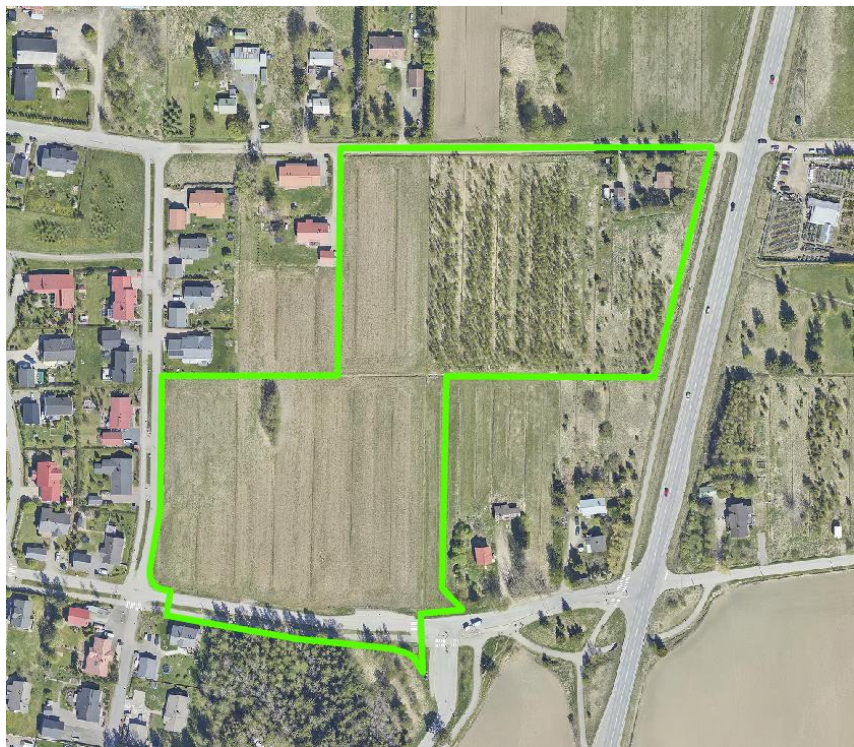


Lehmustien pientalotontit Asemakaava ja asemakaavan muutos

Selostus

JARDno-2020-552

Kaavatunnus 150006



1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Lehmustien pientalotontit

Asemakaava ja asemakaavan muutos

Diaarinumero JARDno-2020-552

Kaavatunnus 150006

Asemakaava koskee:

15. kaupunginosan eli Haarajoki kiinteistöjä 185-401-22-6 ja 186-401-9-147 sekä osia kiinteistöistä 186-401-9-183 186-401-9-139, 186-401-9-146, 186-401-9-150, 186-401-9-174, 186-401-9-175, 186-401-9-178 ja 186-401-9-179.

Asemakaavan muutos koskee:

15. kaupunginosan eli Haarajoki katualuetta (osa kiinteistöä 186-15-9901-0).

Asemakaavalla muodostuu:

15. eli Haarajoen kaupunginosaan korttelit 1560-1564, kortteleihin 1559-1564 erillispientalojen korttelialuetta, asumista palvelevaa yhteiskäyttöistä korttelialuetta, asuin-, varasto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta yritysrakennusten korttelialuetta, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta sekä katu-, lähivirkistys- ja suojaviheraluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

15. eli Haarajoen kaupunginosaan katualuetta.

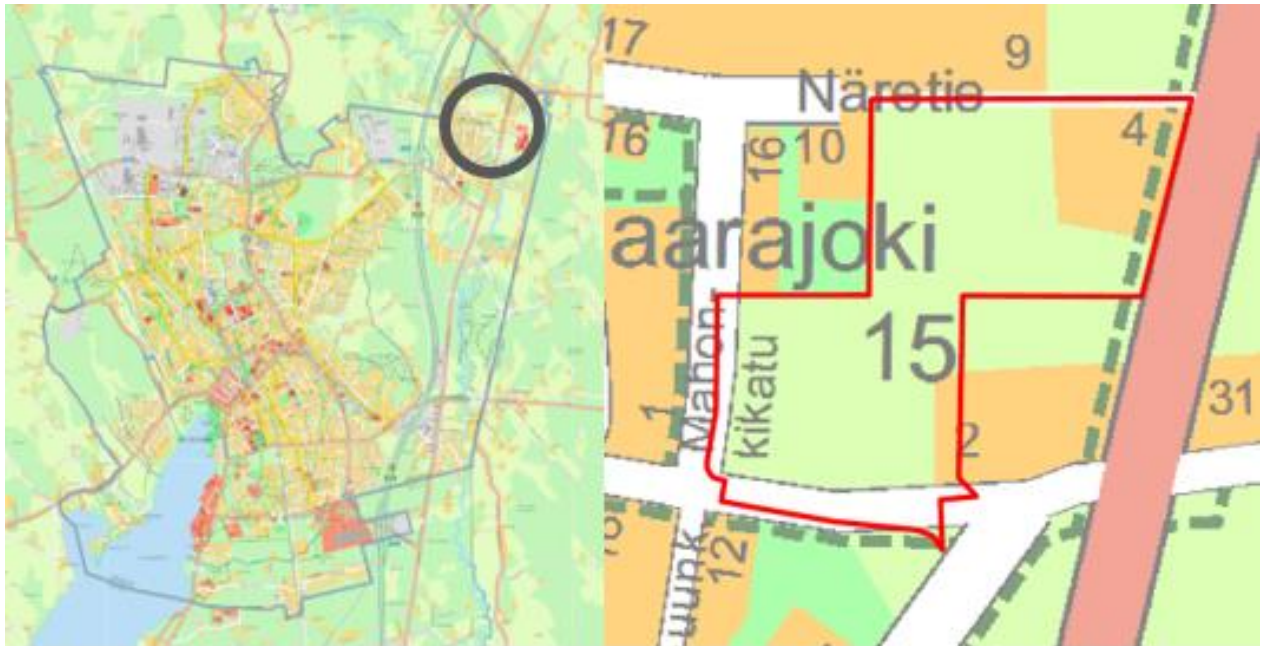
Laatija: Järvenpään kaupunki, Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

Yhteyshenkilö: Jaakko Heikkilä, Seutulantie 12, PL 41, 04401 JÄRVENPÄÄ, puhelin 040 315 2630, sähköposti etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Järvenpään kaupungin koillisosassa, Haarajoen kaupunginosassa. Kaava-alue rajautuu etelässä Lehmustiehen, lännessä Mahonkikatuun, pohjoisessa Näretiehen ja idässä Vanhaan Lahdentiehen (Seututie 140).

Keskustaan matkaa tietä pitkin on noin 6 km. Haarajoen junaseisake ja Helsinki-Lahti-moottoritien liittymä ovat noin kahden kilometrin päässä. Kaava-alueen pinta-ala on noin 4,6 ha.



Kuva 1. Vasemmalla kaavan likimääräinen sijainti Järvenpäässä; oikealla kaava-alueen rajaus.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nimi on Lehmustien pientalotontit. Lehmustien katualueen asemakaavamuutosaluetta lukuun ottamatta kaava on suunnittelualueen ensimmäinen asemakaava.

Kaavan ensisijaisena tarkoituksena on edistää kaupungin strategista tavoitetta lisätä kaupungin pientalotonttivarantoa sekä tuoda kaupungille maanmyyntituloja ja kiinteistöverotuloja.

Suunniteltava alue halutaan liittää osaksi ympäröivää Haarajoen kaupunginosan pientaloaluetta sekä suosia rakentamis- ja asumisratkaisuisia resurssiviisaita vaihtoehtoja. Asemakaavan myötä suunnittelualueelle järjestetään katu- ja kunnallistekniikka.

Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	1
1.1 Tunnistetiedot.....	1
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus.....	2
2. TIIVISTELMÄ	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2 Asemakaava ja asemakaavan muutos	5
2.3 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen toteuttaminen	5
3. LÄHTÖKOHDAT.....	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
3.2 Suunnittelutilanne	9
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	14
4.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset	14
Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	14
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	15
Osalliset.....	15
Vireilletulo.....	15
Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	15
Viranomaisyhteistyö.....	17
4.3 Asemakaavan tavoitteet.....	17
Lähtökohta-aineiston tavoitteet.....	17
Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	18
4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	19
Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	19
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	19
5.1 Kaavan rakenne	19
Mitoitus	19
Palvelut	19
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	19
5.3 Aluevaraukset	20
Korttelialueet	20
Muut alueet	22
5.4 Kaavan vaikutukset.....	22
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan.....	22

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	23
Vaikutukset liikenteeseen	23
Muut vaikutukset.....	23
5.5 Ympäristön häiriötekijät	23
5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset.....	23
5.7 Nimistö.....	24
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	24
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	24
6.2 Toteuttamisen ajoitus	24
6.3 Toteutuksen seuranta	24

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Asemakaavakartta ja -määräykset, pienennös
3. Rakentamistapaohje
4. Tonttikorkokartta
5. Lyhennelmät lausunnoista, mielipiteistä ja muistutuksista sekä kaavoituksen vastineet
6. Meluselvitys
7. Keto- ja pronssisukkulakoiselvitys
8. Asemakaavan seurantalomake

Tausta-aineistot

- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (1.4.2018)
- Uudenmaan maakuntakaava ja vaihemaakuntakaavat (Uudenmaan liitto)
- Uusimaa2050-kaava ja Helsingin seudun vaihemaakuntakaava (Uudenmaan liitto)
- Järvenpään Yleiskaava 2040 (Kv 14.12.2020 § 80 ja 22.3.2021 § 16, voimaan 21.6.2021)
- Resurssiviisas Järvenpää-tiekartta (Kv. 11.11.2019 § 83)
- Resurssiviisas Järvenpää - Kaupunkikehityksen palvelualueen toteutussuunnitelma 2020-2023 (Kaupunkikehityslautakunta 29.10.2020 § 46)
- Keto- ja pronssisukkulakoiden esiintymien selvitys Järvenpään Haarajoella 2021 (Faunatican raportteja 46/2021)
- Järvenpään uhanalaiset perhoset: vuoden 2016 havainnot ja arvio esiintymien nykytilasta (Faunatican raportteja 44/2016)
- Järvenpään maisemaselvitys, MA-Arkkitehdit Oy, 2000
- Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelma 2017, Ramboll Finland Oy, 2017
- Järvenpään viherrakenteen arvot ja hyödyt. Suomen ympäristökeskus, Järvenpään kaupunki 2016.
- Järvenpään luontotyyppiselvitys 2015. Faunatica Espoo 2015.
- Järvenpään pienvesiselvitys 2017 (Pöyry Finland Oy)
- Järvenpään hulevesisuunnitelma 2013 (Järvenpään kaupunki & FCG Oy)
- Rakennettavuusselvitys – Lehmustien kaava-alue (Geosolver Oy 2020)
- Lehmustien pientalotontit – Asemakaava-alueen kunnallistekniikan yleissuunnitelma (31.3.2021)

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulosta ilmoittaminen	22.4.2020
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	22.4.2020
Asemakaavaluonnos 1. nähtävänä MRL 62§, MRA 30§	27.5.-25.6.2020
Asemakaavaluonnos 2. ja asemakaavamuuotosluonnos nähtävänä	26.5.-24.6.2021
Kaupunkikehityslautakunta	16.12.2021 § 110
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä MRL 65§ ja MRA 27§	5.1.-4.2.2022
Kaupunkikehityslautakunta	24.3.2022 § 30
Kaupunginhallitus	4.4.2022 § 99
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	25.4.2022 § 29

2.2 Asemakaava ja asemakaavan muutos

Asemakaavassa muutetaan kaupungin omistukseensa hankkimat peltoalueet pientalotonteiksi ja katualueiksi. Näin myös suunnittelualan pääkäyttötarkoitus muuttuu. Asemakaavatyön yhteydessä mahdollisesta katutilan leventäminen ja jalkakäytävän rakentaminen Lehmustielle.

Asemakaava on käynnistetty kaupungin toimesta keväällä 2020. Kaava valmistellaan Järvenpään kaupunkikehityksessä ja suunnitelmia täydennetään tarvittavin konsulttiselvityksin alueen rakennettavuuden, tilavarausten ja luontoselvitysten osalta. Asemakaavan muutos katualueen osalta on lisätty kaavasuunnitelmaan ennen kaavaluonnoksen (2) asettamista uudelleen nähtäville.

Asemakaavan korttelialueille tulee laatia erillinen tonttijako asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

2.3 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen toteuttaminen

Asemakaavaa voi alkaa toteuttamaan, kun asemakaava ja asemakaavan muutos on saanut lainvoiman ja kuulutettu voimaan tulleeksi, kiinteistötekniset toimenpiteet on suoritettu ja ympäröivä katu- ja kunnallistekniikka on rakennettu riittävään valmiuteen. Asemakaava on tarkoitus saada hyväksytyksi ja lainvoimaiseksi kevään 2022 aikana.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus: luonnon ympäristö ja rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on pääasiassa rakentumatonta, kaavan suunnitteluvaiheessa viljelemätöntä peltoa. Peltoalueella on pieni lehtomainen puusaareke, jolla ei ole tunnistettu merkittäviä luontoarvoja. Koillisosassa on nuorta ja matalaa lehtipuumetsää. Koillisosassa on myös asuttu omakotitalo ja siihen liittyviä rakennuksia, jotka liitetään asemakaavaan.

Suunnittelualueen maisemaa luonnehtii yhtäältä väljäkko kaupunkimainen pientaloasutus ja toisaalta pelto- ja metsämaisema. Aluetta rajaa itäpuolella Seututie 140 eli Vanha Lahdentie; muista kolmesta pääilmansuunnasta kaava-alue rajautuu kaupungin katuverkkoon. Suunnittelualueen eteläpuolella on vanhaa kuusivaltaista metsää. Länsipuolella on kaavoitettua omakotitaloaluetta ja pohjoisessa asemakaava-alueen ulkopuolista pientaloasumista.

Pinnanmuodoltaan alue on melko tasainen (49–53 metriä merenpinnan yläpuolella). Kauttaaltaan savinen maaperä tekee alueesta rakennettavuudeltaan haastavan.

Alueen rakennettavuusselvityksen mukaan maan pohjasuhteiden perusteella oletettava pohjavedenpinnan taso on noin 1,0–1,5 m maanpinnan alapuolella.

Yhdyskuntarakenne, taajamakuva, asuminen, palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualue ja sen ympäristö on ollut peltoviljelyaluetta, jonka yhteyteen on sijoittunut yksittäisiä asuintaloja. 1960-luvun ilmakuviista suunnittelualue ympäristöineen näyttäytyy peltoaukeana, jonka lomassa on maatila-asutusta (Kuva 2). Suunnittelualueen länsipuoliset alueet on kaavoitettu pientaloasumiselle vuosituhannen vaihteessa, ja ne ovat sen jälkeen rakentuneet nopeasti.

Järvenpään mittakaavassa matka keskustaan on pitkä ja suunnittelualue sijaitsee kunnan laitamilla. Noin 1 km päässä kaavan suunnittelualueen eteläpuolella on koulu, päiväkotija ja päivittäistavarakauppa, jotka palvelevat alueen asutusta. Nämä sijoittuvat alueen pääkulkureitin eli Vähänummentien varrelle, jota pitkin liikenne ohjautuu sekä Järvenpään keskustaan että Lahden moottoritille.



Kuva 2. Maankäytön muutokset suunnittelualueella 1960-luvulta (vas.) vuoteen 2019.

Virkistys

Järvenpään yleiskaavaan merkitty virkistys- ja ulkoilun pääreitti sekä viheryhteys (Järvenpään yleiskaava 2040) läpäisee suunnittelualueen etelä-pohjoissuunnassa suunnittelualueella olevan Närepuiston läpi. Alue on ollut viljelykäytössä, joten alueella ei ole rakennettua ulkoilureittipohjaa.

Haarajoen kaupunginosassa on alakoulu ja kaksi päiväkotia leikkipuistoinen. Koululla on pallokenttä, monitoimikaukalo ja liikuntasali. Kaupungin kuntoradalle (Paavonpolku) matkaa on noin 3,5 km.

Liikenne

Liikenteen päävirrat kulkeutuvat kaava-alueelta Lehmustien kautta poikkikatuja etelään Kartanonväylälle ja siitä eteenpäin Järvenpään keskustaan tai Lahden moottoritille. Kaava-alueen etelä- ja länsipuolella olevat kadut Lehmustie ja Mahonkikatu ovat kokoojakatuja. Pohjoispuolella Näretiellä ainoastaan tonteille ajo on sallittu, joten se luokitellaan tonttikaduksi. Itäpuolella kaava rajautuu Vanhaan Lahdentiehen, eli seututie 140:een. Järvenpään lähi- ja paikallisliikenteen bussien 23, 27 ja 988 reitti kulkee kaava-alueen eteläreunaa eli Lehmustietä pitkin. Kaava-alueen eteläreunassa Tiikkikadun ja Lehmustien kulmassa on kaavaan sisältyvä bussipysäkki. Haarajoen junaseisakkeelle kertyy suunnittelualueelta matkaa noin 2 km.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole suojelualueita eikä rakennushistoriallisesti arvokkaita kohteita tai muinaisperintökohteita.

