

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63 §)

Auertie 9



Asemakaavan muutos

Dnro: JARDno-2021-2259

Kaavatunnus: 070062

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



Kansikuva: Ortoilmakuva 2021 (c) Järvenpään kaupunki, Maankäyttö- ja karttapalvelut.

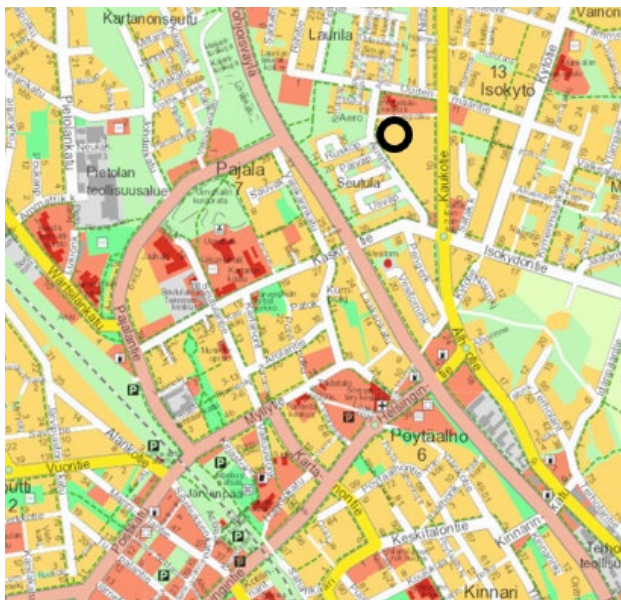
1. Mitä tapahtuu ja missä?

Pajalan kaupunginosassa Auertiellä on alkamassa asemakaavan muutoshanke, jossa tutkitaan maankäytön tehostamismahdollisuuksia Auertie 9:n 1970-luvun kerrostalotontilla. Asemakaavan muutos laaditaan Järvenpään kaupungin asemakaavoituksessa virkamiestyönä tiiviissä yhteistyössä maanomistajan Järvenpään Mestariasunnot Oy:n kanssa.

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

1.1 Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee Auertien korttelin 781 pohjoisosan, noin 8900 m²:n kokoista tonttia 3. Suunnittelualue voi tarkentua kavasuunnittelun aikana.



Suunnittelualan likimääräinen sijainti mustalla ympyröitynä.

Suunnittelualan tontti sijaitsee osoitteessa Auertie 9, alle kaksi kilometriä keskustasta koilliseen. Tontilla on kolme kolmikerroksista kerrostaloa talousrakennuksineen sekä oleskelu- ja paikoitusalueineen. Saman korttelin eteläosassa on lisäksi kuusi kolmikerroksista asuinkerrostaloa. Tontti rajoittuu pohjoisessa Auerpolkuun ja Auertien perhetukikeskukseen. Länsipuolella on pientaloasutusta, Auerpuisto ja Auertien varressa pieniä puistoalueita. Idässä tontti rajoittuu rivitaloasutukseen. Välimatka keskustan rautatieasemalle on linnuntietä noin 1,5 kilometriä ja Saunakallion rautatieseisäkkeelle noin kaksi kilometriä.

1.2 Aloite tai hakija

Asemakaavan muutos on käynnistynyt ja tullut vireille kiinteistönomistajan, Järvenpään Mestariasunnot Oy:n aloitteesta.

Kaavahanke sisältyy vuoden 2021 kaavoituskatsaukseen ja -suunnitelmaan (Khall hyv 11.1.2021 § 3), keskustahankkeiden ja kerrostalorakentamisen kohteena 9: Auertie 9, tontti 781-3.

Tontin viitesuunnittelusta on neuvoteltu kaupungin kanssa keväällä 2021 ja hankkeen puitesopimus Järvenpään kaupungin ja Järvenpään Mestariasunnot Oy:n välillä on hyväksytty

9.6.2021 § 5 vs. kaavoitusjohtajan viranhaltijapäätöksellä JARDno-2021-1338.

Kaavamuutoshankkeesta tehdään maankäyttösopimus, jota valmistellaan kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi asemakaavan hyväksymisen yhteydessä.

2. Mitä on suunnitteilla?

Kaavasuunnittelun tavoitteena on tehostaa kerrostalotontin käyttöä resurssiviisaasti korkeatasoisella kerrostalorakentamisella, joka sopeutuu lähiympäristöön ja korttelin 1970-luvun väljään pistemäiseen rakentamistapaan. Hankkeessa pyritään edistämään puurakentamista ja kiinnitetään huomio terveellisiin ja vähäpäästöisiin rakentamisratkaisuihin.

