs Ståhlhanentietä. Nykyinen, muokattu suunnitelma aiheuttaisi pullonkaulan liikenteelle ja myös mahdollisia vaaratilanteita huonon näkyvyyden takia. Lisäksi haluaisimme, että peltomaisema säilyisi mahdollisimman eheänä viheralueena.

Vastine: Liikenneturvallisuuden varmistaminen on keskeinen tavoite katujen ja kevyen liikenteen yhteyksien suunnittelussa. Anni-tädin kylän kunnallistekniikan suunnittelu on tehty yhdessä asemakaavasuunnittelun kanssa, ja asemakaavakarttassa on osoitettu tarvittavat aluevaraukset ja kaavamerkinnot. Tämän kaava-alueen ulkopuolisia alueita koskevat liikennemerkit, nopeusrajoitus-, kunnossapito- ym. asiat annetaan tiedoksi kaupungin liikennesuunnitteluun ja kaupunkitekniikkaan.

Anni-tädin kylän alustavissa suunnitteluperiaatteissa, jotka kaupunkikehityslautakunta on hyväksynyt 17.2.2022 § 13, viljelypalstat on sijoitettu peltoaukean länsilaidalle. Alustavat suunnitteluperiaatteet eivät kuitenkaan sido kaavoitusta sellaisenaan, vaan pikemminkin esittävät mahdollisuuksia jatkosuunnittelulle. Viljelypalstojen sijoittaminen peltoalueen itäosaan mahdollistaa Ståhlhanentien varren asuinkortteleiden tarkoituksenmukaisen suunnittelun voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti. Peltoalueen säilyminen avoimena viheralueena varmistetaan asemakaavassa. Viljelypalstojen toteutus, istutukset palstojen ja asuintonttien välissä, alueen pysäköintipaikka liittymineen ja kevyen liikenteen yhteydet suunnitellaan tarkemmin Anni-tädin kylän kunnallistekniikan suunnittelun yhteydessä. Muistutus ei anna aihetta tarkistaa asemakaavakarttaa.

Muistutus (18.6.2023)

Anni-tädin kylän asemakaavaluonnos ei vastaa palstaviljelyalueen osalta alueen alkuperäisiä suunnitteluperiaatteita. Alunperin alueen 7.2.2022 julkaistuissa suunnitteluperiaatteissa palstaviljelyalue on sijoitettu Vanhankyläntien reunaan Väärämäen metsän viereen uuden asuinalueen jatkeeksi. Nyt palstaviljelyalue on nyt sijoitettu yleiseksi virkistysalueeksi varatulle osalle.

Palstaviljelylle varattu alue kaventaa merkittävästi yleiseen virkistykseen varattua aluetta, rumentaa kaunista peltomaisemaa ja haittaa luontoarvoja. Se kaventaa ns. luonnon viherväylää pohjoisesta ja lännestä rannan natura-alueelle. Tätä väylää pitkin kulkee säännöllisesti kauriita ja muita nisäkkäitä. Alueella elää kettuja ja jäniseläimiä. Pelloilla ja sen ympäristössä pesii useita lintulajeja: töyhtöhyyppiä, leivosia, sinisorsia, variksia, pikkulintuja jne. Siinä levähtää keväällä ja syksyllä hanhia ja joutsenia. Alueella on ojissa sammakoiden

lisääntymisalueita. Palstaviljelyalue on nyt sijoitettu suojellun viitasammakon esiintymisalueen suojavyöhykkeelle (1 km).

Haluan muistuttaa myös, että nyt asemakaavaluonnoksessa palstaviljelylle varattu pelto on myös hyvin alava ja tulvii keväisin sekä talvellakin sulan aikaan.

Palstaviljely aiheuttaa liikennettä, häiriötä ja meluakin keväällä, kesällä ja syksyllä. Puhumattakaan rakennusvaiheen melusta. Nyt tämä toiminta on sijoitettu virkistysalueelle ja käytännössä Luhtarannantien talojen takapihojen jatkeeksi. Alueella olisi tilaa sijoittaa palstaviljelyalue väljemminkin tai ihan muualle niin, ettei siitä tulisi haittaa nykyisille tai tuleville asukkaille. Palstaviljely on arvokasta ja hyödyllistä virkistystoimintaa, mutta siitä aiheutuu häiriötä naapureille ja roskaa luonnolle.

Vastine: Ks. edellinen vastine. Luhtarannantien omakotitontit eivät rajoitu välittömästi tässä asemakaavassa suunniteltuun virkistysalueeseen tai palsta-alueeseen. Omakotitonttien ja suunnitellun virkistysalueen välissä on voimassa olevan asemakaavan mukaista lähivirkistysaluetta noin kahdeksan metrin levyinen vyöhyke. Alueella kasvaa jonkin verran puita ja pensaita. Peltoalueen reunassa asemakaavaehdotuksen mukaisella virkistysalueella kulkee valtaoja, jonka länsipuolelle palsta-alue sijoittuu. Palstojen ja valtaojan väliin tullaan toteuttamaan puu- ja pensasistutuksia. Omakotitonttien ja palstojen välinen etäisyys on kaikkiaan noin 25 m, mitä voidaan pitää nykyinen ja istutettava kasvillisuus huomioon ottaen riittävänä. Suurin osa peltoalueesta säilytetään avoimena peltona, mahdollisuuksien mukaan viljelykäytössä nykyiseen tapaan. Palsta-alueen liikenne- ja pysäköintijärjestelyt ja jätehuolto suunnitellaan tarkemmin kunnallistekniikan suunnittelussa. Anni-tädin kylän katu- ja puistosuunnitelmat ovat olleet nähtävillä 6. – 19.6.2023, jolloin niitä on myös esitelty yleisötilaisuudessa. Asemakaavasta on laadittu luontovaikutusten arviointi, jonka perusteella voidaan todeta, että asemakaavaehdotus ei merkittävästi heikennä Tuusulanjärven lintuvesi -nimisen Natura 2000 -alueen suojelun perusteena olevia luonnonarvoja eikä lepakojen siirtymäreittejä. Asemakaavaehdotuksen toteuttamisella ei arvioida olevan merkittäviä haitallisia vaikutuksia alueen maa- ja kallioperään, kasvillisuuteen, suojelualueisiin, suojeltavaan lajistoon, pinta- ja pohjavesiin tai ekologiseen verkostoon. Muistutus ei anna aihetta tarkistaa asemakaavakarttaa.

