

Kivipuiston palvelukeskus Asemakaavan muutos

Selostus

JARDno-2017-37
Kaavatunnus 080022



Vireilletulosta ilmoittaminen	kuulutus 23.11.2016
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	23.11.2016, tark. 25.11.2021
Asemakaavaluonnos nähtävänä MRL 62§, MRA 30§	1.2.–2.3.2017
Kaupunkikehityslautakunta	24.3.2022 § 31
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä MRL 65§ ja MRA 27§	20.4. –19.5.2022
Kaupunkikehityslautakunta	pvm §
Kaupunginhallitus	pvm §
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	pvm §

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kivipuiston palvelukeskus

Asemakaavan muutos

Diaarinumero JARDno-2017-37

Kaavatunnus 080022

Asemakaavan muutos koskee:

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

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

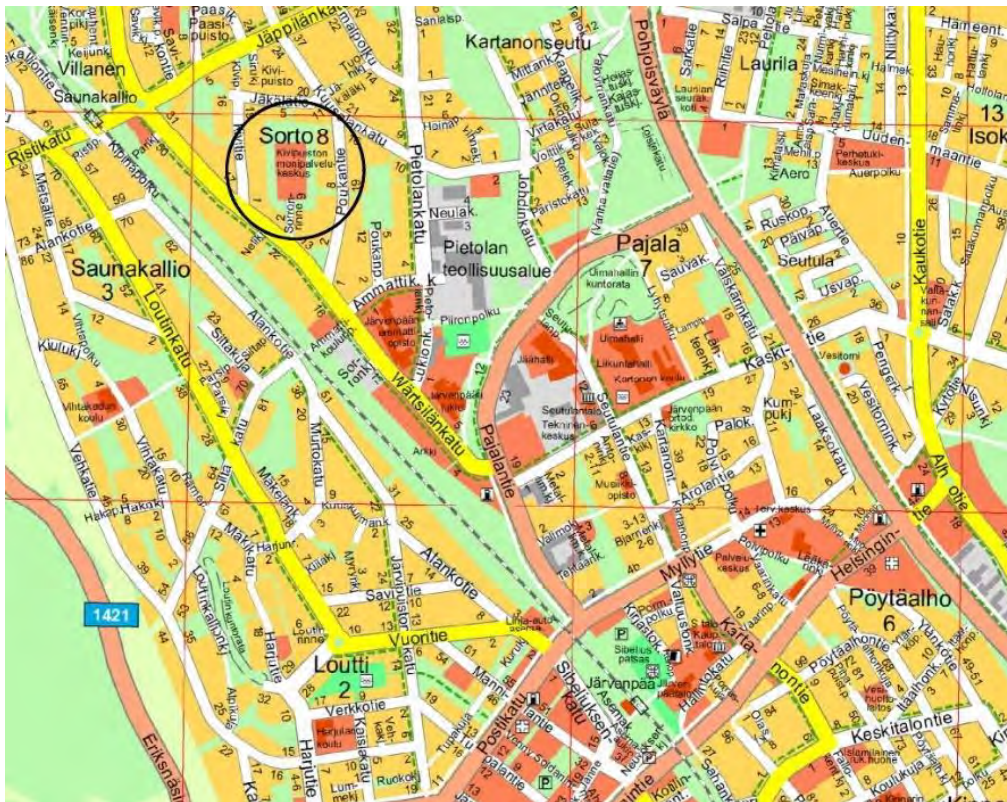
8. eli kaupunginosan Sorto monimuotoista sosiaalitointa, terveydenhuoltoa sekä asumista palvelevien rakennusten korttelialuetta

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 palvelukeskus

Kaavasuunnittelun tavoitteena on tutkia mahdollisuudet palvelukeskuksen laajentamiseen. Laajennusosaan on tarkoitus rakentaa senioriasuntoja. Kaavamuutoksen yhteydessä tutkitaan myös pysäköintipaikkojen tarve ja pysäköintiratkaisut. Palvelukeskuksen tontille osoitetaan rakennusoikeutta kaikkiaan 9000 k-m². Nykyisen rakennuksen kerrosala on 5685 k-m².

Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1 Tunnistetiedot.....	3
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus.....	4
Sisällysluettelo	4
Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	5
2. TIIVISTELMÄ	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2 Asemakaava	6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	6
3. LÄHTÖKOHDAT.....	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
Alueen yleiskuvaus	6
Luonnonympäristö.....	6
Rakennettu ympäristö.....	6
Maanomistus.....	6
3.2 Suunnittelutilanne	7
Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	7
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	9
4.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset	9
Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	10
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	10
Osalliset.....	10
Vireilletulo.....	10
Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	10
Viranomaisyhteistyö.....	11
4.3 Asemakaavan tavoitteet	12
Lähtökohta-aineiston tavoitteet.....	12

Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	12
4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	12
Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	12
Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	14
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	14
5.1 Kaavan rakenne	14
Mitoitus	14
Palvelut	15
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	15
5.3 Aluevaraukset	15
Korttelialueet	15
Muut alueet	15
5.4 Kaavan vaikutukset.....	16
5.5 Kaavamerkinnät ja -määräykset.....	16
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	17
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	17
6.2 Toteuttamisen ajoitus	17
6.3 Toteutuksen seuranta	17

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Asemakaavakartta ja -määräykset
3. Lausuntojen ja mielipiteiden lyhennelmät ja vastineet
4. Varjostusselvitys
5. Pelastustiejärjestely kaavaehdotuksessa (WSP Finland Oy 18.2.2022)
6. 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	24.3.2022 § 31
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä MRL 65§ ja MRA 27§	20.4. –19.5.2022
Kaupunkikehityslautakunta	pvm §
Kaupunginhallitus	pvm §
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	pvm §

2.2 Asemakaava

Palvelukeskuksen tontin pinta-ala on 11616 m² ja sille osoitetaan rakennusoikeutta 9000 k-m², joka vastaa tehokkuutta $e = 0,77$. Suurin sallittu kerrosluku on IV. Suunnittelualan eteläpuolella sijaitsevalle omakotitontille 810-20 osoitetaan oleva ajoyhteys Sorronrinteeltä puistoalueen kautta. Puistoalueen ja palvelukeskuksen kiinteistönrajoja ei muuteta, mutta Poukantieltä palvelukeskuksen tontille tuleva polku joudutaan sovittamaan palvelukeskuksen muuttuviin pihajärjestelyihin, kun lisärakennus toteutetaan. Ajoyhteys uuden rakennuksen pysäköintipaikoille toteutetaan Sorronrinteeltä puistoalueen kautta.

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 suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Korttelissa 809 toimii Kivipuiston palvelukeskus, jossa on vuokra-asuntoja ensisijaisesti ikäihmisille ja vajaakuntoisille. Kiinteistössä toimii hoivatoimintayritys, joka tarjoaa hoivapalveluita asukkaille. Palvelukeskus sijaitsee mäellä metsäisen Sorronpuiston ja pientaloasutuksen ympäröimänä.

Luonnonympäristö

Suunnittelualueella ei ole havaittu huomionarvoisia kasviesiintymiä tai eläimistöä. Monipalvelukeskuksen tontin maanpinta on noin +70 mpy. Maanpinta laskee voimakkaasti tontin kaakkoisnurkassa. Puistoalueen havupuuvaltainen puusto ulottuu palvelukeskuksen tontin kulmiin.

Rakennettu ympäristö

Kivipuiston palvelukeskus on valmistunut vuonna 1991. Rakennuksessa on 20 vuokra-asuntoa sekä palvelutiloja. Palvelukeskuksessa toimivissa yrityksissä on useita työpaikkoja.

Alueen ajoneuvoliikenne kulkee Wärtsiläkadulta Sorronrinne-nimisen tonttikadun kautta. Palvelukeskuksen tontilla on pysäköintipaikkoja, ja tontin eteläreunalla on laajempi pysäköintialue. Järvenpään palveluliikenne kulkee Kivipuiston kautta. Sorronrinteen kautta on ajoyhteys myös yhdelle pientalotontille 8-810-20 suunnittelualan lounaisosassa. Puistoalueelta on polkuyhteydet alueen itäpuolelle Poukantielle ja pohjoiseen Jäkälatielle.

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

Maanomistus

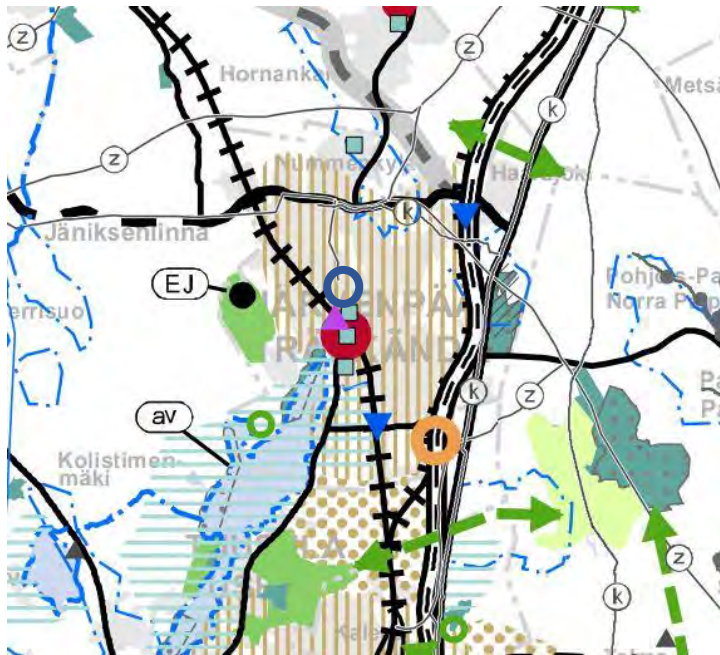
Tontin 809-1 omistaa Kivipuiston Palvelukotisäätiö. Puisto- ja katualueet ovat Järvenpään kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

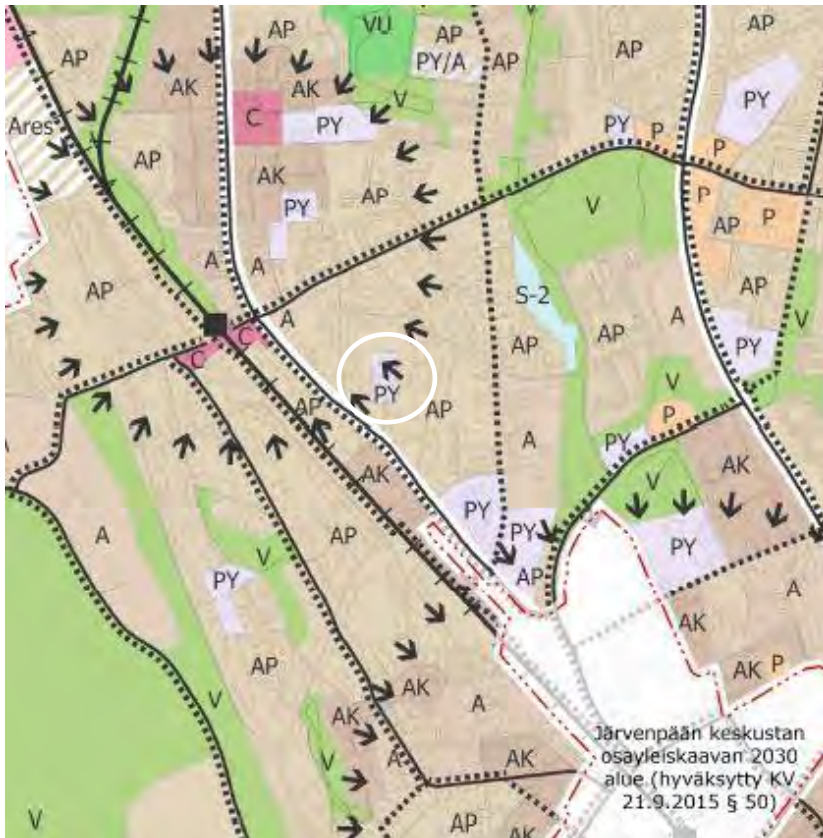
Järvenpään alue on lähes kokonaan Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa (voimaantulo 17.12.2020) taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä.



