



Helsingintie 39-41, Citymarketin laajennus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63 §)

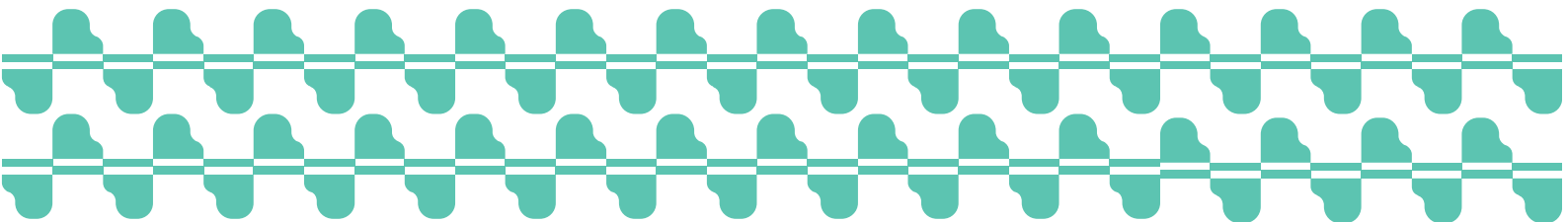
Asemakaavan muutos

Dnro: JARDno-2021-1468

Kaavatunnus: 060063

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	8
5.	Miten ja milloin voi osallistua?	9
6.	Kaavan vaikutusten arviointi	11
7.	Aikataulu <u>arvio</u>	11
8.	Mielipiteet aloitusvaiheessa	11
9.	Yhteystiedot	12

1. Mitä tapahtuu ja missä?

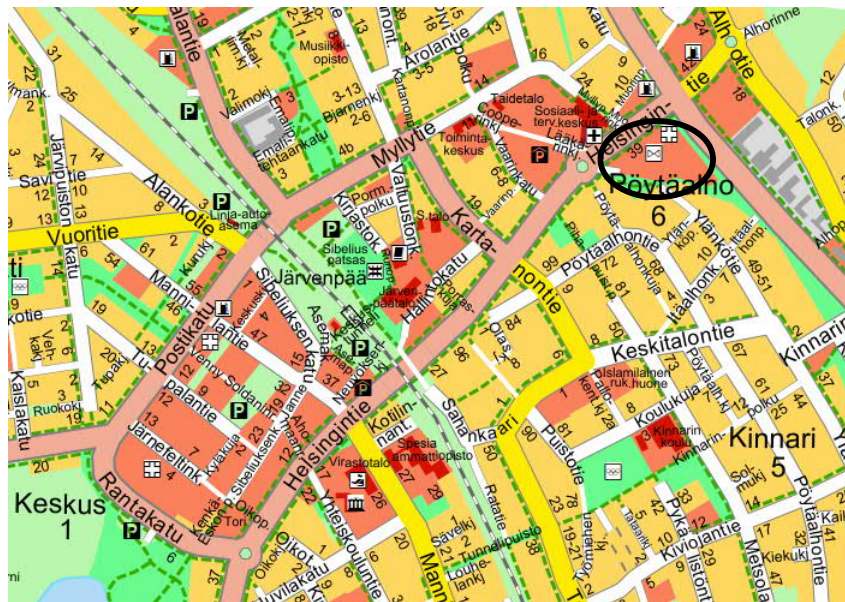
Pöytäalhon (6) kaupunginosan alueella on alkamassa asemakaavahanke nimeltään Helsingintie 39–41, Citymarketin laajennus. Asemakaavan muutos laaditaan Järvenpään kaupungin asemakaavoituksessa virkamiestyönä.

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 tonttia 186-6-613-3 ja tarpeellisin osin sitä ympäröiviä puisto- ja katualueita. Suunnittelualueen koko kaavasunnittelun käynnistyessä on noin 24 700 m² (2,47 ha) sisältäen kaupan tontin ja Kolmiopuisto-nimisen puistoalueen. Tuurinpuiston viheralueiden tarpeellisuutta kaavamuutokseen tutkitaan. Suunnittelualue tarkentuu kaavaluonnosvaiheeseen mennessä.

Tontilla sijaitsee Citymarketin päivittäistavarakauppa ja alueellinen kierrätyspiste. Suunnittelualueelta on matkaa Järvenpään keskustaan noin 800 metriä.



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti mustalla ympyröitynä.

1.2 Aloite tai hakija

Kaava-aloite on maanomistajan.