Mestari toiminta Oy on kaavasuunnittelun pohjaksi esittänyt alustavia suunnitelmia kerrostalotontin kehittämisestä, joissa tontin huonokuntoiset betonielementtikerrostalot on tarkoitus purkaa ja rakentaa tontille neljä ympäristöön ja olevaan rakennuskantaan soveltuvaa korkeatasoista puukerrostaloa.

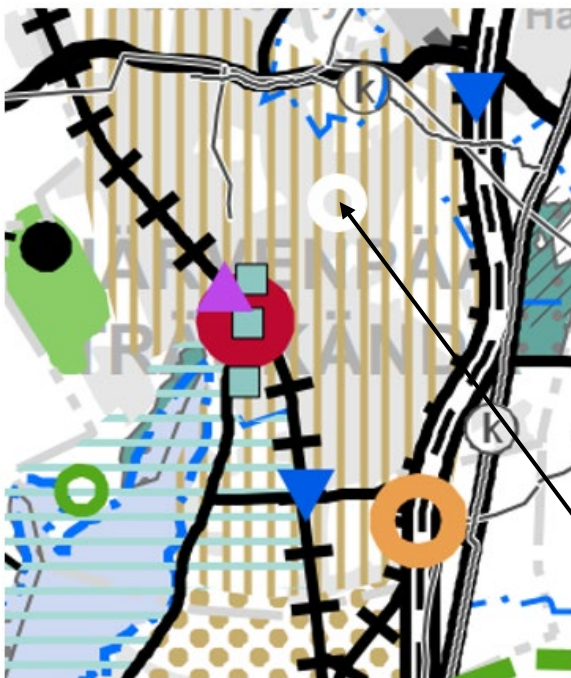
Alueelle laaditaan tarvittaessa erillinen tonttijako asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

3. Suunnittelun lähtötiedot

3.1 Maanomistus

Suunnittelualue, korttelin 781 tontti 3 on Järvenpään Mestariasunnot Oy:n omistuksessa. Ympäröivät katu- ja puistoalueet ovat kaupungin omistuksessa.

3.2 Maakuntakaava



Uusimaa-kaavan 2050 Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa (maakuntavaltuusto hyväksynyt 25.8.2020, pääosin voimaan HHaO 24.9.2021) suunnittelualue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä (ruskea pystyraidoitus).

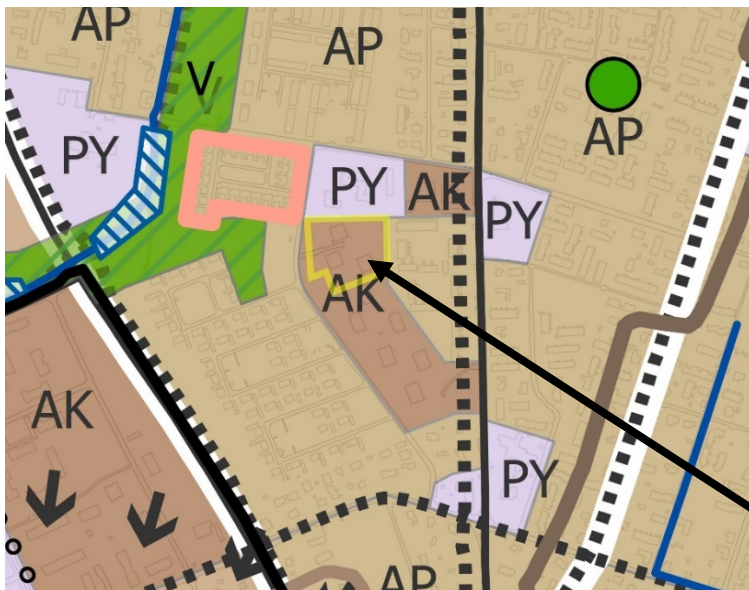
Ote Uusimaa-kaavan 2050 Helsingin seudun vaihemaakuntakaavasta (voimaan pääosin HHaO 24.9.2021). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti valkoisella ympyröitynä.

3.3 Yleiskaava

Järvenpään oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa 2040 (KValt 14.12.2020 § 80 ja 22.3.2021 § 16, voimaan 22.6.2021) suunnittelualue on Kerrostalovaltaista asuntoaluetta (AK). Alue varataan ensisijaisesti tiiville kerrostalovaltaiselle asumiselle ja sitä palveleville lähipalveluille sekä alueen luonteeseen soveltuvalle elinkeinotoiminnalle. Suunnittelussa tulee varmistaa riittävät lähivirkistykseen 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.