Tekninen huolto

Alueelle on laadittu kaavaprosessin yhteydessä kunnallistekninen yleissuunnitelma ja kunnallistekniikka rakennetaan kaavan toteutuksen yhteydessä. Suunnittelualueen välittömässä ympäristössä oleva rakennuskanta on liitetty kunnallistekniikkaan.

Hulevedet

Hulevedet imeytyvät alueen peltokäytössä olevaan maaperään ja kulkeutuvat avo-ojista ja salaojista muodostuvia purkuoja pitkin vesistöihin. Suunnittelualue kuuluu pääasiassa Keravanjoen lähivaluma-alueeseen. Viheryhteyden länsipuoliset neljä tonttia sijaitsevat Keravanjoen lähivaluma-alueen ja Pietilänjoen valuma-alueen rajalla.

Erytistoiminnot

Kaava-alueen itäreunassa Vanhan Lahdentien varressa ja sen suuntaisesti kulkee korkeapaineinen maakaasun siirtoputki.

Ympäristönsuojelu, ympäristöhäiriöt

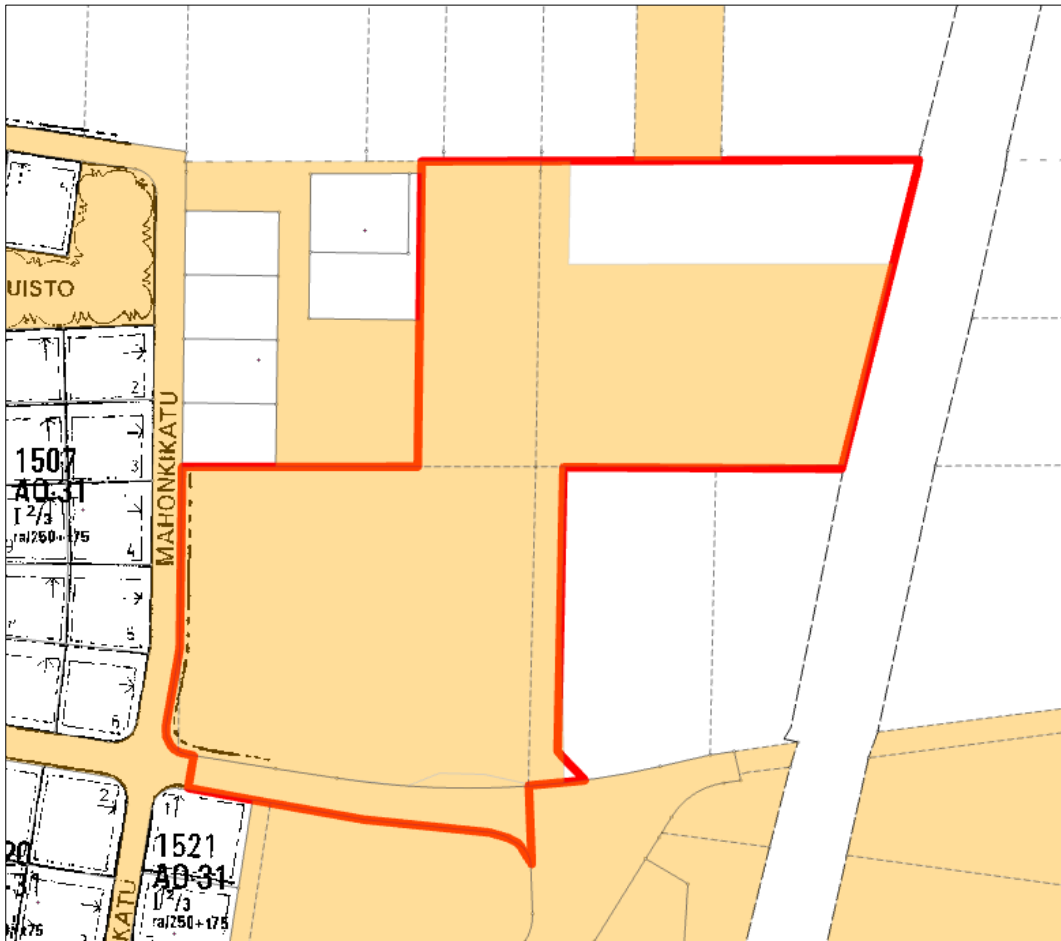
Vanha Lahdentie aiheuttaa meluhäiriötä suunnittelualueen itäosissa (liite 6). Tutkimusalueelta ei kairaustyön yhteydessä löytynyt viitteitä maaperän pilaantuneisuudesta eikä myöskään Järvenpäässä tehdyissä pilaantuneiden maa-alueiden inventoinneissa alueella ole havaittu pilaantuneiden maa-alueiden kohteita.

Sosiaalinen ympäristö

Suunnittelualue on rakentumattomana peltokäytössä yhtä omakotitaloa lukuun ottamatta. Alueen ympäristön rakennuskanta on pääosin erillispientalovaltaista yksityisasumista.

Maanomistus

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta osia kiinteistöjen 186-401-9-139, 186-401-9-147, 186-401-9-174, 186-401-9-178 ja 186-401-9-179 ja 186-401-9-150 osia, jotka ovat yksityisomistuksessa (Kuva 3).



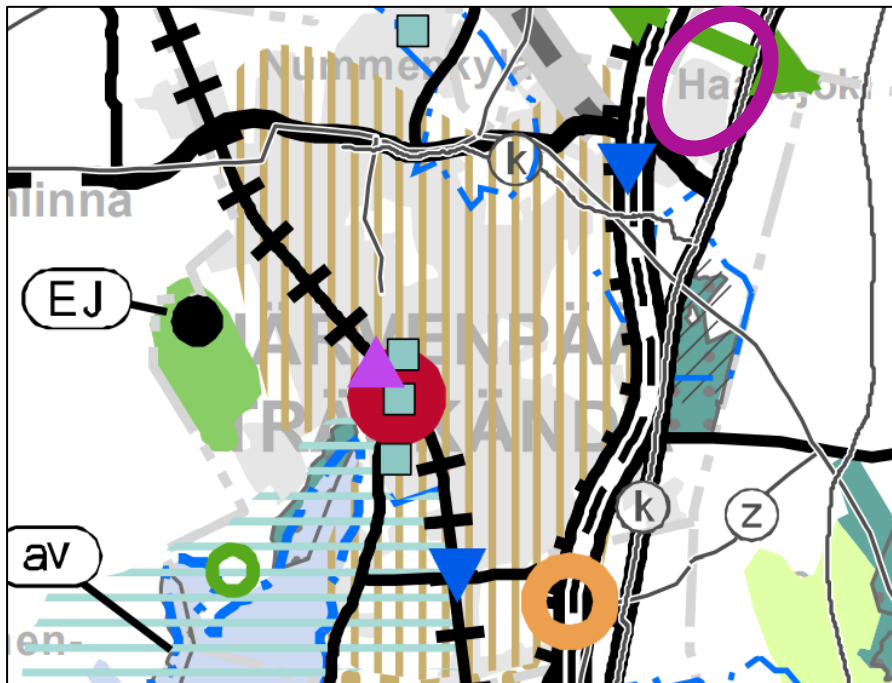
Kuva 3. Ote maanomistustilanteesta. Keltaisella värillä kaupungin maanomistus.

3.2 Suunnittelutilanne

Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Maakuntavaltuusto hyväksyi Uusimaa-kaava 2050-maakuntakaavakokonaisuuden 25.8.2020, ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Helsingin hallinto-oikeus kielsi välipäätöksellään 22.1.2021 valtuuston hyväksymispäätösten täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella. 24.9.2021 hallinto-oikeus totesi, ettei täytäntöönpanokieltoa ollut enää aihetta pitää voimassa siltä osin kuin valitukset oli hylätty, ja kaavakokonaisuus tuli pääosin voimaan. Suunnittelualueen osalta olennaisia merkintöjä ovat valtakunnallisesti merkittävä yksiajoratainen tie, maakaasun runkoputki ja liityntäpysäköintialue Haarajoen asemalla.