Kaavoitusjohtaja on 24.11.2020 § 15 hyväksynyt kaavahankkeen puitesopimuksen. Tarkempi maankäytösopimus kaupungin ja maanomistajan kesken valmistellaan kaavamuutostyön loppuvaiheissa.

Kaava-aloite on esitelty vuosien 2020 (KH 20.1.2020 § 9) ja 2021 (KH 11.1.2021 § 3) kaavoituskatsauksessa ja kaavoitussuunnitelmassa (Kh. 20.1.2020 § 9) ja näitä aiempina vuosina odottavana kaavahankkeena.

2. Mitä on suunnitteilla?

Kaavasuunnittelun tavoitteena on mahdollistaa kauppakiinteistön laajentaminen, päivittää kaupan korttelialueen asemakaavamääräykset sekä tarkentaa asemakaavaan ympäröivän katuverkon muutokset.

Alueelle laaditaan tarvittaessa erillinen tonttijako asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

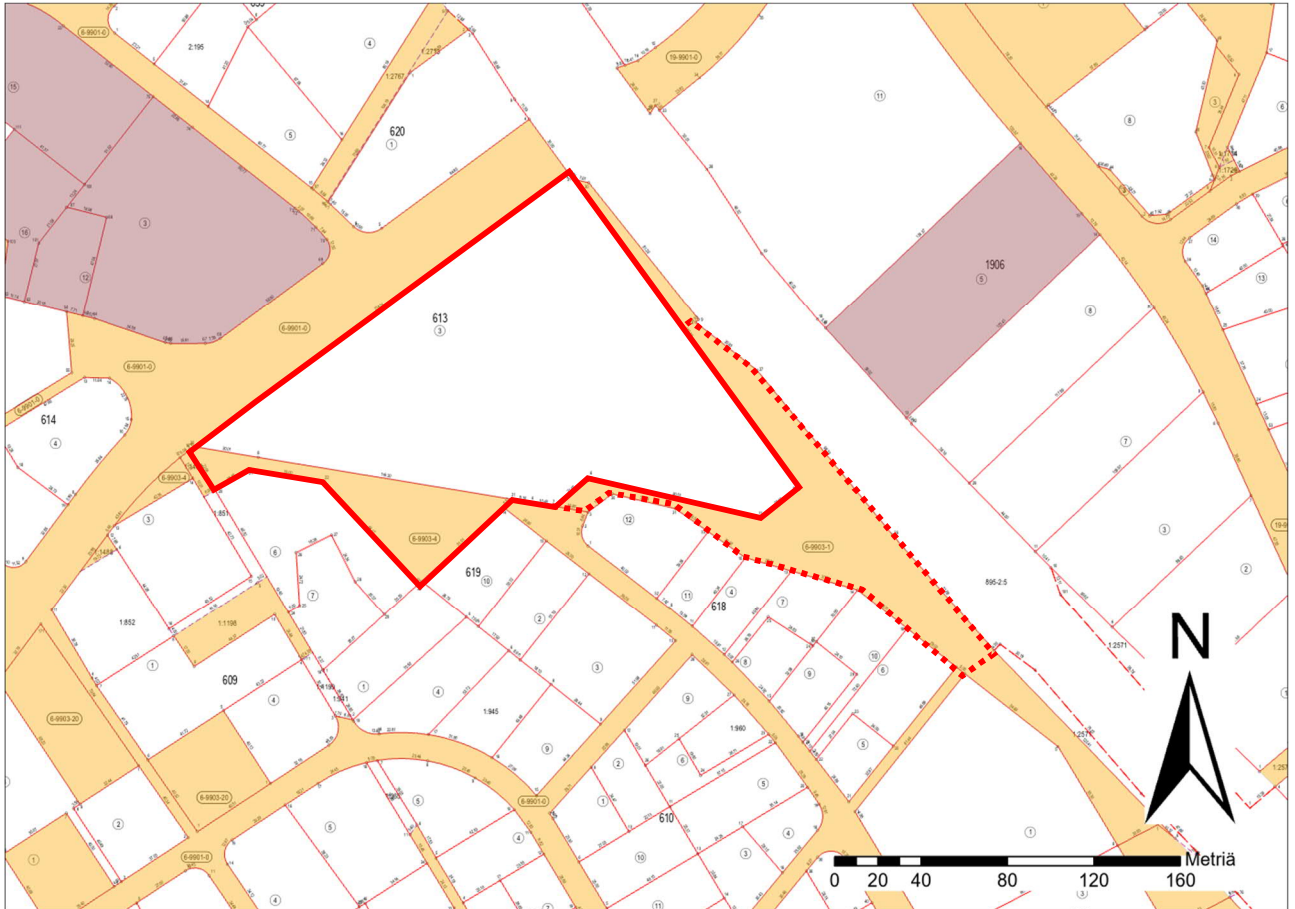
Kaupan tontille on laadittu alustava viitesuunnitelma (Architects Lehtonen Ltd), jota tullaan päivittämään kaavamuuosprosessin aikana. Alustavia havainnekuvia viitesuunnitelmasta alla.