Muistutus (15.6.2023)

Aluekaava, joka oli voimassa vuonna 2018 on nyt muuttunut olennaisesti nykyisessä ehdotuksessa. Samalla viljelypalstat rumentavat alkuperäistä peltomaisemaa, tulevat häiritsemään oleskeluamme pihamailla ja mahdollisesti tulee alentamaan kiinteistöjemme arvoa. Kaavassa oli peltoalue merkitty kaikkien järvenpääläisten yhteiseksi ulkoilu- ja viheralueeksi, mutta nyt suunnitellut viljelypalstat ovat vain muutamien harvojen ihmisten käytössä. Alkuperäisessä suunnitelmassa peltoalue oli kaikkien Järvenpääläisten käytössä ja saamiemme tietojen mukaan palstojen perittävät käyttövuokratuotot eivät kata edes niiden kaupungille ja meille veronmaksajille aiheuttamia todellisia rakennus- ja hoitokuluja. Kaavaehdotuksen mukaan viljelypalstat (yhteensä n. 70 kpl) tulisivat aivan Luhtarannantien tonttien oleskelupihojen eteen. Viljelypalstat ainakin nykyiset ovat lähes koko kevään, kesän ja syksyn pääosin mustina multapintaisina, epäsiisteinä ja niihin tullaan rakentelemaan erilaisia tuki- ja peite- yms. rakenteita, jotka kaikki Luhtarannan puoleisilta oleskelupihoilta näyttävät rumilta ja epäsiisteiltä verrattuna alkuperäisen kaavan nurmipintaiseen kauniiseen viheralueeseen. Viljelypalstojen aiheuttama liikenne niin Luhtarannantiellä, kuin palstojen ja

Luhtarannantien tonttien välissä olevalla tiellä aiheuttaa asuinalueellemme liikenne- ja meluhäiriöitä sekä mahdollisesti myös turvallisuusriskejä. Mikäli kuitenkin kaupunki on jo päättänyt vahvistaa kaavan ja rakentaa ko. viljelypalstat Wilhelmiinanpellolle, tulisi ne joka tapauksessa rakentaa peltoalueen yläosaan lähemmäksi Stålhannentien uusia kaavoitettuja tontteja, jolloin tontinostajat tietävät ostaessaan tulevien viljelypalstojen sijainnin ja tekevät ostopäätöksensä tonteista niiden perusteella. Näin varmistettaisiin Wilhelmiinanpeltoon rajoittuvien Luhtarannantien tonttien asumismukavuus ja arvokehitys. Rakennetaanpahan viljelypalstat ehdottamaamme parempaan ylempään sijoituspaikkaan tai meitä Luhtarannantien tonttien omistajien vastalauseista huolimatta nykyisen kaavan osoittamaan paikkaan on erittäin tärkeää, että viljelypalstat näkösuojataan tuuhealla pensas- ja/tai puuistutuksin, jotka suojaavat rumat palstanäkymät Luhtarannantien oleskelupihoille niin keväällä, kesällä kuin syksylläkin.

Vastine: Ks. edelliset vastineet. Peltoalueella ei ole asemakaavaa. Alue on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu virkistysalueeksi. Asemakaavaehdotus on voimassa olevan yleiskaavan mukainen. Viljelypalstojen vuokraaminen on mahdollista kaikille järvenpääläisille. Palstojen liikenne kulkee ainoastaan Vanhankyläntieltä, jonka varteen suunnitellaan pysäköintialue. Puistoalueelle toteutettavat istutukset ja palsta-alueen järjestelyt suunnitellaan kunnallistekniikan yleissuunnittelussa. Muistutus ei anna aihetta tarkistaa asemakaavaehdotusta.

Asemakaavaluonnos, nähtävillä 2.11.-1.12.2022

Uudenmaan ELY-keskus (9.12.2022)

Järvenpään yleiskaava 2040 työn yhteydessä on tehty yleiskaavaluonnoksen luontovaikutusten arviointi suhteessa uhanalaisiin luontotyyppisiin ja Natura-alueisiin. Uudenmaan ELY-keskus on antanut siitä luonnonsuojelulain mukaisen lausunnon, jonka mukaan arvioinnin perusteella voidaan todeta, ettei kaava toteutessaan merkittävästi heikennä Natura-alueen valintaperusteina olevia suojeluarvoja, eikä kaava-alueella oleviin tai siihen rajautuviin Natura-alueisiin kohdistu välittömiä kielteisiä vaikutuksia. Arvioinnissa esitetyt lieventämistoimenpiteet on kuitenkin huomioitava tarkemman suunnittelun yhteydessä. Virkistyskäyttöpaineen kohdentumista tulee seurata, ja mikäli se olennaisesti lisää Natura-alueella liikkumista, tulee siihen puuttua esim. opastuksella. Tämä tulee nostaa esiin myös kaavaselostuksessa.

Ilmastotavoitteiden saavuttamiseksi jokaisessa kaavassa on tarpeen tutkia ratkaisut päästöjen minimoimiseksi. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että alueen sijainnin vuoksi erityisesti kevyen liikenteen ratkaisuihin tulee kiinnittää huomiota. Rakentamisvaiheessa kaikki mahdolliset uusiutuvan energiantuotantoon liittyvät ratkaisut on hyvä ottaa käyttöön.

Vastine: Lausunto otetaan huomioon asemakaavan ja kunnallistekniikan jatkosuunnittelussa. Pyöräilyä edistetään toimivilla jalankulun ja pyöräilyn yhteyksillä sekä pyöräpysäköintiä koskevilla asemakaavamääräyksillä ja rakentamistapaohjeella. Myös liikenteen päästöjen lisääntymistä pyritään lieventämään parantamalla jalankulun ja pyöräilyn olosuhteita. Asemakaavaselostusta täydennetään ehdotetulla tavalla.

Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo (29.11.2022)

Museolta ei ole pyydetty lausuntoa kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Museo toivoo jatkossa saavansa niistä lausuntopyynnön.

Kun asemakaavaluonnosta suhteutetaan Järvenpään yleiskaavaluonnoksen maisemaselvityksen maisemallisiin maankäyttösuosituksiin, esitetty rakentaminen kaventaa avonaista ja yhtenäistä maakunnallisesti arvokasta maisematilaa ja peltoaluetta. Rakentaminen tulisi rajata maisemaselvityksen maankäyttösuositusten rakentamisalueelle, joten rakentamista tulisi karsia Katu 4:n itä-, pohjois- ja länsipuolelta. Erityisen kriittinen on kortteli 2405, joka peittää maisematilaa reunustavaa puistoista aluetta ja tukkii näkymälinjoja Vanhankyläntieltä.

Asemakaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee useita muinaismuistolain rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Järvenpään kuntainventoinnit on tehty vuosina 2001 (esihistorialliset kohteet) ja 2017 (historialliset kohteet). Historiallisen ajan kohteiden muinaisjäännösinventointi on ajantasainen, mutta esihistoriallisen ajan inventointi on vanhentunut.

Suunnittelualueella on arkeologista potentiaalia. Alue on ollut mesoliittisen kivikauden varhaisvaiheessa ranta-aluetta, jossa on voinut olla asutusta. Merenpinta on tuolloin ollut noin 40-45 m nykyistä tasoa korkeammalla. Tämänäikaiselta rannalta on löydetty asemakaavoitetun alueen lounaispuolelta mm. kivikaudelle ajoitettu irtolöytö, jonka läheisyydestä ei kuitenkaan löydetty kiinteää muinaisjäännöstä. Lähistön rakentamattomilla alueilla on kuitenkin arkeologista potentiaalia. Keski-Uudenmaan aluevastuumuseo edellyttää, että asemakaava-alueella suoritetaan arkeologinen inventointi, jossa selvitetään alueella mahdollisesti sijaitsevat arkeologiset muinaisjäännökset sekä niiden laajuus.

Vastine: Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan vuorovaikutusmenettelystä kaavatyön eri vaiheissa. Järvenpäässä vakiintuneen käytännön mukaisesti asemakaavan vireilletulosta tiedotetaan osallisille, jolloin heillä on mahdollisuus esittää mielipiteensä tai halutessaan antaa lausunto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Ennakkolausunnot pyydetään kaavan luonnosvaiheessa, ja tarvittavat lausunnot pyydetään myös kaavan ehdotusvaiheessa.

Asemakaavaluonnos noudattaa pääpiirtein voimassa olevassa yleiskaavassa esitettyä asuinpienaloalueen (AP) rajausta. Rakentaminen pyritään sovittamaan ympäristöön asemakaavamääräysten ja rakentamistapaohjeen avulla. Virkistysalueen toimintojen ja rakentamisen suunnittelussa otetaan huomioon avoimen maisematilan säilyminen, ja rakennettavien tonttien ja viheralueen rajaa pehmennetään istutuksilla. Esihistoriallisen ajan inventointi päivitetään keväällä 2023 ja tulokset liitetään asemakaavaselostukseen.

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus (9.12.2022)

Hulevesien suunnittelun tavoitteena tulee olla, ettei Tuusulanjärveen tuleva ravinnekuormitus lisäännä. Hulevesiä ei saa johtaa suoraan Natura-alueelle, vaan ne on käsiteltävä ennen sitä. Erityistä huomiota tulee kiinnittää rakentamisen aikaiseen vesien hallintaan. Korttelialueiden kaavamääräystä tulee tarkentaa niin, että hulevesien johtaminen kosteikkoon tai muihin viivytysrakenteisiin on ensisijaista viemäriin johtamiseen verrattuna. Vanhan hulevesialtaan kunnostuksessa on huomioitava, että suojelualueella kaikki muokkaukset ja muut toimenpiteet vaativat Natura-alueiden hoidosta vastaavan viranomaisen luvan. Kaavamääräyksiin tulee lisätä määräys rakennusaikaisten hulevesien laadun hallinnasta. Viherkattojen rakentaminen suositellaan huomioitavaksi hulevesisuunnittelussa.

Vanhankyläntien melu tulee ottaa huomioon suunnittelussa niin, ettei keskimelutason ohjearvo päivällä ylity piha-alueilla eikä asuintiloissa. Nykyiset ja ennustetut liikennesuoritteet tulee lisätä kaavaselostukseen ja liikennemelun leviämisestä asuinpihoille tulee esittää arvio.

Vastine: Lausunto otetaan huomioon asemakaavan ja kunnallistekniikan jatkosuunnittelussa. Hulevesien käsittelyä koskevaa kaavamääräystä täsmennetään. Asemakaavaselostuksessa on esitetty arvio uuden asuinalueen tuottamasta liikennemäärästä (noin 600 ajoneuvoa/vrk) ja asemakaavan vaikutukset liikenteeseen. Yleiskaava 2040 laatimisen yhteydessä on tehty meluselvitys (Sitowise Oy 2020), jonka mukaan Vanhankyläntien liikennemelua ei voida pitää merkittävänä uuden asuinalueen kannalta. Liikennemelun leviämisestä pyydetään tarvittaessa asiantuntijalausunto ennen asemakaavan hyväksymistä.

Caruna Oy (7.11.2022)

Kaava-alueella sijaitsee nykyistä maakaapeloitua sähköverkkoa liitekartan mukaisesti. Kaava-alueen sähkönkäyttö tulee kasvamaan ja alueelle tarvitaan uusia kaapelointeja sekä mahdollisesti uusia puistomuuntamoita. Alueella sijaitsevalle muuntamolle ja tarvittaville uusille muuntamoille tulisi kaavassa varata maa-alueet (noin 20 m²). Caruna ehdottaa kahta uutta muuntamoa puistoalueille Stålhanentien varteen ja korttelin 2408 pohjoispuolelle.

