

## Stenbacka ja Tanhumäenpolku

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63 §)

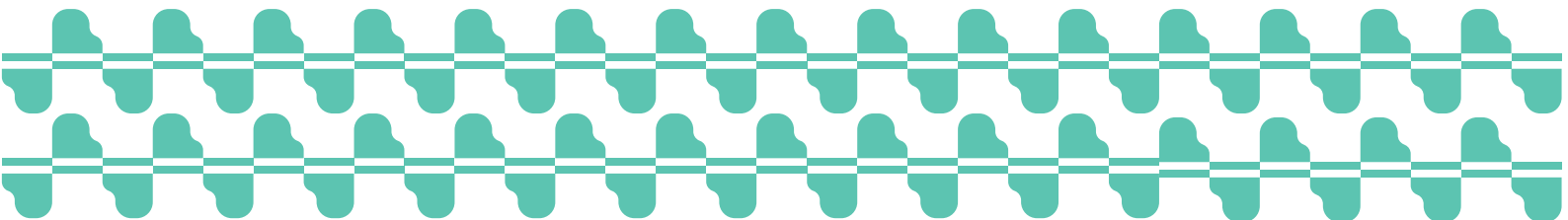
Asemakaavan muutos

Dnro: JARDno-2022-45 (vanha JARVENPAA 57/2016)

Kaavatunnus: 040019

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.	Osalliset.....	9
4.	Miten ja milloin voi osallistua?.....	10
5.	Kaavan vaikutusten arviointi .....	12
6.	Aikatauluarvio .....	12
7.	Mielipiteet aloitusvaiheessa .....	12
8.	Yhteystiedot.....	13

# 1. Mitä tapahtuu ja missä?

Kyrölän (4.) kaupunginosan alueella on alkamassa vuonna 2017 kesken jääneen Puistotie 4-403-32, Seppälän kiinteistö -asemakaavahankkeen jatkoksi uusi asemakaavahanke nimeltään Stenbacka ja Tanhumäenpolku. Asemakaavan muutos laaditaan Järvenpään kaupungin asemakaavoituksessa virkamiestyönä.

Kaupunginvaltuusto päätti Järvenpään kaupungin talouden tasapainottamisohjelman yhteydessä 11.11.2013 § 82 myytävistä kiinteistöistä. Puistotie 34 b on yksi näistä kiinteistöistä, jonka kaupunki aikoo valmistella kaavallisesti myyntiä varten. Asiasta on jätetty kuntalaisaloite vuonna 2014 Seppälän talon säilyttämiseksi. Kaavatyö alkaa uutena prosessina ja laajennetulla suunnittelualueella keväällä 2022. Kaava on nimetty uudelleen ja sen aikataulut sekä tavoitteet on päivitetty. Kaavamuutos tehdään kaupungin aloitteesta.

