

# Intron eteläpuoli

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (AKL 63 §)

Asemakaavan muutos

Dnro: JARDno-2025-399

Kaavatunnus: 170013

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

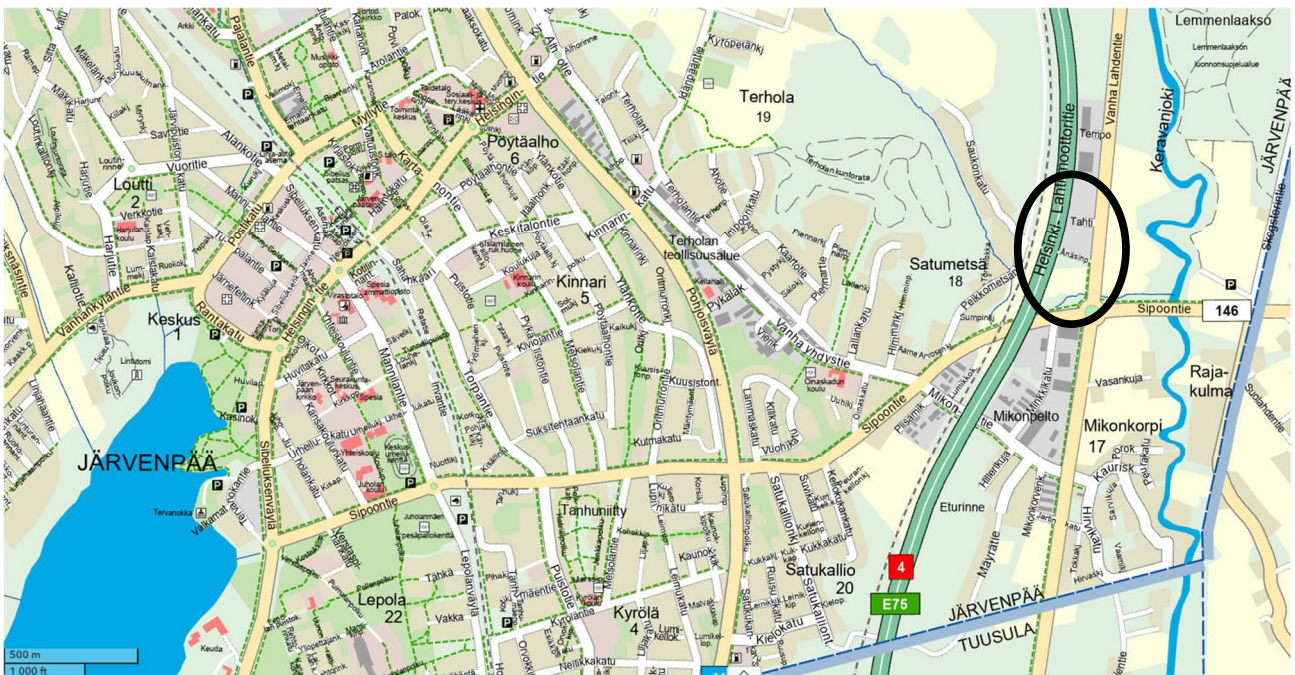
|                                        |    |
|----------------------------------------|----|
| Sisällysluettelo .....                 | 2  |
| Mitä tapahtuu ja missä? .....          | 3  |
| Mitä on suunnitteilla? .....           | 4  |
| Suunnittelun lähtötiedot .....         | 4  |
| Osalliset.....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

## Mitä tapahtuu ja missä?

Mikonkorven (17.) kaupunginosan alueella on alkamassa asemakaavan muutostyö nimeltään Intron eteläpuoli. Asemakaavan muutos laaditaan Järvenpään kaupungin asemakaavoituksessa virkamiestyönä. 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.

## Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee osittain rakentumatonta Intron yritysalueetta sekä Änäsinpolun eteläpuolella sijaitsevia muinaismuistoaluetta ja suojaviheraluetta. Muinaismuistoalue on ollut vuokrapeltokäytössä. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Intron yritysalueeseen, idässä Vanhaan Lahdentiehen (mt 140), etelässä Sipoontiehen ja lännessä Helsinki-Lahti-moottoritiehen (E4). Suunnittelualueelta välimatkaa linnuntietä Järvenpään rautatieasemalle keskustaan on 2,7 kilometriä ja katuverkkoa pitkin lyhimmillään noin 4 kilometriä. Suunnittelualueen koko on noin 5,8 hehtaaria ja se voi tarkentua kavasuunnitteluprosessin edetessä.



