

# Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63 §)

## Myllytie 24-26

Asemakaavan muutos

JARDno 2021-1109

Kaavatunnus: 060062



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 .....	7
5. MITEN JA MILLOIN VOI OSALLISTUA? .....	8
6. KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI.....	10
7. AIKATAULUARVIO.....	10
8. MIELIPITEET ALOITUSVAIHEESSA.....	10
9. YHTEYSTIEDOT .....	10

# 1. MITÄ TAPAHTUU JA MISSÄ?

Pöytäalhon kaupunginosassa, Myllytien varrella on alkamassa asemakaavan muutos-hanke, jossa tutkitaan mahdollisuuksia kerrostalokorttelin täydentämiseen. Asemakaava laaditaan Järvenpään kaupungin asemakaavoituksessa virkamiestyönä.

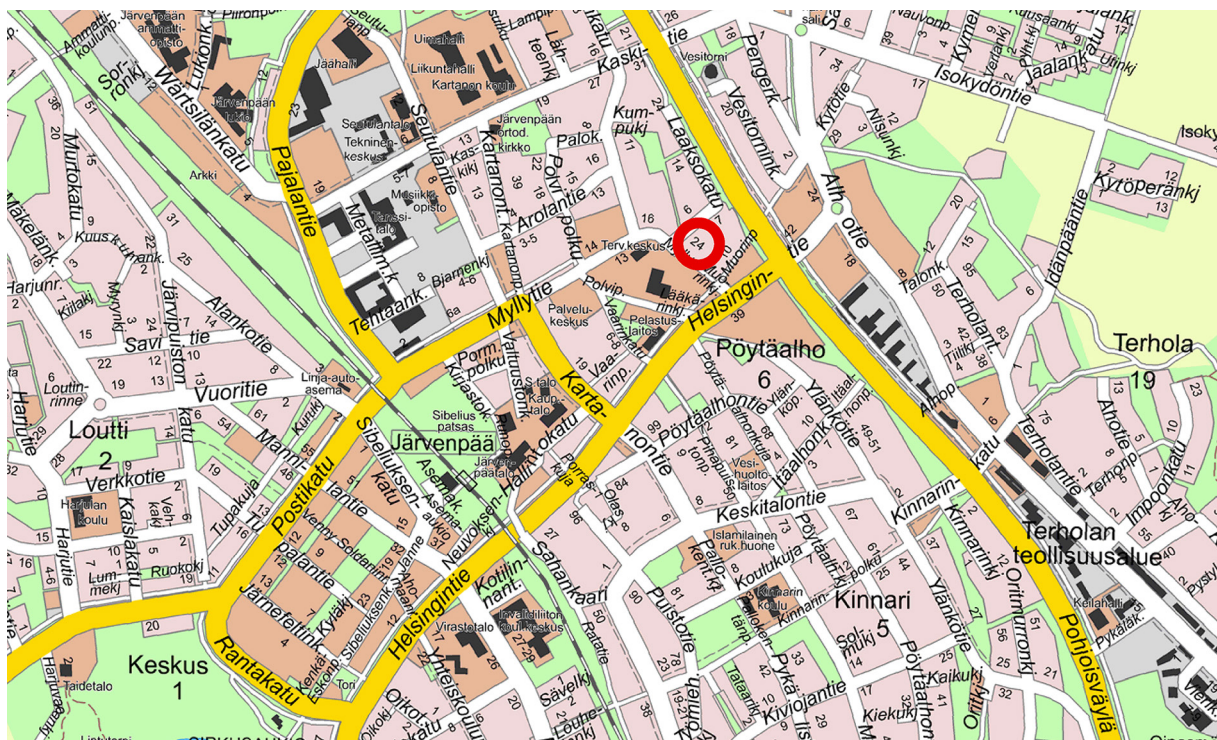
Tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (MRL 63§) saa tietoa, missä vaiheessa ja millä tavoin osalliset voivat vaikuttaa kaavan suunnitteluun. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan tarkistaa kaavan valmisteluvaiheen aikana tarpeen mukaan.

## 1.1 Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee osaa korttelista 639 eli kiinteistöjä 186-6-639-1 ja 186-401-2-195 (Myllytie 24-26) Myllytien ja Laaksokadun kulmassa.