Ote Helsingin seudun vaihemaakuntakaavasta. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on ympyröity sinisellä.

Yleiskaava

Alue on Järvenpään yleiskaavassa 2040 (voimaantulo 22.6.2021) merkitty julkisten palvelujen alueeksi (PY). Suunnittelualue sijaitsee Saunakallion tiivistyvän asemanseudun reunalla. Alue varataan julkisten palveluiden kuten koulujen, päiväkotien sekä kulttuuri- ja vapaa-ajantoimintojen käyttöön. Lisäksi alueelle saa sijoittaa alueen luonteeseen soveltuvaa elinkeinotoimintaa. Alueen lähiympäristön suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenneturvallisuuteen ja alueen saavutettavuuteen kävellen ja pyörällä.



Ote Järvenpään yleiskaavasta 2040. Kaava-alueen likimääräinen sijainti valkoisella ympyröitynä.

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 määritelty.

Palvelukeskus 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 ¼ tontin pinta-alasta.

Ympäröivät alueet on osoitettu puistoalueeksi, joka rajoittuu pientalokortteleihin. Kortteli 809 liittyy Wärtsilänkatuun Sorronrinne-nimisen kadun kautta. Sorronrinteen kautta on kulku myös omakotitonteille 8-810-20, joka rajoittuu Sorronpuiston puistoalueeseen. Sorronpuisto ulottuu pientalokorttelien välistä pohjoisessa Jäkelätielle ja idässä Poukantielle.



Ote ajantasakaavasta. Kaava-alue punaisella rajattuna.

Rakennusjärjestys

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

Tonttijako & -rekisteri

Alueen tontit on merkitty tonttirekisteriin.

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n 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. Kaavatyö on aloitettu vuonna 2016 ja asemakaavan muutosluonnos on ollut nähtävillä 1.2.–2.3.2017, minkä jälkeen kaavan laatiminen on pysähtynyt hankesuunnitelmien täsmentämistä varten. Kaavatyön käynnistämisestä on tehty puitesopimus (kaavoitusjohtajan viranhaltijapäätös, 9.2.2021 § 1). Kaavamuutoksesta laaditaan maankäyttösopimus, joka viedään kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi asemakaavan hyväksymisen yhteydessä. Kaavatyö sisältyy vuoden 2022 kaavoitussuunnitelmaan (kaupunginhallitus hyväksynyt 17.1.2021 § 15).

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaupunkikehityslautakunta 24.3.2022 § 31, asemakaavaehdotuksen nähtävillepano

Kaupunkikehityslautakunta pvm §, asemakaavan hyväksyminen

Kaupunginhallitus pvm §, asemakaavan hyväksyminen

Kaupunginvaltuusto pvm §, asemakaavan hyväksyminen

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

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
- Vantaan Energia Keski-Uusimaa Oy
- Caruna Oy
- Elisa Oyj
- Telia Oyj
- Muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Osallisia voivat olla myös kaikki kuntalaiset, joita alueen kehittäminen kiinnostaa

Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 23.11.2016 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 Seutulantalons palvelupisteessä sekä Järvenpään kaupungin verkkosivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, kaavaluonnoksesta sekä kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen ja mielipiteiden lyhennelmät ja vastineet ovat liitteessä 3.

Aloitustavaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on esitetty seuraavat kaksi mielipidettä:

Mielipide 1, 21.11.2016

Uusi rakennus pysäköintineen ei todennäköisesti mahdu palvelukeskuksen tontille. Puistikon 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

Asemakaavan muutosluonnos on ollut nähtävillä MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti Seutulantalon palvelupisteessä ja Järvenpään kaupungin verkkosivuilla 1.2.-2.3.2017. Luonnoksesta on saatu kaksi lausuntoa ja kaksi mielipidettä:

Caruna, 3.2.2017

Sähkönkäyttö alueella kasvaa, mikä tarkoittaa mahdollisesti uusia pienjännitekaapelointeja alueella. Tarvittavat johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johdoille tulee järjestyä uusi pysyvä sijainti.

Elisa Oyj, 20.2.2017

Nykyinen talokaapeli ja sen mahdollinen siirtotarve tulee ottaa huomioon. Lisäksi suunnittelualueen reunalla lähivirkistysalueella sijaitsee lähirakennuksia palvelevia talokaapeleita. Nykyisessä kiinteistössä sijaitsee mobiilitukiasema.

Mielipide 1, 1.3.2017

Suunniteltu laajennus uhkaa muuttaa omakotitalon pihapiirin rauhattomaksi ja heikentää asuinympäristön viihtyisyyttä. Uudisrakennuksen korkeus tulisi suunnitella portaittain matalammaksi kuin nykyinen palvelukeskus. Jos uudisrakennuksen katto tulee nykyisen rakennuksen tasolle, näköala naapuritalosta peittyy kokonaan. Palvelukeskuksen ja omakotitonttien välinen puistoalue tulee säilyttää nykyisellään. Puita ei saa kaataa edes rakennustöiden aikana. Voitaissiinkohan uudisrakennus ja kaksikerroksinen pysäköinti vaihtaa keskenään, jolloin matalampi pysäköintirakennus tuottaisi vähemmän haittaa.

Mielipide 2, 2.2.2017

Suunniteltu monikerroksinen rakennus haittaa lähimpien omakotitonttien asukkaita, jos heidän pihansa jäävät uuden rakennuksen ikkunoiden tai parvekkeiden alle näköyhteyteen.

Asemakaava-aineistoa on tarkistettu luonnosvaiheen nähtävilläolon jälkeen täsmennettyjen viitesuunnitelmien mukaisesti. Uuden asuinrakennuksen autopaikat on suunniteltu rakennuksen kellariin, jolloin kiinteistönrajoja ei ole tarpeen muuttaa, kun palvelukeskuksen autopaikat mahtuvat tontille. Uudisrakennuksen rakennusala on osoitettu etäämmälle tontinrajasta, ja Poukantieltä tuleva puistopolku on osoitettu kaavakartassa.

Suunnitteluvaihe

täydennetään asemakaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen

Hyväksymisvaihe

täydennetään

Viranomaisyhteistyö

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

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston tavoitteet

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

Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Uuden rakennuksen pelastustieyhteys tulee varmistaa. Rinnemaaston takia ajoyhteys tulee järjestää Sorronrinteeltä rakennuksen eteläpuolelta. Pelastustien järjestämistä Poukantieltä puistopolun kautta ei pidetä mahdollisena, koska nykyinen kulkuyhteys omakotitonttien tuntumassa halutaan säilyttää kävelypolkuna, ja koska pelastuskalustolla liikennöinti edellyttäisi todennäköisesti polun rakenteiden vahvistamista.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaratkaisuun ei ole laadittu erillisiä vaihtoehtoja, mutta kaavaratkaisun rakennusalamerkintöjä alueen eteläosassa on tarkennettu luonnosvaiheen jälkeen. Uudisrakennuksen etäisyyttä lähimpiin naapurirakennuksiin on kasvatettu noin 50 metriin eteläsuunnassa ja noin 40 metriin itäsuunnassa. Väljä rakennusala mahdollistaa erilaiset suunnitteluratkaisut ja palvelukeskuksen rakennusten kehittämisen.

Pysäköintipaikat on sijoitettu toiminnallisesti edullisesti tontin lounaiskulmaan, jonne pysäköinti on mahdollista toteuttaa kahteen tasoon. Asukkaiden autopaikkoja rakennetaan uuden rakennuksen kellarikerrokseen. Poukantieltä palvelukeskukseen tuleva polku ohjataan nousemaan uuden rakennuksen pohjoispuolelta pihatasolle. Sorronrinteeltä puistoalueen kautta osoitetaan ajoyhteys kellaritason autopaikoille. Uuden rakennuksen pelastustie voidaan järjestää Sorronrinteeltä rakennuksen länsisivustalle. Kaikki palvelukeskuksen ajoneuvoliikenne kulkee Sorronrinteen kautta.



Havainnekuva asemakaavaluonnoksen mahdollistamasta toteutuksesta. Pysäköintipaikat on sijoitettu kahteen tasoon, mikä edellyttää tontin laajentamista puisto- ja katualueelle. Uudisrakennus on sijoitettu lähelle tontinrajaa. Järvenpään kaupunki, Kaavoitus ja liikenne 2017.



Havainnekuva asemakaavaehdotuksen mahdollistamasta toteutuksesta. Pysäköintipaikkoja on sijoitettu uuden rakennuksen kellariin, jolloin pysäköintialueen tilantarve on pienempi kuin luonnosvaiheen mukaisessa toteutuksessa. Ajoyhteys kellaritason autopaikoille on järjestetty Sorrontien päästä puistoalueen kautta. Kiinteistönrajat säilyvät nykyisellään. Järvenpään kaupunki, Kaavoitus ja liikenne 2022.

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaupunkikehityslautakunta 24.3.2022 § 31, asemakaavaehdotuksen nähtävillepano

Kaupunkikehityslautakunta pvm §

Kaupunginhallitus pvm §

Kaupunginvaltuusto pvm §

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Alueen perusrakenne on voimassa olevan asemakaavan mukainen.

Mitoitus

Monipalvelukeskuksen tonttitehokkuus (rakennusoikeus) nousee noin $e_t = 0,77$:ään.

Aluetehtokkuus vastaa tehokkuutta $e_a = 0,28$. Kokonaisrakennusoikeus on 9000 k-m², josta saa käyttää korkeintaan 2875 k-m² vanhusten tai erityisryhmien asumiseen. Puisto- ja katualueiden pinta-alat pysyvät nykyisellään.

Aluevaraukset	Pinta-ala, m ²	Rakennusoikeus, k-m ²	Rakennusoikeuden muutos, k-m ²
YSA	11643	9000	+3191
VL	18673	0	0
Katualue	1943	0	0
Yhteensä	32259	9000	+3191

Palvelut

Alueen palvelut ovat nykytilanteen kaltaiset. Alueelle tulee alustavien viitesuunnitelmien mukaan 37 uutta asuntoa, joiden asukkaat voivat käyttää palvelukeskuksen palveluja.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan käyttötarkoitus- ja rakennusoikeusmerkinnät mahdollistavat palvelukeskuksen nykyisenkaltaisen toiminnan ja asuintilojen lisäämisen kiinteistöllä. Väljästi osoitettu rakennusala mahdollistaa nykyisten rakennusten muutokset. Uusi rakennus on osoitettu tontin kaakkoiskulmaan. Uuden rakennuksen pelastustie voidaan järjestää Sorronrinteeltä rakennuksen länsisivustalle.

Pysäköintipaikka on osoitettu tontin lounaiskulmaan, jossa pysäköinti on mahdollista toteuttaa kahteen tasoon. Kaavakartassa on osoitettu Poukantieltä tontille tuleva polku ja nykyinen ajoyhteys Sorronrinteeltä yhdelle omakotitontille suunnittelualan eteläosassa. Puistoalueen rajat säilyvät nykyisellään. Korttelialueen hulevedet on viivytettävä tontilla ennen niiden johtamista hulevesiverkkoon.

5.3 Aluevaraukset

Korttelialueet

Monimuotoista sosiaalitointa, terveydenhuoltoa sekä asumista palvelevien rakennusten korttelialue (YSA-4)

Tontille saa rakentaa sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevia rakennuksia ja toimitiloja sekä vanhuksille ja erityisryhmille osoitettuja palvelutiloja ja asuntoja.

Kaikki rakenteet on tehtävä korkeatasoisesti kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristön, kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimuksiin. Rakennusten katoille ja julkisivuihin saa sijoittaa energiatalouden edellyttämiä teknisiä laitteita.

Tontille saa sille merkityn varsinaisen kerrosalan lisäksi rakentaa porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan, hissikuilut, väestönsuojatilat sekä teknisiä tiloja kerrokseen, kuitenkin enintään 15 % varsinaisesta kerrosalasta. Tämän lisäksi saadaan tontilla käyttää varsinaisen kerrosalan lisäksi asukkaiden yhteistiloiksi sekä asuntokohtaisiksi asunnon ulkopuolisiksi varastotiloiksi enintään 15 % varsinaisesta kerrosalasta. Tontille saa sijoittaa muuntamon.

