

Ohratie 14

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63 §)



Asemakaavan muutos

Dnro: JARDno-2023-1522

Asemakaavatunnus: 120026

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 | 7 |
| 5. | Miten ja milloin voi osallistua? | 8 |
| 6. | Kaavan vaikutusten arviointi | 10 |
| 7. | Aikatauluarvio | 10 |
| 8. | Mielipiteet aloitusvaiheessa | 10 |
| 9. | Yhteystiedot | 11 |

1. Mitä tapahtuu ja missä?

Peltolan (12.) kaupunginosassa valmistellaan asemakaavan muutosta nimeltään Ohratie 14.

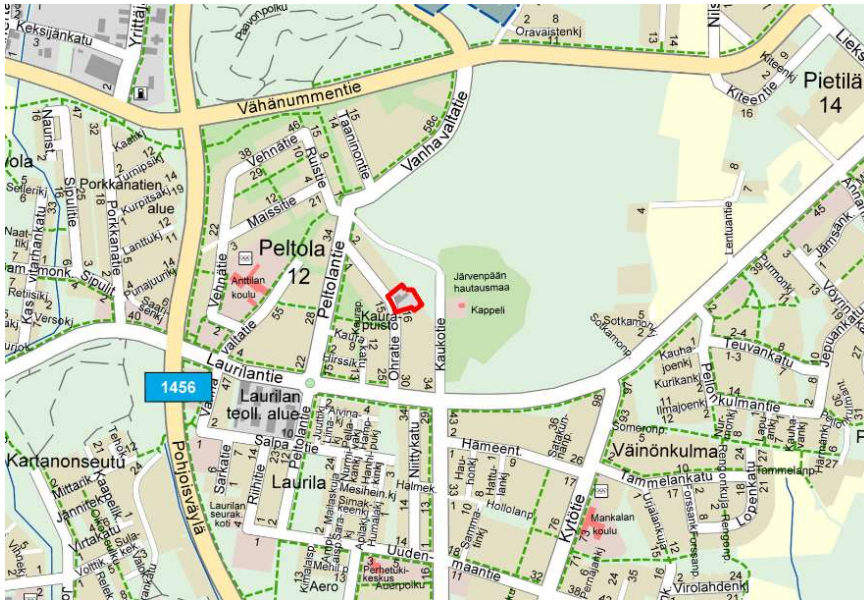
Asemakaavan muutos laaditaan Järvenpään kaupungin asemakaavoituksessa virkamiestyönä.

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 1266 tonttia 2, jonka pinta-ala on 4022 m².

Suunnittelualue rajautuu lounaassa Ohratiehen, pohjoisessa ja etelässä omakotirakennusten ja rivitalojen sekä muiden kytkettyjen pientalojen korttelialueisiin sekä koillisessa hautausmaan alueeseen. Etäisyys suunnittelualueelta keskustan rautatieasemalle on hieman yli 2 km.



Ote opaskartasta: suunnittelualueen sijainti ja rajaus punaisella.

Suunnittelualue sijoittuu pääosin pohjavesialueelle ja alueelle sijoittuu pilaantuneen maaperän kohde.

1.2 Aloite tai hakija

Asemakaavan muutos laaditaan yksityisen maanomistajan aloitteesta (hakemus 24.1.2005, Dnro Yleishal 184/05).

Asemakaava-aloite on esitelty vuoden 2024 kaavoituskatsauksessa (Khall 15.1.2024 § 3) ja tätä aiemmin tarkemmin aikatauluttamattomana asemakaavahankkeena.

Asemakaavoituksen puitesopimus on hyväksytty kaavoitusjohtajan päätöksellä 27.4.2023 § 4 ja allekirjoitettu. Maankäyttösopimus laaditaan ja saatetaan hyväksyttäväksi kaupunginhallituksessa asemakaavan hyväksymiskäsittelyn yhteydessä.