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

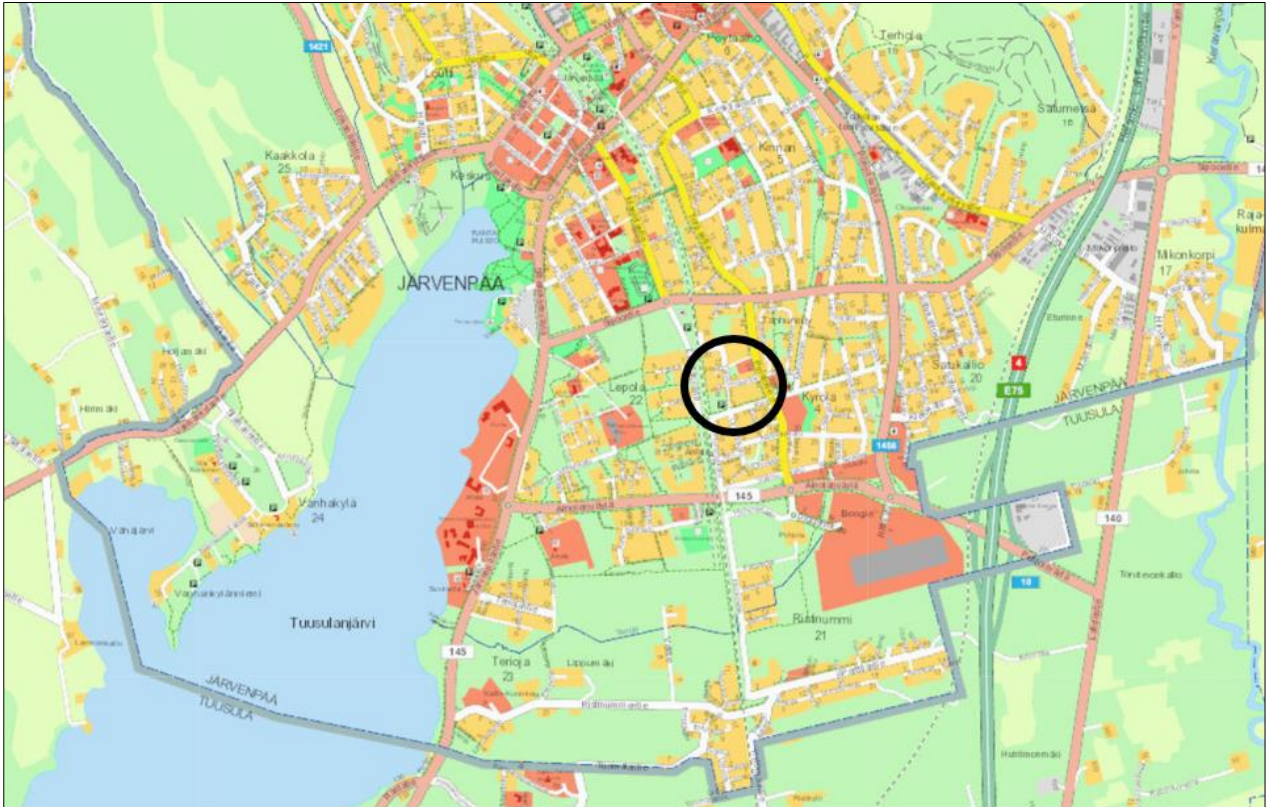
Asemakaavan muutos koskee kiinteistöjä 186-4-403-32, 186-4-403-33, 186-401-1-2666, 186-401-1-3, 186-401-1-6 ja katualuetta 186-4-9901-0.

Suunnittelualue on kooltaan noin 2,2 ha. Se on yhtenäinen rajattu alue, mutta rakenteellisesti kaava jakautuu kahteen pienempään osa-alueeseen, joita yhdistää kaavassa katualue. Ensimmäisellä osalla sijaitsee Stenbackan puisto, Folkhälsanin ruotsinkielinen päiväkotijärjestelmä ja ns. Seppälän kiinteistö, joka palvelee tällä hetkellä ensisijaisesti yhdistystoimintaa. Kiinteistössä on lisäksi vuokra-asunto. Toinen osa muodostuu Ainolan junaseisakkeen liityntäpysäköintialueesta ja sen pohjoispuolisesta rakentamattomasta metsästä.

Suunnittelualue voi tarkentua kaavasuunnittelun edetessä.



*Suunnittelualueen kiinteistörajat.*



*Suunnittelualueen likimääräinen sijainti mustalla ympyröitynä.*

## 1.2 Aloite tai hakija

Kaava-aloite on Järvenpään kaupungin.

Kaava-aloite on esitelty vuoden 2022 kaavoituskatsauksessa ja kaavoitussuunnitelmassa (Kh. 17.1.2022 § 15).

## 2. Mitä on suunnitteilla?

Kaavamuutoksella tutkitaan Stenbackan puiston ja Kyrölän liityntäpysäköintialueen kaavoittamista pientaloasumiseen ja sitä kautta alueen asuinrakenteen tiivistämismahdollisuuksia. Stenbackan puisto on nykyisellään hoitamaton puistometsäalue ja kasvamassa umpeen. Alue on viheralueluokituksen mukaan C-luokan puistometsä. Liityntäpysäköintialue on osittain rakentunut. Suurin osa voimassa olevassa asemakaavassa osoitetusta liityntäpysäköintialueesta on rakentumatonta metsämaata. Ainolan rautatieasema siirtämään nykyiseltä sijainniltaan etelämmäs, jolloin liityntäpysäköinnille ei ole tarvetta nykyisellä paikalla. Alueelle suunnitellaan rakennettavaksi pientaloasutusta.