Kuva 4. Ote Uusimaakaava 2050 & Helsingin seudun vaihemaakuntakaavasta. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on ympyröity violetilla.

Suunnittelumerkinnät tiivistetysti:

Valtakunnallisesti merkittävä yksiajoratainen tie

Viivamerkinnällä osoitetaan pääasiassa yksiajorataiset maantiet, jotka ovat merkittäviä kansainväliselle ja maakuntien väliselle liikenteelle. Merkintään liittyy MRL 33§:n mukainen rakentamisrajoitus.

Väylälle tai sen välittömään läheisyyteen ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka heikentävät pitkämatkaisen liikenteen, joukkoliikenteen tai kuljetusten palvelutasoa. Uusia liittymiä rakennettaessa tulee varmistaa, että liittymä on mahdollista toteuttaa tien sujuvuutta tai turvallisuutta vaarantamatta. Tie voi selvityksissä ja suunnitelmissa osoitetuin osin olla myös kaksiajoratainen.

Maakaasun runkoputki

Viivamerkinnällä osoitetaan olemassa olevat korkeapaineiset maakaasun siirtoputket. Merkintään liittyy MRL 33§:n mukainen rakentamisrajoitus.

Alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon maakaasuputkiston suojaetäisyyksistä annetut määräykset.

Uudenmaan maakuntakaava (MKV 8.11.2006) ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava (MKV 30.10.2014) olivat voimassa kaavaluonnosten 1 ja 2 valmistelun aikana.

Yleiskaava

Järvenpään yleiskaava 2040 (KValt 14.12.2020 § 80 ja 22.3.2021 § 16, voimaan 22.6.2021).

Yleiskaava koostuu neljästä oikeusvaikutteisesta yleiskaavakartasta, joita voi tarkastella myös kaavayhdistelmänä. Yleiskaavakartat ovat 1/4 Maankäyttö ja liikkuminen, 2/4 Virkistys ja luontoarvot, 3/4 Kulttuuriympäristöt ja 4/4 Yhdyskuntatekninen huolto ja vesitalous.

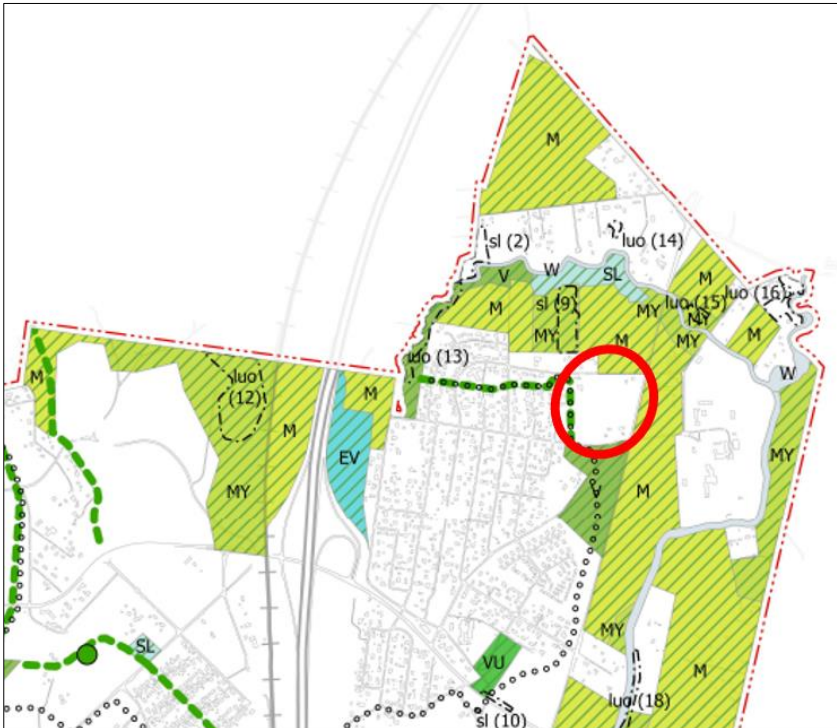
Suunnittelualueetta koskevat kaikki oikeusvaikutteiset kaavakartat lukuun ottamatta karttaa 3/4 Kulttuuriympäristöt. Kaava-alueella ei ole merkittäviä kulttuuriympäristökohteita. Seuraavissa kuvissa 5-7 kaavaotteiden jälkeen on selitetty suunnittelualueetta koskevat määräykset.



Kuva 5. Ote Järvenpään yleiskaavasta 2040:stä, kartta 1/4 Maankäyttö ja liikkuminen. Kaava-alueen likimääräinen sijainti valkoisella.

Pientalovaltainen asuntoalue

Alue varataan ensisijaisesti monipuoliselle pientalovaltaiselle asumiselle ja sitä palveleville lähipalveluille sekä alueen luonteeseen soveltuvalle elinkeinotoiminnalle. Suunnittelussa tulee varmistaa riittävät lähivirkistystyksen alueet sekä viheryhteyksien jatkuminen. Alueen suunnittelussa tulee edistää palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteellä, kävellen ja pyörällä. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota elinympäristön viihtyisyyteen, turvallisuuteen ja kulttuuriympäristön arvoihin.



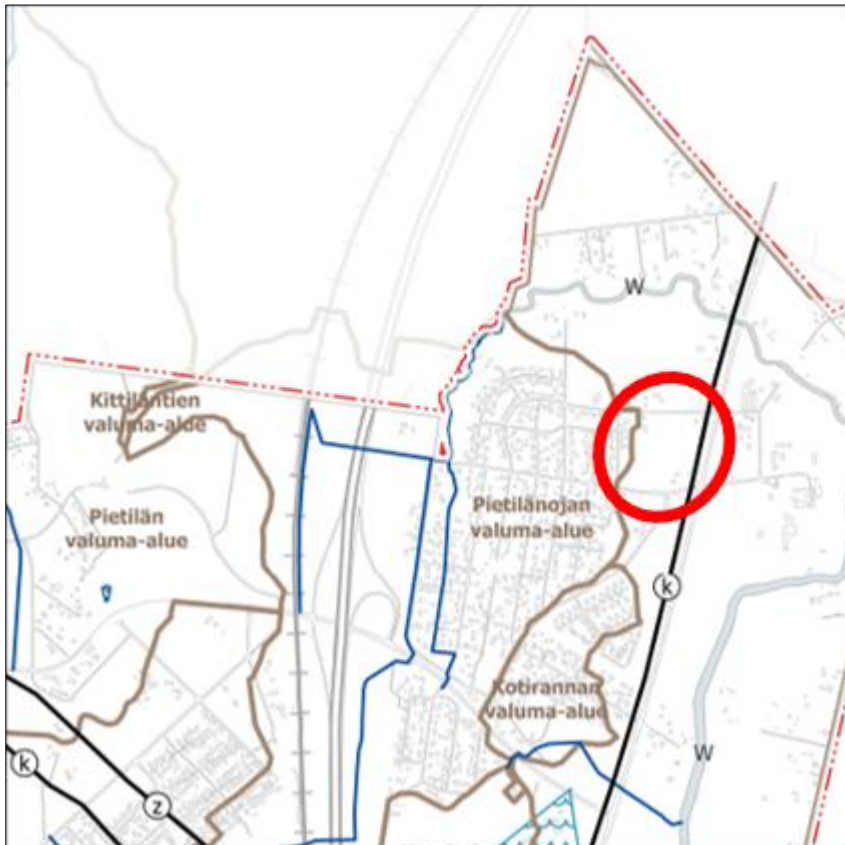
Kuva 6. Ote Järvenpään yleiskaavasta 2040:stä, karta 2/4 Virkistys- ja luontoarvot. Kaava-alueen liikimääräinen sijainti punaisella.

Virkistysalue

Alue varataan yleiseen virkistystoimintaan, ulkoiluun ja luonnon kokemiseen. Alueella sallitaan vain ulkoilua tai muuta virkistystoimintaa palveleva rakentaminen, hulevesien hallintaan tarkoitetut rakenteet sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevat rakennukset ja rakenteet (MRL:n mukainen rakentamisrajoitus). Toimintojen tarkemmassa suunnittelussa ja ylläpidossa tulee ottaa huomioon erilaisten virkistystoimintojen yhteensovittaminen ja alueen ekologiset, maisemalliset ja kulttuurihistorialliset arvot. Alueella olevat rakennukset voidaan säilyttää ja rakennusten peruskorjaaminen, vähäinen laajentaminen ja tuhoutuneen rakennuksen korvaaminen ovat sallittuja. Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman lupaa (MRL:n mukainen toimenpiderajoitus).