Vastine: Asemakaavakarttaan lisätään tarvittavat muuntamoiden aluevaraukset. Lausunto otetaan huomioon asemakaavan ja kunnallistekniikan jatkosuunnittelussa.

Kaakkolan Asukasyhdistys Ry (29.11.2022)

Yhdistys toivoo, että kaavasuunnittelussa otetaan huomioon lisääntyvä läpikulkuliikenne Kaakkolan alueella. Vanhankyläntielle tulisi saada nopeusrajoitukset ja hidasteet ennen ja jälkeen Kaakkolaa, kunnolliset suojatiet sekä nopeusrajoituksista ja -nopeuksista kertovat valotaulut. Yhdistyksen mielestä kerrostalot eivät sovellu luonnonmukaiseen ympäristöön, ja pientalot sopivat maisemallisesti paremmin. Vanha puusto, olevat luontopolut ja kävelyreitit on säilytettävä, ja alue tulisi muutenkin rakentaa luonto huomioiden ja aluetta ja sen virkistyskäyttöä elvyttämällä. Julkinen liikenne tulisi saada toimivaksi. Myös Kaakkolan alueelle tulisi saada toimivat palvelut ja kierrätysmahdollisuudet (esim. muovijäte).

Vastine: Kaakkolan alueen liikennettä ja palveluja koskeva mielipide annetaan tiedoksi kaupunkitekniikan suunnitteluun ja liikennesuunnitteluun. Asemakaavaluonnosta ja rakentamistapaohjetta tullaan täsmentämään ja täydentämään ennen asemakaavan ehdotusvaihetta. Alueen rakennustyyppit ja kerrosluvut määritellään tarkemmin loppuvuodesta 2022 järjestetyn suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun tuloksia hyödyntäen.

Järvenpään Vesi (8.12.2022)

Asemakaava vaatii merkittävän uuden vesijohdon rakentamista Tuusulanjärven poikki. Tuusulanjärven ranta-alueella (kaava-alueelta) tulee olla mahdollisuus rakentaa vesijohtoyhteys Tuusulanjärveen rakennettavaan vesijohtoon, mikä saattaa vaatia rasieta Stålnantientielle. Lisäksi nykyinen vesijohto (160M -78) tulee jäämään osittain purettavaksi. Vanhojen terveysteskuksen tonttijohdojen purkutyö ei kuulu Järvenpään veden kustannuksiin.

Kaikkille tonteille tulee varata liittymismahdollisuus (tonttijohdoilla) vähintään 20 metrin päähän vesihuollon runkolinjoista ilman mahdollisia rasietarpeita viereisille tonteille.

Stålnantien nykyisen hulevesiviemärin (250M -22) kapasiteetti tulee uudelleen tarkastella suunnittelutyön yhteydessä ja tarvittaessa nostaa kapasiteettia ja/tai rajata tonteilta tuleva hulevesimäärä rakennettuun putkikapasiteettiin.

Vastine: Lausunto otetaan huomioon alueen jatkosuunnittelussa ja annetaan tiedoksi kaupunkitekniikan suunnitteluun.

Keski-Uudenmaan pelastuslaitos (8.12.2022)

Alueen sammutusvesi tulee toteuttaa Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen sekä Hyvinkään kaupungin sammutusvesisuunnitelman mukaisesti.

Vastine: Lausunto otetaan huomioon alueen jatkosuunnittelussa ja annetaan tiedoksi kaupunkitekniikan suunnitteluun.

Telia Finland Oyj ja Telia Towers Finland Oy (17.1.2023)

Alueelle tulisi varata ET-alue teletukiasemaa varten palvelemaan kaikkia operaattoreita. Sijainti tulee suunnitella niin, ettei sen alla ole esim. sähköjohtoja tai vesihuollon linjoja. Myös puistomuuntamon varoetäisyydet ja kaapeleiden sijainti tulee ottaa huomioon. Teletukiasemalle ehdotetaan kahta vaihtoehtoista sijaintia Stålnantien varteen.

Vastine: Suunnittelualan maiseman ja kulttuuriympäristön arvot asettavat reunaehdot ja teletukiaseman sijainnille. Teletukiaseman sijainti tutkitaan alueen jatkosuunnittelussa, mahdollisesti suunnittelualan ulkopuolelta. Lausunto annetaan tiedoksi kaupunkitekniikan suunnitteluun.

Mielipide (8.11.2022)

Alueen ja koko Vanhankylänniemen miljö ja luontoarvot ovat tärkeitä kaikille. Tämä hieno ja arvokas alue ja sen kauneus ja rauhallisuus alkavat jo heti Stålhanenraitin alusta Luhtarannantieltä kävelyllä lähtiessä. Mielestämme koko Luhtarannantien puoleinen alin pelto, johon palstaviljelyalue on nyt suunniteltu, tulisi jättää koskemattomaksi ”puskurialueeksi” vanhan asuinalueen ja uusien suunniteltujen toimintojen väliin. Palstaviljelyalue on sijoitettu 7.2.2022 julkaistuissa suunnitteluperiaatteissa Vanhankyläntien reunaan Väärämäen metsän viereen uuden asuinalueen jatkeeksi. Mielestämme tämä sopii tarkoitukseen paremmin kuin asemakaavaluonnoksessa oleva varaus. Palstaviljely aiheuttaa paljon liikettä, häiriötä ja meluakin keväällä, kesällä ja syksyllä. Nyt tämä toiminta on sijoitettu käytännössä Luhtarannantien talojen takapihojen jatkeeksi, vaikka alueella olisi tilaa sijoittaa palstaviljelyalue väljemminkin, niin ettei siitä tulisi haittaa nykyisille tai tuleville asukkailla. Olisiko palstaviljelyalue mahdollista sijoittaa esimerkiksi keskemmälle tulevaa puistoa Vanhankyläntien reunalle tai tien suuntaisesti?

Asemakaavaluonnoksessa palstaviljelylle varattu pelto on myös hyvin alavaa ja kauan alueella asuneiden naapurien mukaan myös hyvin tulva-altista, eikä se välttämättä sovellu palstaviljelyyn yhtä hyvin kuin ylempänä olevat alueet. Palstaviljely on arvokasta ja hyödyllistä virkistystoimintaa, mutta siitä aiheutuu myös häiriötä naapureille eikä palstaviljely ole esteettisesti aina kaunista. Mielipiteen liitteenä on valokuvia nykyiseltä palstaviljelyalueelta.

