



## Tupalantie 13

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63 §)

Asemakaavan muutos

Dnro: JARDno-2022-1565

Kaavatunnus: 020045

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



*Nykyiset 1970-luvun kerrostalot Postikadun suunnasta.*





## 1.2 Aloite tai hakija

Asemakaavan muutos on käynnistynyt ja tullut vireille kiinteistönomistajan, Sato-Asunnot Oy:n aloitteesta. Kortteleiden 209 ja 211 yhteinen kaava-aloite on esitelty vuoden 2018 kaavoituskatsauksessa ja kaavoitussuunnitelmassa (Khall 8.1.2018 § 3) vuonna 2018 aloitettavana hankkeena, nimellä Tupalantie 13, 15 ja 16. Näistä Tupalantie 15 ja 16 kaavamuutos on aloitettu jo aiemmin omana erillisenä kaavahankkeenaan.

Tupalantie 13 hankkeen puitesopimus Järvenpään kaupungin ja Sato-Asunnot Oy:n välillä on hyväksytty kaupunginhallituksessa 8.10.2018 § 249. Tontinkäytön tehostamismahdollisuuksia on tutkittu yhteistyössä kiinteistönomistajan kanssa ja tontin viitesuunnitelmia on työstetty vuosina 2019 ja 2022 tulevan kaavatyön pohjaksi. Sato-Asunnot Oy:n kaavamuutoshakemus tontille 2-211-1 on saapunut 17.11.2022. Kaavamuutoshankkeesta tehdään maankäyttösopimus, joka valmistellaan kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi asemakaavan hyväksymisen yhteydessä.

## 2. Mitä on suunnitteilla?

Kaavasuunnittelun tavoitteena on tutkia mahdollisuudet asemakaavan muuttamiseen ja maankäytön tehostamiseen Tupalantien ja Postikadun kulmauksen kerrostalotontilla Keskustan osayleiskaavan 2030 tavoitteiden mukaisesti. Nykyiset peruskorjausikäen tulleet kerrostalot on tarkoitus purkaa ja rakentaa tilalle uusia nykyaikaisia asuinkerrostaloja.

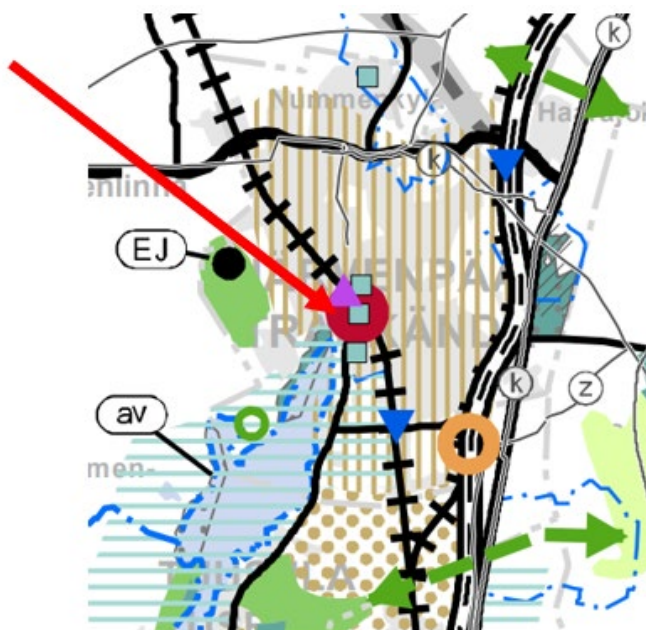
## 3. Suunnittelun lähtötiedot

### 3.1 Maanomistus

Suunnittelun kohteena oleva kiinteistö 186-2-211-1 on yksityisomistuksessa. Ympäröivät katu- ja puistoalueet ovat kaupungin omistuksessa.