Virkistystyksen ja ulkoilun pääreitti

Virkistystyksen ja ulkoilun kannalta merkittävä yhteys tai yhteystarve. Reitin suunnittelussa ja toteutuksessa tulee pyrkiä eri liikkumismuodot ja niiden tilatarpeet huomioimaan yhtenäiseen verkostoon. Asuinalueilta ja keskeisiltä palveluilta tulee varmistaa sujuvat ja turvalliset jalankulun ja pyöräilyn yhteydet pääreittien varrelle. Merkintä on sijainniltaan ohjeellinen.



Kuva 7. Ote Järvenpään yleiskaavasta 2040:stä, kartta 4/4 Yhdyskuntatekninen huolto ja vesitalous. Kaava-alueen likimääräinen sijainti punaisella.

Valuma-alue

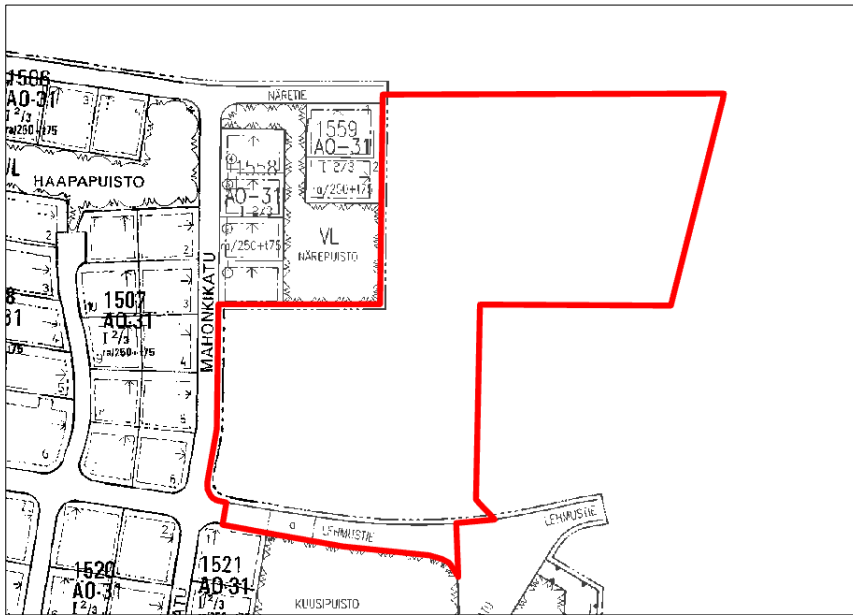
Alueella tapahtuvassa toiminnassa ja maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon kaavaselostuksessa sekä muissa selvityksissä mainitut valuma-alueen ominaispiirteet.

Järvenpään yleiskaava 2020

Oli voimassa 22.6.2021 saakka, eli kaavaluonnos 1:n ja 2:n valmistelun aikana.

Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Lehmustien katualueella asemakaava 15/3, joka on vahvistunut 26.1.2003. Muuten alue on asemakaavoittamatonta.



Kuva 8. Ote ajantasakaavasta. Kaava-alue punaisella rajattuna.

Rakennusjärjestys

Järvenpään rakennusjärjestys on tullut voimaan 20.1.2019 alkaen, kaupunginvaltuuston päätös 22.10.2018 § 86.

Tonttijako & -rekisteri

Alueen kiinteistöt on merkitty valtion kiinteistörekisteriin, katualueet kaupungin katu- ja viherrekisteriin.

Pohjakartta

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

Rakennuskiellot, suojelupäätökset

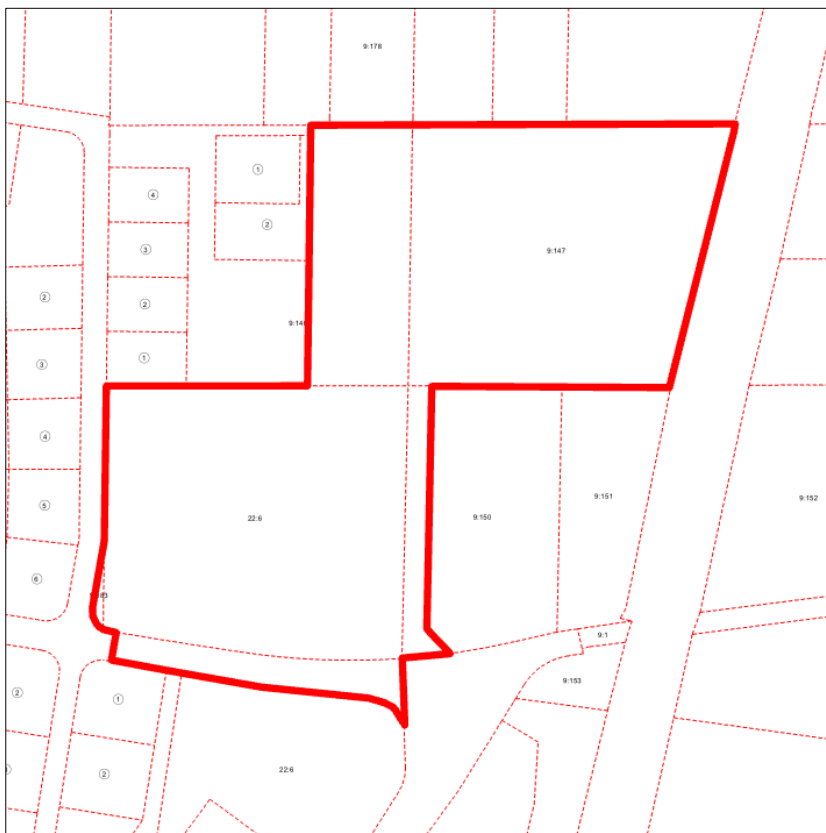
Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoja tai suojelupäätöksiä.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset

Kaavan laatimiseen on ryhdytty Järvenpään kaupungin aloitteesta sen jälkeen, kun suunnittelualueen kiinteistöt 186-401-22-6 ja 186-401-9-146 ovat siirtyneet kaupungin omistukseen. Kaavan valmisteluvaiheessa kaavoituskohteena oleva osa kiinteistöistä 186-401-9-147 ja 186-401-9-150 on siirtynyt kaupungin omistukseen.

Lehmustien pientalot on ollut kaavoituskohteena Järvenpään kaupungin kaavoituskatsauksessa ja -suunnitelmassa 2020 alkaen.



Kuva 9. Suunnittelualueen kiinteistöt ja kiinteistönumerot.

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaupunkikehityslautakunta 16.12.2021 § 110 (Päätös kaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville)

Kaupunkikehityslautakunta pvm §

Kaupunginhallitus pvm §

Kaupunginvaltuusto pvm §

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

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

Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella 22.4.2020 Järvenpään kaupungin verkkosivulla ja paikallislehdessä.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja vuorovaikutustavat on esitetty kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä koko kaavasunnittelun ajan teknisessä palvelupisteessä sekä Järvenpään kaupungin internet-sivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan päivittää tarpeen mukaan valmisteluvaiheen aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, Kaavaluonnoksesta sekä kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen ja mielipiteiden lyhennelmät ja vastineet ovat [liitteessä 4](#).

Valmisteluvaihe

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävänä 27.5.-25.6.2020 välisen ajan Seutulantalons palvelupisteessä sekä Järvenpään kaupungin internet-sivuilla. Nähtävilläoloaikana osallisilla oli mahdollisuus jättää mielipide kaavaluonnoksesta. Luonnosvaiheessa (1) lähetettiin lausuntopyyntö hankkeesta seuraaville tahoille:

- Järvenpään Vesi
- Uudenmaan liitto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Keski-Uudenmaan vesiensuojelun liikelaitoskuntayhtymä
- Fortum Power and Heat Oy/Kaukolämpö)

- Caruna Oy
- Gasgrid Finland Oy
- Suomen Kaasuenergia Oy
- Elisa Oyj
- Telia Oyj
- Suomen luonnonsuojeluliitto Järvenpää ry
- Haarajoen asukasyhdistys ry

Lausuntoja saatiin 5 kpl.