Suunnittelualue on osa kerrostalokorttelia, joka on muilta osin toteutettu. Korttelissa on viisi kerrostaloa. Myllytien ja Laaksokadun kulmatontilla on vanha omakotitalo ja viereinen kiinteistö on rakentamaton. Laaksokadun varressa on omakoti- ja rivitaloja.

Suunnittelualueelta on noin 0,5 km matka keskustaan. Lähiympäristössä on monipuolisia kaupallisia ja julkisia palveluja. Myllytien vastakkaisella puolella on Järvenpään uusi sosiaali- ja terveyskeskus ja palveluasuntoja.



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti.

## 1.2 Aloite tai hakija

Kaavamuutos on käynnistynyt kiinteistönomistajan aloitteesta. Asiasta on tehty puitesopimus (vs. kaavoitusjohtaja 16.10.2020). Kiinteistönomistaja on teettänyt kaavatyön pohjaksi alustavat viitesuunnitelmat (Luo arkkitehdit Oy 3.3.2021). Kaavamuutos sisältyy vuoden 2021 kaavoitussuunnitelmaan (kh hyväksynyt 11.1.2021 § 3).

## 2. MITÄ ON SUUNNITTEILLA?

Kaavasuunnittelun tavoitteena on tutkia mahdollisuudet kerrostalokorttelin täydentämiseen kahdella asuinkerrostalolla. Alueelle laaditaan erillinen tonttijako asemakaavan hyväksymisen jälkeen.



Uudet kerrostalot ovat kuusi- ja seitsemänkerroksisia. Toinen rakennuksista on suunniteltu kadun kulmaan, toinen tontin sisäosaan. Autopaikat ovat Laaksokadun ja Myllytien varressa. Viitesuunnitelma, Luo arkkitehdit Oy 2021.