Kävelyraitit ovat hieno lisä alueen virkistysarvoihin ja koiranomistajina olemme raittien suurkuluttajia. Mutta voisiko niidenkin sijoittelussa ajatella nykyisiä Kaakkolan asukkaita ja taata pihojen rauhallisuus? Koska alue on peltoa ilman mitään näköesteitä, raitit tulisi sijoittaa tarpeeksi kauas nykyasutuksesta, jotta alueen rauhallisuus ja avaruus säilyisi ilman häiriötekijöitä. Luhtarannantien ja raittien väliin tulisi jättää enemmän tilaa.

Koko Luhtarannantien puoleinen alin pelto tulisi jättää nykyiseen luonnontilaan, jotta nykyasukkaiden viihtyvyys, esteettömät näkymät ja luontoarvot säilyisivät.

Vastine: Asuinkortteleiden sijainti noudattaa pääpiirtein voimassa olevan yleiskaavan pientaloalueen (AP) rajausta. Vanhankylänniemen suunnittelussa tärkeänä tavoitteena on mahdollistaa alueen luontoarvojen säilyminen ja monipuolinen virkistyskäyttö nykyiseen tapaan. Uusi palsta-alue huoltotoimintoihin on tarkoitettu suunnitella ja toteuttaa laadukkaasti. Asia tutkitaan alueen kunnallistekniikan suunnittelussa. Palsta-alueen suunnitelmat hyväksytään alueen kunnallistekniikan suunnitelmien yhteydessä. Mielipide ei anna aihetta tarkistaa asemakaavakarttaa.

Mielipide (8.11.2022)

Vanhan terveyskeskuksen rakennuksen paikalla oleva parkkipaikka tulisi jättää rakentamatta, sillä se on rannasta päin katsottuna hallitsevassa asemassa korkeuseron takia. Jos alue rakennetaan, rakennuksista tulee maisemallisesti hallitsevia rannan suuntaan. Parkkipaikan takana olevat puut luovat olemassa olevan luonnollisen rajauksen pellolle päin ja lieventävät uusien rakennusten maisemallista vaikutusta ranta-

alueeseen, kun rakentaminen rajoitetaan pellon puolelle. Lisäksi vapaana oleva alue tukee niemennojan käyttöä (puistobluet, teatteri ym.).

Vastine: Stålhantentien varren ja entisen terveyskeskuksen alueen perustamisolosuhteet ovat edulliset. Alueen toteutusta varten järjestetään suunnittelu- ja toteutuskilpailu, jolla etsitään kaupunkikuvallisesti laadukasta ratkaisua, myös järven vastarannalta tarkasteltuna. Rakennusten kerrosluku määritellään asemakaavassa niin, etteivät katot nouse puiden latvoja korkeammalle. Parhaiten rakennettavan alueen jättämistä tilapäiseen käyttöön tai pysäköintialueeksi ei voida pitää kaupunkitalouden kannalta mahdollisena. Mielipide ei anna aihetta tarkistaa asemakaavakarttaa.

Mielipide (9.11.2022 yleisötilaisuudessa)

Kiinteistölle 186-403-876-9 tulee mahdollistaa kulkuyhteys ja pysäköintimahdollisuus.

Vastine: Kiinteistö käsittää vesialuetta ja ranta-aluetta, joka sisältyy valtakunnallisesti arvokkaan Natura 2000 -verkoston alueeseen. Kiinteistö ei rajoitu kaupungin omistamaan maa-alueeseen eikä alueelle ole perustettu kulkurasitteita. Kiinteistön lähelle on ollut pääsy entisen terveyskeskuksen aluetta kiertävän Anni-tähdintien kautta. Asemakaavassa Stålhantenraittiin liittyvä Anni-tähdintie tullaan osoittamaan jalankulku- ja pyöräliikenteelle. Ajoneuvoliikenteen sallimista näille keskeisille jalankulku- ja pyöräilyväylille ei voida pitää liikenneturvallisuuden kannalta perusteltuna. Pysäköintipaikkoja on tarkoitus suunnitella mm. Stålhantentien varteen. Mielipide ei anna aihetta tarkistaa asemakaavakarttaa.

Vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 30.3.2022

Tuusulan kunta (28.4.2022)

Tuusulan kunta pitää Vanhankyläniemen 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 välillä 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. Viivytysaltaat 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 välille. 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 terveyskeskuksen 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 Vanhankylänniemen suunnitelmissa on alueen kokoon nähden valtavasti pyörätietä. Alueen luontoarvon säilyttämiseksi näemme, että ne tulee päällystää kivituhkalla eikä asfaltoida, 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 Ratsastusseuralla on tähän asti ollut vuokralla ns. terveyskeskuksen 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. Ensisijaisesti 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 lähistöllä olevat lukuisat muut tallit ratsastajineen hyötyisivät tästä, he käyttävät myös Vanhankylänniemen 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 tarkoitukseensa riittävän suuri. Ratsastusharrastukseen kuuluu tärkeänä osana maastoratsastus, joka lisää sekä hevosien että ratsastajan hyvinvointia. On tärkeää, että turvallisia reittejä ratsastukseen on myös vuokra-alueemme ulkopuolella riittävästi.

Toivomme Järvenpään Ratsastusseura ry:n osallistamista Vanhankylänniemen 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 suojeluarvot 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 Stålnantien 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 ennakolausuntoa luonnoksen valmistuttua. Järvenpään Ratsastuseuran on edellä mainituista syistä oltava mukana tässä joukossa.