Asemakaavaluonnos 1:n nähtävilläolon jälkeen suunnittelualuetta laajennettiin käsittämään kiinteistö 186-40-9-147 ja sekä osa Lehmustien katualueesta, joka muusta suunnittelualueesta poiketen on jo asemakaavoitettua (186-15-9901-0). Alueelle laadittiin rakennettavuus selvitys syksyllä 2020 sekä kunnallistekninen yleissuunnitelma keväällä 2021. Asemakaavaluonnos ja asemakaavan muutoksen luonnos 2. asetettiin uudelleen nähtäville 26.5.2021.

Kaavaluonnos2-vaiheessa on pyydetty lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Järvenpään Vesi
- Uudenmaan liitto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Keski-Uudenmaan vesiensuojelun liikelaitoskuntayhtymä
- Vantaan Energia Keski Uusimaa Oy, lämpöverkot
- Caruna Oy
- Gasgrid Finland Oy
- Suomen Kaasuenergia Oy
- Elisa Oyj
- Telia Oyj
- Suomen luonnonsuojeluliitto Järvenpää ry
- Haarajoen asukasyhdistys ry
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Järvenpään rakennusvalvonta
- Järvenpään Kaupunkitekniikka/Suunnittelupalvelut

Asemakaavaluonnos 2:n myötä kaavaselvityksiä täydennettiin erillisellä melu- ja luontoselvityksellä (kaavaselostuksen liitteenä). Lausuntoja saatiin 7 kpl ja kirjallisia mielipiteitä 1 kpl.

- Järvenpään Vesi, 1.6.2021
- Caruna Oy, 7.6.2021
- Järvenpään kaupungin rakennusvalvonta, 16.6.2021
- Uudenmaan liitto, 23.6.2021
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus, 23.6.2021
- Uudenmaan ELY-keskus, 24.6.2021
- GasGrid Finland Oy, 5.7.2021
- Yksityishenkilö, 16.6.2021

Kaavaluonnoksesta saatujen lausuntojen ja mielipiteiden lyhennelmät ja vastineet ovat liitteessä 4.

Suunnitteluvaihe

Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 5.1.-4.2.2022 Seutulantalons palvelupisteessä sekä kaupungin verkkosivulla. Ehdotusvaiheessa lähetettiin lausuntopyyntö seuraaville tahoille.

- Järvenpään Vesi
- Uudenmaan ELY-keskus
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Caruna Oy
- Gasgrid Finland Oy
- Kiertokapula Oy
- Haarajoen asukasyhdistys ry
- Järvenpään rakennusvalvonta

Asemakaavaehdotuksesta ja asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin lausuntoja 3 kpl. Kirjallisia muistutuksia ei saatu. Lausuntoja antoivat:

- Caruna Oy, 21.1.2022
- Järvenpään vesi, 24.1.2022
- Uudenmaan ELY, 4.2.2022

Hyväksymisvaihe

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

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

Viranomaisyhteistyö

Kaavahankkeen viranomaisyhteistyö käydään pääasiallisesti vuorovaikutusvaiheiden lausuntomenettelyn, tarpeellisten täydentävien lisäneuvotteluiden ja sähköpostiviestinnän kautta. Muutoin asemakaavahankkeesta on neuvoteltu kaupungin viranomaisten kesken.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston tavoitteet

Kunnan asettamina tavoitteina on ollut lisätä tonttivarantoa, josta on ollut pulaa Järvenpäässä. Kysyntää pientalotonteille on ollut enemmän kuin tarjontaa. Kaavan suunnitteluajana valmistui Lepola IV alueen asemakaava, jonka jälkeen Järvenpään kaupungilla ei ole ollut omakotitontteja myytäväksi.

Resurssiviisaustyö on tullut yhä ajankohtaisemmaksi Järvenpäässä parin viime vuoden aikana ja kaavoituksessa pyritään resurssiviisailla ratkaisulla vähentämään sekä rakentamisen että asumisen aikaista alueen hiilijalanjälkeä. Resurssiviisaus on ollut myös kaavatyön tärkeä lähtökohta.

Yleiskaavan perusteella viheryhteys on otettava huomioon. Meluntorjunta ja jätevedenpumppaamon suojaetäisyydet tulee myös huomioida kaavaratkaisussa.

Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Suunnittelualuetta on laajennettu kaupungin maanomistuksen laajentuessa kaavaprosessin aikana, joten asemakaavaluonnos päätettiin asettaa uudelleen nähtäville. Uutta kaavaluonnosta tukemaan laadittiin kunnallistekniikan yleissuunnitelma, jotta katulinjat, alueen huleveden hallinta ja jätevesiverkoston toimivat edellytykset saadaan yhteensovitetuiksi.

Meluselvityksen myötä Vanhan Lahdentien läheisten tonttien osalta on pitänyt huomioida riittävä melusuojaus.

Kaavaluonnoksien jälkeen alueelle laadittiin keto- ja pronssisukkulakoiselvitys (liite 7). Alueelta ei löytynyt viitteitä näiden uhanalaisien lajien esiintymistä.

Erillispientalojen korttelialueen pääkäyttötarkoituserkintä on yhdistetty kaavaehdotusvaiheessa (AO-45 ja AO-46 -> AO-45). Sivuasukunnan enimmäiskoko ilmoitetaan prosentteina asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta, toisin kuin vielä kaavan luonnosvaiheessa. Liikennemelun kannalta haastavimman tontin kohdalla pääkäyttötarkoitus on kuitenkin vaihdettu AOTY; tontilla tapahtuvan melusuojausten varmistamiseksi on täsmennetty kaavamerkintöjä ja lisätty talousrakennusoikeutta.

Kiinteistöjen yhteiselle jätehuoltopisteelle on varattu alue kaavan myötä rakentuvien Tiikkikadun ja Tiikkikujan risteyksen pohjoispuolelta.

Kaavaehdotuksen ja kaavan muutosehdotuksen hyväksymisen jälkeen kaavakarttaan on tehty vähäisiä teknisiä muutoksia:

- Tiikkikadun itäpuoleisilla ja Näretien varressa sijaitsevien neljän tontin osalta on sovittu yhdessä maanomistajan kanssa kaupungin maankäyttökorvausten käytäntöjen linjaa noudattaen, että tonttien rakennusoikeus lasketaan 250 k-m²:stä 125 k-m²:iin.
- Kunnallistekniikan rakentaminen edellyttää pihaliittymien sijoittamista tiettyihin sijainteihin ja siksi kaavaan on muokattu tonttiliittymäkieltoja, jotka ohjaavat samalla pihaliittymien sijaintia.
- Närepuiston puistosuunnitelman vuoksi on lisätty avo-ojamerkintä kortteliin 1559.
- Tiikkikujalta Närepuistoon tontille ajon salliva osa on muutettu katualueeksi. Näin vältetään liikennemerkkien sekavalta sijoittelulta risteysalueella.
- Tiikkikujalta Lehmustielle jalankululle ja pyöräilylle varattu katu on tarkennettu jalankululle varatuksi katualueeksi liikenneturvallisuuden vuoksi.

Alueelle on laadittu rakentamistapaohje, jonka ohjeet velvoittavat rakentajia aluetta rakennettaessa.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Ennen asemakaavan vireille tuloa ei ole laadittu vaihtoehtoisia kaavasuunnitelmia alueelle.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaava koostuu erillispientalojen korttelialueesta (AO-45), asuin-, varasto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien yritysrakennusten korttelialueesta (AOTY-5), asumista palvelevasta yhteiskäyttöisestä korttelialueesta (AH-9), lähivirkistysalueesta (VL), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueesta (ET), suojaviheralueesta (EV) sekä katualueesta. Rakentamista osoitetaan suurimmalta osin asuinpientalojen korttelialueelle. Lisäksi kaavan koillisnurkassa on aluevaraus työ-, varasto- ja pienteollisuustilojen rakentamiselle ja sen eteläpuolella jätevedenpumppaamolle. Vanhan Lahdentien puoleiselle sivulle on osoitettu melueste ja tien puoleisille tonteille rakennusalan melulähteen puoleisille sivuille määräys äänieristävyttä lisäävistä rakenteista. Pientalorakentamiseen osoitetuille korttelialueille on osoitettu hulevesimääräys (hule-5), jonka mukaan hulevesi tulee käsitellä tonteilla viivyttämällä ennen niiden johtamista hulevesiverkkoon.

Mitoitus

Uusia pientalotontteja kaavoitetaan 32 kpl. Kytkeytyneiden pientalojen ja sivuasuntojen rakentamisen mahdollistaminen antaa mahdollisuuden useamman kuin yhden talouden sijoittumiseen tontille.

