



ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Kivipuiston monipalvelukeskuksen laajennus

1.2.2017

Asemakaavan muutos

Dnro JARVENPAA 436/2016

Kaavatunnus 080022



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

23.11.2016
23.11.2016
1.2.–2.3.2017
pvm § nro
pvm
pvm §
pvm §
pvm §

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Kivipuiston monipalvelukeskuksen laajennus

Asemakaavan muutos

Diaarinumero JARVENPAA 436/2016

Kaavatunnus 080022

Asemakaavan muutos koskee:

8. eli kaupunginosan Sorto korttelia 809 sekä katu- ja puistoaluetta

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

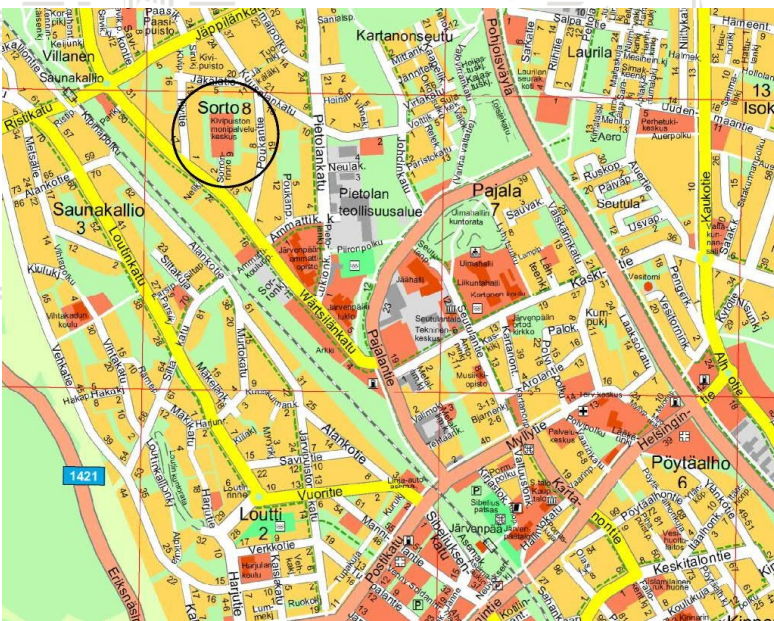
8. eli kaupunginosan Sorto korttelialuetta

Laatija: Järvenpään kaupunki, Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

Yhteyshenkilö: Asemakaava-arkkitehti Terttu-Elina Wainio, Seutulantie 12, 04430 JÄRVENPÄÄ, puhelin 040 315 2353, sähköposti etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Alue sijaitsee noin kahden kilometrin päässä keskustasta Wärtsiläkadun koillispuolella ja noin 800 metrin päässä Saunakallion seisakkeesta.



Suunnittelualueen sijainti.

1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Kivipuiston monipalvelukeskus

Kaavasunnittelun tavoitteena on tutkia mahdollisuudet monipalvelukeskuksen laajentamiseen. Laajennusosaan on tarkoitus rakentaa senioriasuntoja. Kaavamuutoksen yhteydessä tutkitaan myös pysäköintipaikkojen tarve ja pysäköintiratkaisut. Monipalvelukeskuksen tontille osoitetaan rakennusoikeutta kaikkiaan 9500 k-m². Nykyisen rakennuksen kerrosala on 5685 k-m².

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	1
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	1
	Sisällysluettelo.....	2
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	3
2	TIIVISTELMÄ	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2	Asemakaava	4
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	4
3	LÄHTÖKOHDAT.....	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	4
3.1.2	Luonnonympäristö	4
3.1.3	Rakennettu ympäristö	4
3.1.4	Maanomistus.....	5
3.2	Suunnittelutilanne.....	5
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	5
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	6
4.1	Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset.....	6
4.1.1	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	6
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	6
4.2.1	Osalliset.....	6
4.2.2	Vireilletulo.....	7
4.2.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	7
4.2.4	Viranomaisyhteistyö.....	7
4.3	Asemakaavan tavoitteet	7
4.3.1	Lähtökohta-aineiston tavoitteet.....	8
4.3.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	8
4.3.3	Muut tavoitteet.....	8
4.4	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	8
4.4.1	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	8
4.4.2	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	8
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	9
5.1	Kaavan rakenne.....	9
5.1.1	Mitoitus.....	9