3. Suunnittelun lähtötiedot

3.1 Maanomistus

Suunnittelualueen maanomistaja on Kesko Oyj. Ympäröivät katu- ja puistoalueet ovat Järvenpään kaupungin omistuksessa.



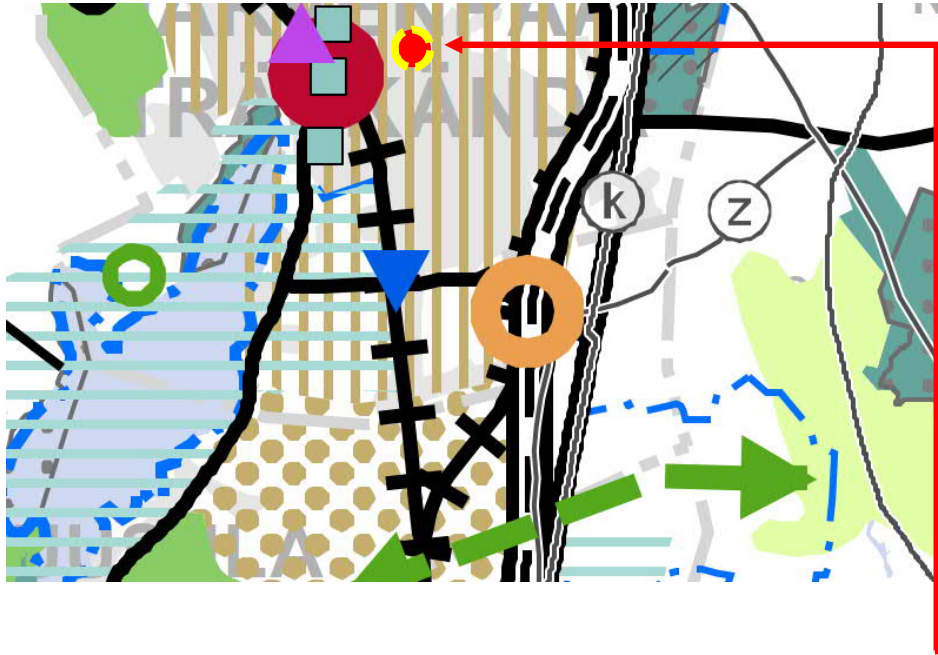
Ote alueen maanomistuskartasta. Alustava kaava-alue rajattu punaisella. Punaisen pistekatkoviivan osalta suunnittelualue tarkentuu luonnosvaiheeseen mennessä.

3.2 Maakuntakaava

Uusimaa 2050 ja Helsingin seudun vaihemaakuntakaava

Uusimaa 2050-kaavan kokonaisuus sisältää kolme vaihemaakuntakaavaa, joista Järvenpäää koskee Helsingin seudun vaihemaakuntakaava. Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Uusimaa-kaava 2050-maakuntakaavakokonaisuuden 25.8.2020, ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Helsingin hallinto-oikeuden 24.9.2021 valituksista antaman päätöksen jälkeen kaavakokonaisuus on tullut voimaan siltä osin kuin valitukset hylättiin. Lainvoiman kaava saa kuitenkin vasta, kun mahdolliset jatkovalitukset on ratkaistu korkeimmassa hallinto-oikeudessa. Tullessaan voimaan Uusimaa-kaava 2050 kumoo alueen kaikki voimassa olevat ja lainvoimaiset maakuntakaavat.

Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa kaavamuutosaluetta ohjaa keskustatoimintojen alue, keskus-kaavamerkintä (punainen ympyrä) taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke-merkintä (vaalean ruskea raidoitus) sekä oikeusvaikutteiset, yleiset suunnittelumääräykset.



Ote Helsingin seudun vaihemaakuntakaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti kelta-punaisella pallomerkinällä osoitettuna.