Suunnittelualan pinta-ala on noin 4,6 ha, josta erillispientalojen korttelialuetta noin 2,8 ha, asuin-, varasto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien yritysrakennusten korttelialuetta noin 0,2 ha, asumista palvelevaa yhteiskäyttöistä korttelialuetta noin 0,05 ha lähivirkistysaluetta noin 0,2 ha, suojaviheraluetta noin 0,2 ha, jätevedenpumppaamo noin 0,2 ha ja katualuetta noin 0,9 ha.

Erillispientalojen korttelialueille osoitetaan 33 uutta rakennuspaikkaa, joista 1:lle rakennusosalalle saa sijoittaa vain liike-, työ-, teollisuus- ja varastotiloja.

Palvelut

Alueella ei ole julkisia palveluja. Kaavamääräys mahdollistaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien liike-, työ- ja palvelutilojen rakentamisen (25 % rakennusoikeudesta).

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Luonnonympäristö

Rakentamistehokkuus alueella on väljä, jotta välttyttäisiin huleveden viivytysongelmilta. Hulevesimääräyksellä viivytetään ja ohjataan hulevedet kaupungin hulevesiverkkoon. Kaava ohjaa rakennusten massoitteita siten, että yhdessä Vanhan Lahdentien varteen rakennettavan meluesteen avulla Vanhalta Lahdentieltä kantautuva liikennemelu pysyy ohjearvojen rajoissa ja asumisen laatu ei kärsi. Rakentamistapaohjeella ohjataan rakentajia ekologisiin ja kestäviin asumisratkaisuihin ohjaamalla rakentajia ekologisesti kestävien ja tervettä rakentamistapaa edistävien rakennusmateriaalien käyttöön sekä rakentamisen ylijäämämaamassojen hyödyntämiseen tontilla. Rakentaminen tulee mahdollisuuksien mukaan maan korkotasoon ja

muihin luontaisiin olosuhteisiin. Kiinteistöjen yhteisellä jätteidenkeräyksellä edistetään resurssiviisaustavoitteita. Jätevedenpumppaamon hajuhaittojen ehkäisemiseksi ympäröiviä tontteja ei ole rakennettu kiinni jätevedenpumppaamoon, vaan niihin on jätetty suojaetäisyyttä.

Rakennettu ympäristö

Rakentamisen määräyksillä kaavassa ohjataan luomaan viihtyisää, kestävä ja kaupunkikuvaltaan ympäristöönsä nähden yhteensopivaa pientaloaluetta. Kaavassa ohjataan rakentamisen ohjaaminen rakennuslalle niin, että pihan valoisuus- ja meluolosuhteet ovat suotuisat. Rakentamista ohjataan värityksen, julkisivumateriaalien ja rakennusmassojen sijoittumisen ohjeiden avulla viihtyisään asumiseen.

5.3 Aluevaraukset

Korttelialueet

Erillispientalojen korttelialue (AO-45)

Kaavamääräykset:

Alueelle saa rakentaa enintään kaksi asuntoa sisältävän erillispientalon asumistarkoituksiin. Erillispientalon lisäksi saa rakentaa sivuasunnon, jonka koko saa olla mitoitukseltaan enintään 30 % tontin rakennusoikeudesta. Yhteen kerrostasoon saa rakentaa enintään 70 % asemakaavassa osoitetusta asuinrakennusoikeudesta.

Asemakaavassa ilmoitetusta rakennusoikeudesta saa rakentaa 25 % liike-, työ- ja palvelutiloiksi, joissa harjoitettu toiminta ei aiheuta ympäristölle häiriötä. Tonttia ei saa käyttää ympäristöä rumentavaan tai häiritsevään varastointiin. Maanpinnan korkeusasemaa ei saa perusteettomasti nostaa.

Kattopintojen tulee olla kaltevia. Rakennettaessa 4 metriä lähemmäs naapurintontin rajaa ei rakennuksen naapurintontin puoleisiin osiin saa sijoittaa asuinhuoneiden pääikkunoita. 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. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää asunto- ja rakennuskohtaiset ratkaisut melun vaimennustoimenpiteiksi.

Tontilla tulee olla vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 100 m² kohti. Autopaikkoja on varattava tontille vähintään 2 autopaikkaa/ asunto.

Määräys ohjaa asemakaavalle ja asemakaavan muutokselle asetettuja päätavoitteita pientalotuotannon lisäämiseksi. Määräyksellä varmistetaan, että uudisrakennukset sopeutuvat mittasuhteiltaan ympäröivään pientaloasutukseen. Mahdollisuus kaksiasuntoisen talon tai sivuasunnon rakentamiseen luo edellytykset esimerkiksi ylisukupolvisen asumiseen tontilla.

Asuntojen kokonaismäärää saadaan näin myös alueella kasvatettua säilyttäen kuitenkin tontit järkevän kokoisina.

Määräyksessä on haluttu varmistaa, että alueelle jää vettä läpäisevää viherpinta-alaa huleveden viivyttämistä varten, ja siksi yhteen kerrostasoon saa käyttää koko tontin rakennusoikeudesta korkeintaan 70 %. Riittävä viherpinta-ala tukee myös hulevesimääräyksen (hule-5) toteutumista.

Rakentamista ohjaavilla nuolimerkinnöillä on haluttu estää liikenteen häiriövaikutuksia. Edellyttämällä rakentamista rakennusalan pohjoisrajaan on eteläsuunnasta paistava aurinko luo valoisat pihaolosuhteet. Ohjaamalla rakentamisen sijoittumista rakennukset sijoittuvat vierekkäisillä tonteilla linjakkaasti toisiinsa nähden. Rakennusala on rajattu pääosin 4 metrin päähän tontin rajasta, jotta paloetäisyys (8 metriä) eri rakennuspaikkojen välillä toteutuisi. Katujen puoleisilla rajoilla rakennusala on yleensä lähempänä tontin rajaa.

Asuin- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien yritysrakennusten korttelialue (AOTY-5)

Kaavamääräykset:

Alueelle saa rakentaa enintään kaksi asuntoa sisältävän erillispientalon asumistarkoituksiin. Yhteen kerrostasoon saa rakentaa enintään 70 % asemakaavassa osoitetusta asuinrakennusoikeudesta. Erillispientalon lisäksi saa rakentaa sivuasunnon, jonka koko saa olla mitoitukseltaan enintään 30 % asuinrakennusoikeudesta.

Kattopintojen tulee olla kaltevia. Rakennettaessa 4 metriä lähemmäs naapurintontin rajaa ei rakennuksen naapurintontin puoleisiin osiin saa sijoittaa asuinhuoneiden pääikkunoita.

Alueelle saa rakentaa työ-, varasto- ja pienteollisuustiloja.

Tontilla tulee olla vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 100 m² kohti.

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. Melutaso rakennusten sisällä työ- ja toimistotiloissa ei saa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa 45 dB. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää asunto- ja rakennuskohtaiset ratkaisut melun vaimennustoimenpiteiksi.

Autopaikkoja on varattava tontille vähintään 2 autopaikkaa/ asunto ja 1 autopaikka kutakin alkavaa työtilan 75 k-m² kohti.

Kaavamääräys AOTY-5 on annettu yhdelle jo rakentuneelle kaavan suunnittelualueen kiinteistölle. Se on sisällöltään muutoin sama kuin kaavan AO-45-määräys, mutta sallii lisäksi työ-, varasto- ja pienteollisuustilojen rakentamisen alueelle. Alueen rakentuessa työ-, varasto- ja pienteollisuustilat voivat toimia meluesteenä, mikäli samalle kiinteistölle osoitettu pientalo tulee toteutumaan. Lähellä melulähdettä, eli Vanhaa Lahdentietä, melusuojaus edellyttää pientalojen massoittelun lisäksi melulähteen läheisen sijainnin takia tehokkaita melusuojausratkaisuja. Kaavan toteutuessa työ-, varasto- ja pienteollisuustilojen rakennusmassa toimisi melusuojana osaltaan muillekin kaavan itäosan meluvaikutuksen alaisena oleville tonteille. Määräyksessä otetaan huomioon työtiloille tarvittavat autopaikat.

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (AH-9)

Kaavaan on osoitettu asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue kiinteistöjen yhteisen jätekeräyspisteen rakentamista varten. Alue on sijoitettu kaavan myötä rakentuvien Tiikkikadun ja Tiikkikujan kulmaan, jotta jätepisteen saavutettavuus on riittävän hyvä yhteisjätekeräykseen liittyville talouksille.

