

Kartanonseudun hulevesirakenteet II

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (AKL¹ 63 §)

Asemakaavan muutos

Dnro: JARDno-2025-1653

Kaavatunnus: 070065



Suunnittelualue Pajalanpuiston ja Johdinkadun suunnasta.

¹ Maankäyttö- ja rakennuslain nimike muutettiin Alueidenkäyttölaki (MRL -> AKL) 1.1.2025 alkaen. Pykälien sisältö ei ole vielä muuttunut. Yleisesti kirjainlyhenteet viittaavat lakiin 132/1999 ja voimassa olevaan maankäyttö- ja rakennusasetukseen 895/1999.

Sisällysluettelo

Sisällysluettelo	2
Mitä tapahtuu ja missä?	3
Mitä on suunnitteilla?	4
Suunnittelun lähtötiedot	5
Osalliset... ..	11
Miten ja milloin voi osallistua?	12
Kaavan vaikutusten arviointi	15
Aikatauluarvio	15
Mielipiteet aloitusvaiheessa	15
Yhteystiedot	16

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

Mitä tapahtuu ja missä?

Pajalan (7.) ja Sorton (8.) kaupunginosien alueella on alkamassa asemakaavahanke nimeltään Kartanonseudun hulevesirakenteet II. Asemakaavan muutos laaditaan Järvenpään kaupungin asemakaavoituksessa virkamiestyönä.

Kaavamuutostarpeen taustalla on kaupungin Resurssiviisauden tiekartta (2019) ja Loutinoja kuntoon-hanke (2020), jonka yhteydessä on laadittu ideasuunnitelmia luonnonmukaisten hulevesiratkaisujen kehittämiseksi Puropuiston, Rampakan, Pajalanpuiston ja Koskenojanpuiston viheralueilla sekä Järvenpään uudehko yleiskaava 2040.

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

Loutinoja kuntoon-hankkeesta:

Loutinojan valuma-alue on kooltaan 7,7 neliökilometriä eli se kokoaa pinta- ja hulevesiä sen suuruiselta alueelta ennen laskemistaan Tuusulanjärveen. Valuma-alue on maaperältään pääosin savea ja paikoin varsin tiiviisti rakennettua taajama- ja kaupunkiympäristöä.

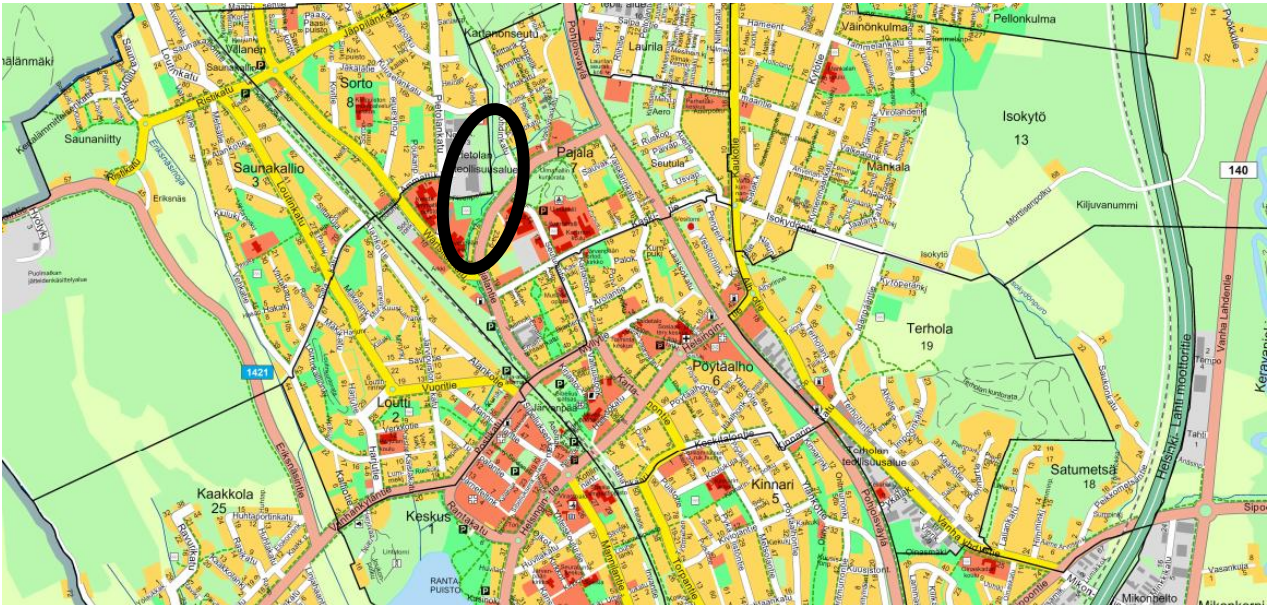
Loutinoja kuntoon-hankkeen tavoitteena on palauttaa uomaan luonnollinen vesitase ja siten luoda edellytykset lehtoalueen luontoarvojen paranemiselle. Kunnostuksella estetään uoman liiallinen kuivuminen ja tasataan myös huippuvirtaamia, mikä tulee vähentämään alapuolisen kaupunkialueen hulevesitulvia ja Tuusulanjärven ravinnekuormitusta.