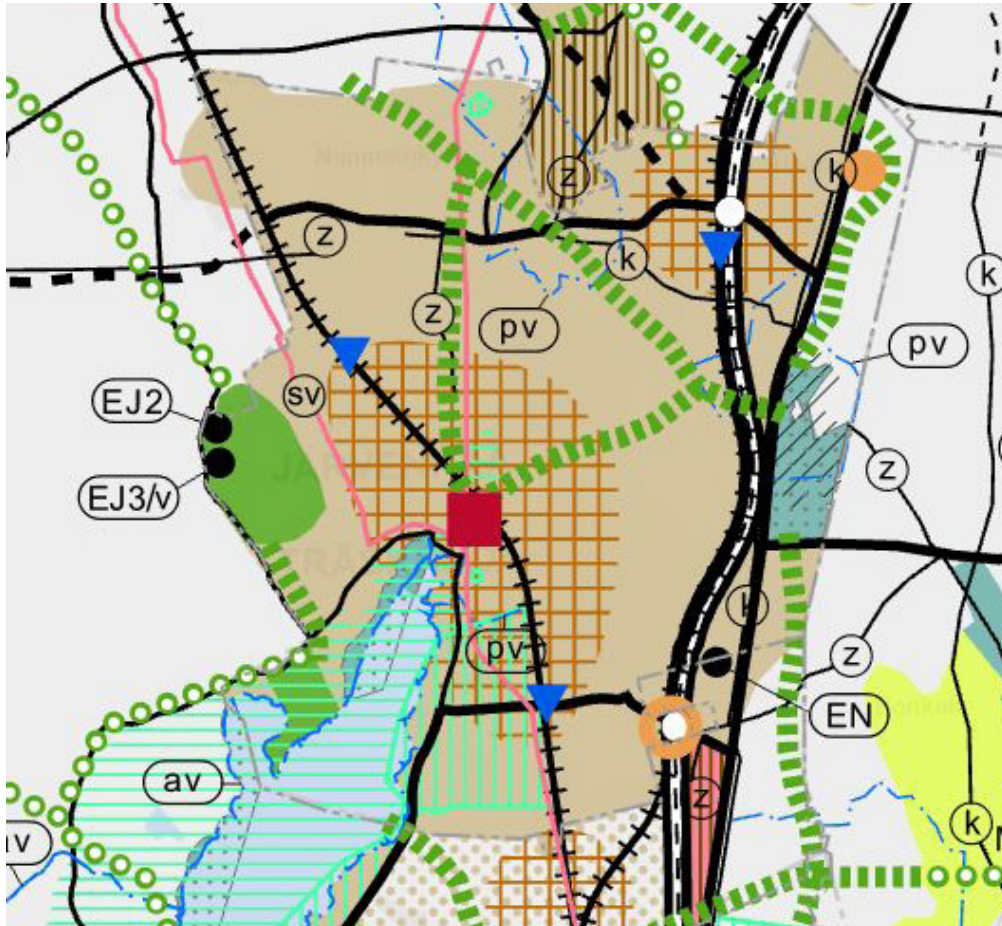
## 3. SUUNNITTELUN LÄHTÖTIEDOT

### 3.1 Maanomistus

Suunnittelualue ja muut korttelin tontit ovat yksityisomistuksessa. Ympäröivät katualueet ovat kaupungin omistuksessa.

## 3.2 Maakuntakaava

Järvenpää on lähes kokonaisuudessaan Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu 2006) taajamatoimintojen aluetta. 2. vaihemaakuntakaavassa (vahvistettu 2014) kaava-alueeseen kohdistuu lisäksi alueen tiivistämiseen ohjaava kehittämissperiaatemerkintä. Uudessa Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa lähes koko Järvenpää on merkitty taajamatoimintojen kehittämissyöhykkeeksi. Uusimaa 2050 -kokonaisuuteen kuuluva Helsingin seudun vaihekaava on hyväksytty, mutta ei voimassa.

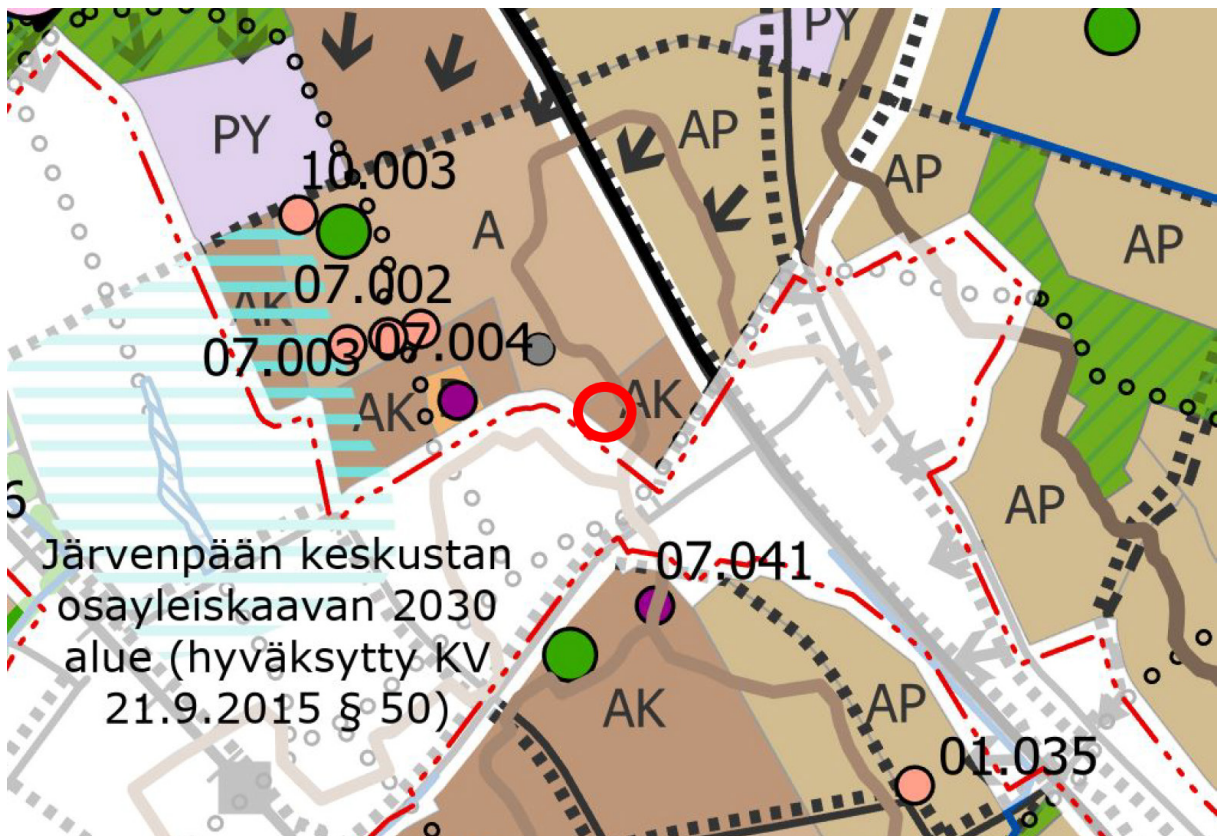


Ote Uudenmaan voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä. Ruudutettu alue kuvaa tiivistettävää taajama- ja keskustatoimintojen aluetta, joka tukeutuu kestäväan liikennejärjestelmään.