Vastine: Ks. edellinen. Järvenpään Ratsastusseura 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 tarkoittaa lainvoimaista yleiskaavaa, jossa alueelle osoitetaan pientalovaltaista asuinalueutta ja virkistysaluetta. Erityisenä tavoitteena on sovittaa uusi asuinrakentaminen ympäristöön sekä varmistaa alueen luonnonarvojen säilyminen ja mahdollisuudet virkistyskäyttöön. Asuinalue suunnitellaan Stålnantien 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 asuinalueutta! 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	08.08.2023
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]	52,6254	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	52,6254
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	52,6254	100,0	21283	0,04	52,6244	21283
A yhteensä	6,3446	12,1	21283	0,34	6,3446	21283
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	18,0715	34,3	0		18,0705	0
R yhteensä						
L yhteensä	4,4753	8,5			4,4753	
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				

Alamerkinnyt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	52,6254	100,0	21283	0,04	52,6244	21283
A yhteensä	6,3446	12,1	21283	0,34	6,3446	21283
A	2,1053	33,2	9166	0,44	2,1053	9166
AP	1,6850	26,6	5892	0,35	1,6850	5892
AO	2,4898	39,2	6225	0,25	2,4898	6225
AH	0,0645	1,0	0		0,0645	0
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	18,0715	34,3	0		18,0705	0
V-2	0,3842	2,1	0		0,3832	0
V-1	14,6054	80,8	0		14,6054	0
VL	3,0819	17,1	0		3,0819	0
R yhteensä						
L yhteensä	4,4753	8,5			4,4753	
Kadut	4,2788	95,6			4,2788	
Kev.liik.kadut	0,1965	4,4			0,1965	
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

Anni-tädin kylä

Rakentamistapaohje

Liittyy asemakaavaan JARDno 2022-100, kaavatunnus 240001

Kaupunginvaltuusto hyväksynyt pvm §



Kilpailuehdotus "Vanhiksen Lyhdyt", Suomen Hyvä Koti Oy.

Kulttuuriympäristön ja maiseman erityisarvot, hulevesien hallinta ja luonnonsuojelu ovat tärkeimpiä lähtökohtia, kun Vanhankylänniemen alueelle suunnitellaan uutta rakentamista. Anni-tädin kylästä muodostetaan laadukas, monipuolinen ja resurssiviisas asuinalue, jonka asukkaat arvostavat tilaa, kestävää elämäntapaa, yhteisöllisyyttä ja monipuolisia ulkoilumahdollisuuksia.

Alueen elämyksellinen, esteettinen ja toiminnallinen laatu syntyy maiseman, arkkitehtuurin ja kaupunkikuvan muodostamasta kokonaisuudesta ja monimuotoisuudesta. Mäenrinteen suojeltava lehtometsä rajataan asuinkorttelista ja rakennusten kerrosluku madaltuu Stålhanentieltä pellolle päin. Tonttikatujen päistä ja viheralueilta on näkymät ympäröivään maisemaan ja järven suuntaan.

Anni-tädin kylässä on monipuolisia pientalotontteja, jotka luovutetaan rakentajille vaihteittain. Rakennukset sijoittuvat Stålhanentien varteen, ja suurin osa peltoalueesta jää avoimeksi virkistysalueeksi. Vanhankylän kartanon ympäristöön ja niemeen myöhemmin laadittavassa asemakaavassa varmistetaan toimivat, monikäyttöiset virkistysalueet ja arvokkaan kulttuuri- ja luonnonympäristön säilyminen.

Resurssiviisas rakentaminen

Anni-tädin kylässä pyritään resurssiviisaaseen, kestävään, asukkaiden hyvinvointia lisäävään ja ympäristöhaittoja vähentävään rakentamistapaan. Tämä tarkoittaa jätteenkäyttöä ja ylikulutusta välttävää rakentamista jo työmaalla, energiatehokkaita rakennuksia ja uusiutuvan energian hyödyntämistä. Pientalojen osalta tavoitellaan hiilineutraalia rakentamista.

Anni-tädin kylässä rakennetaan pääosin puusta. Puumateriaalin hiilijalanjälki on pieni, ja hyvin suunniteltu puujulkisivu kestää aikaa. Puurakennus muodostaa pitkäaikaisen hiilivaraston, mikä kasvattaa rakennuksen hiilikädenjälkeä. Runkomateriaaliksi hirsi ja CLT-massiivipuu soveltuvat erinomaisesti. Moderni umpinurkkainen hirsirakennus on alueelle sopiva.

Kilpailuohjelman kortteleissa tulee pyrkiä A-energialuokkaan. Suositeltavia lämmitysmuotoja ovat erilaiset lämpöpumppuratkaisut, kuten maalämpö, ilmalämpö-, ilmavesilämpö- ja poistoilmalämpöpumput. Lämpöpumppulaitteet tulee sijoittaa osaksi julkisivua esimerkiksi ilmavan puuritilän taakse.

Jos rakennukseen tehdään tulisija, polttopuut tulee säilyttää varastotiloissa, jotka voivat liittyä talousrakennukseen. Pihoille ei saa rakentaa erillisiä puukatoksia tai liitereitä.

Aurinkoenergian hyödyntäminen on suositeltavaa. Rakennusten katoille ja julkisivuihin voidaan laittaa aurinkopaneeleja. Rakennuksissa tulee olla kahteen suuntaan kalteva katto (harjakatto

tai epäkeskeinen harjakatto), mutta kattomuodon ja suuntauksen tulee soveltua alueen kaupunkikuvaan. Passiivista aurinkoenergiaa voi hyödyntää rakennusten suunnittelussa suuntaamalla huonetilat edullisesti auringonpaisteeseen nähden. Liikaa paistetta voi torjua esimerkiksi pitkillä räystäillä tai pergolaratkaisuilla.

Liikenne ja pysäköinti

Stälhanentie on alueen keskeinen kokoojaku, jolla paikallisbussit kulkevat. Kartanon edustalla ei sallita muuta läpiajoa. Tonttikaduille rakennetaan muutamia kadunvarsipaikkoja vieraspysäköintiä varten.

Alue on hyvin saavutettavissa kaikilla liikkumistavoilla, kun keskustan palvelut sijaitsevat kävely- ja pyöräilyetäisyydellä. Yhtiömuotoisten tonttien kaikilla autopaikoilla on valmius latauspisteeseen, joista vähintään 30 %:lle toteutetaan normaalityyppinen latauspiste jo rakennusvaiheessa. Täyssähköautojen ja ladattavien hybridien määrän voidaan olettaa lisääntyvän.