Samalla kaavamuutoksessa tutkitaan myös tarve ja mahdollisuus päivittää Yleisten rakennusten korttelialueella sijaitsevan Seppälän kiinteistön ja päiväkodin kaavamääräys.

Alueelle laaditaan erillinen tonttijako asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

### 3.1 Maanomistus

Suunnittelualue on Järvenpään kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta päiväkotikäytössä olevaa kiinteistöä 186-4-403-33.

### 3.2 Maakuntakaava

Uusimaa-kaavassa 2050:ssä (hyv. MKV 25.8.2020, HO päätöksellä pääosin voimaan 24.9.2021) suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen. Suunnittelualueen länsipuolelle on kaavassa merkitty päätätaviivamerkintä.

Seuraavassa suunnittelualueetta koskevat maakuntakaavamääräykset.

#### Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen yhdyskuntarakennetta tulee tehostaa nykyiseen rakenteeseen, erityisesti keskuksiin ja asemanseutuihin tukeutuen ja joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parantaen. Vyöhykettä tulee kehittää tiiviinä ja monipuolisena asumisen, työpaikkojen, palveluiden ja viherrakenteen kokonaisuutena ympäristön erityiset arvot huomioon ottaen.

Vyöhykkeen kehittämiseen liittyvät yksityiskohtaisemmat aluevaraustarpeet ja muut alueidenkäyttöön liittyvät järjestelyt on tutkittava yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Vyöhykkeen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee turvata luonnon- ja kulttuuriympäristön erityisten arvojen säilyminen sekä edistää ekologisen verkoston kytkeytymistä vyöhykkeen ulkopuoliseen viherrakenteeseen. Tiivistettäessä yhdyskuntarakennetta on kiinnitettävä huomiota vyöhykkeen arvokkaihin ominaispiirteisiin ja elinympäristön laatuun. Lisäksi tulee turvata riittävät virkistysmahdollisuudet sekä virkistysyhteydet vyöhykkeen sisällä ja sen ulkopuolelle.

#### Päärata

Viivamerkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät radat. Merkintään liittyy MRL 33§:n mukainen rakentamisrajoitus.



*Ote Uusimaa-kaava 2050:sta (Uudenmaan liiton karttapalvelu). Suunnittelualan likimääräinen sijainti valkoisella ympyröitynä.*

### 3.3 Yleiskaava

Järvenpään yleiskaavassa 2040 (KV 14.12.2020 § 80 ja 22.3.2021 § 16) suunnittelualaue on merkitty pientalovaltaisiksi asuntoalueeksi sekä julkisten palvelujen alueeksi. Yleiskaava muodostuu neljästä oikeusvaikutteisesta kartasta: 1/4 Maankäyttö ja liikkuminen, 2/4 Virkistys ja luontoarvot, 3/4 Kulttuuriympäristö sekä 4/4 Yhdyskuntatekninen huolto ja vesitalous.

Seuraavassa suunnittelualuetta koskevat yleiskaavamääräykset.