*Suunnittelualueen 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?

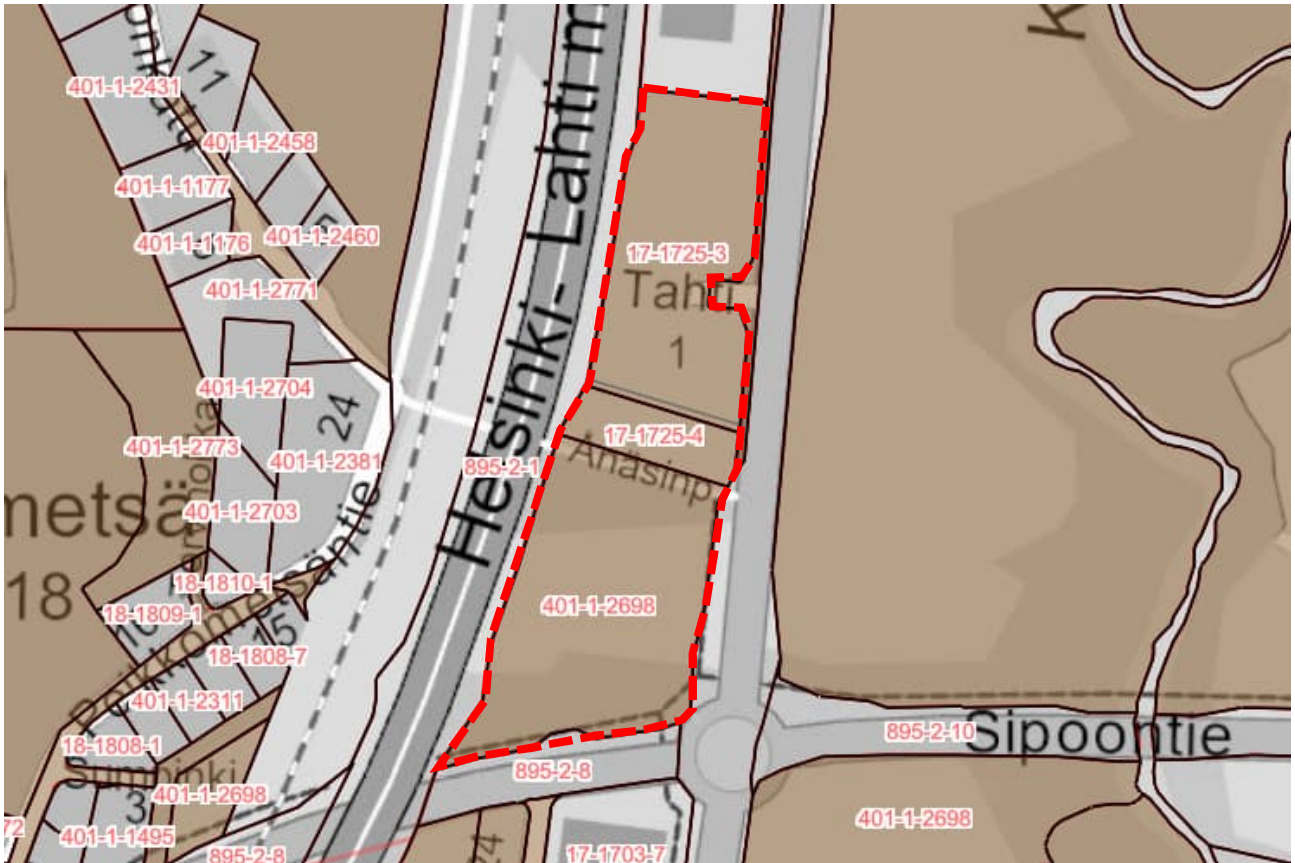
Kaavasunnittelun tavoitteena on tutkia mahdollisuudet lisätä kaupungin yritystonttitarjontaa kaupungin strategian, Yleiskaava 2040:n periaatteiden ja ympäristön asettamien reunaehtojen mukaisesti.