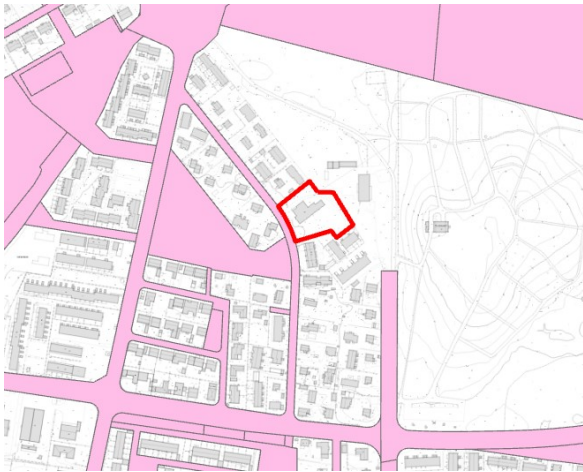
2. Mitä on suunnitteilla?

Pienteollisuuden korttelialueen tontin lähiympäristö on asuinpienalojen korttelialuetta. Asemakaavan muutoksen tavoite on muuttaa tämä ympäristössään ainoa teollisuustontti asuinpienalojen korttelialueeksi.

3. Suunnittelun lähtötiedot

3.1 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa. Ympäröivät kadut ja yleiset alueet ovat Järvenpään kaupungin omistuksessa. Suunnittelualue rajautuu itäosastaan seurakunnan omistuksessa olevaan alueeseen.

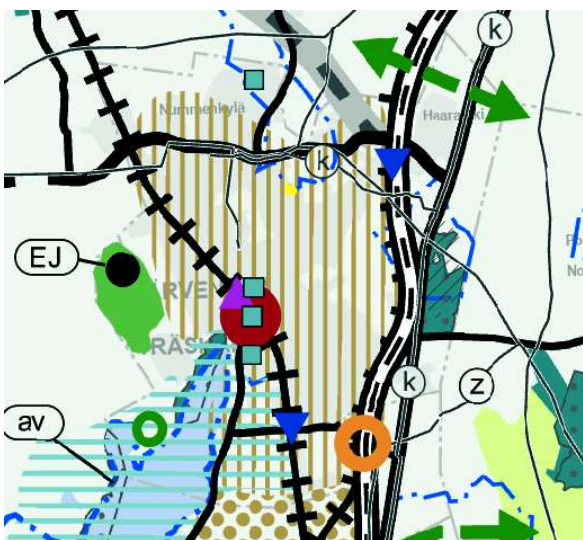


Ote maanomistuskartasta, asemakaavan muutosalue rajattu punaisella. Liilalla merkityt alueet ovat kaupungin omistuksessa (ote 09/2024).

3.2 Maakuntakaava

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

Alue sijoittuu pohjavesialueen rajalle (Nummenkylä, sininen katkoviiva).



