

Laaksokatu 10 ja 12

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63 §)



Asemakaavan muutos

Dnro: JARDno-2023-423

Asemakaavatunnus: 060066

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tehtävänä on kertoa osallisille:

- Mitä asemakaavoitus koskee
- Mihin sillä pyritään
- Ketkä ovat osallisia
- Miten ja milloin voi osallistua
- Miten asemakaavoituksen kulusta tiedotetaan
- Miten vaikutuksia arvioidaan
- Kuka asemakaavaa valmistelelee 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?.....	8
6.	Kaavan vaikutusten arviointi	10
7.	Aikatauluarvio	11
8.	Mielipiteet aloitusvaiheessa	11
9.	Yhteystiedot.....	11

1. Mitä tapahtuu ja missä?

Pöytäalhon (6.) kaupunginosassa valmistellaan asemakaavan muutosta nimeltään Laaksokatu 10 ja 12.

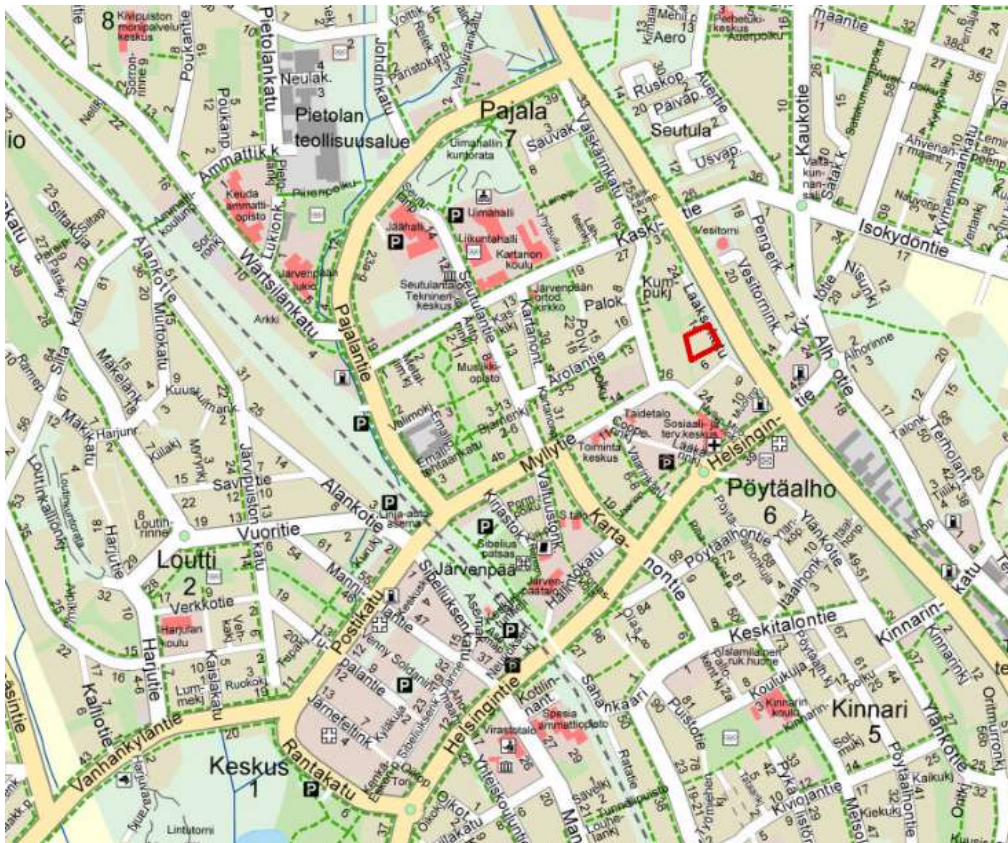
Asemakaavan muutos laaditaan Järvenpään kaupungin asemakaavoituksessa virkamiestyönä.

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

1.1 Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee korttelin 648 tonttia 2 ja kiinteistöä 401-5-207. Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on noin 4013 m².

Suunnittelualue rajautuu idässä Laaksokadun katualueeseen ja Pohjoisväylän tiealueeseen, lännessä Välskärinpuiston puistokaistaleeseen sekä pohjoisessa ja etelässä sivurajoiltaan pientalotontteihin. Etäisyys suunnittelualueelta keskustan rautatieasemalle on vajaa kilometri.