Tontille on rakennettava vähintään:

- 1 autopaikka / 50 k-m² toimisto- ja työtilaa
- 1 autopaikka / 110 k-m² asuintilaa, kuitenkin vähintään 0,6 ap/ asunto.

Rakennuslupaviranomainen voi myöntää vähennyksen edellä mainittuun määräykseen, mikäli tontille rakennetaan vanhusten tai erityisryhmien asuntoja.

Autopaikat voidaan sijoittaa kellarikerrokseen tai pihakannen alle. Pihakannen tai rakennusten alle sijoitettavat pysäköintitilat tulee rakentaa yhtenäisen suunnitelman mukaisesti. Maantasoon toteutettavat autopaikat on erotettava istutusten avulla muusta piha-alueesta.

Varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi rakennettavia väestönsuojia, asukkaiden yhteis- ja varastotiloja sekä ulkoseinien yli 250 mm paksuuden ylittävän osan tuottamaa kerrosalaa ei lasketa autopaikkojen mitoitukseen.

Aluetta koskee määräys, jonka mukaan korttelialueen hulevedet tulee käsitellä hulevesiä viivyttämällä ennen niiden johtamista hulevesiverkkoon. Rakennuslupan yhteydessä tulee esittää tonttikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma.

Muut alueet

Lähivirkistysalue (VL)

Sorronpuiston kiinteistönrajat säilyvät nykyisellään. Puistoalueen muihin osiin ei tehdä muutoksia, mutta alueen eteläosaan osoitetaan nykytilanteen mukainen ajoyhteys omakotitontille sekä uusi ajoyhteys uudisrakennusta varten. Poukantieltä palvelukeskuksen tontille johtava polku ja muuttuva jalankulkuyhteys pihatasolle osoitetaan kaavakartassa.

Katualueet

Katualueisiin ei osoiteta muutoksia. Poukantien katualue sisältyy kaava-alueeseen kaavateknisistä syistä.

5.4 Kaavan vaikutukset

Palvelukeskuksen lisärakennus ja pysäköintitasot täydentävät nykyistä tonttia ja kaupunkikuvaa. Rakennushanke kasvattaa iäkkäille ja erityisryhmille suunnattujen asuntojen tarjontaa. Tonttiliikenne lisääntyy jonkin verran nykyisestä asuntojen lisäyksen takia, mutta osalla kohderyhmään kuuluvista asukkaista ei todennäköisesti ole autoa, joten rakennushankkeen liikennevaikutuksia ei voida pitää merkittävinä. Asukkaiden pysäköintipaikat sijoitetaan uudisrakennuksen kellaritasolle ja kaava mahdollistaa pysäköintipaikkojen rakentamisen kahteen tasoon, mikä on maiseman ja viherympäristön kannalta edullinen ratkaisu.

Rakennushankkeella ei ole merkittäviä vaikutuksia palvelukeskusta ympäröivän puiston luonnonympäristöön eikä nykyisiin rakennuksiin. Uuden rakennuksen eteläpuolella vaikutukset ovat merkittäviä tontin ajoyhteyden vuoksi. Rinnemaasto edellyttää rakennuksen ja kulkuväylien huolellista sovitusta maasto-olosuhteisiin ja hulevesien hallintaa. Puustoa joudutaan kaatamaan uudisrakennuksen ja ajoyhteyden takia. Muilta osin puustoinen puistoalue toimii palvelukeskusta ja pientalotontteja erottavana vyöhykkeenä.

Uudisrakennuksen varjostustilannetta on tarkasteltu maaliskuun, kesäkuun, syyskuun ja joulukuun tilanteissa klo 10 ja 16. Tarkastelun mukaan uudisrakennus ei varjosta merkittävästi ympäröiviä omakotipihoja päiväsaikaan, koska lähimmät omakotitalot sijaitsevat rakennuksen etelä- ja itäpuolella. Talvella kun aurinko paistaa vähän aikaa ja matalalta, koko lähialueen pihat ovat varjossa suuren osan vuorokaudesta. Varjostusselvitys, [liite 5](#).

5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot 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 kiinteistötekniset 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, tarkistettu 14.3.2022

Sampo Perttula
Kaavoitusjohtaja

Terttu-Elina Wainio
Asemakaava-arkkitehti

23.11.2016, tarkistettu 25.11.2021

Kivipuiston palvelukeskuksen laajennus

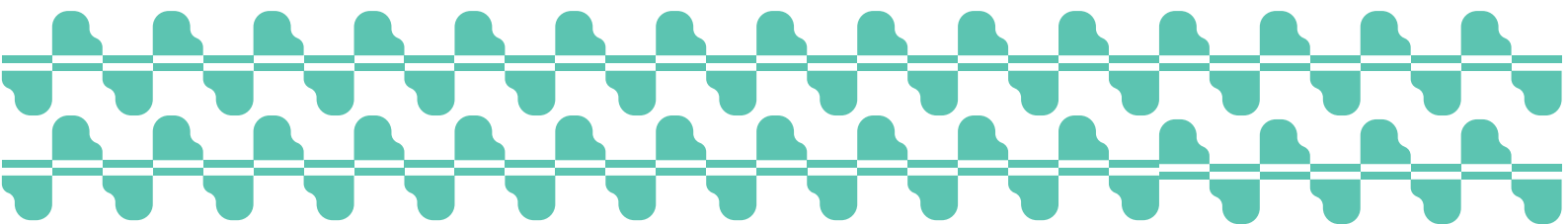
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63 §)



Asemakaavan muutos

Dnro: JARDno-2017-37

Kaavatunnus: 080022



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.....	6
5.	Miten ja milloin voi osallistua?.....	6
6.	Kaavan vaikutusten arviointi	8
7.	Aikatauluarvio	9
8.	Mielipiteet aloitusvaiheessa	9
9.	Yhteystiedot.....	9

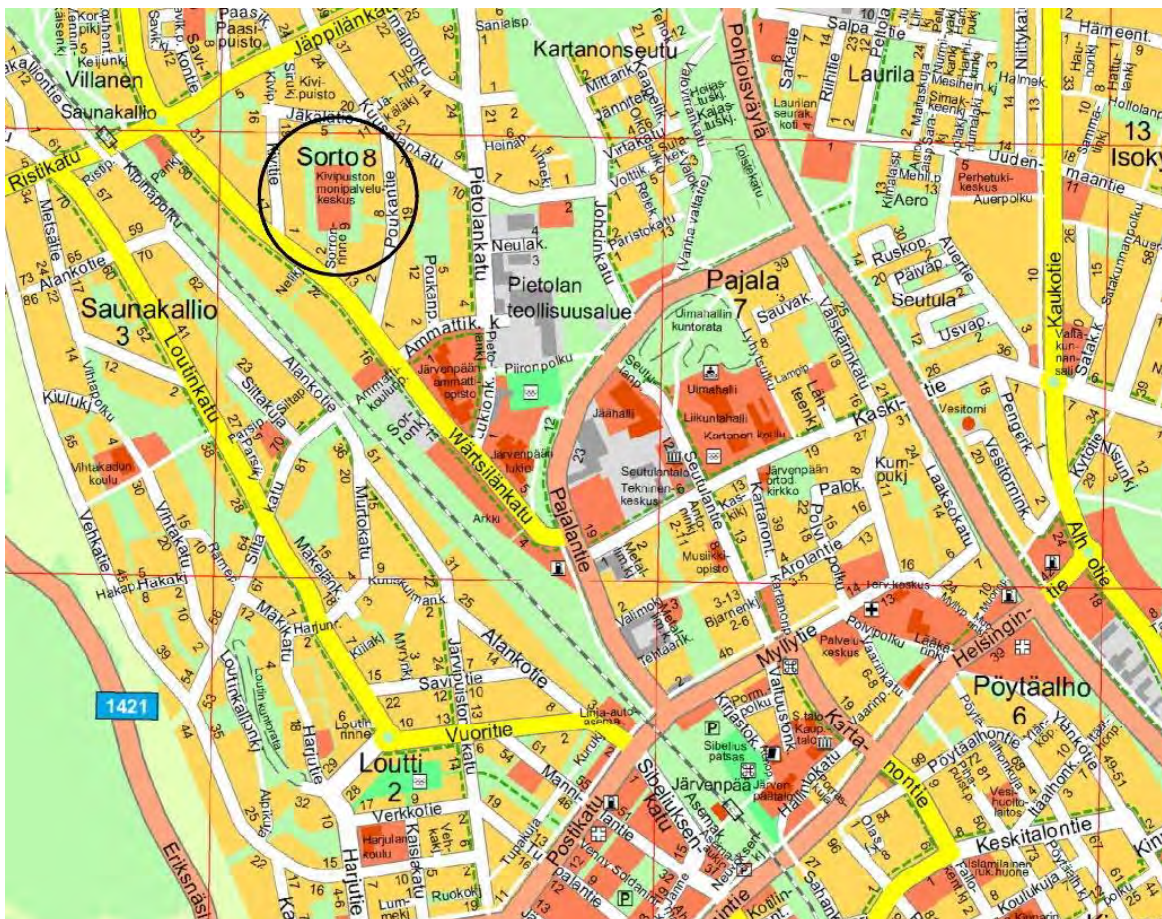
1. Mitä tapahtuu ja missä?

Kivipuiston palvelukeskuksen ympäristössä on alkanut asemakaavahanke, jossa tutkitaan mahdollisuuksia palvelukeskuksen laajentamiseen. Asemakaava laaditaan kaupungin omana työnä.

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

1.1 Suunnittelualue

Suunnittelualue käsittää korttelin 809 ja sitä ympäröivät puistoalueet. Alue sijaitsee noin kahden kilometrin päässä keskustasta Wärtsiläkadun koillispuolella ja noin 800 metrin päässä Saunakallion seisakkeesta. Korttelissa 809 toimii Kivipuiston palvelukeskus, jossa on vuokra-asuntoja ensisijaisesti ikäihmisille ja vajaakuntoisille. Kiinteistössä toimii hoivatoimintayritys, joka tarjoaa hoivapalveluita asukkaille. Palvelukeskus sijaitsee mäellä metsäisen puistoalueen ympäröimänä. Lähiympäristössä on pientaloasutusta.



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti mustalla ympyröitynä.

1.2 Aloite tai hakija

Asemakaavan muutos perustuu Järvenpään kaupungin ja Kivipuiston Palvelukotisäätiön väliseen yhteistoimintasopimukseen (kv 10.11.2014), jolla sovitaan eräiden sosiaalipalveluiden tuottamisesta ja kehittämisestä vuosina 2014–18.

2. Mitä on suunnitteilla?

Kaavasuunnittelun tavoitteena on tutkia mahdollisuudet palvelukeskuksen laajentamiseen. Laajennusosaan on tarkoitus rakentaa senioriasuntoja. Kaavamutoksen yhteydessä tutkitaan myös pysäköintipaikkojen tarve ja pysäköintiratkaisut.

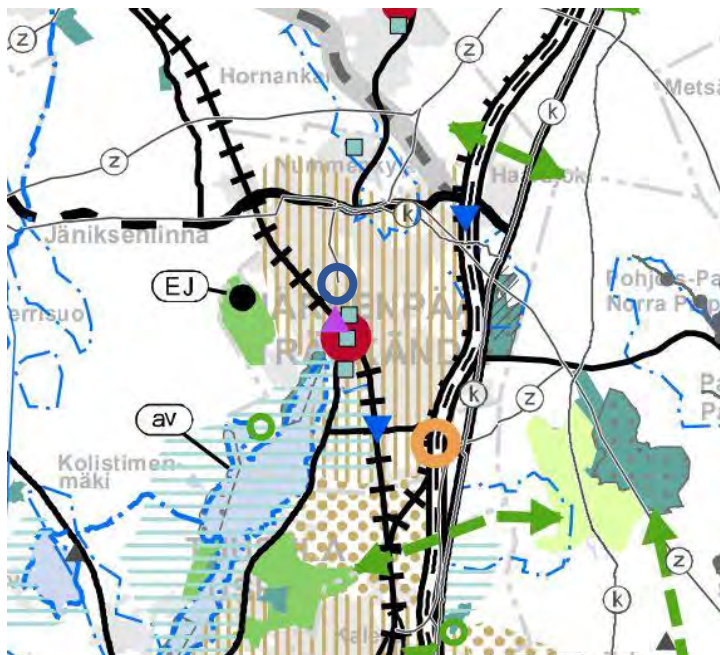
3. Suunnittelun lähtötiedot

3.1 Maanomistus

Palvelukeskuksen tontti on Kivipuiston Palvelukotisäätiön omistuksessa. Sorronpuisto ja katualueet ovat Järvenpään kaupungin omistuksessa.