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

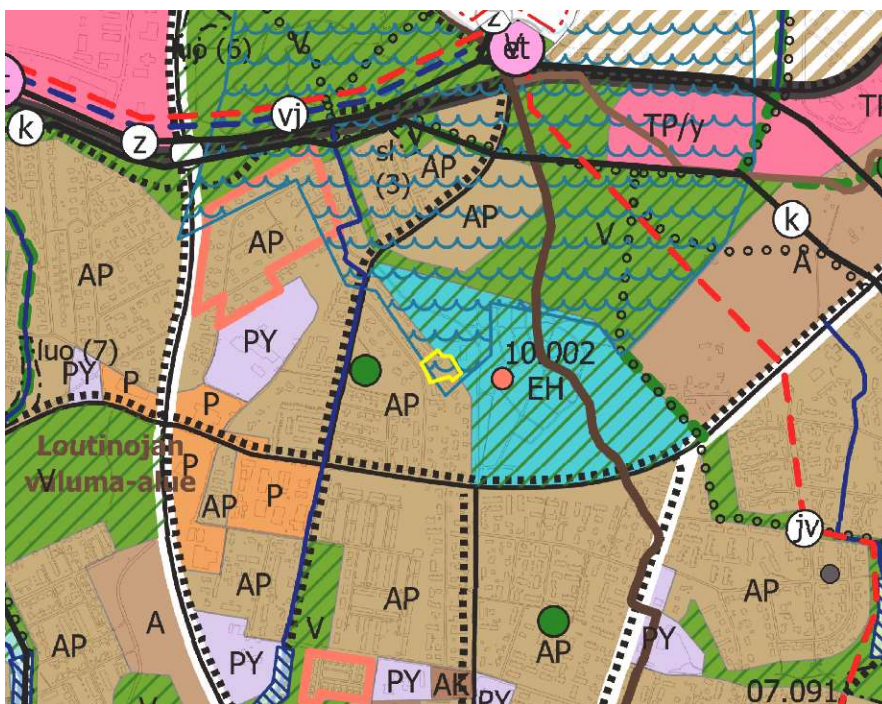
3.3 Yleiskaava

Järvenpään kaupungin yleiskaavassa 2040 (KV 14.12.2020 § 80 ja 22.3.2021 § 16, lainvoimainen 22.6.2021) suunnittelualue on **Pientalovaltaista asuntoaluetta** (AP), joka varataan ensisijaisesti monipuoliselle pientalovaltaiselle asumiselle sekä sitä palveleville lähipalveluille sekä alueen luonteeseen soveltuvalla elinkeinotoiminnalla. Suunnittelussa tulee varmistaa riittävät lähivirkistysalueet sekä viheryhteyksien jatkuminen. Alueen suunnittelussa tulee edistää palvelujen saavutettavuutta joukkoliikenteellä, kävellessä ja pyörällä. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota elinympäristön viihtyisyyteen, turvallisuuteen ja kulttuuriympäristön arvoihin.

Suunnittelualue on pääosin **Tärkeää pohjavesialuetta**. Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelemiseen. Maankäytön suunnittelussa tulee arvioida riskit ja vaikutukset pohjaveden laadulle ja määrälle sekä maaperän laadulle. Lisäksi tulee selvittää mahdolliset paineellisen pohjaveden esiintymisalueet. Tarvittavat toimet riskien ehkäisemiseksi ja paineellisen pohjaveden huomioimiseksi tulee osoittaa ennen rakentamista. Alin kaivutaso ei saa olla kahta metriä lähempänä ylintä pohjaveden pintaa. Alueelle ei saa sijoittaa laitoksia tai toimintoja, joissa käsitellään tai varastoidaan pohjavedelle vaarallisia aineita, poikkeuksena öljysäiliöt. Öljysäiliöt on sijoitettava rakennuksen sisällä olevaan säiliöön tai maanpäälliseen suoja-altaaseen. Maanpäällisen suoja-altaan tulee olla vesitiivis ja katettu ja suoja-altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan öljyn enimmäismäärä. Maalämpökaivojen sijoittaminen alueelle on kielletty. Pohjavesialueilla on sallittua imeyttää vain puhtaita hulevesiä.

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

Suunnittelualue rajautuu itäosastaan **Hautausmaa-alueeseen** (EH), joka on osa **Vihervaluverkostoa** (vihreä vinoraidoitus), jossa on paikallisesti arvokas kulttuuriympäristö -kohdemerkintä (Hautausmaan kappeli, vaaleanpunainen pallomerkintä).



Ote Järvenpään yleiskaavasta 2040. Suunnittelualue rajattu keltaisella.