Ote opaskartasta: suunnittelualueen sijainti ja rajaus punaisella.

1.2 Aloite tai hakija

Asemakaavan muutos laaditaan yksityisen maanomistajan aloitteesta (asemakaavan muutoshakemus, päivätty 16.3.2023)

Asemakaava-aloite on vuoden 2024 kaavoituskatsauksessa (Khall 15.1.2024 § 3).

Asemakaavoituksen puitesopimus on hyväksytty kaavoitusjohtajan päätöksellä 6.6.2023 § 7 (JARDno-2023-1010) ja allekirjoitettu.

Maankäytösopimus laaditaan ja saatetaan hyväksyttäväksi kaupunginhallituksessa asemakaavan hyväksymiskäsittelyn yhteydessä.

2. Mitä on suunnitteilla?

Alue on voimassa olevassa asemakaavassa omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialuetta. Isojen tonttien tiivistäminen olisi mahdollista. Asemakaavan muuttaminen edellyttää alueen hulevesijärjestelmän täydentämistä sekä tiemelun huomioon ottamista.

Alueelle laaditaan erillinen tonttijako asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

3. Suunnittelun lähtötiedot

3.1 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa. Ympäröivät kadut ja yleiset alueet ovat pääosin Järvenpään kaupungin omistuksessa. Osat suunnittelualueeseen rajautuvasta lähivirkistysalueesta ovat yksityisessä omistuksessa.



Ote maanomistuskartasta, asemakaavan muutosalue rajattu sinisellä. Vaaleanpunaisella merkityt alueet ovat kaupungin omistuksessa (ote 09/2024).

3.2 Maakuntakaava

Uusimaa-kaavan 2050 Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa (lainvoimainen KHO 13.3.2023) suunnittelualue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä (ruskea pystyraidoitus).



Ote maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmäkartasta (Uudenmaan liiton karttapalvelu 09/2024). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti osoitettu keltaisella nuolella.

3.3 Yleiskaava

Järvenpään kaupungin yleiskaavassa 2040 (KV 14.12.2020 § 80 ja 22.3.2021 § 16, lainvoimainen 22.6.2021) suunnittelualue on **Asuntoaluetta (A)**, joka *varataan ensisijaisesti monipuoliselle asumiselle ja sitä palveleville lähipalveluille sekä alueen luonteeseen soveltuvalle elinkeinotoiminnalle. Suunnittelussa tulee varmistaa riittävät lähivirkistystyksen alueet 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.*

Suunnittelualueutta koskee **Tiivistyvä asemanseutu**-merkintä (musta nuolimerkintä): *Ainolan, Haarajoen ja Saunakallion asemanseutujen (600 metriä) ja keskusta-alueen (1 kilometri) vyöhykemerkinnällä osoitetaan alueet, joilla pyritään täydennysrakentamismahdollisuuksien hyödyntämiseen ja eri kulkumuotojen yhteensovittamiseen. Suunnittelussa tulee huomioida vaihtoyhteyksien sujuvuus ja turvallisuus.*

Suunnittelualue on Räkilänojan **Valuma-alue**. *Valuma-alueella (ruskea viivamerkintä) tapahtuvassa toiminnassa ja maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon kaavaselostuksessa sekä muissa selvityksissä mainitut valuma-alueen ominaispiirteet.*