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

## Suunnittelun lähtötiedot

### Maanomistus

Kaavamuutosalue on pääosin kaupungin maanomistuksessa. Kaavamuutosalueeseen sisältyvät kiinteistöt 186-17-1725-3, 186-17-1725-4, 186-401-1-2698 sekä osa kiinteistöä 895-2-8, jota hallinnoi Uudenmaan ELY-keskus.



*Kaupungin maanomistus (ruskealla) kaavamuutoksen suunnittelualueella. Kaavamuutosalue punaisella katkoviivalla rajattuna.*

## Maakuntakaava

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 kaava-aluetta ohjaavat merkinnät ovat maakunnallisesti merkittävä tie, maakaasun runkoputki, Natura 2000 alue (Lemmenlaakson lehto) sekä muut oikeusvaikutteiset, yleiset suunnittelumääräykset. Kaava-alueen vaikutuspiirissä on lisäksi pohjavesialue (Myllylä), vaikka se ei sijoitu kaavamuutosalueen sisälle.

Suojelualue-merkinnällä osoitetaan luonnonsuojelulain nojalla suojellut ja suojeltavaksi tarkoitetut alueet. Suojelualueeksi osoitetulle alueelle ei saa suunnitella toimenpiteitä, jotka vaarantavat tai heikentävät niitä luonto- ja ympäristöarvoja, joiden perusteella alueesta on muodostettu suojelualue tai tavoitteena on siitä perustaa sellainen. Toteutuneen suojelualueen tarkat rajat ja aluetta koskevat rauhoitusmääräykset ilmenevät asianomaisesta viranomaispäätöksestä. Merkintään liittyy MRL (AKL uusi nimike 1.1.2025 alkaen) 33§:n mukainen rakentamisrajoitus, samoin kuin maakaasun runkoputkimerkintään, minkä lisäksi alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon maakaasuputkiston suojaetäisyyksistä annetut määräykset.



*Ote Helsingin seudun vaihemaakuntakaavasta. (Uudenmaan liiton karttapalvelu)  
Suunnittelualueen likimääräinen sijainti punakeltaisella pallomerkinnällä osoitettuna.*

## Yleiskaava

Järvenpään kaupungin yleiskaavassa 2040 (KV 14.12.2020 § 80 ja 22.3.2021 § 16) suunnittelualue on merkitty työpaikkatoimintojen alueeksi (TP) ja luonnonsuojelualueeksi (SL). Muita yleiskaavamerkintöjä ovat päätie/-katu tai merkittävä kokoojakatu, pyöräilyn pääreitti, valuma-

alue, maakaasun runkoputki sekä kiinteä muinaisjäännös. Lisäksi tulevat koko yleiskaava-aluetta koskevat yleismääräykset, jotka ohjaavat mm. suunnittelutarvealueita, meluntorjuntaa, tärinää ja runkomelun torjuntaa, luontoarvoja, virkistystä, pilaantuneita maita, tulvariskejä sekä hulevesien hallintaa.



*Ote Järvenpään yleiskaavakarttojen (1-4) epävirallisesta yhdistelmästä. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti keltaisella aluerajauksella.*

Työpaikkatoimintojen alueet varataan monipuolisille elinkeino- ja työpaikkatoiminnoille. Alueelle voi sijoittua toimisto-, palvelu-, tuotanto-, liike- ja varastotiloja. Alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitukseen liittyvää myymälätilaa tai lähialueen asukkaita palvelevaa kauppaa. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä tai siihen verrattavissa olevaa myymäläkeskittymää, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Alueen

toiminta ei saa aiheuttaa kohtuutonta ympäristöhäiriötä. Alueelta tulee varmistaa sujuvat yhteydet seudullisille ja valtakunnallisille pääväylille.

Luonnonsuojelualueella on luonnonsuojelulain nojalla perustettu tai perustettava luonnonsuojelualue. Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka saattavat vaarantaa alueen suojeluarvoja. Alueella saa suorittaa toimenpiteitä, jotka ovat tarpeen sen suojeluarvon säilyttämiseksi tai palauttamiseksi. Yleiskaavan suojelumääräykset ovat voimassa, kunnes alue on muodostettu luonnonsuojelulain mukaiseksi suojelualueeksi, kuitenkin enintään viisi vuotta tämän yleiskaavan voimaantulosta lukien. Mikäli alueelle ei perusteta suojelualueita viiden vuoden sisällä, alueella astuu voimaan maankäyttö- ja rakennuslain (uusi nimike alueidenkäyttölaki 1.1.2025 alkaen) mukainen toimenpiderajoitus, jolloin maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman lupaa.