5.1.2	Palvelut.....	9
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	9
5.3	Aluevaraukset.....	9
5.3.1	Korttelialueet.....	9
5.3.2	Muut alueet.....	9
5.4	Kaavan vaikutukset	9
5.5	Kaavamerkinnyt ja -määräykset	10
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	10
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	10
6.2	Toteuttamisen ajoitus.....	10
6.3	Toteutuksen seuranta.....	10

1.4 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2. Asemakaavakartta ja -määräykset
- Liite 3. Lausuntojen ja mielipiteiden lyhennelmät ja vastineet
- Liite 4. Asemakaavan seurantalomake

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Vireilletulosta ilmoittaminen	kuulutus 23.11.2016
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	23.11.2016
Asemakaavaluonnos nähtävänä MRL 62§, MRA 30§	1.2.–2.3.2017
Kaupunkikehityslautakunta	pvm § nro
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä MRL 65§ ja MRA 27§	pvm
Kaupunkikehityslautakunta	pvm §
Kaupunginhallitus	pvm §
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	pvm §

2.2 ASEMAKAAVA

Monipalvelukeskuksen tontin pinta-ala on 11961 m² ja sille osoitetaan rakennusoikeutta 9500 k-m², joka vastaa tehokkuutta $e = 0,79$. Suurin sallittu kerrosluku on IV. Tonttia laajennetaan eteläreunassa 344 m² katu- ja puistoalueille pysäköintikannen tilantarpeen takia. Suunnittelun alueen eteläpuolella sijaitsevalle omakotitontille 810-20 osoitetaan oleva ajoyhteys Sorronrinteeltä puistoalueen kautta. Puistoalueen rajoja ei muuteta muilta osin, mutta Poukantieltä palvelukeskuksen tontille tuleva polku joudutaan sovittamaan palvelukeskuksen muuttuviin pihajärjestelyihin, kun laajennus toteutetaan.

Asemakaava-alueelle tulee laatia erillinen tonttijako asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Asemakaava on mahdollista toteuttaa heti kun se on saanut lainvoiman ja tarpeelliset kiinteistötekniset toimenpiteet on suoritettu.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Korttelissa 809 toimii Kivipuiston monipalvelukeskus, joka tuottaa palveluja talon asukkaille ja asiakkaille. Rakennuksessa toimii palveluasumisen yksikkö, ryhmäkodit muistisairaille, ikääntyneille ja mielenterveyskuntoutujille, toimintaterapia, ateriapalvelut ja muita palveluja. Palvelukeskus sijaitsee mäellä metsäisen puistoalueen ympäröimänä. Lähiympäristössä on pientaloasutusta.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelun alueella ei ole havaittu huomionarvoisia kasviesiintymiä tai eläimistöä. Monipalvelukeskuksen tontin maanpinta on noin +70 mpy. Maanpinta laskee voimakkaasti tontin kaakkoisnurkassa.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Monipalvelukeskus on valmistunut vuonna 1991. Rakennuksessa on asuntoja vanhuksille ja vammaisille sekä palvelutiloja. Monipalvelukeskuksessa ja palveluyrityksissä on useita työpaikkoja.

Alueen ajoneuvoliikenne kulkee Wärtsilänkadulta Sorronrinne-nimisen tonttikadun kautta. Monipalvelukeskuksen tontilla on pysäköintipaikkoja ja tontin eteläreunalla on laajempi pysäköintialue. Järvenpään palveluliikenne kulkee Kivipuiston kautta. Sorronrinteen kautta on ajoyhteys myös yhdelle pientalotontille. Puistoalueelta on polkuyhteydet alueen itäpuolelle Poukantielle ja pohjoiseen Jäkälätielle.