3.2 Maakuntakaava

Alue on Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa (voimaantulo 17.12.2020) taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä.

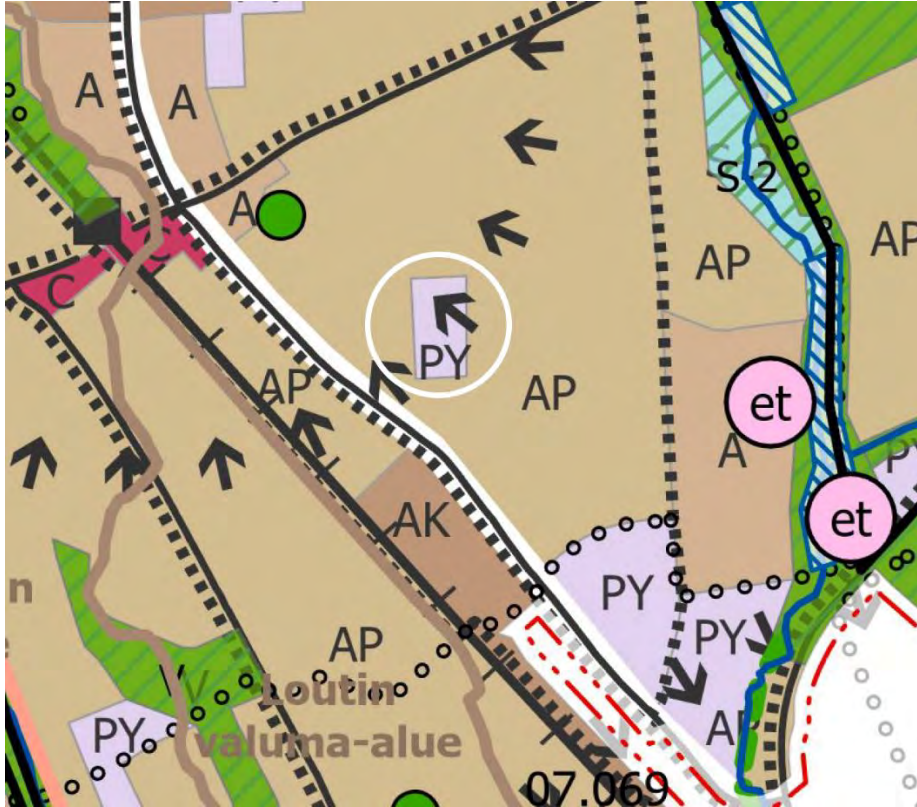


Ote maakuntakaavasta. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on ympyröity sinisellä.

3.3 Yleiskaava

Suunnittelualue on osoitettu kaupunginvaltuuston 14.12.2020 hyväksymässä Yleiskaavassa 2040 julkisten palvelujen alueeksi (PY). Alue varataan julkisten palveluiden kuten koulujen, päiväkotien sekä kulttuuri- ja vapaa-ajantoimintojen käyttöön. Lisäksi alueelle saa sijoittaa alueen luonteeseen

soveltuvaa elinkeinotoimintaa. Alueen lähiympäristön suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenneturvallisuuteen ja alueen saavutettavuuteen kävelen ja pyörällä. Ympäröivät alueet on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntopuistoalueeksi (AP). Suunnittelualue sijaitsee Saunakallion tiivistyvän asemaseudun reunamalla (nuolimerkinnyt).



Ote Järvenpään yleiskaavasta 2040. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti valkoisella ympyröitynä.

3.4 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 määritetty.

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 ¼ tontin pinta-alasta.

Ympäröivät alueet on osoitettu puistoalueeksi, joka rajoittuu pientalokortteleihin. Kortteli 809 liittyy Wärtsilänkatuun Sorronrinne-nimisen kadun kautta. Sorronrinteen kautta on kulku myös omakotitontteille 8-810-20 (rajoittuu puistoalueeseen) ja 8-810-21. Puistoalue ulottuu pientalokortteleiden välistä pohjoisessa Jäkälätielle ja idässä Poukantielle.



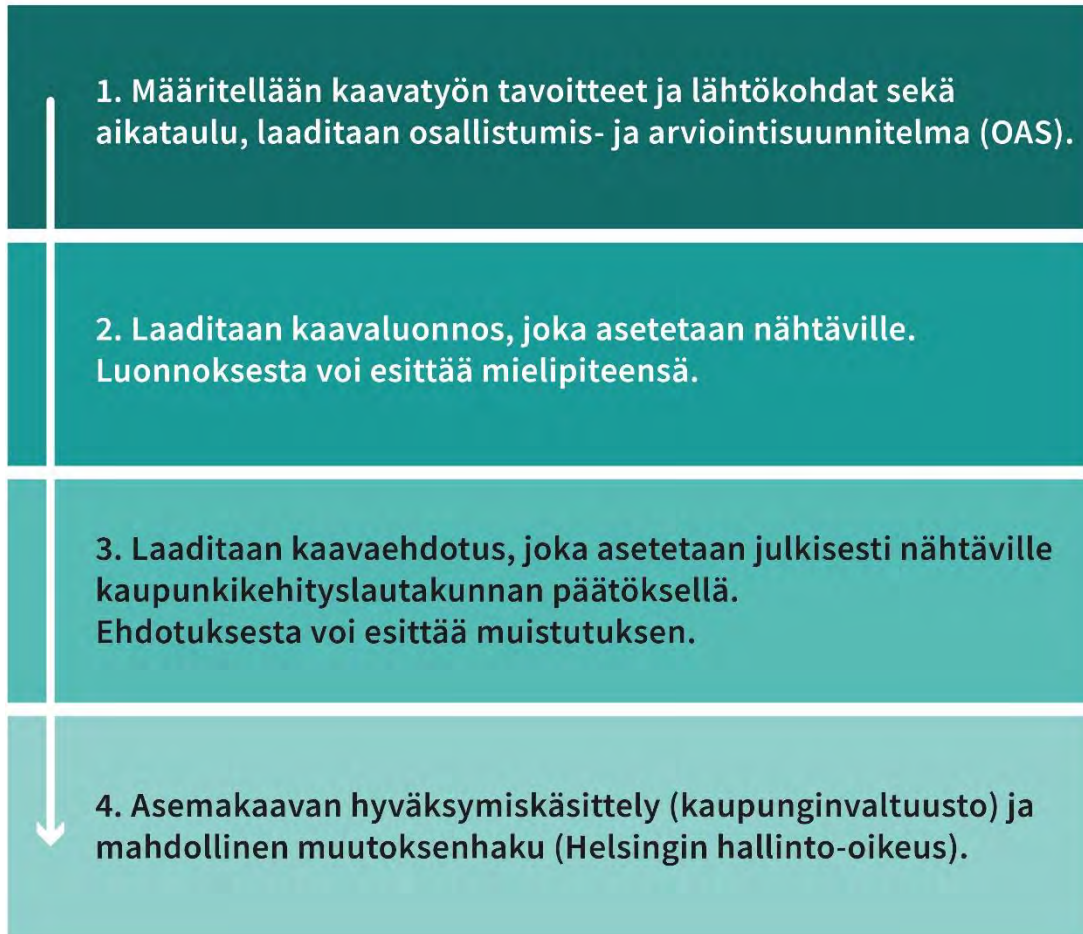
Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Kaava-alue on rajattu punaisella.

4. 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
- Vantaan Energia Keski-Uusimaa Oy
- Caruna Oy
- Elisa Oyj
- Telia Oyj
- 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



5.2 Tiedottaminen

Kaikista osallisten kuulemisvaiheista tiedotetaan kuuluttamalla kaupungin verkkosivuilla, Keski-Uusimaa Viikko -lehdessä sekä lähettämällä kirje kaava-alueen ja kaava-alueeseen rajoittuvien alueiden maanomistajille ja haltijoille sekä muille osallisille, jotka ovat sitä aiemmissa vaiheissa kirjallisesti pyytäneet ja antaneet yhteystietonsa.

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.

5.3 Valmisteluvaihe

Asemakaavojen muutosluonnos ja muu suunnitteluaineisto asetetaan nähtäväksi mielipiteiden antamista varten (MRL 62, MRA 30) Seutulantalon palvelupisteeseen. Kaava-aineistoa laitetaan myös Järvenpään kaupungin verkkosivuille.

Kaavamuutoksesta on pyydetty luonnoksen valmistuttua ennakolausunnot seuraavilta tahoilta:

- Rakennusvalvonta
- Kaupunkitekniikka, suunnittelupalvelut
- Sosiaali- ja terveystieteiden palvelut
- Järvenpään Vesi
- Keski-Uudenmaan Pelastuslaitos
- Fortum sähkönsiirto Oy/ Etelä-Suomi
- Elisa Networks Oy
- TeliaSonera Finland Oy

5.4 Ehdotusvaihe

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

Asemakaavan muutosehdotus laitetaan nähtäväksi Seutulantalon palvelupisteeseen 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 kaavamuutosehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Mikäli asemakaavamuutosehdotusta 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.

5.5 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. Valitusote valtuuston päätöksestä on pyydettävä erikseen Järvenpään kaupungin kirjaamosta.

Asemakaavamuutos 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.

7. Aikatauluarvio

- Asemakaavatyö on käynnistynyt marraskuussa 2016
- Asemakaavaluonnos on ollut nähtävänä tammi-helmikuussa 2017 (MRL 62 §) 30 päivää
- Viitesuunnitelmien tarkistaminen keväällä 2021
- Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäväksi arviolta maaliskuussa 2022 (MRL 65 §, MRA 27§) 30 päivää
- Tavoitteena on, että kaavamuutos siirtyy hyväksymiskäsittelyyn (kaupunkikehityslautakunta, kaupunginhallitus ja -valtuusto) keväällä 2022

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

Seutulantalon palvelupiste

(09) 2719 2880

tekninen.palvelu(at)jarvenpaa.fi

Seutulantie 12, PL 41, 04401 Järvenpää

Kaavan valmistelija

Asemakaava-arkkitehti Terttu-Elina Wainio, 040 315 2353

Sähköpostiosoite on muotoa: etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi



Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset ja on ajan tasalla.

Järvenpäässä 29.1.2021

Kartastoinsinööri

Tuomo Markkanen

0 10 20 30 40 50 100

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

YSA-4

0204504
MONIMUOTOISTA SOSIAALITOINTA, TERVEYDENHUOLTOA SEKÄ ASUMISTA PALVELEVIEN
RAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

Tontille saa rakentaa sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevia rakennuksia ja
toimitiloja sekä vanhuksille ja erityisryhmille osoitettuja palvelutiloja ja asuntoja.

Kaikki rakenteet on tehtävä korkeatasoisesti kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristön,
kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimuksiin. Rakennusten katoille ja julkisivuihin saa
sijoittaa energiatalouden edellyttämiä teknisiä laitteita.

Tontille saa sille merkityn varsinaisen kerrosalan lisäksi rakentaa porrashuoneiden 15 m2
ylittävän osan, hissikuilut, väestönsuojatilat sekä teknisiä tiloja kerroksiin, kuitenkin
enintään 15 % varsinaisesta kerrosalasta. Tämän lisäksi saadaan tontilla käyttää
varsinaisen kerrosalan lisäksi asukkaiden yhteistiloiksi sekä asuntokohtaisiksi asunnon
ulkopuolaisiksi varastotiloiksi enintään 15 % varsinaisesta kerrosalasta. Tontille saa
sijoittaa muuntamon.