Alue sijaitsee Loutinojan valuma-alueella (ruskea rajaus), jonka vedet kulkeutuvat avo-ojia ja sadevesiviemäreitä pitkin keskustan kautta Tuusulanjärveen.

Yleiskaavassa määrätään hulevesien hallinnasta mm., että alueella muodostuvat hulevedet tulee käsitellä ja hyödyntää tontilla. Hulevesiratkaisut tulee toteuttaa kaupungin hulevesisuunnitelmassa määriteltujen tavoitteiden ja periaatteiden mukaisesti. Asemakaavoituksen ja muiden hankkeiden yhteydessä on selvitettävä hulevesien kannalta merkittävät alueelliset ominaispiirteet ja vaikutukset valuma-alueella ja sen alapuolisella valuma-alueella sekä varattava tarvittavat tilat hulevesien laadulliselle ja määrälliselle käsittelylle. Rakennusluvan yhteydessä on laadittava hulevesisuunnitelma sekä osoitettava tarvittavat rakentamisen aikaisen hulevesien hallinnan toimenpiteet. Hulevesisuunnitelman laajuus arvioidaan hankkeen koko ja vaikutukset huomioon ottaen.



*Ote Järvenpään yleiskaavasta 2040.
Suunnittelualueen likimääräinen sijainti
keltaisella rajattuna.*

Suunnittelualueen ympäristö on pääosin pientalovaltaista asuntoaluetta (AP). Alueen pohjoispuolella on Julkisten palveluiden aluetta (PY). Luoteispuolella Aeron 1960 -luvun tiivis pientaloalue on osoitettu paikallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi (vaaleanpunainen viivamerkintä).

3.4 Asemakaava

Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava (7/14) on vahvistettu 1.7.1969.

Alue on Asuntokerrostalojen korttelialuetta (AK⁹), jolle perustelluista syistä saadaan rakentaa sellaista toimisto-, käsiteollisuus- yms. tiloja, jotka eivät aiheuta häiriötä ympäristölleen ja jotka ovat sopusoinnussa sen kanssa. Huoltokerrokseen saa sisustaa korkeintaan 150 m² kerrosalaan sisältyvää mainitunlaista tilaa.

Tontille on osoitettu rakennusalat kolmelle kolmikerroksiselle kerrostalolle, joilla kullakin on rakennusoikeutta 1350 k-m² sekä määräys ehdottomasti rakennettavasta maanpäällisestä kellari-, huolto- ja autosuojakerroksesta (h). Auertien varteen on tontilla osoitettu auton säilytyspaikan rakennusalat (a) ja tontin koilliskulmaan on osoitettu pysäköimispaikka-alue (p), joka ei ole toteutunut. Rakennusalojen ja pysäköintiin varattujen alueiden väliset alueet on osoitettu istutettavaksi tontinosaksi.



AK⁹ ASUNTOKERROSTALOJEN KORTTELIALUE.
 PERUSTELLUISTA SYISTÄ SAADAAN RAKENTAA SELLAISTA TOIMISTO-, KÄSITEOLLISUUS- YMS TILOJA, JOTKA EIVÄT AIHEUTA HÄIRIÖTÄ YMPÄRISTÖLLEEN JA JOTKA OVAT SOPUSOINNUSSA SEN KANSSA.
 HUOLTOKERROKSEEN SAA SISUSTAA KORKEINTAAN 150 m² KERROSALAAN SISÄLTÄVÄÄ MAINITUNLAISTA TILAA.

a AUTOSÄILYTYS-PAIKAN RAKENNUSALA.
p PYSÄKÖIMISPAIKKA

Ote voimassa olevasta asemakaavasta ja asemakaavamääräyksistä. Kaavamuutosalueen alustava rajaus punaisella.