Muut alueet

Lähivirkistysalue (VL)

Yleiskaavaan merkitty viheryhteys edellyttää lähivirkistysalueen sijoittamista kaavaan. Lähivirkistysalue sijoittuu osaksi jo aiemmin asemakaavoitettua Närepuistoa. Lähivirkistysalue toteuttaa yleiskaavan tavoitteita viheryhteydestä ja virkistyksen ja ulkoilun pääreitistystä.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET)

Vesihuollon järjestäminen suunnittelualueelle edellyttää jätevedenpumppaamon rakentamista. Alue varataan teknisistä syistä suunnittelualan meren pinnan tasosta mitattuna suunnittelualan matalimmalle sijainnille.

Suojaviheralue (EV)

Vanhan Lahdentien varteen on osoitettu suojaviheraluetta (EV). Alueelle on kaavamerkinnällä määrätty rakennettavaksi meluste, jonka likimääräinen korkeus on 2,5 m. Alueelle on merkitty maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Katualueet

Alueelle rakentuu uusia tontti- ja liityntäkatuja. Tiikkikatu on tonttikatu, johon yhtyvät liityntäkadut Tiikkikuja ja Akaasiakuja. Kaavassa on varattu alue jalankululle varatulle kadulle Tiikkikujan ja Lehmustien välille. Näretielle on varattu alueet jalankululle ja polkupyöräilylle varatulle kadulle (pp) sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varalle kadulle, jolla tontille ajo on sallittu (pp/t). Alueen katujen rakentamiseen liittyy erillinen katusuunnitelma, jossa tarkennetaan mm. jalkakäytävien ja hulevesielementtien sijainteja.

5.4 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

Alue tulee kaavan myötä rakentumaan pientaloalueeksi ja liittymään jo rakentuneeseen Haarajoen pientalovaltaiseen kaupunginosaan. Vanhan Lahdentien puolelle tullaan rakentamaan melusuojaus meluidan ja rakennusten massoittelemalla. Tämä näkyy maisemassa ja vaikuttaa myös rakennusten sijoittumiseen Vanhan Lahdentien puolella eli suunnittelualan itäosissa. Peltoalueen maisema muuttuu kaavan toteutuessa merkittävästi. Uuden asuinalueen pohjois- ja itälaitamilla säilyy edelleen maaseutumainen maisema. Uusien talojen varjostusvaikutus vanhaan rakennuskantaan nähden on vähäistä ja rajoittuu korkeintaan varhaisiin aamun tunteihin. Jätevedenpumppaamo voi aiheuttaa lähialueilla hajuhaittoja, mikä tulee huomioida asuintilojen sijoittelussa tontille jätevedenpumppaamon läheisillä alueilla.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Makrotasolla alueen toteutuksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon tai luonnonympäristöön, koska alue liittyy jo pääosin rakentuneeseen pientaloasutukseen eikä alueella ei ole tunnistettu merkittäviä luontoarvoja.

Alueen kunnallistekniikan rakentaminen edellyttää rakennettavuus selvityksessä esitettyjen esirakentamismenetelmien käyttöä, mikä tulee muuttamaan maaperän rakennetta paikallisesti. Vettä läpäisemättömien pintojen lisääntyminen vaikuttaa hulevesien imeytymiseen, mikä tontin omistajien tulee ottaa huomioon jo rakentamisvaiheessa. Tämä on huomioitu rakentamistapaohjeen määräyksissä. Tonttien kokoon nähden maltilliset rakennusoikeudet ja rajoitukset yhteen tasoon rakentamisesta helpottavat hulevesien viivytystä.

Peltoalueiden avo-ojat tulevat pääosin poistumaan, joten hulevedet tullaan viivyttämään tonteilla ja katualueilla erilaisin hulevesirakentein. Peltomaille tyypillinen kasvillisuus tulee kaavan toteutumisen myötä vähenemään. Peltosaareke viheryhteyden yhteydessä tulee todennäköisesti pienenemään rakentamisen levittäytyessä, mutta kaava luo edellytykset sen säilyttämiseen suurelta osin. Viheryhteys toimii muutenkin ekologisenä käytävänä alueen kasveille ja pieneläimille. Luonnonvarainen kasvillisuus tulee keskittymään viheryhteyteen. Suunnitelmat täydentyvät tarkemman puistosuunnitelman myötä.

Vaikutukset liikenteeseen

Alueelle rakennetaan kokoojakatu ja kaksi liityntäkatua, jotka vaikuttavat vähäisesti nykyisen liikenteen ohjautuvuuteen ympäristössä, sillä rakennettavat tonttikadut palvelevat ennen kaikkea uutta rakennuskantaa. Kaava-alueen pohjoispuolen liikenne, joka ennen on ohjautunut muita katuja pitkin, saattaa ohjautua kaavan toteutumisen myötä rakentuvan Tiikkikadun kautta. Asutuksen lisääntymisen takia liikenne alueella tulee jonkin verran lisääntymään.

Muut vaikutukset

Kaavan toteutuessa alueelle arvioidaan tulevan 120-140 uutta asukasta. Tämä lisää peruspalveluiden tarvetta Haarajoen alueella ja turvaa nykyisten palvelujen säilymistä. Asukasmäärän lisääntyminen lisää myös varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen kapasiteettitarvetta.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Itäpuolisen seututien läheisyys tuo meluvaikutuksia uudelle asutusalueelle. Tätä torjutaan tutkittavilla meluntorjuntaratkaisuilla ja rakennusten massoittelulla (liite 6). Jätevedenpumppaamo aiheuttaa mahdollisesti hajuhaittoja lähietäisyydellä. Pumppaamo rakennettaessa tulee huomioida riittävät suojaetäisyydet.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty kaavakartalla. Kaavakartan pienennös lisätään kaavaprosessin loppuvaiheessa selostuksen [liitteeksi 2](#).

5.7 Nimistö

Kaava-alueella on jo käytössä olevaa nimistöä Lehmustie, Näretie ja Närepuisto.

Kaava-alueen uudet rakennettavat kadut on nimetty Haarajoen kaupunginosalla osoitetun nimistöteeman (puuaihe) mukaisesti. Uutta nimistöä ovat Tiikkikatu, Tiikkikuja ja Akaasiakuja.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Toteutusta ohjaamaan laaditaan erilliset sitovat rakentamistapaohjeet, joita tulee noudattaa alueen toteutuksessa. Asioissa, joihin asemakaava tai rakentamistapaohje ei ota suoraan kantaa, rakentamista ohjaa myös kaupunginrakennusjärjestys.

Yleisten alueiden (katualueet, puistot, aukiot, kevyen liikenteen reitit) toteutusta ohjaamaan laaditaan kunnallistekniikan yleissuunnitelma sekä tarkemmat rakennussuunnitelmat.

6.2 Toteuttamisen ajoitus

Tavoitteena on, että asemakaava ja asemakaavan muutos hyväksytään kevään 2022 aikana. Asemakaavan mukainen rakentaminen käynnistyy, kun asemakaava on tullut voimaan, tarvittavat kiinteistötekniset toimenpiteet on suoritettu ja alueen kunnallistekniikka on saatu rakennettua riittävään valmiuteen.

Kunnallistekninen rakentaminen toteutetaan vaiheistetusti ja aikataulu tarkentuu kaavaehdotusvaiheen jälkeen.

Mahonkikadun varteen asemakaavoitettavat tontit on mahdollista luovuttaa aikaisemmin, mahdollisesti syksyn 2022 aikana. Pääosa alueen muusta toteuttamisesta ajoittuu vuosille 2023-2025.

6.3 Toteutuksen seuranta

Järvenpään kaupunki ohjaa alueen toteutumista. Asemakaavan myötä seurattavia asioita ovat muun muassa asukasmäärän kehittyminen, resurssiviisaustavoitteiden toteutuminen melutason kehittyminen, vedenlaadun mahdolliset muutokset, ympäristöhäiriöt, kerrosalan toteutuminen, liikennemäärät, asukkaiden ja käyttäjien palaute, rakennusten elinkaaren ja kunnon seuranta, energiankäyttö sekä kokonaistaloudellinen seuranta.

Järvenpäässä 14.3.2022

Sampo Perttula
Kaavoitusjohtaja

Jaakko Heikkilä
Kaavasuunnittelija