Suunnittelualueelle on rakennettu kunnallistekniikan verkostot. Palvelukeskuksen tontin vesijohdot ja viemärointi liittyvät kunnallistekniikan verkostoihin Poukantiellä.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on Järvenpään kaupungin omistuksessa. Tontti 809-1 on vuokrattu Kivipuiston Palvelukotisäätiölle.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

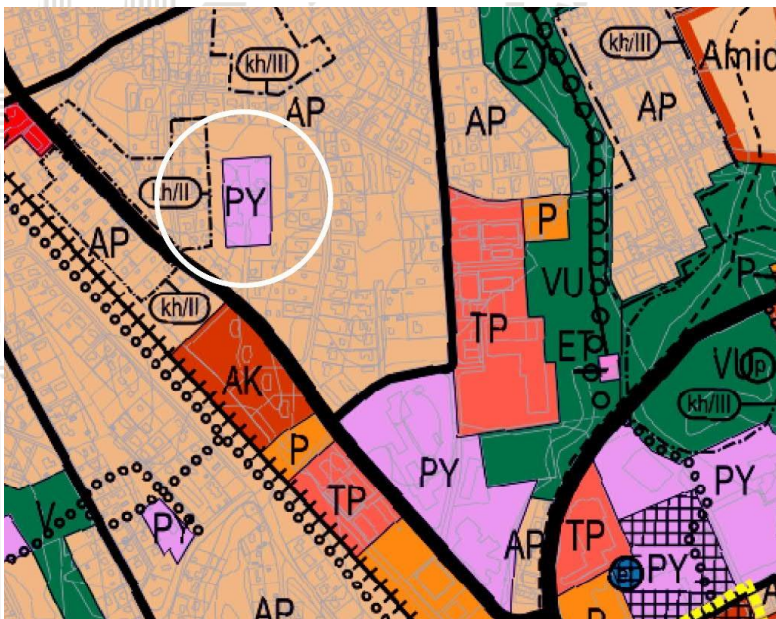
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Alue on Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (vahvistettu 30.10.2014) taajamatoimintojen aluetta.

Yleiskaava

Järvenpään kaupungin yleiskaavassa 2020 (kv 9.8.2004 § 64) suunnittelualue on merkitty julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY). Ympäröivät alueet on merkitty pientalovaltaisiksi asuntoalueiksi (AP).



Ote Järvenpään yleiskaavasta 2020 (kv 9.8.2004 § 64). Kaava-alueen likimääräinen sijainti valkoisella.

Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Järvenpään ensimmäinen ns. Hyhkön kaava, joka on vahvistettu 10.3.1958. Koko korttelin 809 käsittävä tontti 809-1 on osoitettu yleisen rakennuksen tontiksi, josta saadaan käyttää rakentamiseen enintään 1/3 ja jolle rakennettava enimmäiskerrosala määräytyy tehokkuusluvulla $e = 0,5$ (5809 k-m²). Autopaikkamitoitusta ei ole määritelyä.

Monipalvelukeskus on kaksikerroksinen rakennus, jonka kerrosala on 5685 k-m². Lisäksi tontilla on 59 k-m² suuruinen talousrakennus. Asemakaavan sallima rakennusoikeus on siten lähes kokonaan käytetty. Rakennus peittää noin 1/4 tontin pinta-alasta.

Ympäröivät alueet on osoitettu puistoalueeksi, joka rajoittuu pientalokortteleihin. Kortteli 809 liittyy Wärsilänkatuun Sorronrinne-nimisen kadun kautta. Sorronrinteen kautta on kulku myös omakoti-

tonteille 8-810-20 (rajoittuu puistoalueeseen) ja 8-810-21. Puistoalue ulottuu pientalokortteleiden välistä pohjoisessa Jäkälätielle ja idässä Poukantielle.



Ote ajantasakaavasta. Kaava-alue punaisella rajattuna.

Rakennusjärjestys

Järvenpään kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.7.2013.

Tonttijako & -rekisteri

Tontti 809-1 on merkitty tonttirekisteriin.