Tontille on rakennettava vähintään:

- 1 autopaikka / 50 k-m2 toimisto- ja työtilaa
 - 1 autopaikka / 110 k-m2 asuintilaa, kuitenkin vähintään 0,6 ap/ asunto.
- Rakennuslupaviranomainen voi myöntää vähennyksen edellä mainittuun määräykseen,
mikäli tontille rakennetaan vanhusten tai erityisryhmien asuntoja.

Autopaikat voidaan sijoittaa kellarikerrokseen tai pihakannen alle. Pihakannen tai
rakennusten alle sijoitettavat pysäköintitilat tulee rakentaa yhtenäisen suunnitelman
mukaisesti. Maantasoon toteutettavat autopaikat on erotettava istutusten avulla muusta
piha-alueesta.

Varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi rakennettavia väestönsuojia, asukkaiden yhteis- ja
varastotiloja sekä ulkoseinien yli 250 mm paksuuden ylittävän osan tuottamaa
kerrosalaa ei lasketa autopaikkojen mitoitukseen.



0502000
LÄHIVIRKISTYSALUE.



1201100
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



1203000
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



1204100
Osa-alueen raja.



1205100
Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

8

SORTO
809

POUKANTIE

9000

as-3 2875

IV



1227000
Rakennusala.



1232005
Kaksikerroksinen autojen säilytyspaikan rakennusala.



1244000
Katu.



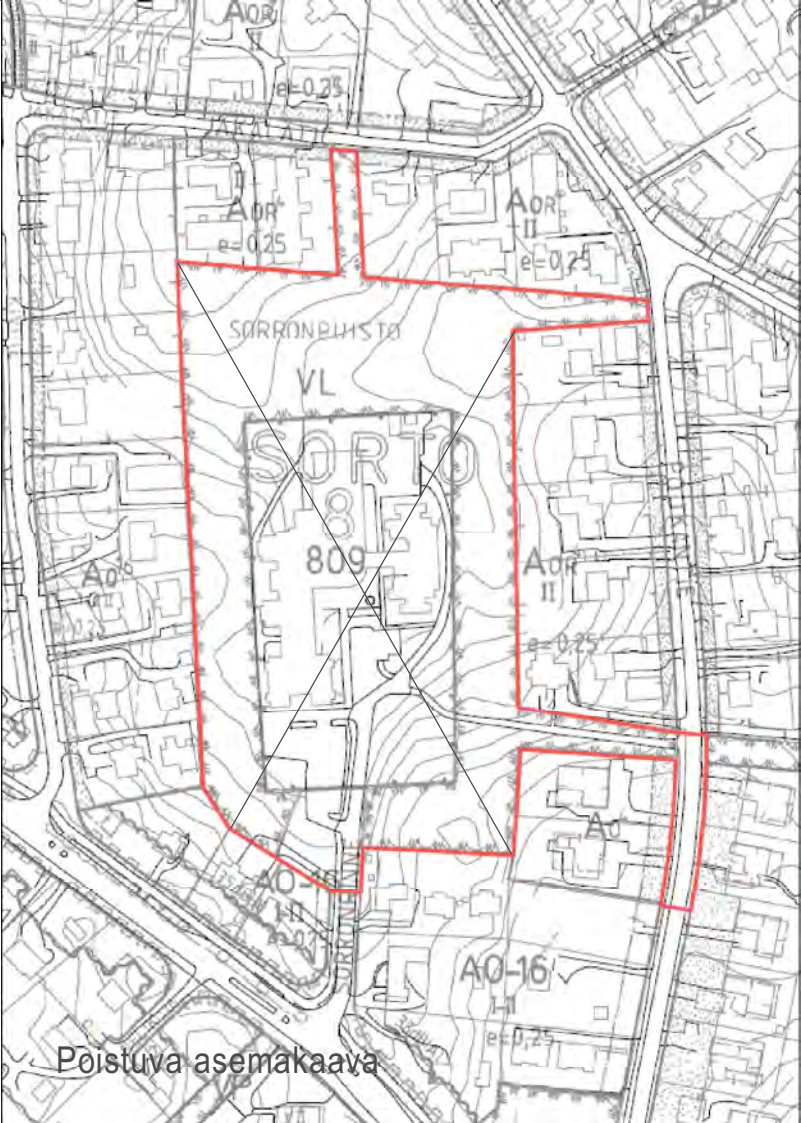
1251100
Ajoyhteys.



1254001
Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

hule-3

1271413
Korttelialueen hulevedet tulee käsitellä tonteilla hulevesiä viivytämällä ennen niiden
johtamista hulevesiverkkoon. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tontikohtainen
hulevesien hallintasuunnitelma.



Poistuva asemakaava

JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

Kivipuiston palvelukeskus

ASEMAKAAVAN MUUTOS

1 : 1000

Asemakaavan muutos koskee:
8. kaupunginosan eli Sorto korttelia 809 sekä puisto- ja katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:
8. kaupunginosan eli Sorto monimuotoista sosiaalitointa, terveydenhuoltoa sekä
asumista palvelevien rakennusten korttelialuetta.

Käsittelyvaiheet:
Nähtävänä MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti
1.2.-2.3.2017
Kaupunkikehityslautakunta 24.3.2022 § 31
Nähtävänä MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti
20.4.-19.5.2022

Kaupunkikehityslautakunta pvm §
Kaupunginvaltuusto pvm §
Kaupunginvaltuusto pvm §

KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT



JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI
Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

Päiväys 15.2.2017
Tarkistettu 14.3.2022

JARDno 2017-37
Kaavatus 080022
Suunnittelija
Piirtäjä
Tallennusnimi
Mittakaava 1:1000
Koordinaatisto ETRS GK 25, N 2000

Sampo Perttula
Kaavoitusjohtaja

Terttu-Elina Wainio
Asemakaava-arkkitehti

Kivipuiston palvelukeskus, asemakaavan muutos

Yhteenveto palautteesta ja kaavoituksen vastineet

Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 23.11.2016 ja kirjeellä naapurikiinteistöjen omistajille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on esitetty kaksi mielipidettä:

Mielipide 1, 21.11.2016

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

Vastine: Puistoalueeseen ei suunnitella muutoksia. Lisärakennuksesta laaditaan tarkemmat suunnitelmat, joissa otetaan huomioon jalankulkuyhteydet puistoalueen kautta.

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.

Vastine: Puistoalueeseen ei suunnitella muutoksia. Lisärakennuksen liikenneyhteydet ja pelastustie suunnitellaan tarkemmin hankkeen jatkosuunnittelussa.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan muutosluonnos on ollut nähtävillä MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti Seutulantalon palvelupisteessä ja Järvenpään kaupungin verkkosivuilla 1.2.-2.3.2017. Luonnoksesta on saatu kaksi lausuntoa ja kaksi mielipidettä:

Caruna, 3.2.2017

Sähkönkäyttö alueella kasvaa, mikä tarkoittaa mahdollisesti uusia pienjännitekaapelointeja alueella. Tarvittavat johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johdoille tulee järjestyä uusi pysyvä sijainti.

Vastine: Kaapeloinnit tutkitaan tarkemmin hankkeen jatkosuunnittelussa ja mahdollisista johtosiirroista tehdään tarvittavat sopimukset.

Elisa Oyj, 20.2.2017

Nykyinen talokaapeli ja sen mahdollinen siirtotarve tulee ottaa huomioon. Lisäksi suunnittelualueen reunalla lähivirkistysalueella sijaitsee lähirakennuksia palvelevia talokaapeleita. Nykyisessä kiinteistössä sijaitsee mobiilitukiasema.

Vastine: Kaapeloinnit tutkitaan tarkemmin hankkeen jatkosuunnittelussa ja mahdollisista johtosiirroista tehdään tarvittavat sopimukset.

Mielipide 1, 1.3.2017

Suunniteltu laajennus uhkaa muuttaa omakotitalon pihapiirin rauhattomaksi ja heikentää asuinympäristön viihtyisyyttä. Uudisrakennuksen korkeus tulisi suunnitella portaittain matalammaksi kuin nykyinen palvelukeskus. Jos uudisrakennuksen katto tulee nykyisen rakennuksen tasolle, näköala naapuritalosta peittyy kokonaan. Palvelukeskuksen ja omakotitonttien välinen puistoalue tulee säilyttää nykyisellään. Puita