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

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

Yleiskaavassa merkitty kiinteä muinaisjäännösmerkintä (M9) ei ole enää voimassa kaavamuutosalueella kohteeseen tehdyn arkeologisen lisätutkimuksen perusteella.

## Asemakaava

Suunnittelualueella voimassa olevat asemakaavat on vahvistettu vuonna 2010 (asemakaava nro 170008) ja 2019 (asemakaava nro 170010).

Asemakaavassa on osoitettu toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY-4), muinaismuistoaluetta (SM-1), jäteveden pumpaamolle varattua aluetta (ET-1) ja suojaviheraluetta (EV).

Toimitilarakennusten korttelialueelle on annettu rakennusoikeutta tehokkuusluvun  $e=0,3$  mukaisesti yhteensä 8418 kerrosneliometriä (k-m<sup>2</sup>). Korttelialueella suurin sallittu kerrosluku on neljä (IV).

Kaavamääräykset tarkemmin eriteltynä:

### SM-1, MUINAISMUISTOALUE

”Alueella on muinaismuistolaila rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava Museoviraston kanssa.”

#### KTY-4, TOIMITILARAKENNUSTEN KORTTELIALUE

”Alueelle saa rakentaa liike- ja toimistotilaa, ruokala- ja kahvilatilaa sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta tuotanto- ja varastotilaa. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä eikä yli 2000 k-m<sup>2</sup>:n suuruista paljon tilaa vaativan erikoistavaran myymälää. Alueelle saa sijoittaa päivittäistavarakaupan tilaa enintään 400 k-m<sup>2</sup>, mutta ei elintarvikemyymälää.

Tontilla harjoitettu toiminta ei saa aiheuttaa pohjaveden pilaantumisvaaraa, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä.

Ulkovarastointi on sallittu vain alueella, jolla on näköesteinen siisti aitaus.

Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuväylinä eikä paikoitukseen, on istutettava yhtenäisen suunnitelman mukaan.

Tontin hulevedet tulee käsitellä korttelialueella.

Alueen sisällä tulee sallia ajoyhteys tontilta toiselle.

Teknisiä tiloja saa sijoittaa katolle, eikä näitä tiloja lasketa kerrosalaan.

Kortteliin saa sijoittaa tarvittavan määrän puistomuuntamoita, tiloja ei lasketa kerrosalaan.

Julkisivut ja kaikki rakenteet on tehtävä laadukkaasti kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristön, kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimuksiin. Julkisivut tulee jäsenellä ja julkisivuväriytyksen tulee soveltua alueen ilmeeseen.

Liikenteen melusta aiheutuva melutaso on rakennusten sisällä työ- ja toimistotiloissa ei saa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa 45 dB(A).

Tontilla tulee olla vähintään yksi autopaikka kutakin

- toimisto-, liike- ja myymälätilan alkavaa 50 k-m<sup>2</sup> kohti,
- tuotantotilan alkavaa 150 k-m<sup>2</sup> kohti,
- varastotilan alkavaa 500 k-m<sup>2</sup> kohti,
- ruokala- ja kahvilatilan alkavaa 10 asiakaspaikkaa kohti.”



*Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Kaavamuutosalue on rajattu punaisella katkoviivalla.*

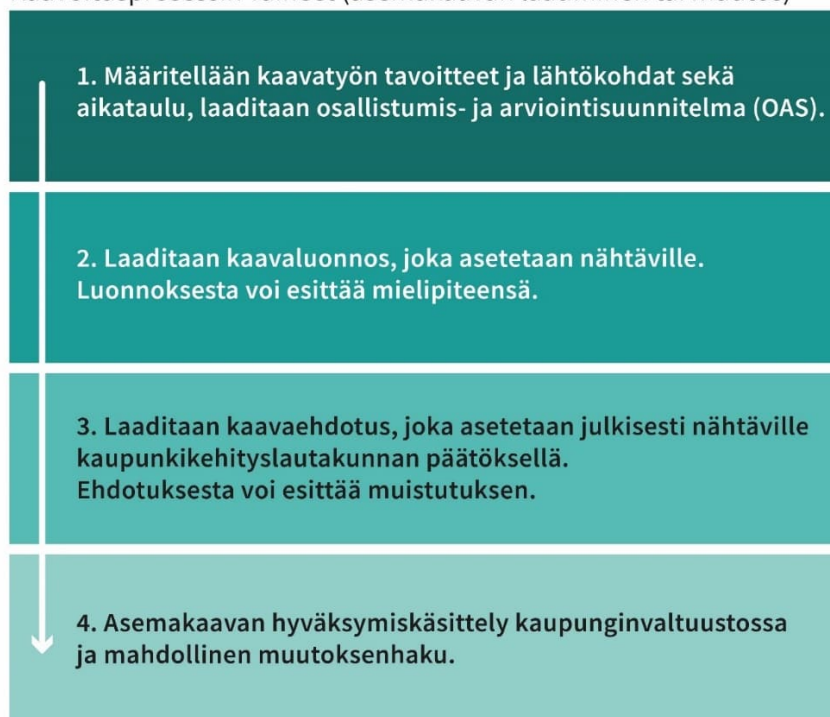
## Osalliset

- 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
- Helsingin kaupunginmuseo/Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Keski-Uudenmaan Vesi
- Keski-Uudenmaan vesiensuojelun liikelaitoskuntayhtymä
- 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 mahdollinen muu suunnitteluaineisto asetetaan nähtäväksi mielipiteiden antamista varten (AKL 62, MRA 30) Järvenpää-infoon ja kaupungin verkkosivuille.

Kaavamuutoksesta pyydetään luonnoksen valmistuttua lausunnot seuraavilta tahoilta:

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

## Ehdotusvaihe

Luonnoksesta saatujen mielipiteiden ja lausuntojen 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 kaavamutosehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Mikäli asemakaavamutosehdotusta 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.

Kaavamuutostyössä hyödynnetään laajasti Intron yritysalueelle jo aiempina vuosina tehtyjä selvityksiä sekä mm. seuraavia

- Järvenpää Änäs – Arkeologinen tarkkuusinventointi (Maanala Oy, 2023)
- Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelma, meluselvitys (Sitowise Oy, 2/2020)
- Järvenpään luontotyyppiselvitys 2015 ja päivitys 2019 (Faunatica Oy)
- Järvenpään pienvesiselvitys 2017 (Pöyry Finland Oy)
- Järvenpään hulevesisuunnitelma (2013)

Kaavamuutostyön aikana tilataan lisäselvityksiä tarpeen mukaan. Tarkoituksena on tilata mm. seuraavat lisäselvitykset:

- Rakennettavuusselvitys
- Hulevesien hallinta ja Natura-vaikutusten arviointi

## Aikatauluarvio

- Asemakaavatyö käynnistyy huhti-toukokuussa 2025
- Asemakaavaluonnos on nähtävänä arviolta syksyllä 2025 (AKL 62 §) 30 päivää
- Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäväksi talvella 2026 (AKL 65 §, MRA 27§) 30 päivää
- Tavoitteena on, että kaavamuutos siirtyy hyväksymiskäsittelyyn (Kauke Itk, KH ja KV) kevään 2026 aikana

## 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 kaavasunnitelmaan.

## Yhteystiedot

Järvenpää-info  
040 315 2880

[www.jarvenpaa.fi](http://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](mailto:etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi)

### Kaavoitus

Juho Mattila, projektipäällikkö asemakaavoitus, 0403152224

Hannele Selin, kaavoitusjohtaja, 040 315 2432

### Liikenne

Timi Veikkolainen, liikenneinsinööri, 040 315 2617

### Maankäyttö- ja karttapalvelut

Ville Paatsola, tonttipäällikkö, 040 315 3446

### Kaupunkitekniikan suunnittelu

Miia Haikonen, suunnittelupäällikkö, 040 315 3161

### Yritys- ja elinkeinopalvelut



Susanna Aramo, yrityspalvelupäällikkö, 040 315 3130

Järvenpään Vesi

Teemu Keitaanpää, verkostopäällikkö, 040 315 2033