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284/1999 asettamat vaatimukset. Pohjakarttaa päivittää Järvenpään kaupungin maankäyttö- ja karttapalvelut.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 SUUNNITTELUN TARVE JA KÄYNNISTÄMINEN SEKÄ SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Asemakaavan muutos perustuu Järvenpään kaupungin ja Kivipuiston Palvelukotisäätiön väliseen yhteistoimintasopimukseen (kv 10.11.2014 § 70), jolla sovitaan eräiden sosiaalipalveluiden tuottamisesta ja kehittämisestä vuosina 2014–18. Työ sisältyy vuoden 2017 kaavoitussuunnitelmaan (KH 23.1.2017 § 12). Kaavamuutoksesta laaditaan maankäyttösopimus, joka viedään kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

4.1.1 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaupunkikehityslautakunta pvm §

Kaupunginhallitus pvm §

Kaupunginvaltuusto pvm §

4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.2.1 Osalliset

- Kaava-alueen maanomistajat

- Naapuritonttien omistajat, haltijat ja asukkaat
- Lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät sekä asukasyhdistykset
- Uudenmaan ELY-keskus
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Järvenpään kaupungin viranomaiset
- Muut viranomaiset
- Järvenpään Vesi
- Fortum Sähkönsiirto Oy
- Elisa Networks Oy
- TeliaSonera Finland Oyj
- Muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Osallisia voivat olla myös kaikki kuntalaiset, joita alueen kehittäminen kiinnostaa

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 23.11.2016 ja kirjeellä naapurikiinteistöjen omistajille.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, kaavaluonnoksesta sekä kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen ja mielipiteiden lyhennelmät ja vastineet ovat [liitteessä 3](#).

Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on esitetty seuraavat kaksi mielipidettä¹:

Mielipide 1, 21.11.2016

Uusi rakennus pysäköinteen ei todennäköisesti mahdu palvelukeskuksen tontille. Puustikon puustoa joudutaan kaatamaan. Omakotitontin yksityisyys tulee kärsimään.

Mielipide 2, 14.12.2016

Puistokaistaletta palvelukeskuksen tontin ja omakotitontin välillä ei saa kaventaa. Autoliikennettä ja pysäköintipaikkoja ei saa tuoda nykyistä lähemmäs. Poukantien ja palvelukeskuksen välinen kävelytie tulee säilyttää. Uudisrakennuksesta ei pitäisi tehdä korkeampaa kuin nykyinen rakennus. Näkösuoja omakotitontteihin tulee ottaa huomioon.

Valmisteluvaihe

täydennetään asemakaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen

Suunnitteluvaihe

täydennetään asemakaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen

Hyväksymisvaihe

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavasta ei ole järjestetty MRL:n mukaista viranomaisneuvottelua. Asemakaavahankkeesta on neuvoteltu kaupungin viranomaisten kesken.

4.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

¹ Henkilötiedot poistettu 21.1.2021

4.3.1 Lähtökohta-aineiston tavoitteet

Palvelukeskuksen tontille suunnitellaan nykyisiä rakennuksia täydentävä lisärakennus, johon tulee senioriasuntoja. Tonttia ympäröivään puistoalueeseen ei tehdä muutoksia. Asemakaavassa otetaan huomioon ajoyhteys puistoalueen kautta tontille 810-20.

4.3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

...

4.3.3 Muut tavoitteet

...

4.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

4.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaratkaisuun ei ole laadittu erillisiä vaihtoehtoja. Pysäköintipaikat on sijoitettu toiminnallisesti edullisesti tontin lounaiskulmaan. Väljä rakennusala mahdollistaa erilaiset suunnitteluratkaisut.



Havainnekuva asemakaavan mahdollistamasta toteutuksesta.

4.4.2 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaupunkikehityslautakunta pvm §

Kaupunginhallitus pvm §

Kaupunginvaltuusto pvm §

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Alueen perusrakenne on voimassa olevan asemakaavan mukainen.

5.1.1 Mitoitus

Monipalvelukeskuksen rakennusoikeus nousee noin $e = 0,5$:stä $e = 0,79$:ään. Laajennusosaan tulee uusia senioriasuntoja ja palvelujen piiriin uusia työpaikkoja.