Suunnittelualue

Suunnittelualueella on tällä hetkellä pääosin viher- ja katualueita, tennishallirakennuksia, Carunan sähkölaitos ja osittain toteutumaton urheilukäyttöön tarkoitettu viheralue. Yleisilme on vihreä ja aluetta käytetään paljon arkiulkoiluun, vaikka varsinaisia rakennettuja ulkoilureittejä ei viheralueilta löydy.

Suunnittelualue rajautuu länsipuolella asemakaavoitettuihin teollisuus- ja yleisten rakennusten korttelialueisiin (Järvenpään lukion tontti, liikuntakeskus Piironen) sekä urheilu- ja virkistystoimintojen alueeseen. Muilla sivustoilla on pienasutusta-, erilaisia viher- ja katualueita sekä kaakkoisosassa asuinkerrostalojen korttelialuetta. Suunnittelualueelta on matkaa Järvenpään rautatieasemalle ja keskustaan linnuntietä noin kilometri ja katuverkkoa pitkin 1,2–1,5 kilometriä.

Suunnittelualan koko noin 6,4 ha. Suunnitteluala voi tarkentua kaavasuunnitteluprosessin edetessä.



Suunnittelualan likimääräinen sijainti mustalla ympyröitynä.

Aloite tai hakija

Kaavamuutokseen ryhdytään Järvenpään kaupungin aloitteesta. Kaava-aloite on esitelty vuoden 2025 kaavoituskatsauksessa ja kaavoitussuunnitelmassa (Kh 20.1.2025 § 5).

Mitä on suunnitteilla?

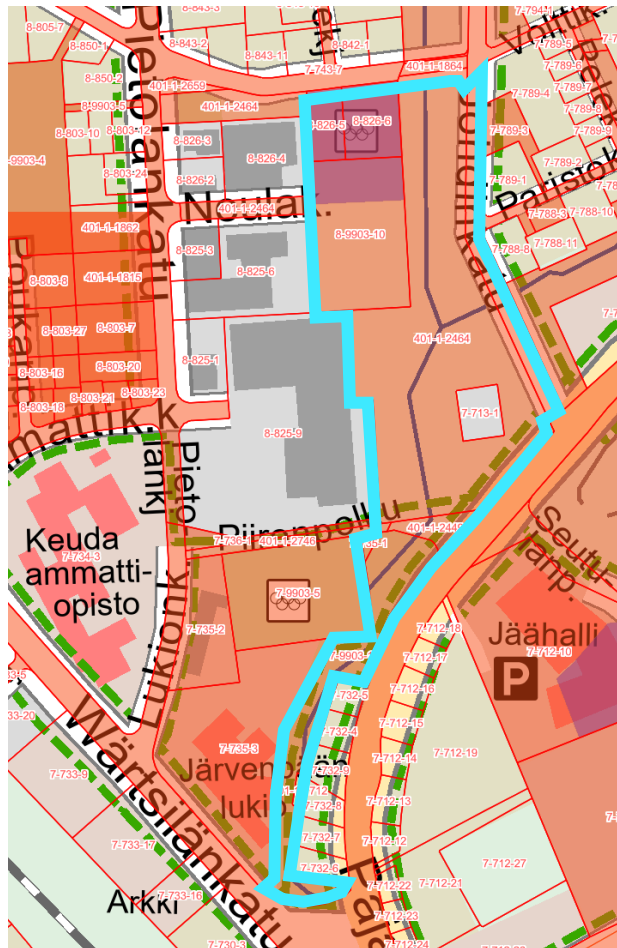
Kaavasuunnittelun tavoitteena on hulevesien hallinnan kehittämisen rinnalla tutkia mahdollisuudet kehittää tennishallin ympäristöä ja päivittää vanhempia asemakaavoja. Hulevesien hallintaan laaditaan myöhemmin tarvittavat puistosuunnitelmat.