## 3.3 Yleiskaava 2040

Suunnittelualue on osoitettu kaupunginvaltuuston 14.12.2020 hyväksymässä yleiskaavassa 2040 kerrostalovaltaisiksi asuntoalueeksi (AK). Alue varataan ensisijaisesti tiiviille kerrostalovaltaiselle 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.

Alue on osa keskustan tiivistyvää asemanseutua, jolla pyritään täydennysrakentamismahdollisuuksien hyödyntämiseen ja eri kulkumuotojen yhteensovittamiseen. Suunnittelussa tulee huomioida vaihtoyhteyksien sujuvuus ja turvallisuus.



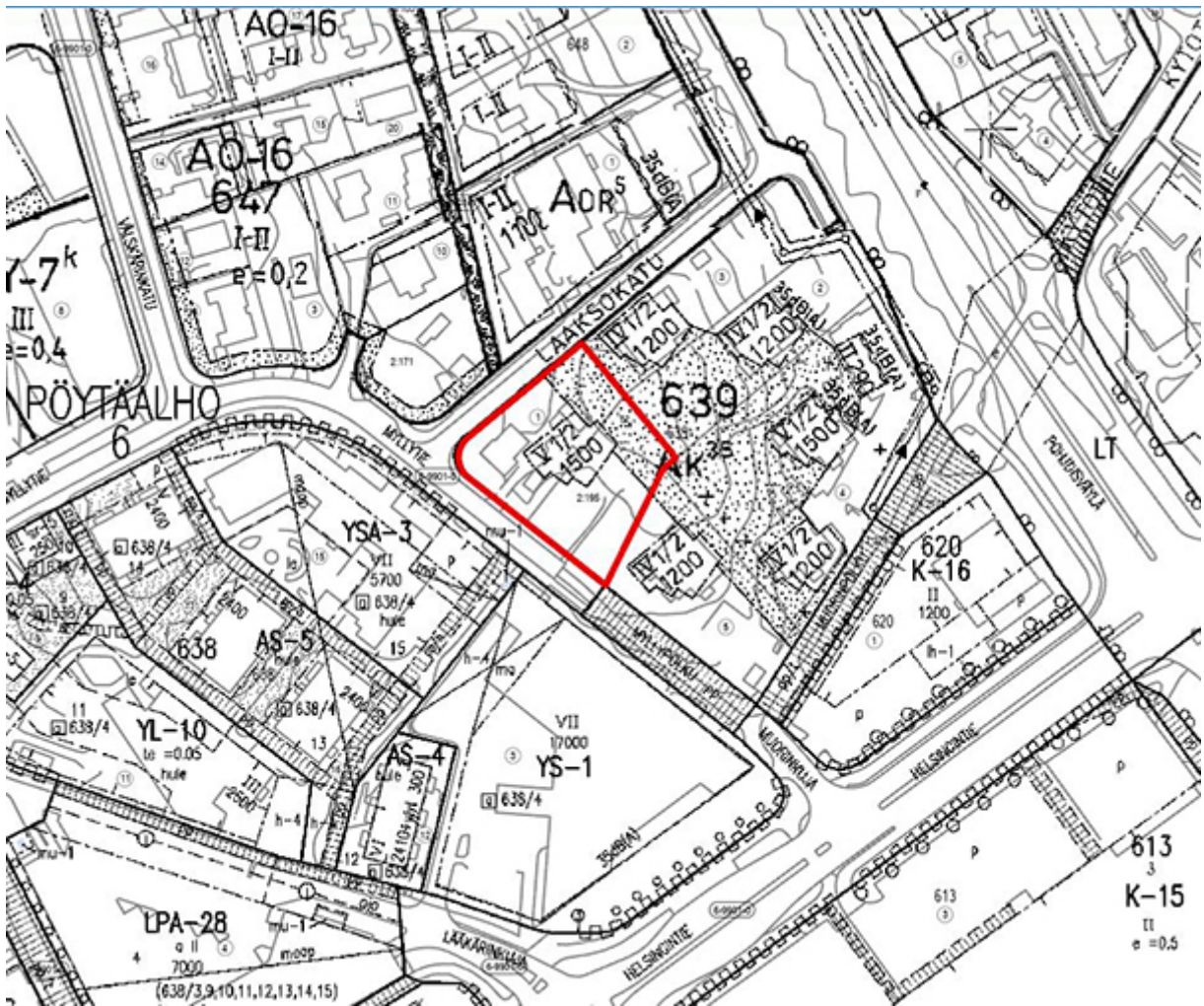
Ote Järvenpään yleiskaavasta 2040. Suunnittelualue ympyröity punaisella.