Pyöräilyn edistäminen, sujuvat reitit sekä pyöräpysäköinnin turvallisuus ja helppokäyttöisyys palvelevat resurssiviisasta elämäntapaa. Yhtiömuotoisilla tonteilla on varattava polkupyörien säilytyspaikkoja vähintään 1 paikka / 30 k-m². Paikoista vähintään 75 % on sijoitettava pihatasossa sisätiloissa tai katetuissa tiloissa olevaan ulkoiluvälinevarastoon. Loput paikoista tulee toteuttaa runkolukituksella ulkotiloihin kulkureittien ja pääovien läheisyyteen. Pyörätiloista osa tulisi varata pyörien huoltoa ja pesua sekä erikoispyöriä ja pyörien peräkärryjä varten.

Viheralueet

Uusi palstaviljelyalue perustetaan peltoalueen pohjoiskulmaan lähelle Vanhankyläntietä. Palsta-alueen pysäköintipaikalle on liittymä Vanhankyläntieltä. Palsta-alueesta laaditaan erillinen suunnitelma.

Pellon poikki kulkeva viemäriinjo säilytetään viheralueella nykyisellä paikallaan, johon ei tule rakennuksia. Peltoalueen ympäri rakennettava Kapteenskanraitti palvelee alueen virkistyskäyttöä. Talvisin sen viereen voidaan tehdä hiihtolatu. Ratsastuspolun toteuttamismahdollisuudet tutkitaan erikseen, kun leikki- ja liikuntapaikat, raitit ja peltoalueelle rakennettavat hulevesien viivytysrakenteet suunnitellaan muun kunnallistekniikan yhteydessä.

Luonnonsuojelualueeseen rajoittuvat ranta-alueet säilytetään luonnonmukaisina siten, ettei Natura 2000 -alueen luonnonarvojen säilyminen vaarannu. Asemakaava-alue rajoittuu Stålhanentien eteläpuolelle perustettavaan uuteen luonnonsuojelualueeseen. Asuinkorttelin 2401 ja luonnonsuojelualueen välissä on viheralue (Jalavarinne). Asuinkorttelin rajalle tulee istuttaa pensasaita tai -aidanne rajaamaan asuinkorttelia ja tarpeetonta kulkemista suojelualueelle.

Stålhanentien ja Vanhankyläntien kulmassa sijaitseva Väärämäen metsikkö säilytetään luonnontilaisena lähivirkistysalueena. Asuinpihojen istutuksissa tulee käyttää alueelle soveltuvaa kasvivalikoimaa, jotta kasvikarkulaiset eivät leviä arvokkaille alueille.



Kilpailuehdotus "Pihakvartetti", VRP Etelä-Suomi Oy.

Korttelit 2401 ja 2402, A-korttelialueet

Korttelit 2403, 2405 ja 2410-2011, AP-korttelialueet

Stålhanentien päähän entisen terveystakeskuksen alueelle ja Stålhanentien varteen (korttelit 2401 ja 2402) suunnitellaan uutta asuinrakentamista suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun tulosten pohjalta. Kortteliin 2401 rakennetaan rivi- ja paritaloja, ja kortteliin 2402 rakennetaan neljä pienkerrostaloa. Muut yhtiömuotoiset rakennukset voivat olla erillispientaloja, pari- tai

rivitaloja tai townhouse-tyyppisiä taloja. Asuntojakauma on monipuolinen ja painottuu perheasuntoihin.

Anni-tädin kylän yhtiömuotoiset talot ovat puutaloja, mielellään myös puurunkoisia. Taloissa on kahteen suuntaan kalteva harjakatto. Talot ovat pääasiassa yksi- tai kaksikerroksisia, mutta osa voi olla kolmekerroksisiaakin. Entisen terveystakeskuksen alueella kerrosluku on kolme tai neljä. Rakennusten katot eivät nouse puiden latvoja korkeammalle.

Rakennuksilla on yhteinen oleskelu- ja leikkipiha, jolle yhteistilat (esimerkiksi etätyötila, kerho- tai harrastushuone, pihasauna, vierashuone) avautuvat. Asuntoihin liittyy tilavat ulkoiluvälinevarastot, joissa on tilaa polkupyörien säilyttämiseen ja huoltoon. Kullakin asunnolla on yksi autopaikka, paitsi kerrostaloissa 1 ap/ 85 k-m². Tontilla voi olla yhteinen autokatos ja townhouse-ratkaisussa asuntokohtainen autotalli.

Korttelit 2404 ja 2406-2411, AO-korttelialueet

Omakotitalot ovat yksi- tai 1 2/3-kerroksisia ja harjakattoisia. Matalimmat yksikerroksiset talot muodostavat pellon reunaan ehjän rakennusrivin. Tonttien pellonpuoleiseen reunaan istutetaan vapaamuotoisia pensaita pehmentämään rakennetun ja avoimen maiseman liittymäkohtaa. Muotoonleikattavaa pensasaitaa ei suositella. Tontit voidaan rajata muilta osin istutuksilla tai korkeintaan metrin korkuisella puuaidalla.

Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää peittomaalattua tai kuultokäsiteltyä puuta. Julkisivupintojen tulee olla selkeitä. Perusteetonta jakamista esim. erityyppisesti laudoitettuihin osiin tulee välttää. Julkisivujen pääväreinä käytetään lämpimiä maavärejä, ei tummaa harmaata, mustaa tai valkoista. Sisäänkäyntiä voi korostaa eri värillä, jos se on sisäänvedetty muusta julkisivusta. Katon tulee olla tummanharmaa tai musta, materiaalina konesaumattu pelti tai huopakate. Talousrakennuksiin voidaan rakentaa viherkatto.



Esimerkit Tikkurilan Vanhan ajan ja Uula Color Oy:n värikartoista. Myös muiden valmistajien vastaavia sävyjä voidaan käyttää.