#### **Pientalovaltainen asuntoalue (AP)**

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

#### **Julkisten palvelujen alue (PY)**

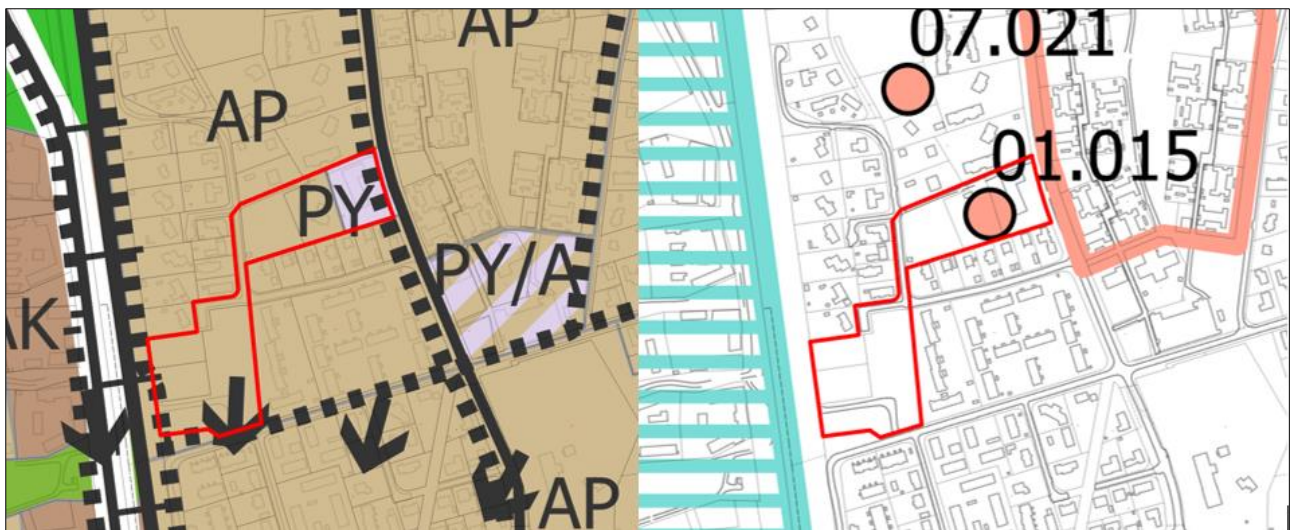
Alue varataan julkisten palveluiden kuten koulujen, päiväkotien sekä kulttuuri- ja vapaa-ajantoimintojen käyttöön. Lisäksi alueelle saa sijoittaa alueen luonteeseen soveltuvaa elinkeinotoimintaa. Alueen lähiympäristön suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenneturvallisuuteen ja alueen saavutettavuuteen kävellen ja pyörällä.

## Pyöräilyn pääreitti

Pyöräilyn pääreitti, jolla kiinnitetään erityistä huomiota pyöräilyn järjestelyjen sujuvuuteen, selkeyteen ja turvallisuuteen. Pyöräilyn pääreittien tarkat sijainnit ja toteutustavat ratkaistaan jatkosuunnittelun yhteydessä.

## Paikallisesti arvokas kulttuuriympäristö

Alue- tai rakennuskohteen suojele ratkaistaan asemakaavan laatimisen yhteydessä. Laadittaessa asemakaavaa ja suunniteltaessa toimenpiteitä tulee neuvotella museoviranomaisen kanssa. Kohteet on lueteltu kaavaselistuksessa.



*Ote Järvenpään yleiskaavasta, sen asemakaavan suunnittelualuetta koskevista oikeusvaikutteisista kaavakartoista 1/4 Maankäyttö ja liikkuminen sekä 3/4 Kulttuuriympäristöt. Suunnittelualue rajattu punaisella värillä.*

## Valuma-alue

Suunnittelualue sijaitsee kokonaisuudessaan Räikilänojan valuma-alueella, jolta vesi virtaa Tuusulanjärveen.

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

Valuma-alueen nro	Valuma-alueen nimi	Vantaanjoen vesistön osa-alue (kaavakartalla päävedenjakaja)	Valuma-alueella tai sen alapuolisella valuma-alueella sijaitsevat tiedossa olevat vesilätkökohteet	Muita hulevesien kannalta merkittäviä luontoarvoja
12	Räikilänojan valuma-alue	Tuusulanjärvi (21.082)	Kaavamerkintä luo (28)	Kaavamerkintä S-1

*Ote Järvenpään yleiskaavan kaavaselistuksesta. Tarkemmin valuma-alueet on kuvattu oikeusvaikutteisessa yleiskaavakartassa 4/4 Yhdyskuntatekninen huolto ja vesitalous.*

### 3.4 Asemakaava

Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava (4/7) on vahvistettu vuonna 1978.