### 3.2 Maakuntakaava

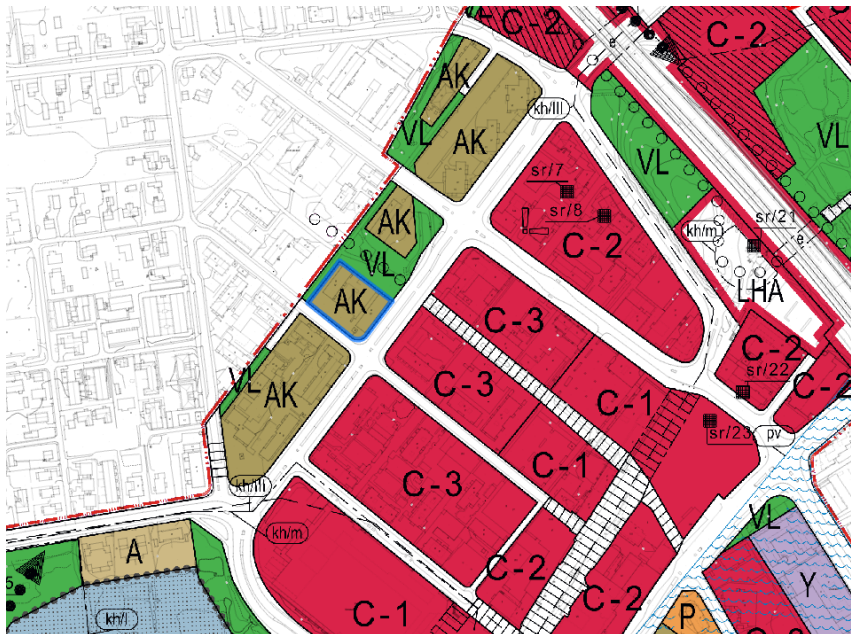
Uusimaa-kaavan 2050 Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa (maakuntavaltuusto hyväksynyt 25.8.2020, pääosin voimaan HHaO 24.9.2021) suunnittelualue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä (ruskea pystyraidoitus) ja keskustatoimintojen aluetta (punainen ympyrä).



*Ote Uusimaa-kaavan 2050 Helsingin seudun vaihemaakuntakaavasta (voimaan pääosin HHaO 24.9.2021). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti osoitettu punaisella nuolella.*

### 3.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa keskustan osayleiskaava 2030 (KValt 21.9.2015 § 50, voimaan 11.11.2015). Suunnittelualue on osoitettu asuinkerrostalojen alueeksi (AK), jossa alue varataan asumiselle. Alueelle saa sijoittaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja. Alueelle voidaan sijoittaa myös asuinympäristöön sopivia palveluja ja työtiloja, jotka liittyvät kiinteästi osaksi asuinrakentamista



esim. rakennusten pohjakerroksissa. Alueen tonttitehokkuudeksi suositellaan vähintään  $e=0,8$ .

Keskustan osayleiskaavan yleismääräykset käsittävät mm. meluntorjuntaa, hulevesien käsittelyä, sallittua kerroslukua, kaupunkikuvaa ja pysäköintinormeja koskevia määräyksiä.

*Ote Keskustan osayleiskaavasta 2030, suunnittelualue rajattu sinisellä.*

Suunnittelualueella ovat voimassa asemakaavojen pysäköintinormituksen suunnitteluohjeet (Kaukeltk 17.9.2020 § 39), joilla on päivitetty aiempi kaavoitus- ja kiinteistötoimikunnan autopaiikkojen rakentamista koskeva suositus (1995), sekä Keskustan osayleiskaavan linjaukset autopaiikkojen rakentamisesta.