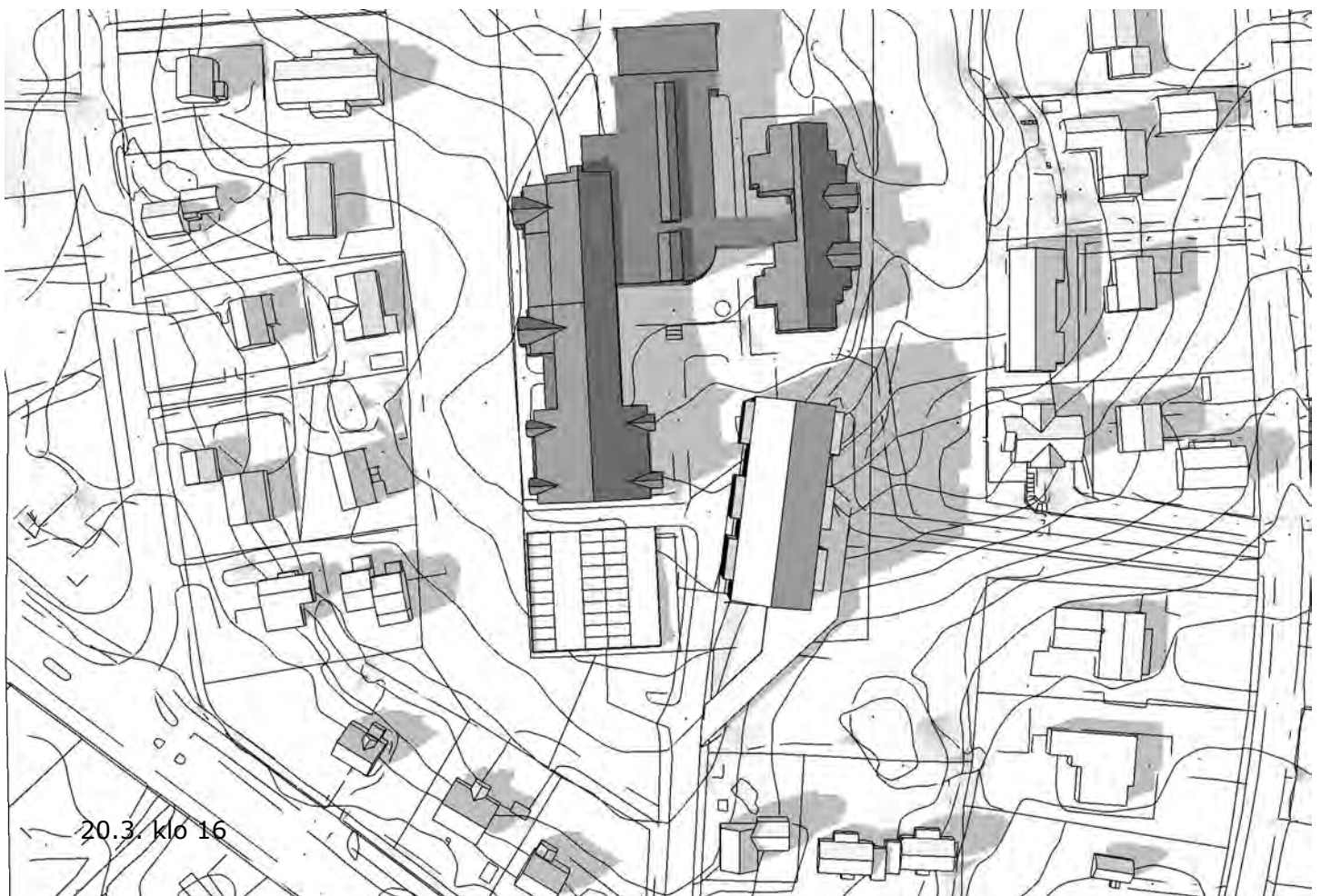
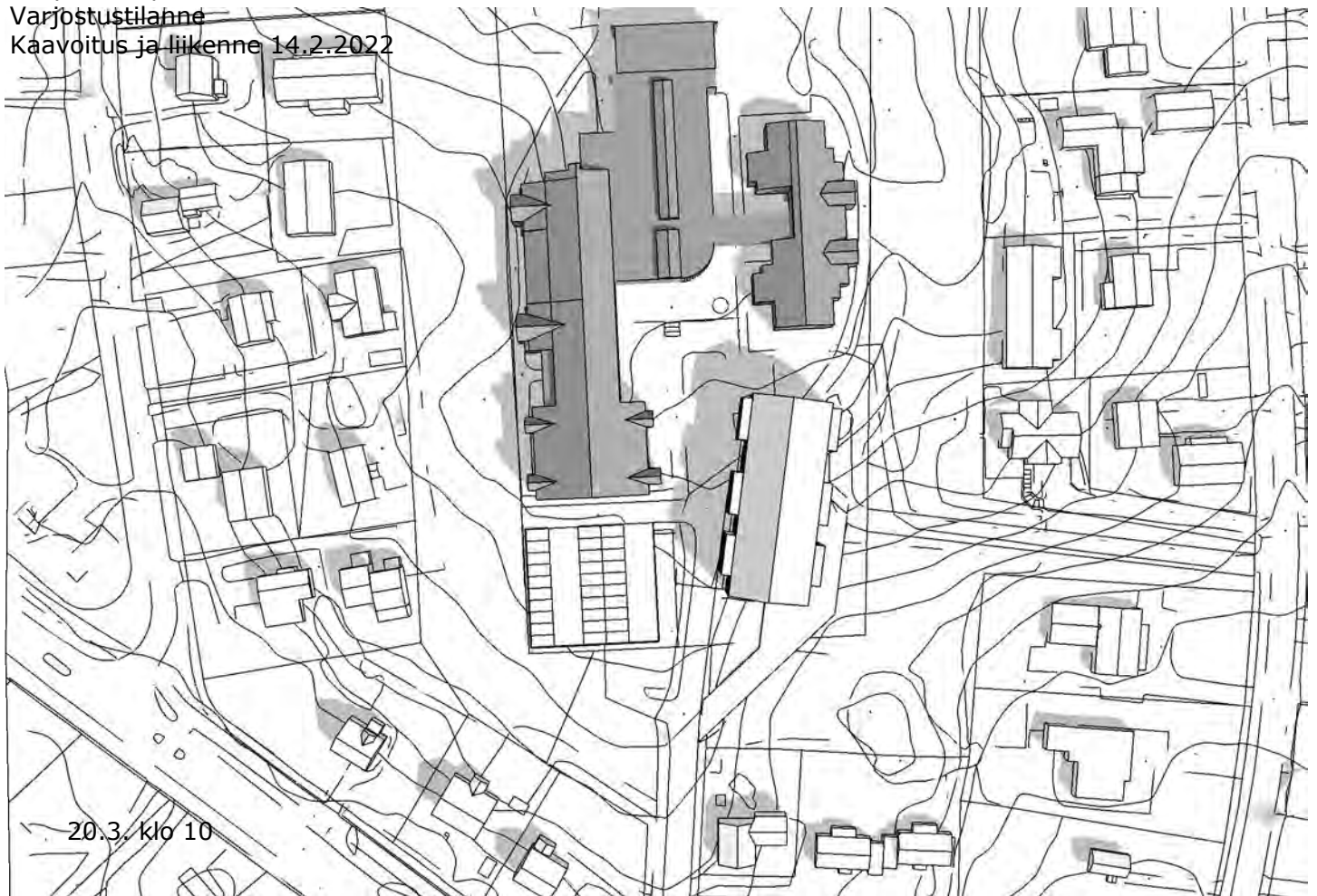
ei saa kaataa edes rakennustöiden aikana. Voitaissiinkohan uudisrakennus ja kaksikerroksinen pysäköinti vaihtaa keskenään, jolloin matalampi pysäköintirakennus tuottaisi vähemmän haittaa.

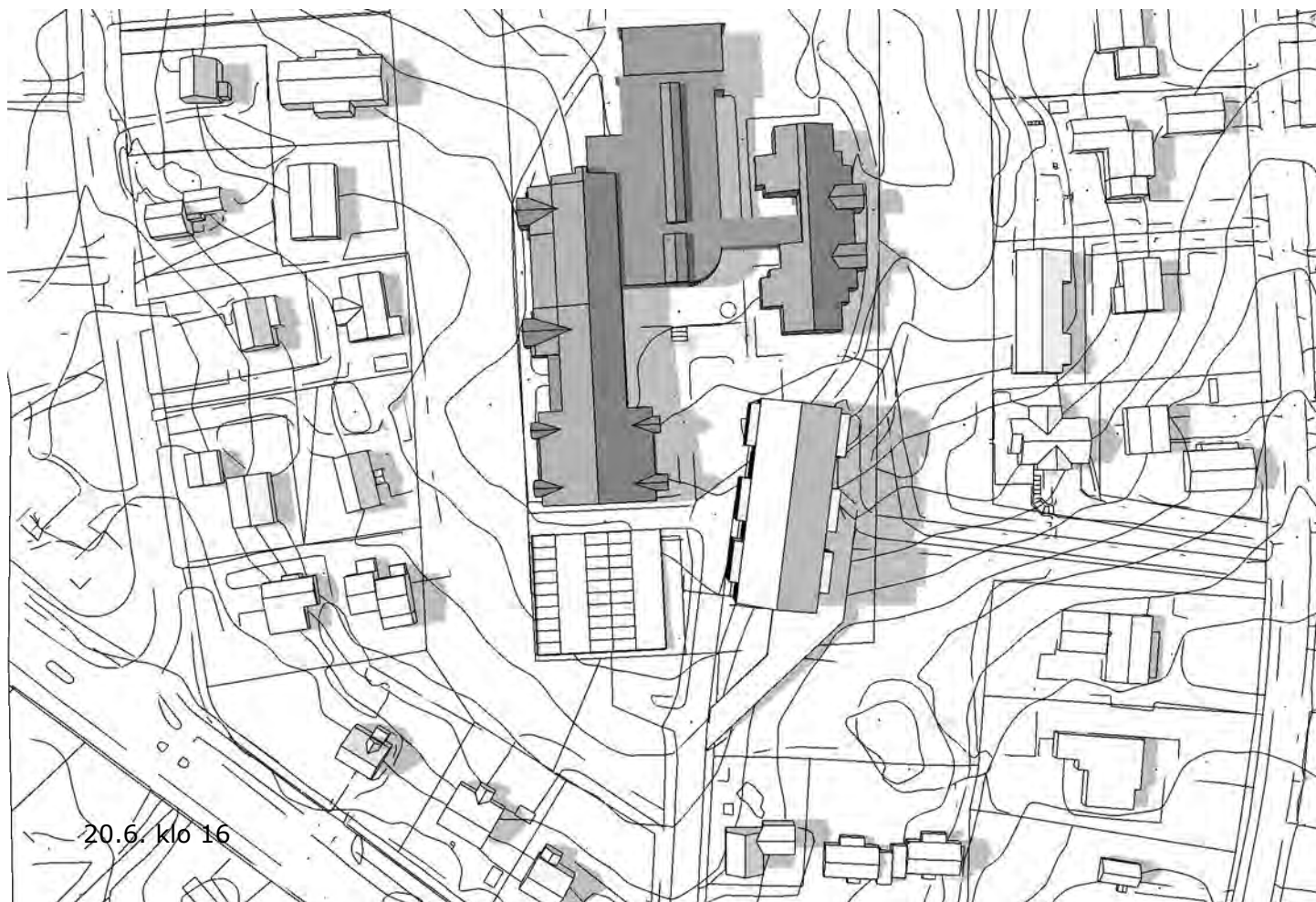
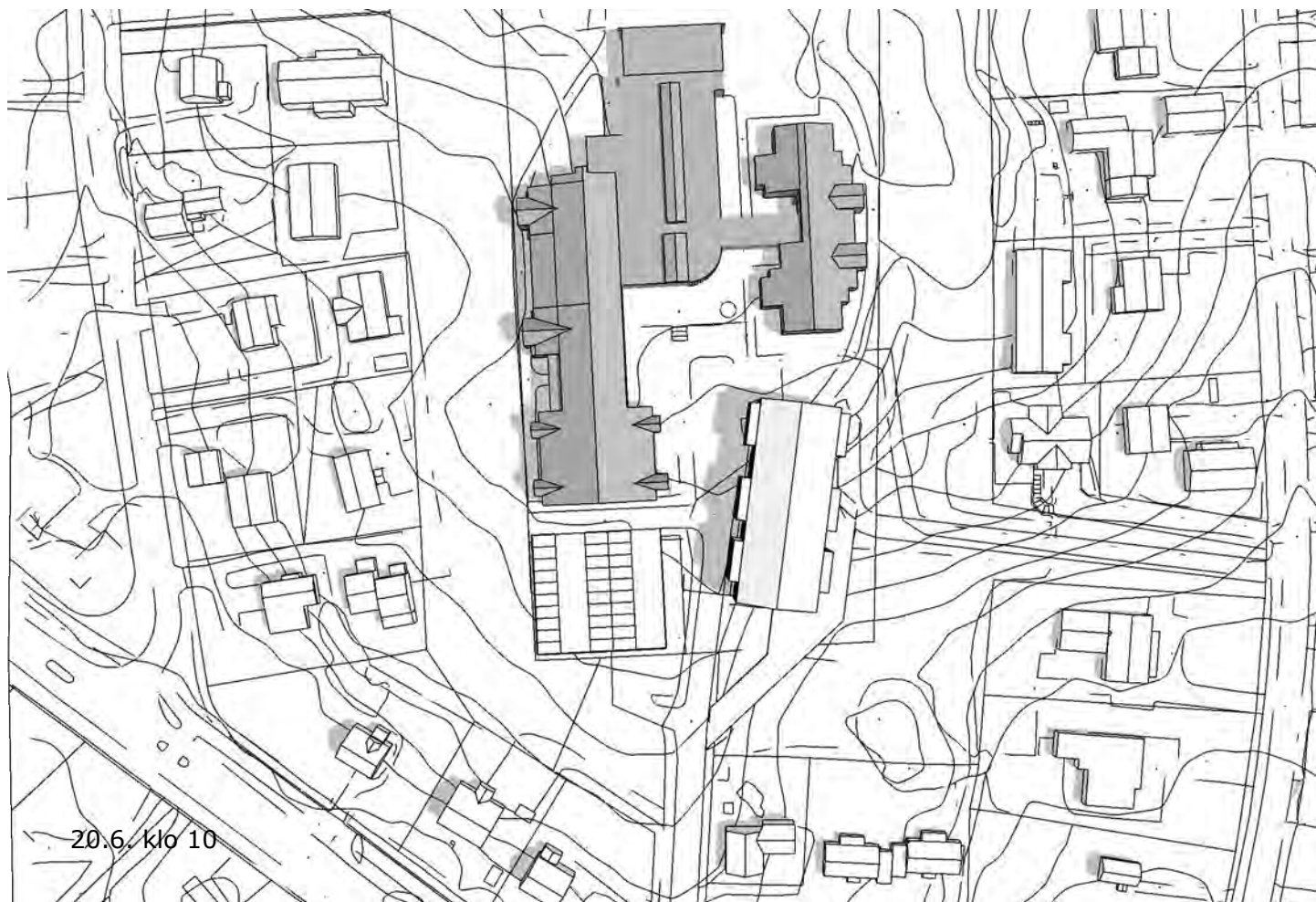
Vastine: Lisärakennuksen muoto ja mittasuhteet tutkitaan tarkemmin hankkeen jatkosuunnittelussa, ja kaava-aineistoon liitetään havainnekuvia mahdollisesta toteutuksesta. Puistoalueen rajoihin ei ole tarkoitus tehdä muutoksia, mutta uudisrakennusta on mahdoton toteuttaa puita kaatamatta ja maanpintaa muokkaamatta. Uutta rakennusta on käytännössä vaikea sovittaa muuhun kohtaan kuin tontin kaakkoisosaan pihan reunalle. Myös pysäköintipaikka on toiminnallisesti paras nykyisellä paikallaan kadun päässä.