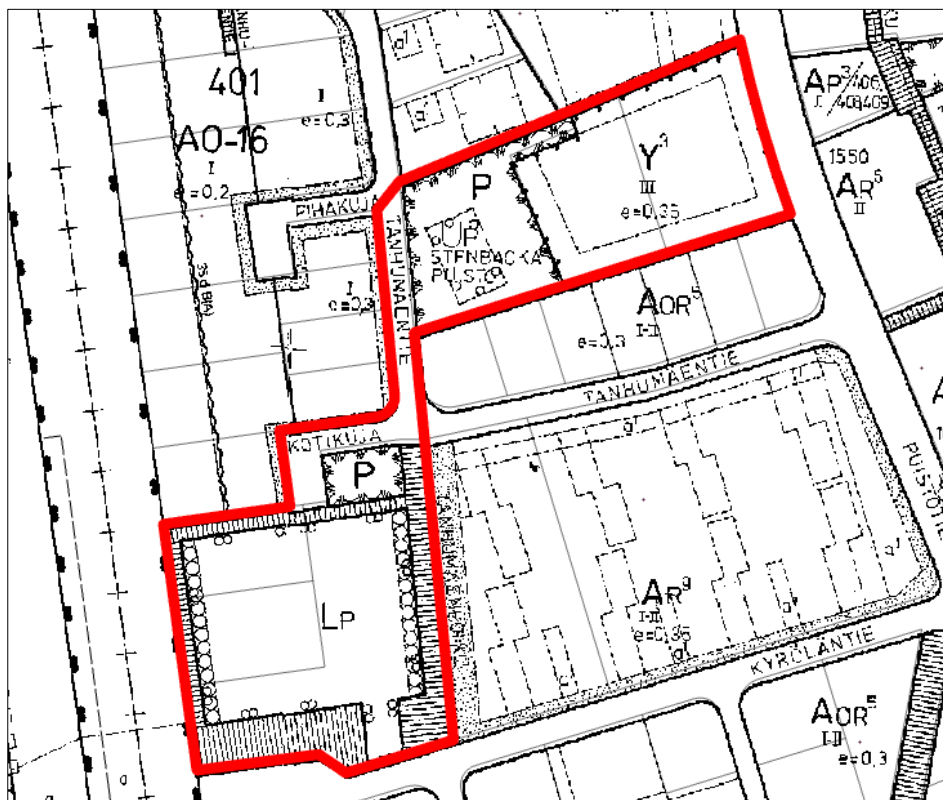
Asemakaavassa on suunnittelualueelle osoitettu yleisten rakennusten korttelialue (Y3), jossa asuinhuoneistoja saa tontille sijoittaa vain kiinteistönhoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten. Tontilla tulee olla vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 100 m<sup>2</sup> kohti. Rakentaminen on sallittu III -kerrokseen ja rakennusoikeus on ilmoitettu tehokkuuslukuna  $e=0,35$ . Rakennusoikeutta muodostuu kyseiselle Y-tontille (pinta-ala n. 6808m<sup>2</sup>) noin 2382 k-m<sup>2</sup>.

Kaavaan on osoitettu omakotiorakennusten sekä rivitalojen sekä muiden kytkettyjen pientalojen korttelialue (AOR<sup>5</sup>). Asemakaavassa ilmoitetusta rakennusoikeudesta saa tontilla asuva käyttää 25 % liike-, myymälä-, työ-, yms. palvelutiloiksi, joissa harjoitettu toiminta ei aiheuta ympäristölle kohtuutonta häiriötä. Korttelialueella saa osoitetun rakennusoikeuden ja kerrosluvun estämättä käyttää asukkaiden taloustiloiksi, lasten päivähoitotiloiksi, kerhohuoneiksi tai vastaaviin palvelutarkoituksiin olemassa olevia rakennuksia ja sille rakentaa uusia tiloja enintään 25 % asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta. Rakennuksen etäisyyden kadun rajasta lukuunottamatta jalankulkukatuja tulee olla vähintään 5 metriä. Tontilla tulee olla vähintään yksi puu kutakin tontin 100 m<sup>2</sup> kohti. Autopaikkoja on varattava vähintään yksi autopaikka 80 kerrosneliometriä kohti tai vähintään 1,5 autopaikkaa asuntoa kohti pienemmän vaihtoehdon mukaan.

Stenbackan puistoon (P) on osoitettu palloilukenttä (Up). Tanhumäentien varteen on osoitettu omakotirakennusten ja rivitalojen sekä muiden kytkettyjen pientalojen korttelialue (AOR<sup>5</sup>). Tonttitehokkuus AOR5 korttelialueella on  $e=0,3$  ja rakennusten sallittu kerroslukumäärä on I tai II.

Asemakaavaan on osoitettu myös pysäköintialue (Lp).

Suunnittelualuetta ympäröivät alueet on myös asemakaavoitettu.