### 3.4 Asemakaava

Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava on tullut voimaan vuonna 1981. Kortteli 639 on asemakaavassa asuntokerrostalojen korttelialuetta. Kortteliin on osoitettu rakennusalat kuutta kerrostaloa varten, joista viisi on toteutettu. Rakennukset ryhmittyvät asemakaavassa istutettavaksi osoitetun piha-alueen ympärille. Asemakaavamääräyksen mukaan korttelin sisäisiä tontinrajoja ei saa aidata autopaikka-alueita lukuunottamatta. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää punatiiltä.

Suunnittelualue muodostuu kahdesta kiinteistöstä, joille on osoitettu rakennusala yhtä V $\frac{1}{2}$ -kerroksista rakennusta varten ja rakennusoikeutta 1500 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden, rakennusalan ja kerrosluvun estämättä saa rakennusoikeudesta enintään 15 % käyttää asukkaiden yhteistiloiksi tai palvelutiloiksi. Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap/85 k-m<sup>2</sup>. Tontilla tulee olla vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 100 m<sup>2</sup> kohti.

Myllytien ja Laaksokadun pohjoispuolella lähimmissä kortteleissa on erillispientaloja ja rivitaloja. Myllytien vastakkaisella puolella on sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa sekä asumista palvelevien rakennusten korttelialuetta. Suunnittelualue liittyy ympäristöön Myllytien kautta. Myllytieltä Helsingintielle on kevyen liikenteen yhteys.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta. 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 ELY-keskus
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Teleoperaattoriyritykset
- Tekniset verkostojen toimittajayritykset tms.
- 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

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

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

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

4. Asemakaavat hyväksytään kaupunginvaltuustossa lukuun ottamatta vaikutuksiltaan vähäisiä tai teknisiä vähäisiä asemakaavamuutoksia, jotka hyväksytään kaupunkikehityslautakunnassa.

### 5.2 Tiedottaminen

Kaikista osallisten kuulemisvaiheista tiedotetaan kuuluttamalla kaupungin ilmoitustaululla ja verkkosivuilla, 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 kaupunkitekniikka/Suunnittelupalvelut
- Järvenpään Vesi
- Uudenmaan ELY-keskus
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Vantaan Energia Keski-Uusimaa Oy
- Caruna Oy
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj

Jos jokin taho katsoo, ettei heitä tarvitse pitää osallisina tässä hankkeessa, asiasta voi ilmoittaa kaavan valmistelijalle kirjallisesti.

## 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 pyydettävä erikseen Järvenpään kaupungin hallintopalveluista.

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.

## 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.

## 7. AIKATAULUARVIO

- Asemakaavatyö käynnistyy toukokuussa 2021.
- Asemakaavaluonnos on nähtävänä arviolta syys-lokakuussa 2021 (MRL 62 §) 14 päivää
- Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäväksi arviolta tammi-helmikuussa 2022 (MRL 65 §, MRA 27§) 30 päivää
- Tavoitteena on, että kaava siirtyy hyväksymiskäsittelyyn maaliskuussa 2022

## 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

Sähköpostiosoitteet ovat muotoa: etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi

Järvenpään kaupunki  
Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne  
Seutulantie 12  
PL 41, 04401 Järvenpää

Vs. kaavoitusjohtaja Juhana Hiironen, 040 315 2447

Asemakaava-arkkitehti Terttu-Elina Wainio, 040 315 2353



Näkymät Myllytieltä etelästä (ylempi kuva) ja luoteesta. Viitesuunnitelma, Luo arkkitehdit Oy 2021.