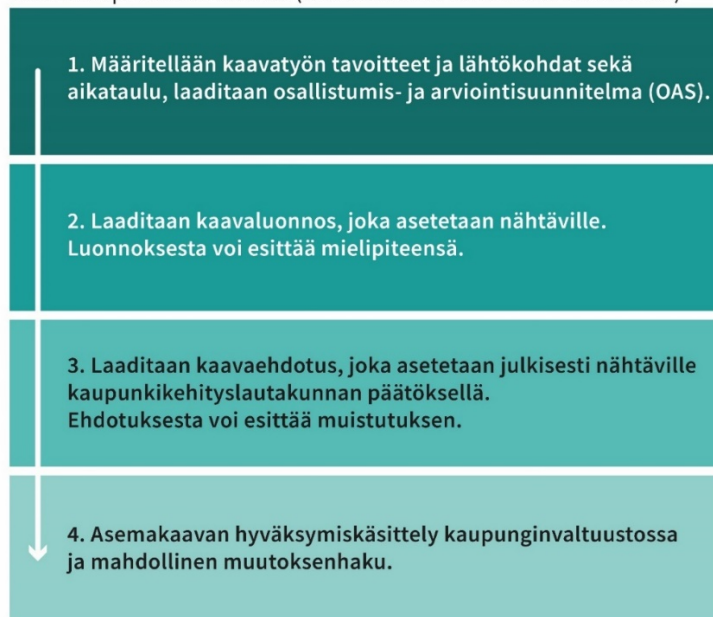
4. Osalliset

- Kaava-alueen maanomistajat
- Naapuritonttien ja -tilojen omistajat, haltijat ja asukkaat
- Lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät sekä asukasyhdistykset
- Järvenpään kaupungin viranomaiset
- Muut viranomaistahot
- Teleoperaattoriyritykset
- Teknisten verkostojen toimittajayritykset
- Seurat ja yhdistykset
- Muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Osallisia voivat olla myös kaikki kuntalaiset, joita alueen kehittäminen kiinnostaa

5. Miten ja milloin voi osallistua?

5.1 Asemakaavan laatimisvaiheet ja osallistuminen

Kaavoitusprosessin vaiheet (asemakaavan laatiminen tai muutos)



5.2 Tiedottaminen

Kaikista osallisten kuulemisvaiheista tiedotetaan kuuluttamalla kaupungin virallisella ilmoitustaululla, internet-sivuilla, 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 internet-

sivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan valmisteluvaiheen aikana tehdä tarkennuksia ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville.

5.4 Valmisteluvaihe

Asemakaavan muutosluonnos ja muu suunnitteluaineisto asetetaan nähtäväksi mielipiteiden antamista varten (MRL 62, MRA 30) Seutulantalons palvelupisteeseen. Kaava-aineistoa laitetaan myös Järvenpään kaupungin internet-sivuille.

Asemakaavan muutoksesta pyydetään luonnoksen valmistuttua ennakkolausunnot seuraavilta tahoilta:

- Järvenpään Vesi
- Uudenmaan ELY-keskus
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Vantaan Energia – Keski-Uusimaa Oy
- Suomen kaasuenergia Oy
- Caruna Oy
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj

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

5.5 Ehdotusvaihe

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

Asemakaavan muutosehdotus laitetaan nähtäväksi Seutulantalons palvelupisteen ilmoitustaululle ja Järvenpään kaupungin internet-sivuille. 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.

5.6 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, internet-sivuilla 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.

Hankkeen aloitusvaiheessa erityisesti arvioitaviksi on tunnistettu mm. kohteen hulevesivaikutukset sekä kaupungin resurssiviisaustavoitteiden mukaisesti ilmastovaikutukset. Kaavaprosessin yhteydessä arvioidaan kohteen vaikutukset ympäristöön hiilijalanjälki ja -kädenjälkilaskelmin.

7. Aikatauluarvio

- Asemakaavatyö käynnistyy syksyllä 2021
- Asemakaavaluonnos on nähtävänä arviolta alkuvuonna 2022 (MRL 62 §)
- Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäväksi arviolta keväällä 2022 (MRL 65 §, MRA 27§) 30 vrk
- Tavoitteena on, että kaavamuutos siirtyy hyväksymiskäsittelyyn (Kauke Itk, KH ja KV) vuoden 2022 aikana

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

Seutulantalons palvelupiste

Puh. (09) 2719 2880

Sähköposti: [tekninen.palvelu\(at\)jarvenpaa.fi](mailto:tekninen.palvelu(at)jarvenpaa.fi)

Seutulantie 12, PL 41, 04401 Järvenpää

Sähköpostiosoitteet ovat muotoa: etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi

Kaavoitus

Åsa Graeffe, kaavoitusinsinööri, p. 040 315 2723

Paula Sidoroff-Eskelinen, kaavasuunnittelija, p. 040 315 2985

Maria Suutari-Jääskö, kaupunkikuva-arkkitehti, p. 040 315 2455

Sampo Perttula, kaavoitusjohtaja, p. 040 315 2005