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



### 3. Osalliset

- Kaava-alueen maanomistajat
- Naapuritonttien omistajat, haltijat ja asukkaat
- Lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät sekä asukasyhdistykset
- Järvenpään kaupungin viranomaiset
- Järvenpään Vesi
- Uudenmaan liitto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Museovirasto
- Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymä
- Teleoperaattoriyritykset tms.
- Teknisten verkostojen toimittajayritykset tms.
- Suomen luonnonsuojeluliitto Järvenpää ry
- Järvenpää-Seura ry
- Folkhälsan i Träskända r.f.
- Muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Osallisia voivat olla myös kaikki kuntalaiset, joita alueen kehittäminen kiinnostaa

## 4. Miten ja milloin voi osallistua?

### 5.1 Asemakaavan laatimisvaiheet ja osallistuminen

Kaavoitusprosessin vaiheet (asemakaavan laatiminen tai muutos)

1. Määritellään kaavatyön tavoitteet ja lähtökohdat sekä aikataulu, laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS).

2. Laaditaan kaavaluonnos, joka asetetaan nähtäville. Luonnoksesta voi esittää mielipiteensä.

3. Laaditaan kaavaehdotus, joka asetetaan julkisesti nähtäville kaupunkikehityslautakunnan päätöksellä. Ehdotuksesta voi esittää muistutuksen.

4. Asemakaavan hyväksymiskäsittely kaupunginvaltuustossa ja mahdollinen muutoksenhaku.

### 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.

## 5.4 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 pyydetään luonnoksen valmistuttua ennakkolausunnot seuraavilta tahoilta:

- Järvenpään Vesi
- Uudenmaan liitto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Museovirasto
- Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymä
- Vantaan Energia Keski-Uusimaa Oy
- Caruna Oy
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Cinia Oyj
- Suomen kaasuenergia ja FNE-Finland Oy
- Suomen luonnonsuojeluliitto Järvenpää ry
- Järvenpää-Seura ry
- Folkhälsan i Träskända r.f.

## 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 Seutulantalon palvelupisteen ilmoitustaululle ja Järvenpään kaupungin verkkosivuille. Asiasta tiedotetaan osallisille, kuten edellä on kerrottu.

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

## 5. 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 alueella käytössä oleviin perustietoihin, suoritettaviin maastokäynteihin, aluetta koskeviin selvityksiin, osallisilta saataviin lähtötietoihin sekä lausun-toihin ja muuhun palautteeseen.

Kaavan suunnittelun aikana käytetään jo olemassa olevia perusselvityksiä. Selvitykset antavat riittävän tietopohjan kaavasuunnittelun lähtökohdiksi. Lisäselvityksiä voidaan tarpeen vaatiessa tehdä kaavasuunnittelun edetessä. Kaavaprosessin aikana teetetään konsulttiselvityksenä rakennettavuus selvitys, melu- tärinä ja runkomeluselvitys, kunnallistekninen yleissuunnitelma sekä mahdollisia muita selvityksiä, joiden tarve tunnistetaan kaavaprosessin aikana.

Käytetyt selvitykset tullaan luettelemaan kaavaselostuksessa.

## 6. Aikatauluarvio

- Asemakaavatyö käynnistyy tammikuussa 2022.
- Asemakaavaluonnos on nähtävänä arviolta maaliskuuhuuhtikuussa 2022 (MRL 62 §) 30 päivää
- Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäväksi arviolta elokuussa 2022 (MRL 65 §, MRA 27§) 30 päivää
- Tavoitteena on, että kaavamuutos siirtyy hyväksymiskäsittelyyn (Kauke ltk, KH ja KV) syksyllä 2022.

## 7. Mielenpiteet 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).

## 8. Yhteystiedot

### Seutulantalon palvelupiste

Puh. (09) 2719 2880

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

Seutulantie 12, PL 41, 04401 Järvenpää

Sähköpostiosoitteet ovat muotoa: [etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi)

### Kaavoitus

Jaakko Heikkilä, kaavasuunnittelija, 040 315 2630

Sampo Perttula, kaavoitusjohtaja, 040 315 2005

### Liikenne

Timi Veikkolainen, liikenneinsinööri, 040 315 2617

### Kaupunkitekniikan suunnittelu

Miia Haikonen, projektipäällikkö, 040 315 3161

### Järvenpään Vesi

Ari Kaunisto, toimitusjohtaja, 040 315 3875