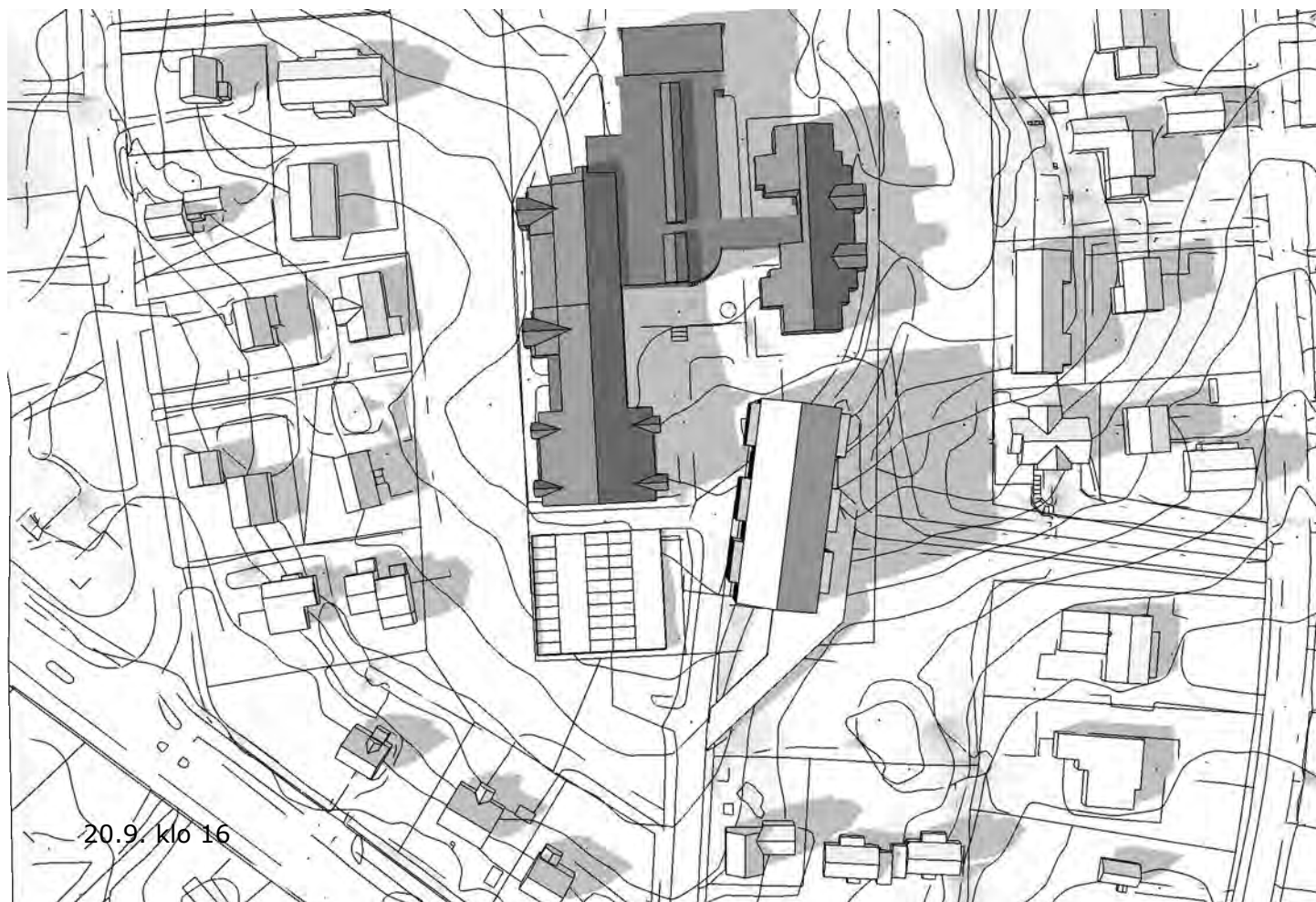
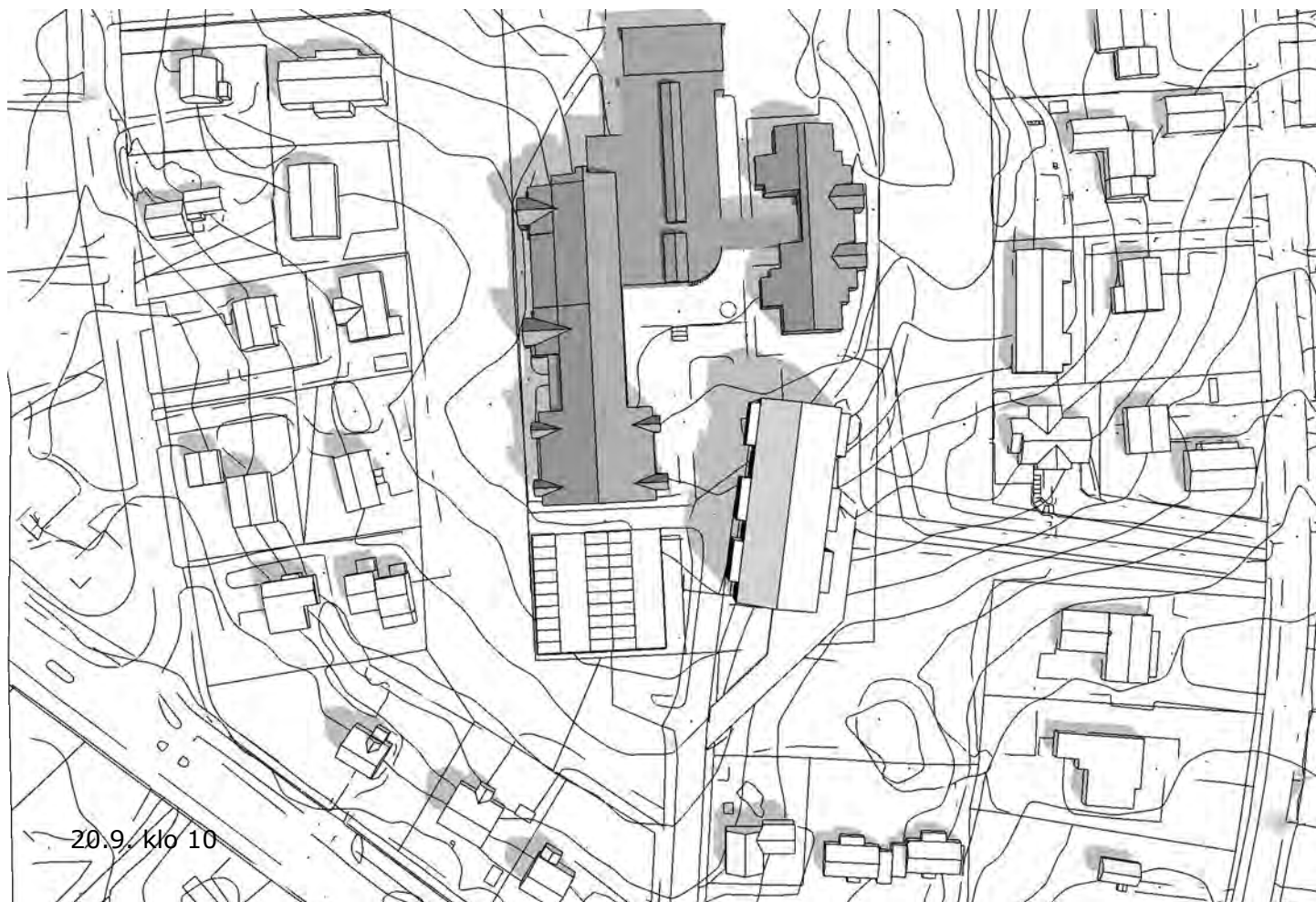
Mielipide 2, 2.2.2017

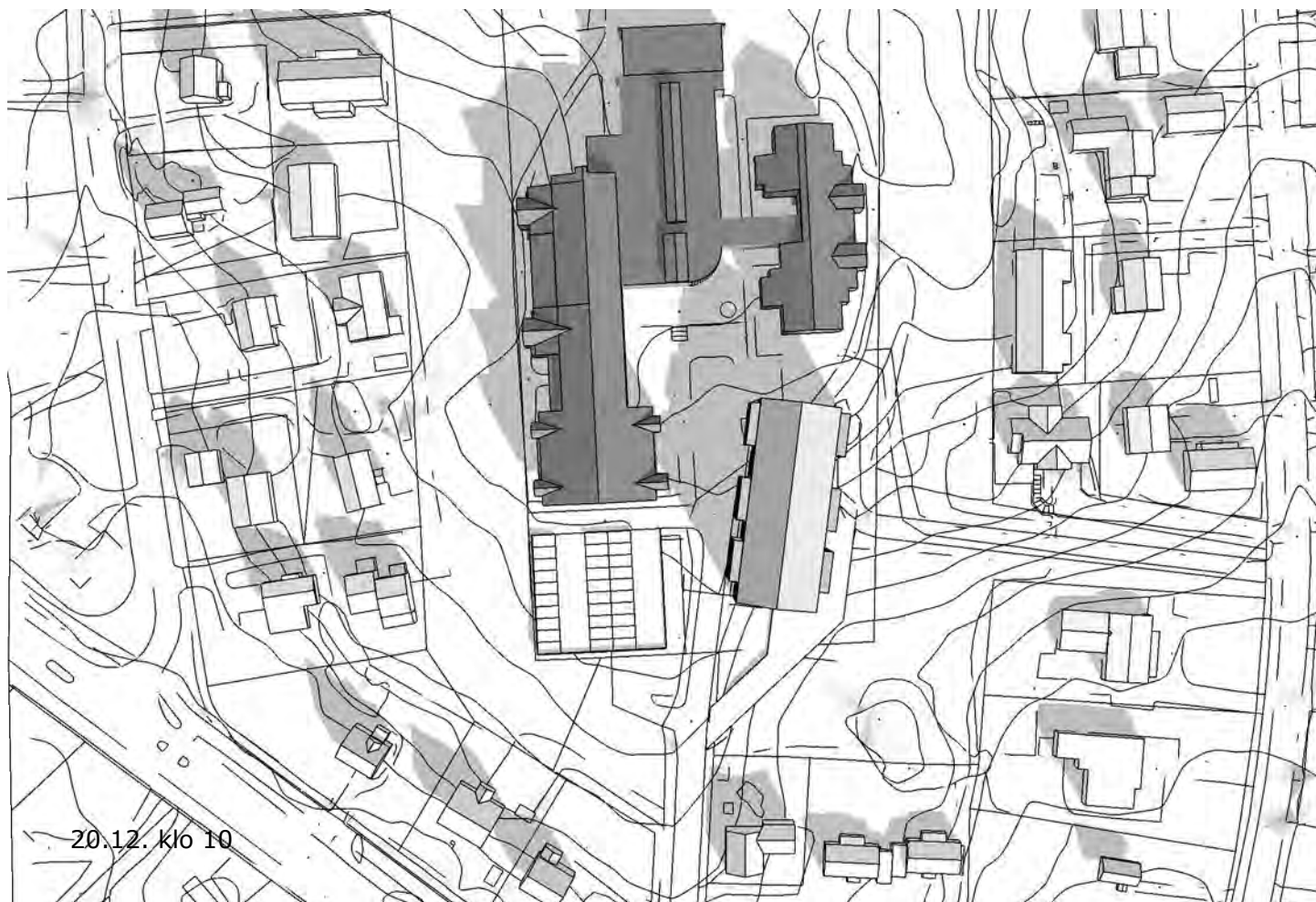
Suunniteltu monikerroksinen rakennus haittaa lähimpien omakotitonttien asukkaita, jos heidän pihansa jäävät uuden rakennuksen ikkunoiden tai parvekkeiden alle näköyhteyteen. Puistoalueelle voitaisiin laittaa korkea aita näkösuojaksi ylempien kerroksien suuntaan.