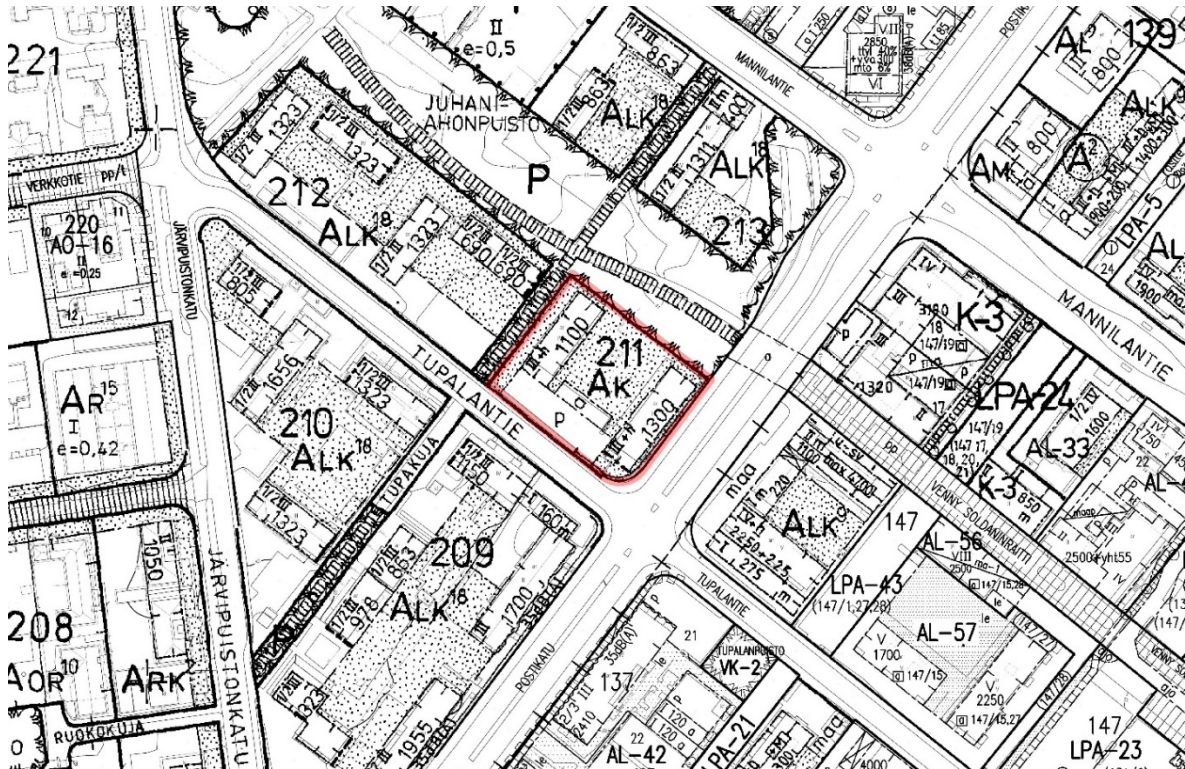
Suunnittelualueen luoteispuolella on voimassa Järvenpään yleiskaava 2040 (KV 14.12.2020 § 80 ja 22.3.2021 § 16, voimaan 22.6.2021), jossa lähialue on kerrostalovaltaista asuntoaluetta (AK) ja tiivistyvää asemansuutua.

### 3.4 Asemakaava

Suunnittelualue on voimassa olevassa 12.3.1973 vahvistetussa asemakaavassa (2/21) Asuntokerrostalojen korttelialuetta (AK).

Tontille on osoitettu rakennusalat 1100 k-m<sup>2</sup> ja 1300 k-m<sup>2</sup> kolmekerroksiselle (III) kerrostalolle, joille lisäksi maanpäällinen kellari-, huolto- ja autosuojakerros (+h). Tupalantien ja Postikadun kulmassa olevan rakennusalan päätyyn on osoitettu merkintä, jonka mukaan ulkoseinään ei saa sijoittaa näköyhteyttä avaavia 180 cm lattiasta mitattua tasoa alempana olevia aukkoja. Tupalantien varteen on osoitettu varaus pysäköimispaikalle (p), jonka yhteyteen varaus autosäilytyspaikalle tai katokselle (a). Muut tontin osat on osoitettu istutettaviksi tontinosaksi (pisterasteri). Tontilta ei saa järjestää liikennettä tontille Postikadulta eikä risteyksen kohdalla Tupalantieltä (viiva korttelialueen rajan sisäpuolella).





*Ote voimassa olevasta asemakaavasta ja asemakaavamääräyksistä (09/2022). Kaava-alue (tontti 211-1) on rajattu punaisella.*

Suunnittelualueen lähiympäristöön, Postikadun luoteispuolelle, sijoittuu yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialueita (ALK-18) sekä puistoa (P). Suunnittelualueen lounais- ja luoteispuoleisille tonteille sekä osin Tupalantien katualueelle, suunnittelualueeseen rajautuen, on laadittu As Oy Järvenpään Tupalantie 16 niminen asemakaavan muutos, jossa tontin 209-6 käyttötarkoitusta on muutettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-61) ja korttelin 212 tontti 1 osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA-32). Ko. asemakaavan muutos on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 11.10.2021 § 98.