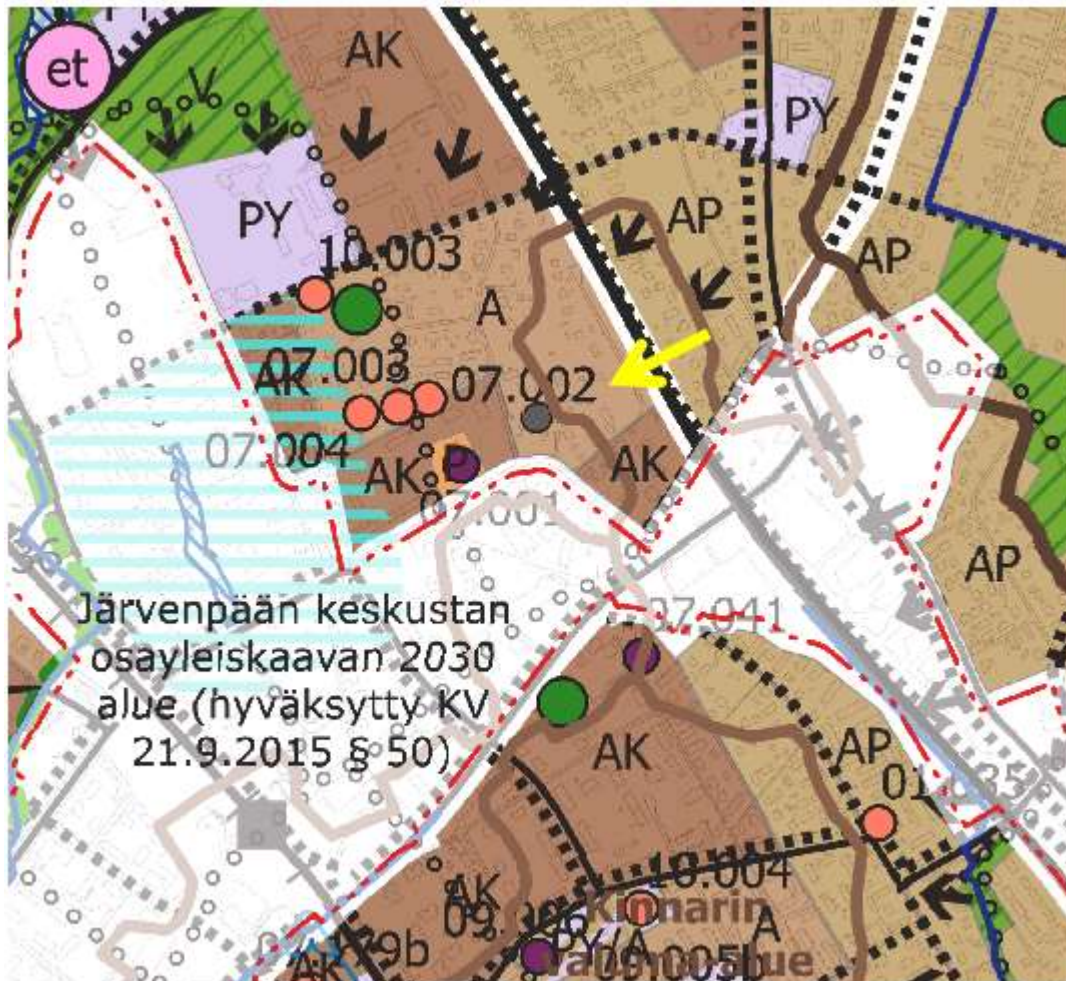
Suunnittelualueen itäpuolella on **Päätie/-katu tai merkittävä kokoojakatu** (Pohjoisväylä / musta viivamerkintä): *Paikallista ja seudullista liikennettä palveleva vaikutuksiltaan merkittävä katu- tai tieyhteys, jonka suunnittelussa ja tilavarauksissa huomioidaan eri kulkumuotojen tarpeet.*

Em. Pohjoisväylä on osa **Joukkoliikenteen kehityskäytävää** (valkoinen viivamerkintä), jonka katualueiden tilavarauksissa ja katujen suunnittelussa huomioidaan bussiliikenteen tarpeet pysäkkijärjestelyjen, kulkuyhteyksien ja katurakenteiden sijoittumisen osalta.

Pohjoisväylän varressa on **Pyöräilyn pääreitti** (musta pisteviivamerkintä), jolla kiinnitetään erityistä huomiota pyöräilyn järjestelyjen sujuvuuteen, selkeyteen ja turvallisuuteen. Pyöräilyn pääreittien tarkat sijainnit ja toteutustavat ratkaistaan jatkosuunnittelun yhteydessä.

Suunnittelualueen itäpuolella on **Sähkölinja** (musta viivamerkintä / z)

Suunnittelualueen länsipuolella on **Luonnonmuistomerkki** (harmaa pallomerkintä).