Vastine: Puistoalueen leveys palvelukeskuksen ja lähimpien omakotitonttien välillä on noin 25 metriä. Uudisrakennuksen ja omakotirakennusten välinen etäisyys tulee olemaan vielä selvästi tätä suurempi. Rakennusten välisen etäisyyden ja puistoalueella säilytettävän puuston voidaan katsoa varmistavan pihojen yksityisyyttä riittävästi. Uudisrakennuksen parveke- ja ikkunaratkaisut suunnitellaan tarkemmin hankkeen jatkosuunnittelussa. Näköesteeksi tarvittava aita muodostuisi niin korkeaksi, ettei sen toteuttamista voida pitää mahdollisena.









Kivipuiston palvelukeskuksen laajennus

Projekti 311426

Pelastustiejärjestely kaavaehdotuksessa

Asiakkaan tiedot

Kivipuiston palvelukotisäätiö
Sorrnorrinne 9

1. Taustaa

Tehtävänä on selvittää lisärakennuksen pelastustieratkaisu ja määritellä toimet, joilla varmistetaan sen toteuttamismahdollisuus kaavamuutoksessa.

1.1. Kaavamuutos

Kivipuiston palvelukeskuksen tontille on suunnitteilla nykyisiä toimintoja täydentävä lisärakennus. Lisärakennukseen on tarkoitus rakentaa senioriasuntoja. Senioriasunnot sijoittuvat uuteen asuinkerrostaloon. Kaavamuutoksen yhteydessä tutkitaan myös pysäköinti.



Havainnekuva kaavaehdotuksen mahdollistamasta toteutuksesta (kuva:selostus)

1.2. Säädösten vaatimukset

1.2.1. Varatie

Yleensä kultakin poistumisalueelta vaaditaan kaksi toisistaan riippumatonta poistumisreit-
tiä. Enintään 24 metriä korkeissa asuinrakennuksissa poistumisalueelta riittää yksi
osastoitu uloskäytävä ja varatie. Varatienä toimi usein parveke, jolta palokunta voi
pelastaa nostolavakalustolla.

*Varatien järjestämisestä kuullaan paikallista pelastusviranomaista, jos varatien käyttö
edellyttää palokunnan toimenpiteitä. perustelumistio 33§*

*Jos varatie on suunniteltu ja rakennettu niin, että sen käyttö edellyttää pelastuslaitok-
sen toimenpiteitä, tulee tämä ottaa huomioon pelastustien suunnittelussa ja rakenta-
misessa. perustelumistio 40 §*

Jos rakennuksessa on automaattinen sammutuslaitteisto ja sen uloskäytävä on pa-
lolta suojattu, riittää yksi uloskäytävä, eikä varateitä tarvita.

Paloasetus 848/2017 taulukko 11

Taulukko 11. Uloskäytävien vähimmäislukumäärä ja uloskäytävän tyyppi

Ylimmän kerroksen lattian etäisyys sitä palvelevan porrashuoneen sisään- käyntitasosta (m)	Poistumisalueen käyttötarkoitus	Uloskäytävien lukumäärä, vähintään		
		Osastoitu tai käynti turval- liselle pai- kalle ¹⁾	Palolta suo- jattu	Palolta ja savulta suo- jattu
Enintään 24 ²⁾	Yleensä - asunto, alle 300 m ² :n työpaikkatila tai alle 300 m ² :n tuotanto- tai varastotila - asunto, alle 300 m ² :n työpaikkatila tai alle 300 m ² :n tuotanto- tai varastotila	2 1 v	1 *	
Yli 24 ja enintään 38	Yleensä - asunto tai alle 300 m ² :n työpaikkatila		2 1 *	
Yli 38 ja enintään 52	Yleensä - asunto tai alle 300 m ² :n työpaikkatila		2	1 *
Yli 52	Yleensä		1 *	1 *

¹⁾ Turvallisella paikalla tarkoitetaan käyntiä suoraan ulos tai muulle turvalliselle paikalle.
²⁾ P3-paloluokan rakennuksessa sijaitsevan asunnon ensimmäisen kerroksen lattiatason ja sen yläpuolella olevan ylimmän lat-
tias-
tason, johon on sijoitettu rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisia tai muita asumista palvelevia välttämättömiä tiloja,
välinen etäisyys voi olla enintään 4,5 metriä. Kultakin erilliseltä lattiatasolta on oltava vähintään yksi tarkoitukseen sopiva
varatie.
v Poistumisalueelta on oltava vähintään yksi tarkoitukseen sopiva varatie.
* Rakennus on varustettu tarkoitukseen sopivalla automaattisella sammutuslaitteistolla.

(Kuvakaappaus säädöksestä)

1.2.2. Pelastustie

Pelastustien tarkoituksena on mahdollistaa hälytysajoneuvojen pääsy riittävän lähelle kohdetta. Pelastustielle asetettavat vaatimukset riippuvat mm. kohteen paloturvallisuustekniikasta ja sen poistumisratkaisusta. Mikäli kohteen poistumisratkaisu sisältää varateitä ja näiltä pelastaminen on suunniteltu nostolavakaluston varaan, on kohteeseen järjestettävä pelastustie ja nostopaikat siten, että pelastaminen niiltä käsin onnistuu kaikilta varateiltä.

Pelastustielleä tarkoitetaan ajotietä tai muuta ajoyhteyttä, jota käyttäen hälytysajoneuvot pääsevät palon sattuessa riittävän lähelle rakennusta ja sammutusveden ottopaikkoja. 848/2017 2§

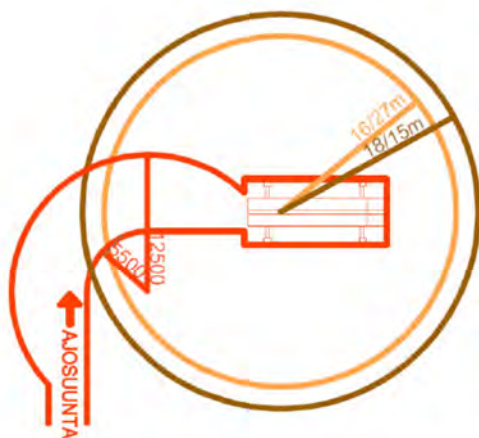
Paikallisen pelastuslaitoksen ohjeistuksessa (HIKLU) selostetaan tarkemmin vaatimuksia:

"Pelastusyksiköllä tulee päästä yleensä uloskäyntien välittömään läheisyyteen, pientalo-alueella vähintään 50 m etäisyydelle. Lisäksi pelastusyksiköllä tulee päästä sammutusveden ja sammutusvesiputkiston syöttö- ja ottopaikkojen sekä paloilmoitin-, sprinkleri- tai savunpoistokeskuksien läheisyyteen."

"Ensihoitoyksiköllä tulee päästä yleensä uloskäyntien välittömään läheisyyteen, pientalo-alueella vähintään 25 m etäisyydelle."

Lisäksi ohjeessa on esitetty järjestelyt, joilla mahdollistetaan varatieparvekkeilta sekä -ikkunoilta pelastaminen nostolavayksiköllä. Nostopaikkoja tulee tällöin järjestää siten, että pelastaminen kaikkien varateiden kautta on mahdollista.

Pelastuslaitoksen ohjeessa annetaan myös mitoitusohjeet pelastustielle sekä nostopaikoille.



Nostolavayksikön vaatima tila ja ulottuvuudet

Nostolavan vaatima tila ja ulottuvuuden. (Kuva: HIKLU ohje)

2. Esitetty ratkaisu

2.1. Poistuminen

Rakennus on suunniteltu varustettavaksi automaattisella sammutuslaitteistolla.

Rakennuksen uloskäytävä on suunniteltu toteutettavaksi palolta suojattuna.

Ratkaisu on säädösten mukaan riittävä, ja erillisiä varateitä ei tarvita.

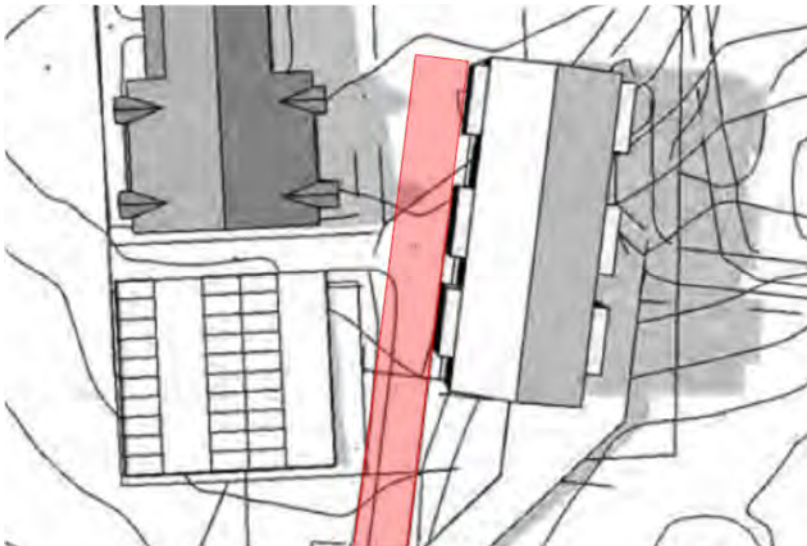
Rakennukseen ei tule varateitä, joiden käyttö edellyttäisi pelastuslaitoksen toimenpiteitä.

2.2. Pelastustie

Rakennuksen poistumISRatkaisu ei sisällä varatiejärjestelyitä, eikä pelastuslaitoksen nostolavaa ei siten tarvita varatieparvekkeilta pelastamiseen.

Pelastustie toteutetaan siten, että nostolavalla on mahdollista yltää rakennuksen katon tasolle.

Lisäksi pelastustiellä mahdollistetaan ensihoito- ja sammutusyksiköiden pääsy uloskäynnin välittömään läheisyyteen ja sammutusyksiköille pääsy sammutuslaitteiston syötön sekä sprinklerikeskuksen läheisyyteen.



Pelastustien ohjeellinen sijainti kohteessa. (pohjana selostuksen varjostuskuva)

3. Yhteenveto

Rakennus varustetaan automaattisella sammutuslaitteistolla ja palolta suojatulla uloskäytävällä.

Rakennuksen poistumisratkaisu ei sisällä varateitä, joiden käyttö edellyttäisi palokunnan toimenpiteitä.

Säädösten edellyttämän vaatimustason täyttävä pelastustie saadaan järjestettyä sorronrinteen kautta rakennuksen välittömään läheisyyteen piha-alueelle.

Pihaan voidaan sijoittaa nostopaikka, josta nostolava yksikkö saavuttaa ulottumansa puitteissa rakennuksen kattotason.

Kaavamuutosehdotus mahdollistaa pelastustien järjestämisen.

Jyväskylässä 18.2.2022

WSP Finland Oy

Taneli Rasmus

Paloturvallisuussuunnittelija FISE PV

Asemakaavan seurantalomake

Liite 6

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	186 Järvenpää	Täyttämispvm	15.02.2022
Kaavan nimi	Kivipuiston palvelukeskus		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	23.11.2016
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	080022
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,2259	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	3,2259

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	3,2259	100,0	9000	0,28	0,0000	3191
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	1,1643	36,1	9000	0,77	0,0000	3191
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,8673	57,9	0		0,0000	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,1943	6,0	0		0,0000	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				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	3,2259	100,0	9000	0,28	0,0000	3191
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	1,1643	36,1	9000	0,77	0,0000	3191
Y	1,1643	100,0	9000	0,77	0,0000	3191
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,8673	57,9	0		0,0000	0
VL	1,8673	100,0	0		0,0000	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,1943	6,0	0		0,0000	0
Kadut	0,1943	100,0	0		0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						