Alueelle laaditaan erillinen tonttijako asemakaavan hyväksymisen jälkeen tai sitova tonttijako osana kaavanlaadintaprosessia tai näiden yhdistelmä. Asia tarkentuu kaavamuutosprosessin aikana.

Suunnittelun lähtötiedot

Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin Järvenpään kaupungin omistuksessa. Tontti 7-713-1 on Caruna Oy:n omistuksessa. Tontit 8-826-5 ja 8-826-6 sekä määräala kiinteistöstä 8-9903-10 on vuokrattu. Maarekisterikiinteistö 401-1-1712 on asemakaavoitettu aiemmin puistoalueeksi, mutta on vielä yksityisessä maanomistuksessa.



*Ote maanomistustilanteesta. Punaisella tummennetut kiinteistöt omistaa Järvenpään kaupunki.
Vuokratut tontit tai määräalat ovat väriltään violetteja.*

Maakuntakaava

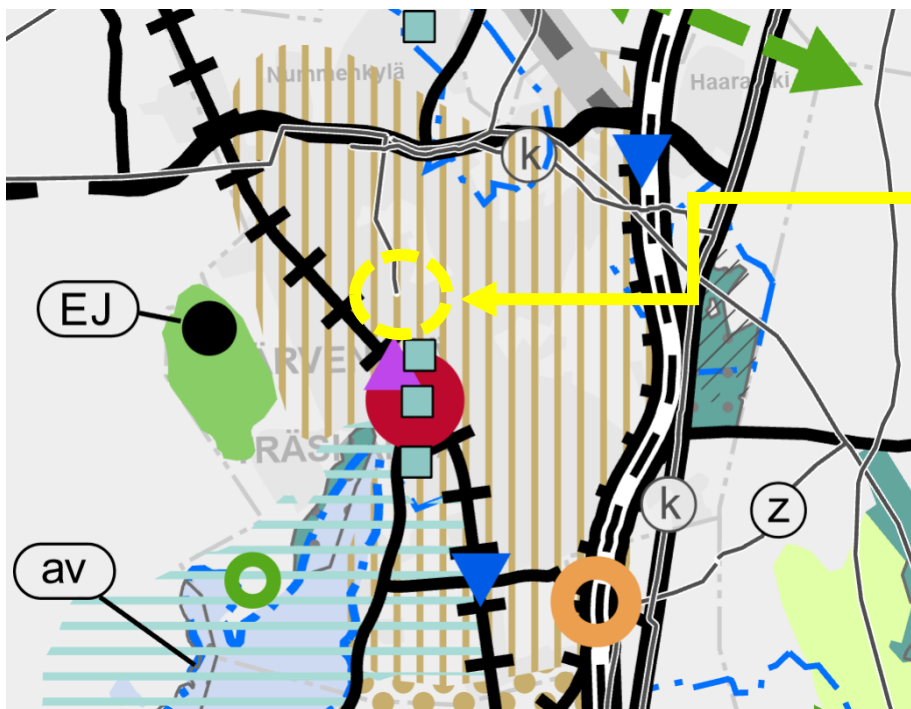
Uusimaa 2050 ja Helsingin seudun vaihemaakuntakaava

Uusimaa 2050-kaavan kokonaisuus sisältää kolme vaihemaakuntakaavaa, joista Järvenpäää koskee Helsingin seudun vaihemaakuntakaava. Kaava on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023.

Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa kaavamuutosaluetta ohjaavat taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke (vaalean ruskea raidoitus), voimajohtomerkintä sekä muut oikeusvaikutteiset, yleiset suunnittelumääräykset.

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen suunnittelumääräyksen mukaan mm. ”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 arvokkaisiin ominaispiirteisiin ja elinympäristön laatuun. Lisäksi tulee turvata riittävät virkistysmahdollisuudet sekä virkistysyhteydet vyöhykkeen sisällä ja sen ulkopuolelle”.