3.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Keskustan osayleiskaava 2030 (Kv. 21.9.2015 § 50; voimaan 11.11.2015). Suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C-2). Keskustatoimintojen aluetta ympäröi lähivirkistysalue (VL), jolle on osoitettu ulkoilureitti ja kevyen liikenteen yhteystarve-kaavamerkintä.

Suunnittelualueeseen liittyvät myös Liikennealue (L, Pohjoisväylä) sekä eritasoristeys-kaavamerkintä.

C-2

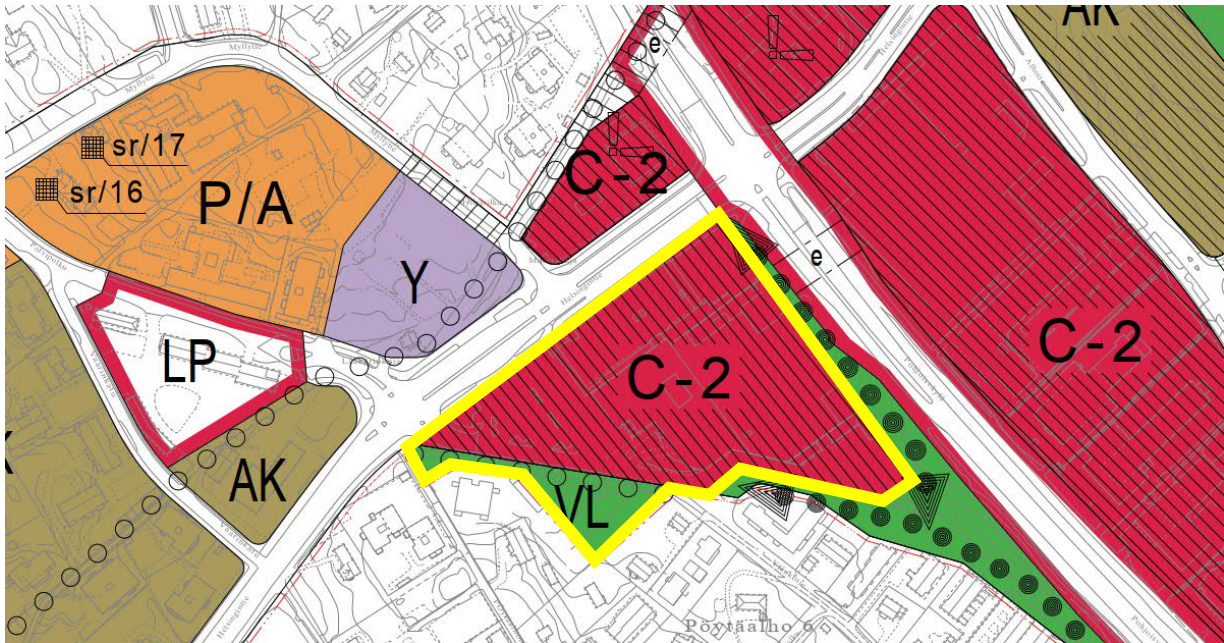
0260002
KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE.

Alue varataan Järvenpään kaupunkia ja sen vaikutusaluetta palveleville sekoittuneille ydinkeskustatoiminnoille.

Alueen pääkäyttötarkoitus on sekoittunut kaupan, asumisen, julkisten ja yksityisten palveluiden, hallinnon, koulutuksen, toimistojen sekä muiden keskustaan sopivien ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien työpaikkatoimintojen sijoittuminen. Alueelle saa sijoittaa MRL 71 c §:n mukaisen seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä tai niihin verrattavissa olevia myymäläkeskittymiä.

Asemakaavoituksella tulee vahvistaa erityisesti alueen urbaania luonnetta niin rakenteellisesti sekä toiminnallisesti luomalla viihtyisiä ja laadukkaita kaupunkitiloja, kehittämällä alueen nykyistä kaupunkikuvallista ilmettä ja parantamalla ympäristön laatua. Alueen pääasiallisina liikkumuotoina tulee suosia kävelyä, pyöräilyä ja julkista liikennettä. Autojen paikoituksessa tulee soveltaa keskitettyjä pysäköintiratkaisuja ja yhden pysäköinnin periaatetta.

Alueen tonttitehokkuudeksi suositellaan vähintään $e=1,5$.



Ote Keskustan osayleiskaavasta 2030. Alustava kaavamuutosalue (keltaisella rajattuna) tarkentuu kaavaluonnosvaiheeseen mennessä.

