

Kartanontie 7

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63 §)



Asemakaavan muutos

Dnro: JARDno-2023-855

Kaavatunnus: 060065

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

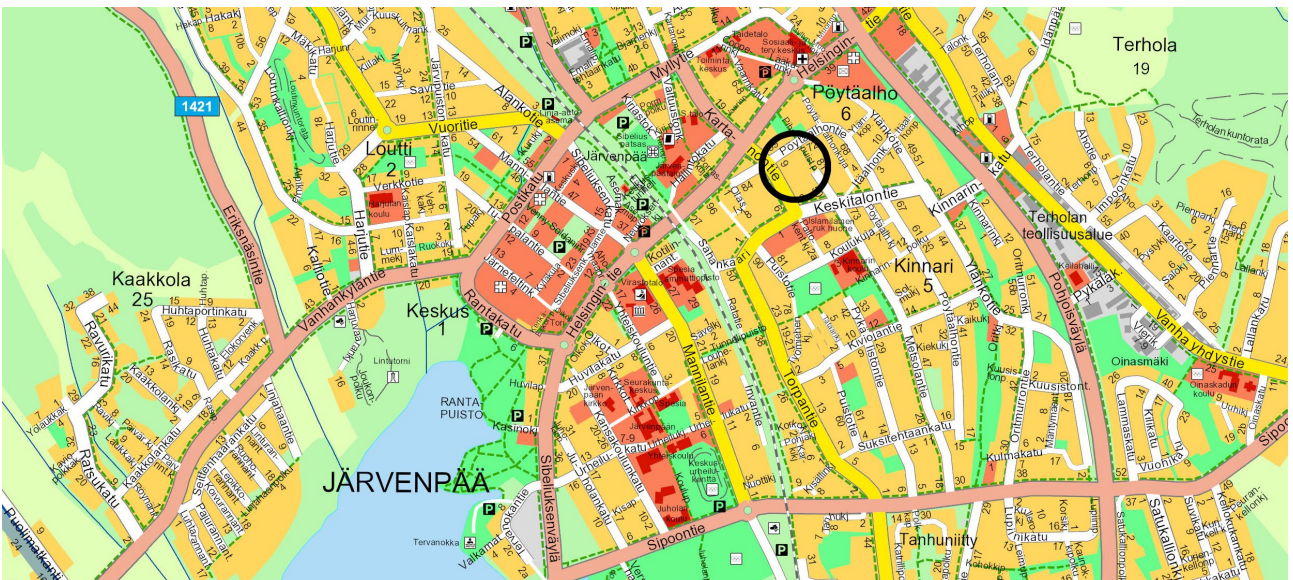
| | | |
|---|--|----|
| 1 | Mitä tapahtuu ja missä? | 3 |
| 2 | Mitä on suunnitteilla? | 4 |
| 3 | Suunnittelun lähtötiedot | 4 |
| 4 | Osalliset..... | 8 |
| 5 | Miten ja milloin voi osallistua? | 9 |
| 6 | Kaavan vaikutusten arviointi | 12 |
| 7 | Aikatauluarvio | 12 |
| 8 | Mielipiteet aloitusvaiheessa | 12 |
| 9 | Yhteystiedot..... | 13 |

Kansikuva: Ramboll. (2022.) Havainnekuva Kartanontie 7:n täydennysrakentamisesta.

1 Mitä tapahtuu ja missä?

Pöytäalhon (6.) kaupunginosaan valmistellaan asemakaavan muutosta Kartanontie 7 tontille. 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



Ote opaskartasta (Järvenpään karttapalvelu 4/2024). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti mustalla ympyröitynä.

Asemakaavan muutos koskee kiinteistöä 186-6-605-10.