Voimajohtoon liittyy MRL 33 § mukainen rakentamisrajoitus ja merkinnän suunnittelumääräyksen mukaan alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon voimajohtojen suojaetäisyyksistä annetut määräykset.



Ote Helsingin seudun vaihemaakuntakaavasta (Uudenmaan liiton karttapalvelu).

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti keltaisella pallomerkinnällä osoitettuna.

Yleiskaava

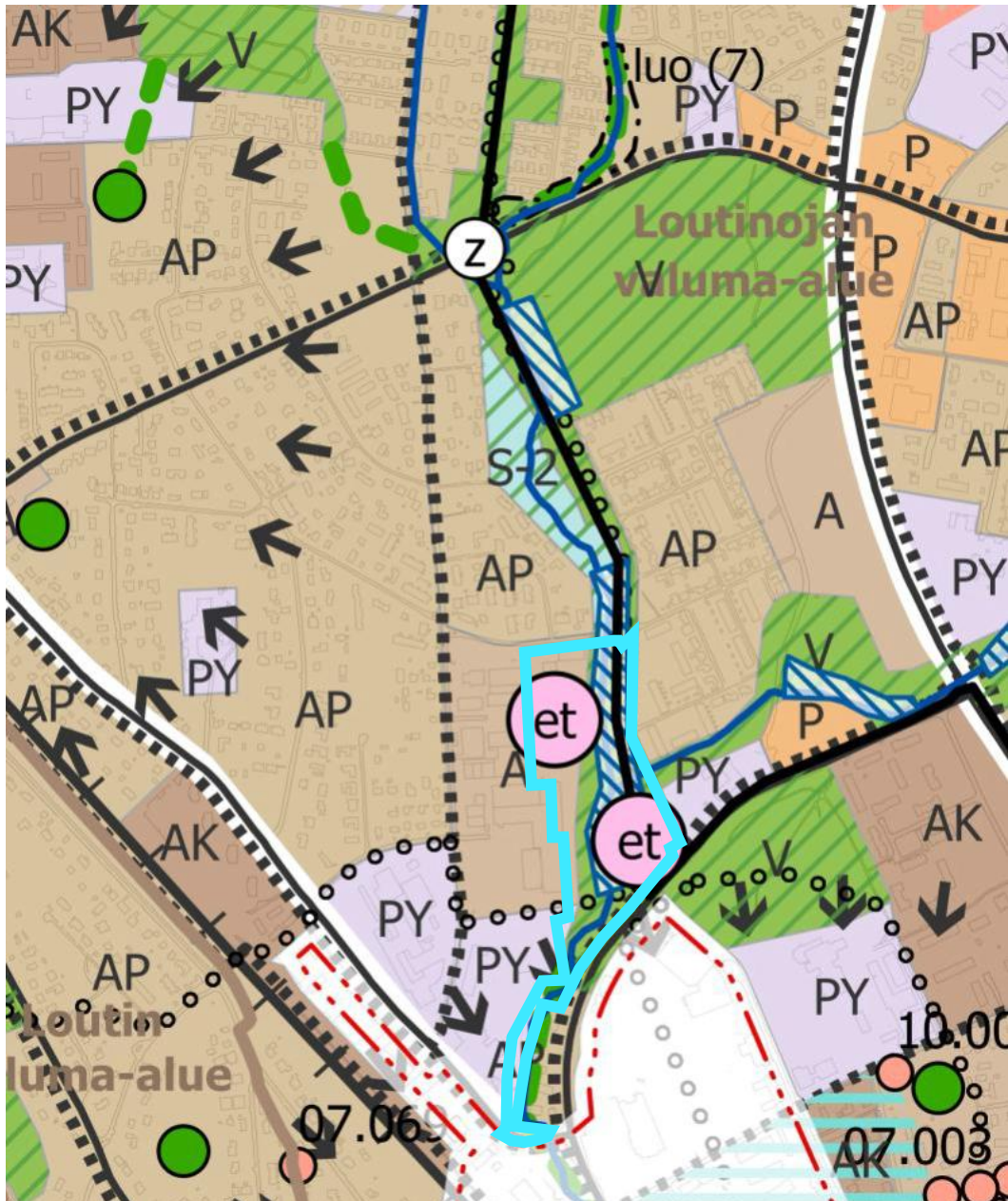
Järvenpään kaupungin yleiskaavassa 2040 (KV 14.12.2020 § 80 ja 22.3.2021 § 16) suunnitteluala on merkitty virkistysalueeksi (V). Muita yleiskaavamerkintöjä ovat virkistys- ja ulkoilun pääreitti, sähkölinja, yhdyskuntateknisen huollon kohde (2 kpl), pyöräilyn pääreitti (Pajalantie) sekä hulevesien hallinnan kannalta merkittäviä aluerajauksia. Yleiskaavan tavoitteena on, että viereinen teollisuusalue muuttuu asumiseksi (A) vuoteen 2040 mennessä.