3.4 Asemakaava

Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava (6/43) on vahvistettu vuonna 1999. Asemakaavassa tontti 613-3 on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-15). Rakennusoikeutta on tehokkuusluvun $e=0,5$ mukaisesti 10 868 k-m² (kerrosneliometriä), josta on käyttämättä 985 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on II. Asemakaavassa on osoitettu sitovilla merkinnöillä istutettava/säilytettävä puurivi ja liittymäkieltoja ajoneuvoille rajautuen Helsingintien, maantasoon pysäköimispaikkoja (p) ja yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa (pp) Helsingintien ja Pohjoisväylän risteysalueen tuntumassa, josta on myös voimassa kulkuyhteysrasite. Lisäksi on ohjeellisin kaavamerkinnoin ja rajauksin osoitettu jalankululle ja huoltoliikenteelle varattuja alueen osia.

K-15 korttelialueen kaavamääräykset:

Alueelle saa sijoittaa myös maankäyttö- ja rakennuslain 114 §:ssä tarkoitetun vähittäiskaupan suuryksikön.

Tontilla saa olla elintarvikemyymälätilan myyntialaa enintään 3000 mym².

Asuinhuoneistoja saa tontille sijoittaa vain kiinteistön hoidon kannalta välttämätöntä hoitohenkilökuntaa varten.

Asemakaavassa sallitusta kerrosalasta saa rakentaa enintään 80% yhteen kerrokseen.

Alueelle ei saa sijoittaa rakennusta, jonka teknisistä laitteista aiheutuva melutaso ylittää asumiseen varatun korttelialueen rajalla muu melu huomioon ottaen A-painotetun ekvivalenttitason (L_{aeq}) päiväohjearvon (klo 7-22) 55dB(A) tai yöohjearvon (klo 22-7) 45dB(A).

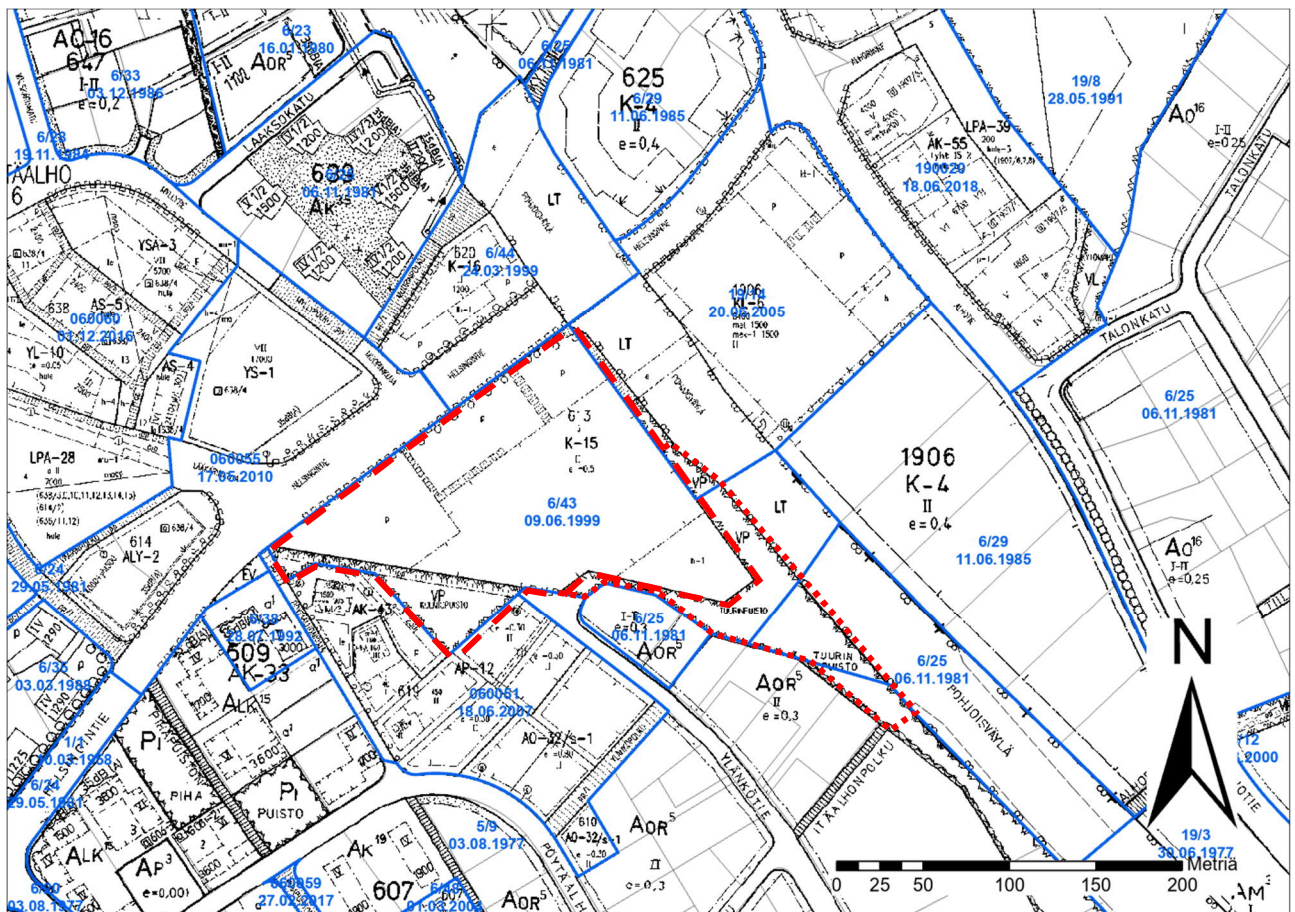
Ilmastointi- ja jäähdytyskonehuoneiden ilmanotto- ja poistolaitteet tulee suunnata pois päin läheisistä asutotonteista.

Korttelialueella tulee olla vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 200 m² kohti. Rakentamatta jäävät tontinosat tulee pitää istutuksin huolitellussa kunnossa. Ulkovarastointi on sallittu vain alueella, jolla on näköesteenä siisti aitaus.

Tontin etelä- ja länsireunalle on rakennettava meluaita tai -valli, jonka tulee suojata viereistä asutusta siten, ettei tontin käytön aiheuttama melutaso ylitä asumiseen varatun korttelialueen rajalla muu melu huomioon ottaen A-painotetun ekvivalenttitason (Laeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55dB(A) tai yöohjearvoa (klo 22-7) 45dB(A).

Kellarikerrokseen voidaan rakentaa pysäköintitiloja kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

Tontilla tulee olla vähintään yksi autopaikka jokaista alkavaa 25 k-m² kohti.



Ote voimassa olevasta asemakaavatilanteesta (Ajantasakaava). Kaava-alue on rajattu punaisella.

4. 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
- Keski-Uudenmaan maakuntamuseo/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
- 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)

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

Asemakaavan 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 ELY-keskus
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Keski-Uudenmaan Vesiensuojelun Liikelaitoskuntayhtymä
- Vantaan Energia Keski-Uusimaa Oy
- Caruna Oy
- Gasgrid Finland Oy
- Auris Kaasunjakelu Oy
- Elisa Oyj
- Telia Oyj
- DNA Oy
- Suomen Kaasuenergia Oy
- FNE-Finland Oy
- Cinia Oy
- Suomen luonnonsuojeluliitto Järvenpää ry

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 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.

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 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.

Asemakaavatyön aikana laaditaan lisäselvityksiä tontilla tapahtuvien muutosten johdosta esimerkiksi hulevesien, kaupan tontin liikennejärjestelyiden ja kauppakiinteistön meluvaikutusten osalta. Muiden mahdollisten lisäselvitysten laadinta tarkentuu asemakaavan muutosprosessin aikana.

7. Aikatauluarvio

- Asemakaavatyö käynnistyy 10-11/2021.
- Asemakaavaluonnos on nähtävänä arviolta 1–2/2022 (MRL 62 §) 30 päivää
- Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäväksi arviolta 4–6/2022 (MRL 65 §, MRA 27§) 30 päivää
- Tavoitteena on, että kaavamuutos siirtyy hyväksymiskäsittelyyn (Kauke Itk, KH ja KV) alkusyksystä 2022.

Asemakaavatyön aikataulu tarkentuu kaavamuutostyön edetessä.

8. Mielenpiteet aloitusvaiheessa

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

9. 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.

Kaavoitus

Juho Mattila, Projektipäällikkö, 040 315 2224

Sampo Perttula, Kaavoitusjohtaja, 040 315 2005

Liikenne

Timi Veikkolainen, liikenneinsinööri, 040 315 2617

Maankäyttö ja karttapalvelut (maankäyttösopimus)

Tarja Kariniemi, Tonttipäällikkö, 040 315 2445

Kaupunkitekniikan suunnittelu

Heidi Saarenpää, suunnittelupäällikkö, 040 315 2144

Järvenpään Vesi

Ari Kaunisto, toimitusjohtaja, 040 315 3875

Teemu Keitaanpää, verkostopäällikkö, 040 315 2033