Omakotitonteille on varattava vähintään 2 autopaikkaa/ asunto. Autopaikat tulee sijoittaa niin, ettei kadulle tarvitse peruuttaa ja auton voi kääntää tontilla. Kävelystä ja pyöräilystä voidaan tehdä ensisijaisia liikkumismuotoja tonttijärjestelyjen avulla. Rakennusten suunnittelussa kannattaa varata hyvät tilat pyörien säilyttämiseen. Sähköpyörien lataus helpottuu, jos tiloissa on paloteknisesti turvallinen, aikakatkaistu pistorasia. Jos pyöräpaikat asetetaan etusijalle suunnittelussa, tontille voidaan varata vai yksi autopaikka.

Omakotitalojen pellonpuoleisia julkisivuja ei tule valaista. Kadunpuoleinen valaistus voidaan järjestää osin epäsuorilla seinävaloilla. Sisääntulopihan valaisimissa voidaan käyttää liikekännistimia, ja valo tulisi suunnata alaspäin. Valaisinten ei tulisi levittää valoa tarpeettoman kauas tai suoraan naapurirakennuksen ikkunoihin. Valaisimissa tulisi käyttää pakkasellakin toimivia LED- tai energiansäästölamppuja.

Yhteinen jätehuolto

Omakotitonteille järjestetään kaksi yhteistä jätehuoltopistettä. Yhteinen jätehuolto helpottaa jätteiden lajittelua ja tyhjennystä sekä edistää kierto- ja jakamistaloutta. Tämä myös selkeyttää asukkaiden omia tonttijärjestelyjä, kun omaa jätehuoltopistettä ei tarvita. Asuntojen sisätiloihin kannattaa varata riittävästi tilaa eri jätelajien kierrättämiseen. Näitä ovat seka- tai kuivajäte, muovipakkaukset, biojäte, kartonkipakkaukset, paperi, metalli ja lasipakkaukset.

Syväkeräyssäiliöt sijoitetaan aivan kadun varteen, jotta etäisyys lähimpään asuinrakennukseen saadaan riittäväksi. Jätesäiliöiden etäisyyden lähimmän rakennuksen tuuletusikkunaan tai ilmanottoaukkoihin tulee olla vähintään 10 metriä. Jätesäiliöiden ja omakotitontin väliin istutetaan pensaita. Korttelialue rajataan viereisistä omakotitonteista noin 1,5 m korkuisella puuaidalla.

Jätehuoltopisteet suunnitellaan ja toteutetaan infrarakentamisen yhteydessä.

Istutukset

Kasvillisuus luo ilmettä koko alueelle ja pehmentää rakennetun ja luonnonmaiseman liittymävyöhykettä. Kasvilajit tulee valita huolella, koska herkästi leviävät kasvit muodostavat todellisen uhkan luonnonsuojelualueelle. Haitallisiksi vieraslajeiksi määriteltyjä kasveja ei saa kasvattaa eikä myydä, vaikka joitakin vieraslajeiksi määriteltyjä kasveja on edelleen saatavana taimistoilla. Suositeltavat kasvilajit painottuvat 1950-luvulla tai aikaisemmin Suomeen tuotuun lajistoon, koska ne istuvat kartano- ja perinnemaisemamiljööseen.

Rakentamisen ja maiseman liittymäkohdassa, eräänlaisella vaihettumisvyöhykkeellä pyritään suosimaan suomalaista alkuperää olevia kasveja, painotus metsäisessä ja perinnekasvillisuudessa. Pihoille soveltuvat parhaiten kotimaiset pölyttäjä- ja hyötykasvit sekä kukkivat puut ja pensaat. [Vieraslajiportaalista](#) saa lisätietoa kasvivalintoja tehtäessä. Myös kasvilajin leviämisherkkyys tulee ottaa huomioon, koska puutarhakasvillisuutta ei saa päästää leviämään juurtenpalasten tai siementen kautta, lintujen levittäminä eikä kompostimullan seassa. Kasvien myrkyllisyys tulee tarkistaa erikseen.

Perennat eivät muodosta merkittävää leviämiskäyttäytymistä eikä niillä ole laajempaa maisemallista merkitystä, joten ne sisältyvät suositukseen vain vieraslajien osalta. Helsingin kaupungin [kaupunkikasviopas](#) on hyvä apu kasveja valittaessa.

Pihoille pölyttäjä-, hyöty- ja perinnekasveja

- kenttäkerros: kotimaiset niittykasvit, esim. päivänkakkara, ahdekaunokki, ketoneilikka, ajuruoho, apilat, ruiskaunokki (EI kultapiisku, ruttojuuri, jättipoimulehti, käenkaali)
- pensaat: herukat, karviaiset, kuusamat, tyrni, syreenit, pensashanhikit, sorvarinpensas, onnenpensas, kultasade, puistoalppiruusu, pensashortensiat, jasmikkeet, heisiangervot, pensasangervot (EI viitapihlaja-angervo, pajuangervo → leviävyys)

- ruusut: juhannusruusu, neidonruusu, metsäruusu
- hyötypuut: [omenapuut](#), luumut, kriikunat, hapankirsikka, päärynä
- muut puut: pihlajat, runko-orapihlajat, katajat, hernepensas rungollisena (EI terijoensalava, pilvikirsikka → leviävyys ja suuri koko)
- köynnökset: humala, köynnöshortensia, villiviinit, tuoksuköynnöskuusama, kärhöt, köynnösruusut, kiinanlaikkuköynnös

Rakennetun ympäristön ja maiseman rajavyöhyke

- puut: kotipihlaja, raita, haapa, terva- ja harmaaleppä, koivu, kataja, salava, metsälehmus ja niiden eri muodot (pylväs- ja pilarimuotoiset, esim. pylvästammi soveltuu tammesta), mänty
- pensaat: koiranheisi, pähkinäpensas, sinikuusama, taikinamarja, korpipaatsama
- kenttäkerros: kotimaiset niittyseokset, esim. perhosniitty, kostea niitty

Vieraslajeja, joita ei tule käyttää

kurturuusu, viitapihlaja-angervo, terttuselja, isotuomipihlaja, punalehtiruusu, kiiltotuhkapensas, rohtoraunioyrtti, sahalintatar, japanintatar, kanukat, pilvikirsikka, komealupiini