Aluevaraukset	Pinta-ala, m ²	Pinta-alan muutos, m ²	Rakennusoikeus, k-m ²	Rakennusoikeuden muutos, k-m ²
YSA	11961	+344	9500	+3815
VL	18585	-106	0	0
Katualue	1706	-238	0	0
Yhteensä	32252	0	9500	+3815

5.1.2 Palvelut

Alueen palvelut ovat nykytilanteen kaltaiset.

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

...

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

Monimuotoista sosiaalitointa, terveydenhuoltoa sekä asumista palvelevien rakennusten korttelialue (YSA-x)

Tontille saa rakentaa sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevia rakennuksia ja toimitiloja sekä vanhuksille ja erityisryhmille osoitettuja palvelutiloja niihin liittyvine asuntoineen.

Kaikki rakenteet on tehtävä korkeatasoisesti kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristön, kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimuksiin. Tontille saa sijoittaa muuntamon.

Tontille tai asemakaavassa osoitetulle autopaikkojen korttelialueelle on rakennettava vähintään:

- 1 autopaikka kutakin toimitilan 85 k-m² kohti,
- 1 autopaikka kutakin asuntoalan 100 k-m² kohti. Rakennuslupaviranomainen voi myöntää vähennyksen edellä mainittuun määräykseen, mikäli tontille rakennetaan vanhusten tai erityisryhmien tuki- ja palveluasuntoja.

5.3.2 Muut alueet

Lähivirkistysalue (VL)

Sorrionpuiston alueeseen ei tehdä muutoksia lukuunottamatta korttelialueen lounaiskulman rajan tarkistusta.

Katualueet

Sorrionrinteen katualueen pohjoispäästä liitetään osa korttelialueeseen. Poukantien katualueeseen, joka on kaava-alueessa mukana kaavateknisistä syistä, ei tehdä muutoksia.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Palvelukeskuksen lisärakennus ja pysäköintitasot täydentävät nykyistä tonttia ja kaupunkikuvaa. Rakennushankkeella ei ole merkittäviä vaikutuksia luonnonympäristöön. Tonttiliikenne lisääntyy

nykyisestä, mutta pysäköintipaikat tontilla lisääntyvät. Rakennushanke parantaa iäkkäille suunnattujen palvelujen tarjontaa.

5.5 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty liitteessä 2.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Toteutusta varten ei ole laadittu erillisiä selvityksiä tai suunnitelmia. Yksi mahdollinen toteutustapa esitetään havainnekuvin.

6.2 TOTEUTTAMISEN AJOITUS

Asemakaavan voi toteuttaa heti kun se on saanut lainvoiman ja tarpeelliset kiinteistötekniiset toimenpiteet on suoritettu.

6.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA

Seurattavia asioita ovat pysäköintipaikkojen tarve, asukkaiden ja käyttäjien palaute sekä rakennusten elinkaaren ja kunnon seuranta.

Järvenpäässä 1.2.2017

Sampo Perttula
Kaavoitusjohtaja

Terttu-Elina Wainio
Asemakaava-arkkitehti

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	186 Järvenpää Täyttämispvm	30.01.2017
Kaavan nimi	Kivipuiston monipalvelukeskus	
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	23.11.2016
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	080022
Generoitu kaavatunnus		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,2252	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] 0,0000
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 3,2252

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	3,2252	100,0	9500	0,29	0,0000	3815
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	1,1961	37,1	9500	0,79	0,0344	3815
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,8585	57,6	0		-0,0106	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,1706	5,3	0		-0,0238	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	3,2252	100,0	9500	0,29	0,0000	3815
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	1,1961	37,1	9500	0,79	0,0344	3815
Y	1,1961	100,0	9500	0,79	0,0344	3815
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,8585	57,6	0		-0,0106	0
VL	1,8585	100,0	0		-0,0106	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,1706	5,3	0		-0,0238	0
Kadut	0,1706	100,0	0		-0,0238	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