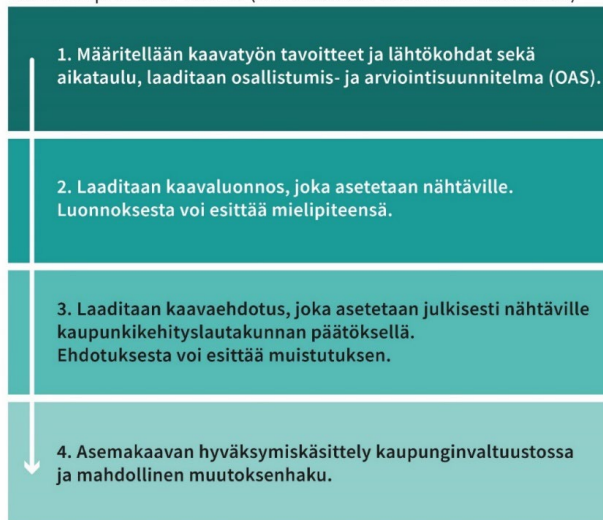
## 4. Osalliset

- Kaava-alueen maanomistajat
- Naapuritonttien ja -tilojen omistajat, haltijat ja asukkaat
- Lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät sekä asukasyhdistykset
- Järvenpään kaupungin asiantuntijaviranomaiset
- Muut viranomaistahot
- Teknisten verkostojen toimittajayritykset ja teleoperaattoriyritykset
- 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 kaupungin verkkosivulla, kuulutukset: <https://www.jarvenpaa.fi/kuulutukset> ja Keski-Uusimaa Viikko -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.

### 5.3 Aloitusvaihe

Kaavoitustyön käynnistymisestä ja siihen liittyvästä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) valmistumisesta tiedotetaan siten kuin edellä on kerrottu. OAS on nähtävillä suunnittelutyön ajan Järvenpää-infossa (Sibeliuksenkatu 8, 3. kerros, käynti rakennustyömaan aikana Mannilantien kautta) 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) Järvenpää-infoon ja Järvenpään kaupungin verkkosivuille.

Kaavamutoksesta pyydetään luonnoksen valmistuttua ennakkolausunnot seuraavilta tahoilta:

- Järvenpään kaupunkitekniikan suunnittelupalvelut
- Järvenpään rakennusvalvonta
- Järvenpään Vesi
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Vantaan Energia Keski-Uusimaa Oy

- Caruna Oy
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- DNA Finland Oy
- Suomen kaasuenergia Oy
- Järvenpää-Seura ry

## 5.5 Ehdotusvaihe

Luonnoksesta saatujen mielipiteiden ja enakkolausuntojen 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. Päätöstä koskeva hyväksytty pöytäkirja julkaistaan kaupungin verkkosivulla: Kokoukset ja päätöksenteko. Asemakaavan hyväksymisestä ilmoitetaan myös kuulutuksella kaupungin verkkosivulla: 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 verkkosivulla kuulutukset: <https://www.jarvenpaa.fi/kuulutukset>

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

## 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.



Suunnittelualueen vaikutukset kohdentunevat normaaleihin keskusta-asumiseen liittyviin, kuten liikenteestä johtuviin vaikutuksiin.

Alueelta on käytössä kaupungin aiemmin laadittamia selvitysaineistoja, joita hyödynnetään kaavanlaadinnan lähtöaineistona sekä vaikutusten arvioinnissa. Tarvittaessa selvityksiä täydennetään kohdennetuilla selvityksillä.

## 7. Aikatauluarvio

- Asemakaavatyö käynnistyy alkuvuodesta 2023
- Asemakaavaluonnos on nähtävänä arviolta keväällä 2023 (MRL 62 §)
- Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäväksi arviolta kesällä 2023 (MRL 65 §, MRA 27§) 30 päivää
- Tavoitteena on, että kaavamuutos siirtyy hyväksymiskäsittelyyn (Kauke ltk, KH ja KV) syksyllä 2023

## 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

### 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

käynti rakennustyömaan aikana Mannilantien kautta, 3.krs

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

### Kaavoitus ja liikenne

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

Åsa Graeffe, kaavoitusinsinööri, p. 040 315 2723

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

Sampo Perttula, kaavoitusjohtaja, p. 040 315 2005

Timi Veikkolainen, liikenneinsinööri, p 040 315 2617