Virkistysalueet 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).

Muita suunnittelualuetta koskevia yleiskaavamääräyksiä:

- Viheryhteys (Koskenojanpuisto)
 - Viheralueverkostoon liittyvä viheryhteys tai lähivirkistysalueiden sarja. Tarkemmassa suunnittelussa tulee varmistaa lähivirkistysalueiden riittävyys sekä ekologisten ja virkistysyhteyksien jatkuvuus. Viheryhteys tulee ylläpitää tai toteuttaa riittävän leveänä ja laadultaan alueen ekologiaa arvoja ja virkistyskäyttöä tukevana. Viheryhteys on sijainniltaan ohjeellinen.
- Tiivistävä asemanseutu (Suunnittelualan eteläisin osa)
 - Ainolan, Haarajoen ja Saunakallion asemanseutujen (600 metriä) ja keskusta-alueen (1 kilometri) vyöhykemerkinnällä osoitetaan alueet, joilla pyritään täydennysrakentamismahdollisuuksien hyödyntämiseen ja eri kulkumuotojen yhteensovittamiseen. Suunnittelussa tulee huomioida vaihtoyhteyksien sujuvuus ja turvallisuus.
- Viheralueverkosto
 - Viheralueverkostoa ylläpidetään ja kehitetään virkistystoiminnoiltaan ja luonnonympäristöltään monimuotoisena, kullekin alueelle luonteenomaisena ja eri käyttäjäryhmiä palvelevana kokonaisuutena. Viheralueverkoston kehittämisessä tulee ottaa huomioon alueiden tarjoamat ekosysteemipalvelut. Tarkemmassa

suunnittelussa tulee varmistaa ekologisten ja virkistysyhteyksien jatkuvuus sekä keskeisten virkistyspalveluiden hyvä saavutettavuus kävelen ja pyörällä. Viheralueverkoston alueella noudatetaan ensisijaisesti kunkin aluevarausmerkinnän määräyksiä.



Ote Järvenpään yleiskaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti turkoosilla rajattuna.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa osia yhteensä kuudesta (6) eri asemakaavasta.

Suunnittelualueelle on osoitettu pääosin viheralueita erilaisin käyttötarkoitustunnuksin; puistoaluetta (P, VP), lähivirkistysaluetta (VL) ja voimansiirtoaluetta (Vs). Lisäksi on osoitettu urheilu- ja virkistystoimintojen aluetta (VU) ja yleisten urheilurakennusten aluetta (YU) sekä yksi pienehkö yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET).

ET-korttelialueella rakennusoikeus on 700 kerrosneliömetriä ja suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II).

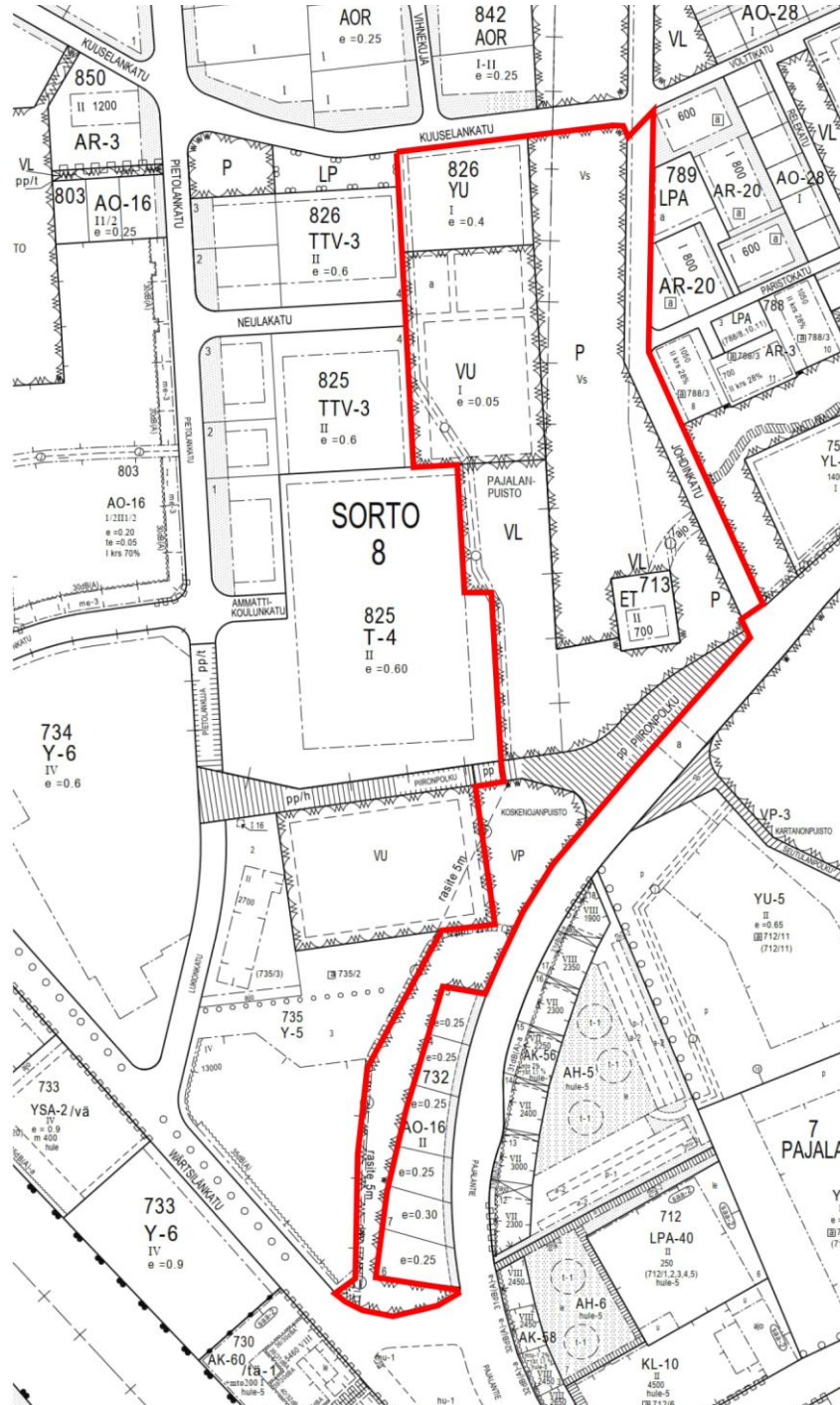
YU-korttelialueella rakennusoikeutta tehokkuusluvun $e=0,4$ mukaan yhteensä 1900 kerrosneliömetriä. Suurin sallittu kerrosluku on yksi (I).

VU-alueella on osoitettu ohjeellinen auton säilytyspaikan rakennusala (a-alue) ja rakennusoikeutta tehokkuusluvun $e=0,05$ mukaan 487 kerrosneliömetriä. Suurin sallittu kerrosluku on yksi (I).

Asemakaavoissa on merkitty johtorasite maanalaiselle viemäriputkelle, joka kulkee läpi alueen länsireunassa Kuuselankadulta aina Wärtsiläntielle asti.

Asemakaavojen tarkempia tietoja on esitetty alla olevassa taulukossa.

Asemakaavan tunnus	Asemakaavan nimi	Hyväksytty	Vahvistettu/Voimaantulo
1/1	Hyhkön asemakaava	-	10.3.1958/28.10.1958
7/4	-	-	11.11.1964
7/16	-	-	8.5.1969
7/32	Muuntajakatu, ent. Vanha Valtatie	16.3.1981	21.4.1982
7/36	-	18.4.1988	30.5.1988
7/40	Lukio	12.3.2001	22.4.2001



Ote ajantasakaavasta (voimassa olevat asemakaavat yhdistettynä). Kaavamuuotosalue on rajattu punaisella.

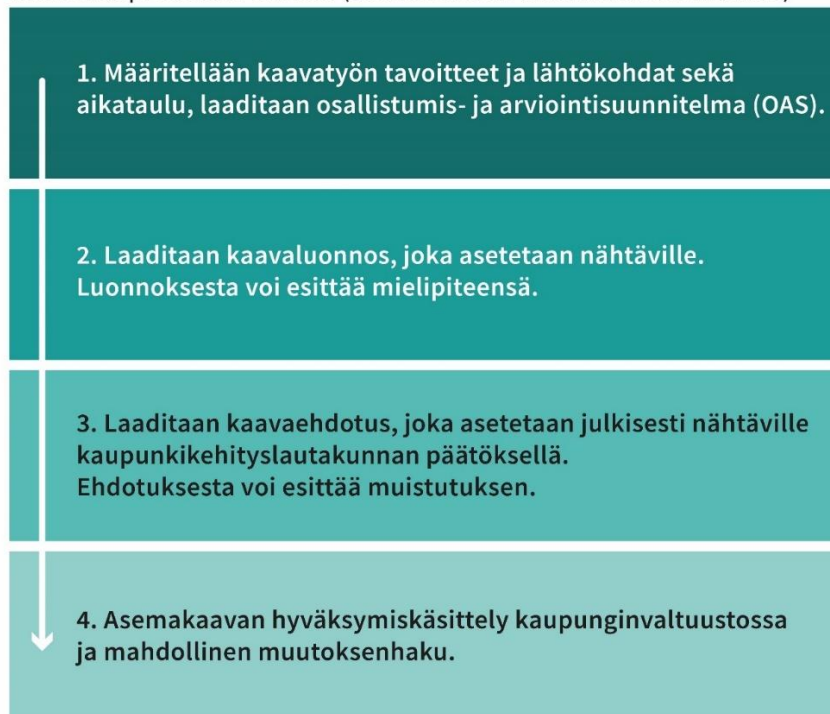
Osalliset

- 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/Helsingin kaupunginmuseo
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Keski-Uudenmaan vesiensuojelun liikelaitoskuntayhtymä
- Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä KUVESI
- Teleoperaattoriyritykset tms.
- Teknisten verkostojen toimittajayritykset tms.
- Suomen luonnonsuojeluliitto Järvenpää ry
- Järvenpää-Seura ry
- Muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Osallisia voivat olla myös kaikki kuntalaiset, joita alueen kehittäminen kiinnostaa

Miten ja milloin voi osallistua?

Asemakaavan laatimisvaiheet ja osallistuminen

Kaavoitusprosessin vaiheet (asemakaavan laatiminen tai muutos)



Tiedottaminen

Kaikista osallisten kuulemisvaiheista tiedotetaan kaupungin verkkosivulla, kuulutukset: <https://www.jarvenpaa.fi/kuulutukset> ja Keski-Uusimaa-lehdessä sekä lähettämällä kirje kaava-alueen ja kaava-alueeseen rajoittuvien alueiden maanomistajille ja haltijoille. Lisäksi kuulemisvaiheista tiedotetaan muita osallisia, ja niitä, jotka ovat kaavan laatijalta kirjallisesti tiedotusta pyytäneet, ja antaneet yhteystietonsa tiedotusta varten. Mahdollisista yleisötilaisuuksista ilmoitetaan Järvenpään verkkosivulla, tavanomaisesti kuulutuksen yhteydessä.

Aloitusvaihe

Kaavoitustyön käynnistymisestä ja siihen liittyvästä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) valmistumisesta tiedotetaan siten kuin edellä on kerrottu. OAS on nähtävillä suunnittelutyön ajan Järvenpää-infossa sekä Järvenpään kaupungin verkkosivuilla.

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

Valmisteluvaihe

Asemakaavan muutosluonnos ja muu suunnitteluaineisto asetetaan nähtäväksi mielipiteiden antamista varten [MRL/AKL 62 § (5.2.1999/132) ja MRA 30§] Järvenpää-infoon ja kaupungin verkkosivuille.

Kaavamuutoksesta pyydetään luonnoksen valmistuttua lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Järvenpään Vesi
- Uudenmaan ELY-keskus
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Keski-Uudenmaan vesiensuojelun liikelaitoskuntayhtymä
- Tuusulanjärven Lämpö Oy
- Caruna Oy
- Auris Energia Oy
- Elisa Oyj
- Telia Oyj
- FNE-Finland Oy
- Cinia Oy
- Digita Oy
- Valokuitunen Oy
- Global Connect Oy
- Täyskuitu Kaakkois-Suomi Oy
- Nivos Oy
- Suomen luonnonsuojeluliitto Järvenpää ry
- Kartanonseudun pientaloyhdistys

Ehdotusvaihe

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

Asemakaavan muutosehdotus laitetaan nähtäväksi Järvenpää-infoon 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.

Hyväksymisvaihe

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutoksen. Päätöstä koskeva hyväksytty pöytäkirja julkaistaan kaupungin verkkosivulla: Kokoukset ja päätöksenteko. Asemakaavan hyväksymisestä ilmoitetaan myös kuulutuksella kaupungin verkkosivuilla: Kuulutukset. Kaupunginvaltuuston päätöksestä on mahdollisuus valittaa 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaamisesta Helsingin hallinto-oikeuteen, ja Helsingin hallinto-oikeuden päätöksestä valitusluvalla edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Kaupunginvaltuuston päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Järvenpään kaupungin kirjaamosta.

Asemakaava tulee voimaan kuulutuksella, lainvoiman saaneesta päätöksestä kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla kuulutukset: <https://www.jarvenpaa.fi/kuulutukset>

Asemakaavan voimaantulo lähetetään tiedoksi niille osallisille, jotka ovat tiedotusta kaavan laatijalta kirjallisesti pyytäneet ja antaneet yhteystietonsa tiedotusta varten.

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.

Kaavamuuostyössä hyödynnetään laadittua Kartanonseudun hulevesien hallinnan ideasuunnitelmaa ja sen jatkotyönä tehtävää konsulttityötä.

Muiden mahdollisten lisäselvitysten tai suunnitelmien laadinta tarkentuu asemakaavan muutosprosessin aikana.

Aikatauluarvio

- Asemakaavatyö käynnistyy syyskuussa 2025
- Asemakaavaluonnos on nähtävänä arviolta marras-joulukuussa 2025 (AKL 62 §) 30 päivää
- Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäväksi maalis-huhtikuussa 2026 (AKL 65 §, MRA 27§) 30 päivää
- Tavoitteena on, että kaavamuutos siirtyy hyväksymiskäsittelyyn (Kauke ltk, KH ja KV) alkusyksystä 2026

Mielipiteet aloitusvaiheessa

Onko alueella tärkeitä paikkoja, kehittämiskohteita tai ongelmia, joita ei ole lähtötiedoissa huomioitu? Jos haluat tuoda esiin omia näkemyksiäsi suunnittelualueeseen, kaavatyön tavoitteisiin tai selvityksiin liittyen, ota yhteyttä suoraan kaavan valmistelijaan (ks. yhteystiedot alla).

Osallistuminen ja mielipiteiden esittäminen kaavaprosessin alkuvaiheissa ja edesauttavat niiden huomioimista kaavas suunnitelmaan.

Yhteystiedot

Järvenpää-info

040 315 2880

www.jarvenpaa.fi

[info\(at\)jarvenpaa.fi](mailto:info(at)jarvenpaa.fi)

Sibeliuksenkatu 8, PL 41, 04401 Järvenpää

Sähköpostiosoitteet ovat muotoa: etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi, ellei toisin mainittu.

Kaavoitus

Juho Mattila, projektipäällikkö asemakaavoitus, 040 315 2224

Milla Nummikoski, asemakaavapäällikkö, 040 315 3886

Hannele Selin, kaavoitusjohtaja, 040 315 2432

Maankäyttö- ja karttapalvelut

Ville Vistbacka, maankäyttöinsinööri, 040 315 2446

Kaupunkitekniikan suunnittelu ja rakentaminen

Veera Bergström, projektipäällikkö, 040 315 2144

Miia Haikonen, suunnittelupäällikkö, 040 315 3161

Janne Arponen, rakennuttajapäällikkö, 040 315 2867

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus

Jaana Hietala, ympäristösuunnittelija, jaana.hietala@tuusula.fi, 040 314 4703

Järvenpään Vesi

Teemu Keitaanpää, verkostopäällikkö, 040 315 2033