Suunnittelualueen pinta-ala on 3 690 m². Tontin rakennusoikeus on 2 000 k-m² ja on kokonaisuudessaan käytetty. Alueella on neljäkerroksinen asuinkerrostalo oleskelupihoineen. Suunniteltavan alueen ympäristö on yhtiömuotoista asuinkerrostaloaluetta. Matkaa Järvenpään rautatieasemalle ja keskustan palveluihin on noin puoli kilometriä, samoin Järvenpään sosiaali- ja terveyskeskukseen.

1.2 Aloite tai hakija

Kaava-aloite on tehty kiinteistönomistajan aloitteesta. Aloite on sisältynyt vuosien 2023 ja 2024 kaavoitus suunnitelmaan ja -katsaukseen (KH 16.1.2023 § 7, Kh 15.1.2024 § 3) nimellä *Kartanontie 7*.

Puitesopimus (viranhaltijan päätös 09.05.2022 § 3) on solmittu Järvenpään kaupungin ja Kiinteistö Oy Järvenpään Kotokartanon välillä. Maankäyttösopimus laaditaan ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä.

2 Mitä on suunnitteilla?

Asemakaavan nimi on Kartanontie 7. Asemakaavan muutoksen tavoite on tutkia täydennysrakentamisen mahdollisuutta Kartanontie 7:n kiinteistölle 186-6-605-10. Olemassa olevan nelikerroksisen asuinkerrostalon taakse on suunnitteilla kuusikerroksinen asuinkerrostalo. Samalla huomioidaan autopaikkojen lisääntynyt tarve ja piha-alueen oleskelutoimintojen sijainti. Suunniteltava rakentaminen tullaan toteuttamaan Järvenpään yleiskaavan 2040 asettamien reunaehtojen mukaisesti.

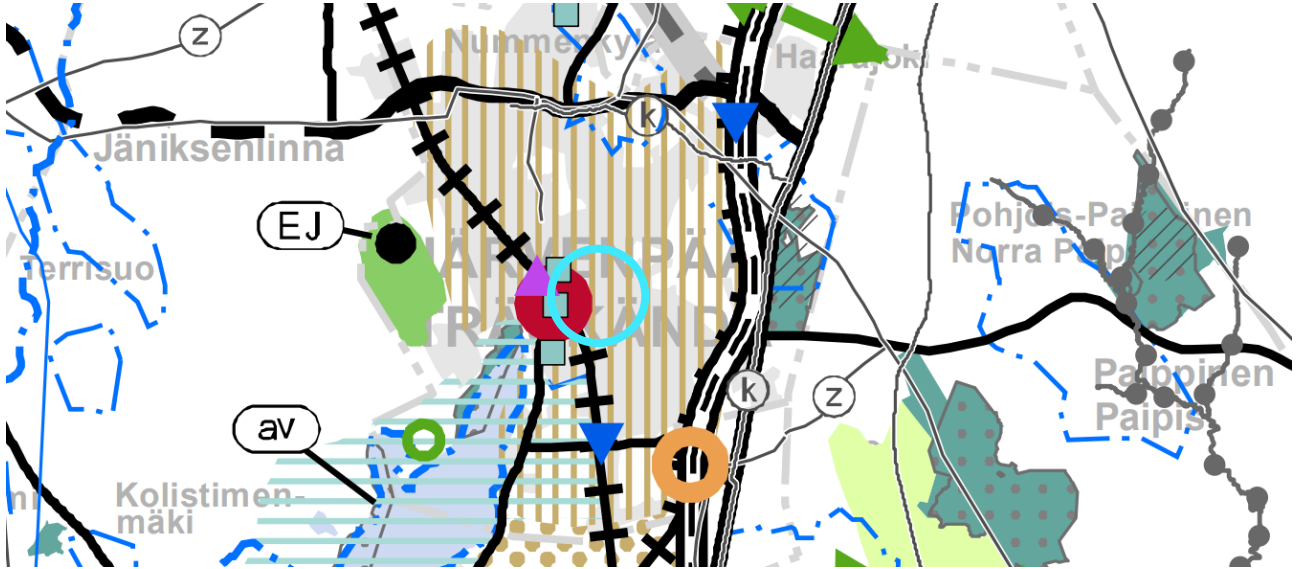
Tämän asemakaavan alueelle on laadittava erillinen tonttijako.

3 Suunnittelun lähtötiedot

3.1 Maanomistus

Asemakaavan muutosalue on Kiinteistö As. Oy Kotokartanon omistuksessa. Ympäröivät kiinteistöt ovat yksityisomistuksessa. Katualueen omistaa Järvenpään kaupunki.

3.2 Maakuntakaava



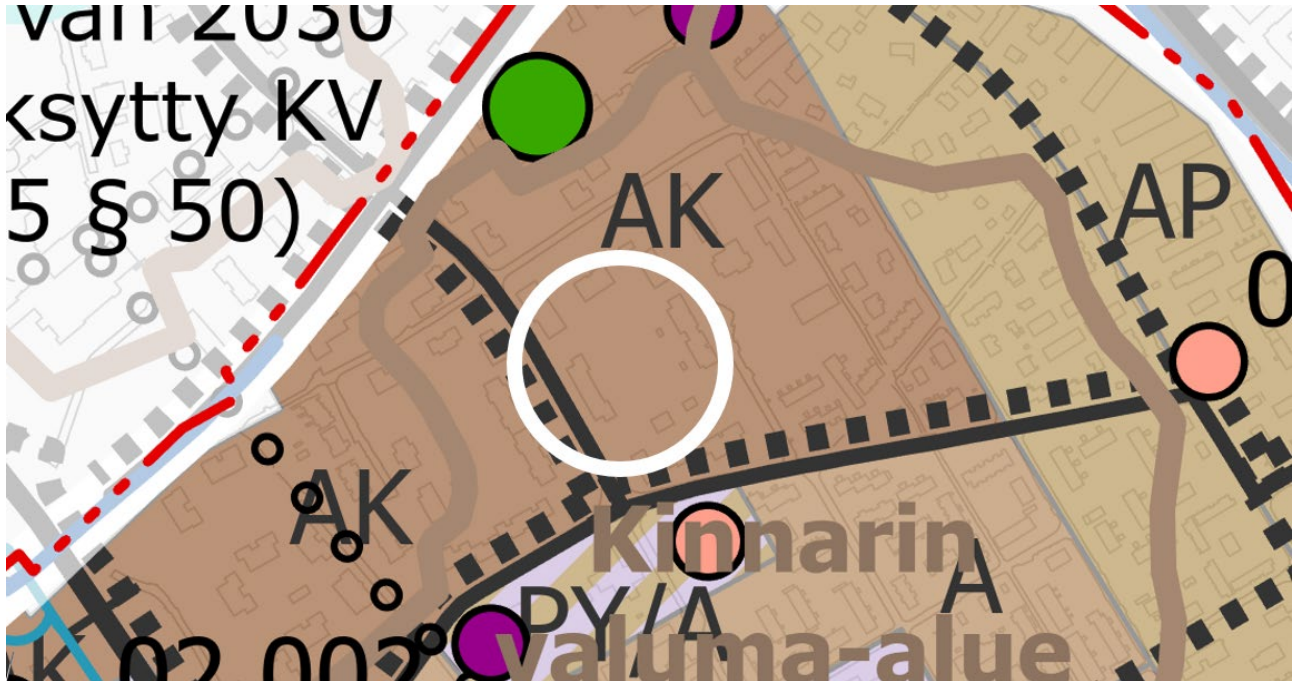
Ote maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmäkartasta (Uudenmaan liiton kaavakarttapalvelu 7/2024). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti vaaleansinisellä ympyröitynä.

Uusimaa-kaavan 2050 Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa (lainvoimainen KHO 13.3.2023) asemakaavan muutosalue on **taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä** (ruskea pystyraidoitus), suunnittelumääräyksellä: *"Kehittämisperiaatemerkinnällä osoitetaan suurimpiin ja monipuolisimpiin keskuksiin tukeutuvat, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät taajamatoimintojen vyöhykkeet, joiden yhdyskuntarakenteen kehittämisellä ja tehostamisella on erityistä merkitystä koko maakunnan kehittämisen kannalta."*

Asemakaavan muutosalue sijaitsee **Keskustatoimintojen alueen** (punainen pallomerkintä) läheisyydessä, suunnittelumääräyksellä: *"kohdemerkinnällä osoitetaan suurimmat ja monipuolisimmat valtakunnan keskuksen ulkopuolella olevat keskuksat, joissa on monipuolisesti asumista, työpaikkoja sekä julkisia ja yksityisiä palveluja. Keskuksat ovat hyvin joukkoliikenteellä saavutettavissa."*

Liikenteen kannalta merkittävänä merkintänä on **Päärata** (rataviivamerkintä), suunnittelumääräyksellä: *"Viivamerkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät radat."*

3.3 Yleiskaava



Ote Järvenpään yleiskaavasta 2040 (Karttapalvelu 5/2023). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti valkoisella ympyröitynä.

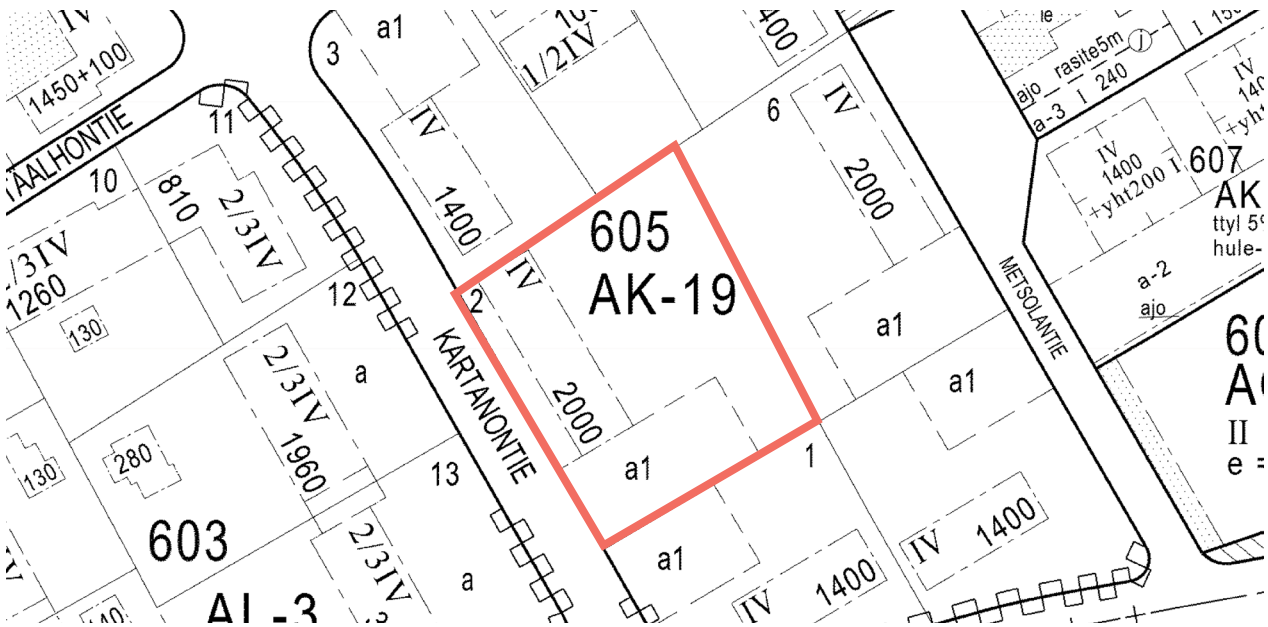
Järvenpään kaupungin yleiskaavassa 2040 (KV 14.12.2020 § 80 ja 22.3.2021 § 16, voimaan 21.6.2021) suunnittelualue on merkitty **kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AK)**, yleiskaavamääräyksellä:

”Alue varataan ensisijaisesti tiiviille kerrostalovaltaiselle asumiselle ja sitä palveleville lähipalveluille sekä alueen luonteeseen soveltuvalle elinkeinotoiminnalle.”

Suunnittelualueeseen rajautuva Kartanontie on merkitty yleiskaavassa **päätieksi** (musta viivamerkintä), yleiskaavamääräyksellä: *”Paikallista ja seudullista liikennettä palveleva vaikutuksiltaan merkittävä katu- tai tieyhteys, jonka suunnittelussa ja tilavarauksissa huomioidaan eri kulkumuotojen tarpeet.”* Kartanontie on myös merkitty **pyöräilyn pääreitiksi** (musta pisteiviiva), yleiskaavamääräyksellä: *”Pyöräilyn pääreitti, jolla kiinnitetään erityistä huomiota pyöräilyn järjestelyjen sujuvuuteen, selkeyteen ja turvallisuuteen.”*

Asemakaavan muutosalue on osa Kinnarin **valuma-alue** (ruskea viivamerkintä), yleiskaavamerkinnällä: *”Alueella tapahtuvassa toiminnassa ja maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon kaavaselostuksessa sekä muissa selvityksissä mainitut valuma-alueen ominaispiirteet.”*

3.4 Asemakaava



Ote voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmäkartasta (karttapalvelu 11/2024). Asemakaavan muutosalue on rajattu punaisella.

Asemakaavan muutosalueella voimassa oleva asemakaava (5/9) on vahvistettu 3.8.1977.

Voimassa olevassa asemakaavakartassa alue on merkitty **asuntokerrostalojen korttelialueeksi** (AK-19), asemakaavamääräyksellä:

”Asemakaavassa ilmoitetusta rakennusoikeudesta saa rakentaa 25 % liike-, myymälä-, työ-, yms-palvelutiloiksi, joissa harjoitettu toiminta ei aiheuta ympäristölle kohtuutonta häiriötä. Korttelialueella saa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden, rakennusalan ja kerrosluvun estämättä käyttää asukkaiden taloustiloiksi, lasten päivähoitotiloiksi, kerhohuoneiksi tai vastaaviin palvelutarkoituksiin olemassa olevia rakennuksia ja sille rakentaa uusia tiloja kerrosalaltaan enintään 25 % asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta. Tontilla tulee olla vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 100 m² kohti. Korttelin sisällä olevia tontin rajoja autojen säilytyspaikkoja lukuun ottamatta ei saa aidata. Autopaikkoja on varattava vähintään yksi autopaikka 80 kerrosneliometriä kohti.”

Asuntokerrostalojen korttelialueelle saa rakentaa kerrostalon, jonka rakennusoikeus on 2000 m² ja enimmäiskerrosluku IV.

Asemakaavakartassa on merkitty autosäilytyspaikkojen ohjeellinen rakennusala (a-1), asemakaavamääräyksellä:

”Rakennusallalle saa sijoittaa autosuojia ja -katoksia, joita ei lasketa kuuluvaksi kerrosalaan. Autosäilytyspaikkojen rakennusalat tulee reunustaa puu- tai pensasistutuksin.”

4 Osalliset

- Asemakaava-alueen maanomistajat
- Naapuritonttien omistajat, haltijat ja asukkaat
- Lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät sekä asukasyhdistykset
- Järvenpään kaupungin viranomaiset
- Järvenpään Vesi
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- 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

5 Miten ja milloin voi osallistua?

5.1 Asemakaavan laatimisvaiheet ja osallistuminen

Asemakaavoitusprosessin vaiheet (asemakaavan laatiminen tai muutos)

1. Määritellään kaavatyön tavoitteet ja lähtökohdat sekä aikataulu, laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä tapauskohtaisesti alustavaa asemakaavan valmisteluaineistoa, jotka asetetaan nähtäville, ja joista voi esittää mielipiteensä.

2. Laaditaan tapauskohtaisesti kaavaluonnos, joka asetetaan nähtäville. Luonnoksesta voi esittää mielipiteensä. Vaiheet 1 ja 2 on mahdollista yhdistää.

3. Laaditaan kaavaehdotus, joka asetetaan nähtäville. Kaavaehdotuksesta voi jättää muistutuksen.

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

Kaavan hyväksymisen jälkeen kaava tulee voimaan kuulutuksella, mikäli siitä ei valiteta. Tämän jälkeen alueen toteutussuunnittelu, rakennushankkeiden lupaprosessi ja sen jälkeinen rakentaminen voidaan aloittaa.

5.2 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. Jos asemakaavoituksen aikana järjestetään yleisötilaisuus, siitä ilmoitetaan kuulutuksen yhteydessä Järvenpään verkkosivuilla tai erikseen tiedottamalla.

5.3 Aloitus- ja valmisteluvaihe

Aloitus- ja valmisteluvaihe on yhdistetty.

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

Asemakaavojen muutosluonnos ja muu suunnitteluaineisto asetetaan nähtäväksi mielipiteiden antamista varten (MRL 62, MRA 30) Järvenpään kaupungin verkkosivuille ja Järvenpää-infoon.

Asemakaavan muutoksesta pyydetään luonnoksen valmistuttua ennakkolausunnot seuraavilta tahoilta:

- Järvenpään Vesi
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Keski-Uudenmaan vesiensuojelun liikelaitoskuntayhtymä
- Tuusulanjärven Lämpö Oy
- Caruna Oy
- Auris Energia Oy
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- DNA Finland Oy
- FNE Finland Oy
- Eltel Networks Oy
- Valokuitunen Oy
- Global Connect Oy
- Täyskuitu Etelä-Suomi Oy
- Nivos Oy
- Suomen luonnonsuojeluliitto Järvenpää ry
- Järvenpää-Seura ry

5.4 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 Järvenpään kaupungin verkkosivuille ja Järvenpää-infoon. 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.

5.5 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: [Kuulutukset ja ilmoitukset | Järvenpää \(jarvenpaa.fi\)](#)

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.

7 Aikatauluarvio

- OAS, asemakaavaluonnos ja valmisteluaineisto on nähtävänä arviolta talvella 2024–2025 (MRL 62 §, 63 §) 30 päivää.
- Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäväksi arviolta keväällä 2025 (MRL 65 §, MRA 27§) 30 päivää.
- Tavoitteena on, että kaavamuutos siirtyy hyväksymiskäsittelyyn (Kauke ltk, KH ja KV) syksyllä 2025.

8 Mielipiteet aloitusvaiheessa

Onko alueella tärkeitä paikkoja, maankäytöllisiä kehittämiskohteita tai ongelmia, joita ei ole lähtötiedoissa huomioitu? Jos haluat tuoda esiin omia maankäytöllisiä näkemyksiäsi suunnittelualueeseen liittyen, ota yhteyttä asemakaavoittajaan tai Järvenpää-infoon (ks. yhteystiedot). Kaavaprosessille kirjattavat mielipiteet toivotaan toimitettavan Järvenpään-infoon, josta kaavoittaja saa ne myös tietoon.

9 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

Asemakaavoitus

Arkkitehti Werner Vähä-Impola (040 315 2979)

Projektipäällikkö Juho Mattila (040 315 2224)

Liikenne

Liikenneinsinööri Timi Veikkolainen (040 315 2617)

Maankäyttö- ja karttapalvelut

Maanmittausinsinööri Ville Vistbacka (040 315 2446)

Kaupunkitekniikan suunnittelu

Projektipäällikkö Lilla Lindewall (040 315 3963)

Järvenpään Vesi

Vesihuoltopäällikkö Teemu Keitaanpää (040 315 2033)