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

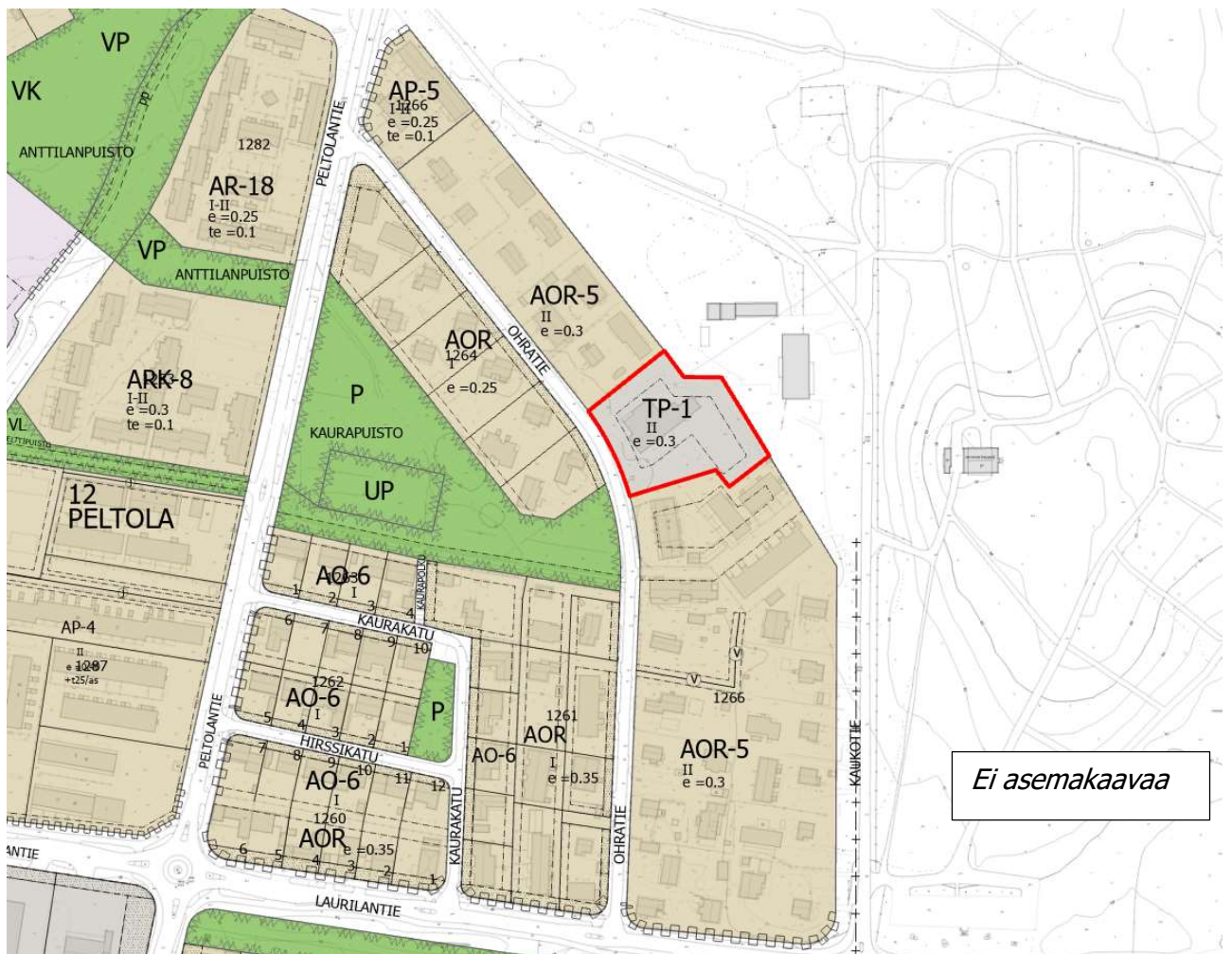
3.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 20.10.1977 vahvistettu Kytöpellon asemakaava ja asemakaavan muutos (13/2), jossa suunnittelualue on käyttötarkoitukseltaan *Pienteollisuusrakennusten korttelialuetta* (TP1). Korttelialueen rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,3$ ja suurin sallittu kerrosluku on II. Tontille osoitettu rakennusala on pääosin 10 m etäisyydellä tontin rajoista.

Suunnittelualueeseen rajautuvat sekä vastapuoleinen korttelialue ovat käyttötarkoitukseltaan *Omakotirakennusten ja rivitalojen sekä muiden kytkettyjen pientalojen korttelialuetta* (AOR5) sekä *Erillisten tai kytkettyjen pientalojen aluetta* (AOR).

Suunnittelualueen itäpuoleinen alue on asemakaavoittamaton.

Suunnittelualueetta koskevat kaupunginhallituksen 1.11.1976 § 1928 hyväksymät rakentamishjeet.



Ote voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmäkartasta (TieraCity 09/2024). Suunnittelualue rajattu punaisella.

TP¹

PIENTEOLLISUUSRAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

KORTTELIALUEELLE EI SAA SIIJOITTAA NAAPUREITA HÄIRITSEVÄÄ TOIMINTAA. RAK.ASETUS § 76.

ULKOVARASTOJEN NÄKYSUOJAKSI ON RAKENNETTAVA RIITTÄVÄN KORKEA AITA.

RAKENNUSTEN SUURIN SALLITTU KORKEUS ON ENINTÄÄN 7 METRIÄ.

KORTTELIALUEELLE SAA SIIJOITTAA ASUNTOJA TOIMINNALLE VÄLTTÄMÄTTÖMÄN MÄÄRÄN.

AUTOPAIKKOJEN VÄHIMMÄISVAATIMUKSET OVAT:

1 AUTOPAIKKA ASUNTOA KOHTI

1 AUTOPAIKKA KUTAKIN 5 TYÖNTEKIJÄÄ KOHTI.

KORTTELIALUEELLA TULEE OLLA VÄHINTÄÄN YKSI PUU KUTAKIN TONTIN RAKENTAMATTOMAN OSAN 100 M² KOHTI.

Ote voimassa olevista asemakaavamääräyksistä.

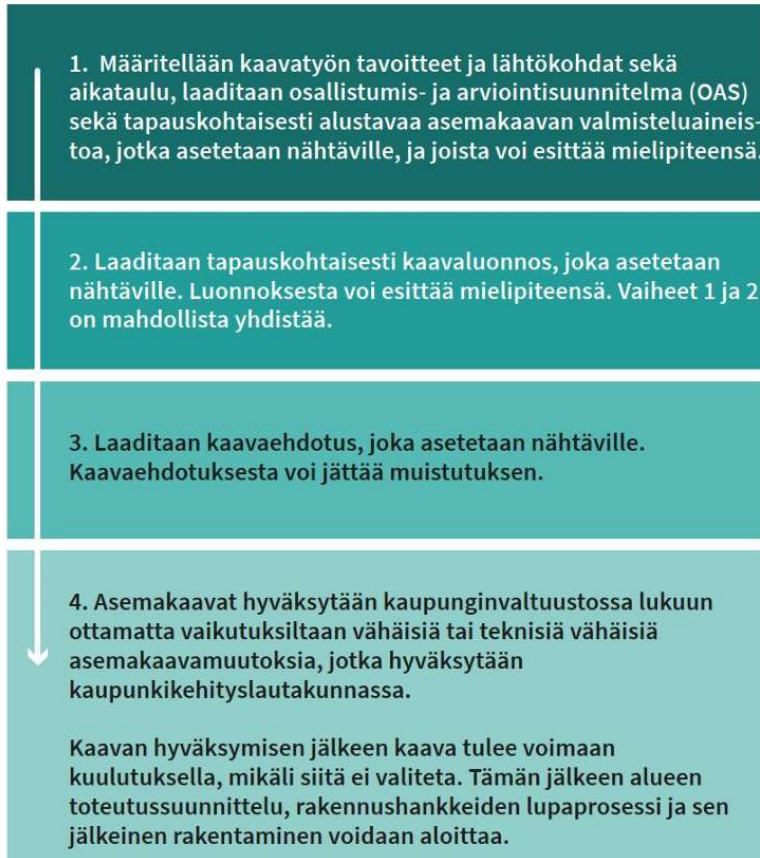
4. Osalliset

- 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, seurat 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 kaupunkiteknikan suunnittelupalvelut
- Järvenpään rakennusvalvonta
- Järvenpään Vesi

Asemakaavan muutoksesta pyydetään ennakkolausunnot seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä
- 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 \(jarvenpaa.fi\)](https://www.jarvenpaa.fi/kuulutukset)

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. kohteen vaikutukset ympäröivään asutukseen sekä pohjaveteen.

7. Aikatauluarvio

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

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
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