Ote Järvenpään yleiskaavasta 2040, epävirallinen yhdistelmäkartta. Suunnittelualueen sijainti osoitettu keltaisella nuolella.

Yleiskaavassa on lisäksi esitetty lisäksi mm. meluntorjuntaa, tärinän ja runkomelun torjuntaa, luontoarvoja, virkistystä, pilaantunutta maaperää, jätevedenpumppaamojen suojaetäisyyksiä, tulvariskejä ja hulevesien hallintaa koskevat yleismääräykset.

3.4 Asemakaava


Suunnittelualueella on voimassa 16.1.1980 vahvistettu *Laaksotien kaava* (6/23), jossa suunnittelualue on käyttötarkoitukseltaan *Omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialuetta* (AO6). Asemakaavamääräyksen mukaan rakennusalueelle saa rakentaa enintään 260 m² kerrosalaa käsittävän pientalon. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on I-II. Tonteille on osoitettu rakennusalat, joiden itäisivuille on merkitty 35 dB(A) ääneneristävyyttä koskeva vaatimus. Tonttien itäosassa on pieneltä osin viemäriä varten varattava alue (pistekatkoviiva ja nuolimerkintä).



A0⁶ OHAKOTIRAKENNUSTEN JA MUIDEN ENINTÄÄN KAHDEN PERHEEN TALOJEN KORTTELIALUE.
 RAKENNUSALALLE SAA RAKENTAA ENINTÄÄN 260 M² KERROSALAA KÄSITTÄVÄN PIENTALON.

II ROOMALAINEN NUMERO, JOKA OSOITTAA RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN VARSINAISEN KERROSLUVUN.

 RAKENNUSALA.

 35 dB(A) RAKENNUSALAN RAJA, JONKA PUOLEISEN LIIKENNEHELULLE ALTTIIKSI JOUTUVAN HUONEEN, IKKUNASEINÄN JA -RAKENTEEN ÄÄNENERISTÄVYYDEN VÄHIMMÄISMÄÄRÄN LIIKENNEHELUA VASTAAN DESIBELEISSÄ dB(A) MITATTUNA TULEE OLLA VÄHINTÄÄN ARABIALAISEN LUVUN OSOITTAMAN SUURUINEN.

 VIEMÄRIÄ VARTEN VARATTAVA ALUE.

Ote voimassa olevista asemakaavasta ja asemakaavamääräyksistä, muutosalue punaisella katkoviivalla.

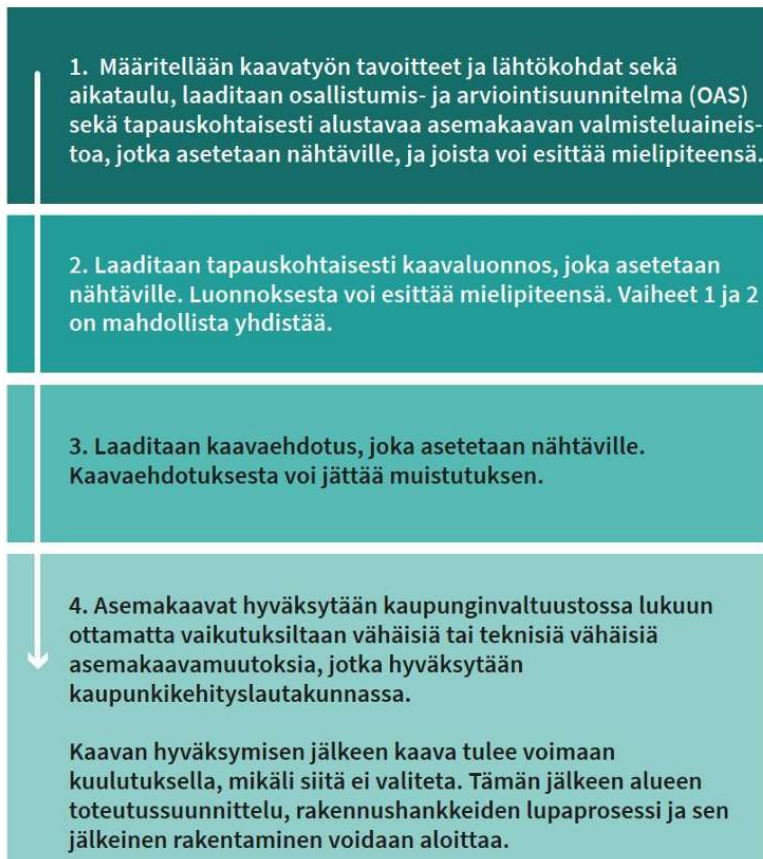
4. Osalliset

- Asemakaavamuutosalueen maanomistajat
- Naapuritonttien omistajat, haltijat ja asukkaat
- Lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät sekä asukasyhdistykset
- Järvenpään kaupungin asiantuntijaviranomaiset
- Muut viranomaistahot
- Teknisten verkostojen toimittajayritykset
- Teleoperaattoriyritykset
- Alueen toimijat, seurakunnat ja yhdistykset
- Muut, joiden oloihin asemakaavan muutos 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 kuuluttamalla kaupungin verkkosivuilla, kuulutukset: [Kuulutukset ja ilmoitukset | Järvenpää \(jarvenpaa.fi\)](#) ja Keski-Uusimaa -lehdessä, sekä lähettämällä kirje asemakaavamuutosalueen ja asemakaavamuutosalueeseen rajoittuvien alueiden maanomistajille ja haltijoille. Lisäksi kuulemisvaiheista tiedotetaan muita osallisia, ja niitä, jotka ovat asemakaavan 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 Aloitusvaihe

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).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan valmisteluvaiheen aikana tehdä tarkennuksia ennen asemakaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville.

5.4 Valmisteluvaihe

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

Asemakaavan muutos lähetetään tiedoksi seuraaville tahoille:

- Asemakaavan muutosalueen maanomistajat
- Naapuritonttien omistajat, haltijat ja asukkaat
- Lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät sekä asukasyhdistykset
- Järvenpään kaupunkitekniikan suunnittelupalvelut
- Järvenpään rakennusvalvonta
- Järvenpään Vesi

Asemakaavan muutoksesta pyydetään ennakkolausunnot seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus
- Väylävirasto
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Tuusulanjärven Lämpö
- Auris energia
- Caruna Oy
- FNE Finland Oy
- Cinia Oy
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- DNA Finland Oy

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

5.5 Ehdotusvaihe

Luonnosaineistosta 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 asetetaan nähtäväksi Järvenpään kaupungin verkkosivuille sekä 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 asemakaavan muutosehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Mikäli asemakaavan muutosehdotusta 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 tarkistettu pöytäkirja julkaistaan kaupungin verkkosivuilla: 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 ja ilmoitukset | Järvenpää \(jarvenpaa.fi\)](#)

Asemakaavan voimaantulo lähetetään tiedoksi 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 asemakaavaselostuksen yhteydessä. Vaikutusten arviointi perustuu alueelta käytössä oleviin perustietoihin, suoritettaviin maastokäynteihin, aluetta koskeviin selvityksiin, osallisilta saataviin lähtötietoihin sekä lausuntoihin ja muuhun palautteeseen.

Hankkeen aloitusvaiheessa erityisesti arvioitaviksi on tunnistettu mm. vaikutukset hulevesien käsittelyn järjestämiseen sekä suunnittelualueeseen kohdentuvat tiemeluvaikutukset.

7. Aikatauluarvio

- Asemakaavan valmistelutyö käynnistyy syksyllä 2024
- Asemakaavaluonnos on nähtävänä arviolta alkuvuodesta 2025 (MRL 62§)
- Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäväksi arviolta keväällä-kesällä 2025 (MRL 65 §, MRA 27§) 30 vrk.
- Tavoitteena on, että kaavamuutos siirtyy hyväksymiskäsittelyyn (Kauke ltk, KH ja KV) kesällä-syksyllä 2025.

8. Mielenpiteet 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
info(at)jarvenpaa.fi
Sibeliuksenkatu 8, PL 41, 04401 Järvenpää
www.jarvenpaa.fi

Kaavoitus

Kaavasuunnittelija, p. 040 315 2985
Paula Sidoroff-Eskelinen

Sähköpostiosoitteet ovat muotoa: etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi