



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

**JÄRVENPÄÄ**

---

Aika 27.10.2017, klo 13:40 - 15:35

Paikka Ilmoitetaan erikseen

### **Käsitellyt asiat**

- § 27 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**
- § 28 Pöytäkirjan tarkastus**
- § 29 Kaupunkikehityksen valtuustoon nähden sitovat tavoitteet 2018**
- § 30 Kaupunkikuvallinen lausunto osoitteeseen Urheilukatu15 rakennettavalle asuinkerrostalolle**
- § 31 Kaupunkikuvallinen lausunto St 1:n tontille tulevasta hankkeesta**
- § 32 Maamiehenkadun pientalot asemakaavan muutosehdotuksen nähtävillepano**
- § 33 Rousun alueen asemakaavaehdotuksen nähtäville asettaminen**

### **Lisäpykälät**

- § 34 Kaupunkikehityksen johdon raportti ajalta 1.1. - 31.8.2017**



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

**JÄRVENPÄÄ**

---

Saapuvilla olleet jäsenet

Pirjo Komulainen, puheenjohtaja  
Antti Heikkilä, varapuheenjohtaja  
Jenni Komonen  
Kaisa Saarikorpi  
Liina-Lyydia Jämsä  
Markku Tenhunen  
Mikko Vesterinen  
Pekka Luuk

Muut saapuvilla olleet

Petri Graeffe, khal:n edustaja  
Helinä Perttu, hallituksen puheenjohtaja  
Olli Keto-Tokoi, elinkeinojohtaja, esittelijä  
Sampo Perttula, kaavoitusjohtaja, esittelijä  
Hannele Selin, yleiskaavoittaja, sihteeri  
Eemeli Peltonen, valtuuston puheenjohtaja

Poissa

Petri Perta  
Sari Holi  
Tuomas Raejärvi

Allekirjoitukset

Pirjo Komulainen  
Puheenjohtaja

Pekka Hippi  
Sihteeri

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa Järvenpään kaupungin verkkosivuilla  
15.11.2017



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

**JÄRVENPÄÄ**

---

## **§ 27**

### **Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**

Hallintosäännön 106 §:n mukaan kokouskutsun antaa puheenjohtaja tai hänen estyneenä ollessa varapuheenjohtaja. Säännöksen mukaisesti lautakuntien kokouskutsu on lähetettävä viimeistään kahdeksan (8) päivää ennen kokousta.

Edelleen hallintosäännön 107 §:n mukaisesti kokouskutsu, esityslista, liitteet ja oheismateriaali lähetetään sähköisesti ellei erityisistä olosuhteista muuta johdu.

Kuntalain 103 §:n mukaan muu toimitilin kuin valtuusto on päätösvaltainen, kun enemmän kuin puolet jäsenistä on läsnä.

### **Ehdotus**

Kokous todetaan lailliseksi ja päätösvaltaiseksi

### **Päätös**

Hyväksyttiin.

Merkittiin, että kokous pidettiin kaupunkikehityslautakunnan seminaarimatkan ohjelman mukaisesti Tallinnassa.

Kaupunkikehityslautakunta päätti yksimielisesti, että kaupunginvaltuuston puheenjohtaja Eemeli Peltosella on kokouksessa puhe- ja läsnäolo- oikeus.



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

**JÄRVENPÄÄ**

---

## **§ 28**

### **Pöytäkirjan tarkastus**

Hallintosäännön 124 §:n mukaan pöytäkirja tarkastetaan kokouksessa ja hyväksytään sähköisesti.

#### **Ehdotus**

Pöytäkirja tarkastetaan kokouksessa.

#### **Päätös**

Kaupunkikehityslautakunta päätti yksimielisesti valita kaksi pöytäkirjantarkastajaa ja että pöytäkirja tarkastetaan sähköisesti.

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Kaisa Saarikorpi ja Liina- Lydia Jämsä.



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

**JÄRVENPÄÄ**

---

## **§ 29**

### **Kaupunkikehityksen valtuustoon nähden sitovat tavoitteet 2018**

JARDno-2017-1657

Valmistelija / lisätiedot:  
Timo Väisänen  
timo.vaisanen@jarvenpaa.fi  
talouspäällikkö

#### Liitteet

1 Sitovat tavoitteet 2018

Kaupunkikehityslautakunta käsitteli kokouksessaan 21.9.2017 talousarviota vuodelle 2018 ja taloussuunnitelmaa 2018 - 2022. Kaupunkikehityslautakunta päätti kokouksessa hyväksyä esityksen muilta osin, mutta päätti palauttaa talousarvion ja taloussuunnitelmaan sisältyvien valtuustoon nähden sitovat tavoitteet uudelleen valmisteltavaksi tavoitteiden määrän ja mittareiden osalta.

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Olli Keto-Tokoi, elinkeinojohtaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää hyväksyä kaupunkikehityksen valtuustoon nähden sitovat tavoitteet vuodelle 2018.

#### **Päätös**

Hyväksyttiin.



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

JÄRVENPÄÄ

**Kaupunkikehityslautakunta, § 21, 05.10.2017**

**Kaupunkikehityslautakunta, § 30, 27.10.2017**

**§ 30**

**Kaupunkikuvallinen lausunto osoitteeseen Urheilukatu15 rakennettavalle  
asuinkerrostalolle**

JARDno-2017-1457

**Kaupunkikehityslautakunta, 05.10.2017, § 21**

Valmistelijat / lisätiedot:

Jouni Vastamäki

jouni.vastamaki@jarvenpaa.fi

johtava rakennustarkastaja

Liitteet

1 Liite\_Suunnitelmaluonnoksia

Järvenpään kaupungin hallintosäännön 22 §:n mukaan kaupunkikehityslautakunta käsittelee rakennuslupien käsittelyyn liittyvät merkittävät kaupunkikuvalliset asiat. Lausuntoa pyydetään osoitteeseen Urheilukatu 15 suunnitellusta asuinkerrostalohankkeesta.

Tontti sijaitsee asuinkerrostalojen korttelialueella. Korttelialueelle saa rakentaa asuinkerrostaloja sekä asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden puitteissa toimisto-, työ- ja julkisten lähipalveluiden sekä asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitettuja tiloja.

Asemakaavaan liittyvä kaavakartta, kaavaselostus ja rakennustapaohjeet löytyvät kaupungin verkkosivuilta osoitteesta [https://www.jarvenpaa.fi/--Kortteli\\_114\\_\(ST1\\_ja\\_liikekiinteist%C3%B6\)--/sivu.tmpl?sivu\\_id=8581](https://www.jarvenpaa.fi/--Kortteli_114_(ST1_ja_liikekiinteist%C3%B6)--/sivu.tmpl?sivu_id=8581)

Asemakaavoituksen lausunto esitellään kokouksessa.

Liitteenä pääpiirustus- ja näkymäluonnoksia.

Johtava rakennustarkastaja Jouni Vastamäki esittelee suunnitelmia kokouksessa.

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Jouni Vastamäki, johtava rakennustarkastaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää lausuntona todeta, että

- *suunnitelma noudattaa pääpiirteittäin asemakaavamuutoksen ohessa hyväksytyssä rakentamistapaohjeessa (8.10.2015, Ark7) määriteltyjä tavoitteita. Kohteen suunnittelussa tulee asettaa erityinen painoarvo kaupunkikuvallisiin vaikutuksiin ja sitä kautta korkeatasoisiin ja laadukkaisiin ratkaisuihin. Juholankadun puoleinen julkisivu on liian pelkistetty ja sitä tulee elävöittää ennen rakennuslupapäätöksen myöntämistä yhteistyössä kaavoituksen kanssa.*



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

JÄRVENPÄÄ

- rakennustapaohjeessa pysäköintilaitoksen julkisivut ovat Juholankadun suuntaan puupaneeli- tai puusäleikköpintaisia. Suunnitelmissa pinnat on esitetty toteutettavaksi metallisäleikkönä. Puun käyttöä tulee tarkastella. Suunnitelmissa esitetty kasvillisuus osaltaan edesauttaa pysäköintilaitoksen sulautumista ympäristöön. Kasvillisuus tulee esittää tarkemmin lupapäätöksen ehtona olevassa piha- ja istutussuunnitelmassa.*

### Käsittely:

Asian käsittelyn jälkeen puheenjohtaja totesi, että suunnitelma ei vielä lainkaan lautakunnan mielestä noudata sitä kaupunkikuvallista tasoa mitä esim. lautakunnalle 8.10.2015 esitetyissä rakentamistapaohjeissa on esitelty, joten lautakunta, puheenjohtajan sitä lautakunnalta kysytyään, päätti yksimielisesti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi kiinnittäen edelleen erityistä huomiota kaupunkikuvalliseen vaikutukseen käyttäen pohjana esim. 8.10.2015 esiteltyä rakentamistapaohjetta.

### Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti yksimielisesti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi valmisteluohjeena johtavan rakennustarkastajan päätösehdotus sekä edellä asian käsittelystä kirjattu.

## Kaupunkikehityslautakunta, 27.10.2017, § 30

Valmistelija / lisätiedot:

Jouni Vastamäki  
jouni.vastamaki@jarvenpaa.fi  
johtava rakennustarkastaja

Lautakunta päätti palauttaa asian uudelleen valmisteluun kokouksessaan 5.10.2017. Suunnittelua on jatkettu yhteistyössä suunnittelijan, kaavoituksen ja rakennusvalvonnan kanssa. Suunnitelmat esitellään lautakunnan kokouksessa.

### Ehdotus

Esittelijä: Sampo Perttula, kaavoitusjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää

- lausuntonaan todeta kokouksessa esitettyjen suunnitelmien täyttävän asemakaavassa ja rakennustapaohjeissa asetetut kaupunkikuvalliset*



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

**JÄRVENPÄÄ**

---

*vaatimukset kuitenkin siten , että suunnittelija tutkii mahdollisuutta samantapaisen väritehosteen toteuttamiseen kuin Urheilukatu 17 eteläpuoleiseen julkisivuun on suunniteltu.*

- valtuuttaa viranhaltijat hyväksymään lopulliset suunnitelmat

### **Käsittely:**

Asian käsittelyn jälkeen puheenjohtaja totesi, että lautakunnan mielestä kaupunkikuvallinen suunnitelma on kokonaisuutena mennyt eteenpäin. Kaupunkikuvallisesti talon ilmettä pidettiin edelleen väritykseltään kliinisenä ja yksitoikkoisena. Todettiin, että suunnittelija on tehnyt värityksen kaavan viitesuunnitelman mukaisesti mutta sitä voidaan vielä tarkastella uudelleen.

Kaupunkikehityslautakunta puoltaa hankkeen etenemistä.

### **Päätös**

Kaupunkikehityslautakunta päätti yksimielisesti

- hyväksä esittelijän esityksen
- puoltaa hankeen etenemistä

### **Tiedoksi**

iiro.juntti@ark7.fi, jaakko.jakobsson@skanska.fi, juha.laaksonen@skanska.fi





Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

JÄRVENPÄÄ

**Kaupunkikehityslautakunta, § 9, 24.08.2017**  
**Kaupunkikehityslautakunta, § 22, 05.10.2017**  
**Kaupunkikehityslautakunta, § 31, 27.10.2017**

### § 31

#### **Kaupunkikuvallinen lausunto St 1:n tontille tulevasta hankkeesta**

JARDno-2017-1123

#### **Kaupunkikehityslautakunta, 24.08.2017, § 9**

Valmistelijat / lisätiedot:

Jouni Vastamäki

jouni.vastamaki@jarvenpaa.fi

johtava rakennustarkastaja

#### Liitteet

1 Urheilukatu 17 kartta

Järvenpään kaupungin hallintosäännön 22 §:n mukaan kaupunkikehityslautakunta käsittelee rakennuslupien käsittelyyn liittyvät merkittävät kaupunkikuvalliset asiat. Lausuntoa pyydetään osoitteeseen Urheilukatu 17 suunnitellusta asuinkerrostalohankkeesta.

Tontti sijaitsee asuinkerrostalojen korttelialueella. Määräyksen mukaan korttelialueelle saa rakentaa asuinkerrostaloja sekä asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden puitteissa toimisto-, työ- ja julkisten lähipalveluiden sekä asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitettuja tiloja.

Asemakaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 29.2.2016 (KV 29.2.2016 § 12).

Asemakaavaan liittyvä kaavakartta, kaavaselostus ja rakennustapaohjeet löytyvät kaupungin verkkosivuilta osoitteesta

[https://www.jarvenpaa.fi/--Kortteli\\_114\\_\(ST1\\_ja\\_liikekiinteist%C3%B6\)--/sivu.tpl?sivu\\_id=8581](https://www.jarvenpaa.fi/--Kortteli_114_(ST1_ja_liikekiinteist%C3%B6)--/sivu.tpl?sivu_id=8581).

Arkkitehti Iiro Juntti esittelee suunnitelmien kaupunkikuvallisia vaikutuksia kokouksessa.

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Jouni Vastamäki, johtava rakennustarkastaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää lausuntonaan

todeta kokouksessa esiteltyjen suunnitelmien täyttävän asemakaavassa ja rakennustapaohjeissa asetetut kaupunkikuvalliset vaatimukset. Suunnitelmien tarkentuessa, ennen rakennusluvan myöntämistä, rakennusvalvonnan tulee vielä erikseen pyytää kaupunkikuvallista lausuntoa kaavoitukselta.



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

JÄRVENPÄÄ

---

## Käsittely

Mikko Vesterinen esitti, että:

*Kaupunkikehityslautakunta päättää lausuntonaan todeta kokouksessa esiteltyjen suunnitelmien täyttävän asemakaavassa ja rakennustapaohjeissa asetetut kaupunkikuvalliset vaatimukset. Suunnitelmien tarkentuessa, ennen rakennusluvan myöntämistä, rakennusvalvonnan tulee vielä erikseen pyytää kaupunkikuvallista lausuntoa kaavoitukselta ja lautakunnalta."*

Asiasta käydyn keskustelun jälkeen puheenjohtaja totesi, koska kokouksessa oli tehty esittelijän esityksestä poikkeava esitys ja lautakunnalta sitä kysyttyään todennut, että lautakunta yksimielisesti hyväksyi Mikko Vesterisen muutosehdotuksen niin Mikko Vesterisen esitys tuli yksimielisesti lautakunnan päätökseksi.

## Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti yksimielisesti Mikko Vesterisen esityksestä, että kaupunkikehityslautakunta lausuntonaan toteaa kokouksessa esiteltyjen suunnitelmien täyttävän asemakaavassa ja rakennustapaohjeissa asetetut kaupunkikuvalliset vaatimukset. Suunnitelmien tarkentuessa, ennen rakennusluvan myöntämistä, rakennusvalvonnan tulee vielä erikseen pyytää kaupunkikuvallista lausuntoa kaavoitukselta ja lautakunnalta.

---

## Kaupunkikehityslautakunta, 05.10.2017, § 22

Valmistelijat / lisätiedot:  
Jouni Vastamäki  
jouni.vastamaki@jarvenpaa.fi  
johtava rakennustarkastaja

## Liitteet

1 Liite\_suunnitelmaluonnoksia.pdf

Kaupunkikehityslautakunta edellytti 24.8.2017 antamassaan lausunnossa, että suunnitelmista tulee ennen rakennusluvan myöntämistä vielä erikseen pyytää kaupunkikuvallista lausuntoa kaavoitukselta ja lautakunnalta.

Kaavoitusjohtaja on antanut täydennetyistä suunnitelmista seuraavan lausunnon:

*"Suunnitelma noudattaa pääpiirteittäin asemakaavamuutoksen ohessa hyväksytyssä rakentamistapaohjeessa (8.10.2015, Ark7) määriteltyjä tavoitteita. Kohteen suunnittelussa tulee asettaa erityinen painoarvo kaupunkikuvallisiin vaikutuksiin ja sitä kautta korkeatasoisiin ja laadukkaisiin ratkaisuihin. Alue*



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

JÄRVENPÄÄ

*muodostaa uuden "kaupunkijulkisivun" Järvenpään keskustan eteläpuolelle ja uuden rakentamisen maisemalliset vaikutukset ovat laajat. Kohde näkyy pitkälle etelään Sibeliuksenväylältä lähestyttäessä sekä samoin länteen rantapuiston yli Tuusulanjärven suuntaan.*

*Tarkistetussa suunnitelmassa on osin huomioitu Kaupunkikehityslautakunnan kokouksessa 24.8. annetut jatkosuunnitteluohjeet.*

*Parvekkeiden taustat on julkisivupiirustuksissa merkitty beigen väriseksi betoniksi. Rakentamistapaohjeessa todetaan, että "Parveketaustojen julkisivumateriaali voi olla puuta tai profiloitua betonia". Piirustuksia tulisi täydentää siten, että parvekkeiden tausta on profiloitua betonia. Havainnekuvassa pinta on tosin tällaisen osoitettu.*

*Maantasokerroksen julkisivuratkaisun tulee olla korkeatasoinen. Suunnitelmassa on esitetty uritettu betoni, mikä on hyvä ratkaisu, ts. maalattua valubetonia ei kohteessa tule käyttää. Sävy sen sijaan voisi olla tummempi harmaa/ vahvempi, vaaleanharmaa voi olla sävynä liian lähellä raakabetonin sävyä.*

*Suunnitelmassa on esitetty, että parvekkeiden lasikaiteiden hiekkapuhallettu osuus pienenee ylöspäin. Tätä ei voi pitää hyvänä ratkaisuna maisemallisten vaikutusten kannalta. Varsinkin Rantapuiston suuntaan parvekkeiden tuleva kalustus tulee näkymään pitkälle ja tästä voi syntyä hyvinkin kirjava ja sekava ilme, mikäli kaiteet ovat täysin läpinäkyvät. Ilmettä yhtenäistää, mikäli kaiteet ovat täysin hiekkapuhalletut ylös saakka.*

*Rakennuksen massoittelussa ei ole pystytty säilyttämään rakentamistapaohjeissa esitetyn viitesuunnitelman tasoa. Tämä näkyy hyvin esittelyaineisto sivulla 4 olevassa havainnekuvassa. Luonnollisesti tarkentunut rakennussuunnittelu ja tekniset ratkaisut vaikuttavat ilmeeseen, mutta varmasti ovat ratkaistavissa. Suunnitelmassa Sibeliuksenväylän puoleiset parvekkeet ovat muuttuneet umpinaisemmaksi. Ratkaisu tuo hieman negatiivisen miellelyhtymän "lähiömäisestä" kerrostalosta. Sen sijaan edellisessä vaiheessa esitetyt kulmasta avoimet parvekkeet tuovat suunnitelmaan selkeää ilmavuutta ja ilme on kaupunkikuvan kannalta laadukkaampi. Samoin korkeamman osan massan selkeät linjat ovat hajonneet, kun kulmaparvekkeet pullahtavat ulos ja räystäslinja putoaa parvekkeiden kohdalla. Olisi hyvä tutkia, voivatko parvekkeet olla syvemmät, eli tulla etulinjaltaan korkean massan etulinjaan ja pysyä sivulta päätyjulkisivun suuntaisena. Sibeliuksenväylän puoleisen talon punainen väriaihe on sinänsä hieno elementti, mutta sen sijaintia olisi vielä syytä tutkia rakentamistapaohjeessa esitetyn ratkaisun mukaisesti osana koreampaa massaa.*

*Muita huomioita:*

*Esittelyaineistoa tulee täydentää siten, että siinä on esitetty suunniteltavat kohteet samalla tasolla. Nyt esim. Urheilukadun puoleinen talo on esitetty kahdella eri ilmeellä, riippuen kuvasta. Sivun 4 perspektiivinäkymää tulisi korjata siten, että Sibeliuksenväylän puoleinen rakennus on oikealla sijainnilla ja oikeassa linjassa.*

*Tontin rajaamista istutuksin tulisi kuvata tarkemmin, erityisesti Sibeliuksenväylän puolella. Havainnekuvassa on esitetty pensasaita, tämä tulisi mainita*



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

JÄRVENPÄÄ

*asemapiirustuksessa. Tontin ja kevyen liikenteen väylän väliin tarvitaan rajaava istutuselementti."*

Suunnitelmia on päivitetty kaavoitusjohtajan antaman lausunnon perusteella.

Liitteenä päivitettyjä suunnitelmaluonnoksia.

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Jouni Vastamäki, johtava rakennustarkastaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää lausuntonaan todeta

- *suunnitelmien kaupunkikuvallisen ilmeen kehittyneen aikaisemmin esitetystä. Suunnitelmia tulee edelleen kehittää kaavoitusjohtajan lausunnon mukaisesti yhteistyössä kaavoituksen ja rakennusvalvonnan kanssa.*

#### **Käsittely:**

Asian käsittelyn jälkeen puheenjohtaja totesi, että suunnitelma ei vieläkaan lautakunnan mielestä noudata sitä kaupunkikuvallista tasoa mitä esim. lautakunnalle 8.10.2015 esitetyissä rakentamistapaohjeissa on esitelty, joten lautakunta, puheenjohtajan sitä lautakunnalta kysytyään, päätti yksimielisesti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi kiinnittäen edelleen erityistä huomiota kaupunkikuvalliseen vaikutukseen käyttäen pohjana esim. 8.10.2015 esiteltyä rakentamistapaohjetta.

#### **Päätös**

Kaupunkikehityslautakunta päätti yksimielisesti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi valmisteluohjeena johtavan rakennustarkastajan päätösehdotus sekä edellä asian käsittelystä kirjattu.

---

### **Kaupunkikehityslautakunta, 27.10.2017, § 31**

Valmistelija / lisätiedot:

Jouni Vastamäki  
jouni.vastamaki@jarvenpaa.fi  
johtava rakennustarkastaja

Lautakunta päätti palauttaa asian uudelleen valmisteluun kokouksessaan 5.10.2017. Suunnittelua on jatkettu yhteistyössä suunnittelijan, kaavoituksen ja rakennusvalvonnan kanssa. Suunnitelmat esitellään lautakunnan kokouksessa.

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Sampo Perttula, kaavoitusjohtaja



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

**JÄRVENPÄÄ**

---

Kaupunkikehitryslautakunta päättää lausuntonaan

- *todeta kokouksessa esiteltyjen suunnitelmien täyttävän asemakaavassa ja rakennustapaohjeissa asetetut kaupunkikuvalliset vaatimukset.*

**Päätös**

Hyväksyttiin.

**Tiedoksi**

iiro.juntti@ark7.fi, jaakko.jakobsson@skanska.fi, juha.laaksonen@skanska.fi



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

JÄRVENPÄÄ

## § 32

### Maamiehenkadun pientalot asemakaavan muutosehdotuksen nähtävillesano

JARDno-2017-141

Valmistelija / lisätiedot:  
Justiina Nieminen  
justiina.nieminen@jarvenpaa.fi  
kaavasuunnittelija

#### Liitteet

- 1 Asemakaavakartta
- 2 Asemakaavaselostus

#### Asemakaavan kuvaus

Maamiehenkadun pientalot -asemakaavamuutos koskee Maamiehenkadun alkua ympäristöineen, niin kutusutun Sibeliuskokkuksen aluetta. Kaavamuutostyo kuulutettiin vireille alkuvuodesta 2017, kaavan laadintaan on ryhdytty Järvenpään kaupungin omasta toimesta. Kaavamuutostyo on sisältyntyn vuoden 2016 kaavoitusohjelmaan (kh 1.2.2016 § 14) nimellä Sibeliuskokkuksen alue ja vuoden 2017 kaavoitusohjelmaan (kh 23.1.2017 § 12) nimellä Maamiehenkadun pientalot.

Kaavamuutostyon tavoitteena on vastata alueen teknis-taloudellisiin edellytyksiin ja pyrkiä vastaamaan asuntotonttien kysyntään Järvenpäässä. Tavoitteena on varmistaa alueen kulttuurihistoriallisten ja ympäristöllisten arvojen säilyvyys sekä liikenneturvallisuuden takaaminen. Alueelle on suunniteltu asuinkerrostalojen ja kytkettyjen rakennusten korttelialue sekä kahdeksan (8) erillispientalotonttia, yhteensä noin 1,4 ha on osoitettu asumistarkoitukseen. Kaavamuutoksella muutetaan voimassaolevan kaavan mukaiset kulttuuri-, opetus- ja matkailutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YY-4) ja autopaikkojen korttelialue (LPA) asuinkerrostalojen ja rivitalojen, erillispientalojen sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueiksi sekä katualueeksi, kevyelle liikenteelle varattua katualuetta ja virkistysalueeksi. Voimassa oleva kaava ja poistuvat merkinnät on esitetty asemakaavakartassa ja kaavaselostuksen kohdassa 3.2.1 Voimassa oleva asemakaava.

Kaava-alueen koko on yhteensä noin 1,7 ha. Kaavamuutoksella muodostuvan erillispientalojen korttelialuetta on noin 0,65 ha, asuinkerrostalojen korttelialue noin 0,42 ha ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue noin 0,35 ha. Virkistysaluetta muodostuu noin 0,01 ha ja katualuetta sekä kevyelle liikenteelle varattua katualuetta 0,2 ha. Asumiseen tarkoitettua rakennusoikeutta muodostuu yhteensä korkeintaan noin 3 720 k-m<sup>2</sup> ja talousrakennusoikeutta noin 620 k-m<sup>2</sup>. Alueelle arvioidaan tulevan noin 60 - 80 asukasta. Asuntoja kaava- alueelle arvioidaan rakentuvan 16 kpl, joista kahdeksan (8) erillispientaloa.



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

JÄRVENPÄÄ

Asemakaavamuutosalueelle on laadittu rakentamistapaohjeet ohjaamaan kulttuurimaiseman (RKY-2009) huomioivaa rakentamista. Rakentamistapaohjeet on esitetty selostuksen liitteessä.

### **Asemakaavaprosessin vaiheet ja vuorovaikutus**

#### Valmisteluvaihe

Maamiehenkadun pientalot- asemakaavamuutos on kuulutettu vireille 8.2.2017, siitä on tiedotettu kaupungin ilmoitustaululla ja internet-sivuilla, viikkouutisissa sekä kirjeitse kaava- alueen ja kaava- alueeseen rajautuvien kiinteistöjen omistajille. Vireilletulon yhteydessä asetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (oas) nähtäville. Oas:sta annettiin yhteensä kolme (3) mielipidettä, mielipiteiden lyhenteet ja niille laaditut vastineet ovat esitetty kaavaselostuksen kohdassa 4.2.3.

Kaavamuutoksen vireilletulon yhteydessä kaavalle avattiin nettisivut, jossa on epävirallisen palautteen antomahdollisuus suoraan kaavoittajalle. Ehdotusvaiheeseen mennessä tämän kanavan kautta on tullut yhteensä kuusi (6) yhteydenottoa sekalaisista aiheista. Palaute on tiivistetty kaavaselostuksen kohdassa 4.2.3.

#### Luonnosvaihe

Kaavamuutoksen luonnos asetettiin nähtäville 26.4. - 9.5.2017 väliseksi ajaksi, siitä kuulutettiin kuulutuksella 26.4.2017. Luonnosvaiheessa järjestettiin yleisötilaisuus kaavanlaatijan vastaanoton muodossa, tilaisuuteen ei saapunut yhtään osallista. Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausuntoa seuraavilta tahoilta: Uudenmaan ELY-keskus, Valtiovarainministeriö, Keski- Uudenmaan maakuntamuseo, Keski- Uudenmaan pelastuslaitos, Uudenmaan liitto, Liikennevirasto, Keski- Uudenmaan ympäristökeskus, Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymä, Caruna Oy, Fortum Power & Heat Oy, TeliaSonera Finland Oyj, Elisa Oyj, DNA Finland Oy, Johtotieto Oy, Järvenpään ympäristöyhdistys ry, Järvenpään- Seura ry, Ainolasäätiö sr, Järvenpään kaupungin kaupunkitekniikka ja Rakennusvalvonta sekä Järvenpään Vesi. Luonnoksesta annettiin yhteensä neljä lausuntoa, ei yhtään mielipidettä. Lausuntojen tiivistelmät ja niille laaditut vastineet ovat esitetty kaavaselostuksen kohdassa 4.2.3.

#### Ehdotusvaihe

Luonnosvaiheen palautteen ja kaupungin sisäisten keskustelujen perusteella luonnoksen aluevarauksia on tarkistettu E.N. Setälän katualueen linjauksen osalta sekä virkistysalueen (V) ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten (AR-24 ) korttelialueen välistä korttelirajaa yhtenäisen kevyenliikenteenyhteyden mahdollistamiseksi. Kaavakarttaan on lisätty joitakin täydentäviä määräyksiä mm. meluolosuhteiden osalta sekä tonttikohtaista rakennusala on tarkistettu.

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Sampo Perttula, kaavoitusjohtaja



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

**JÄRVENPÄÄ**

---

Kaupunkikehityslautakunta päättää

- hyväksyä 22. eli Lepolan kaupunginosan kiinteistöjä 186-22-2206 -1, 186-401-1-624 ja sekä osia kiinteistöistä 186-401-1-2627 ja 186-22-9901-0 koskevan asemakaavan muutosehdotuksen (liitteenä asemakaavaehdotus ja asemakaavaehdotuksen selostus päivätty 17.10.2017) sekä rakentamistapaohjeen ja päättää asettaa ne julkisesti nähtäväksi MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti
- pyytää asemakaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta: Uudenmaan ELY-keskus, Valtiovarainministeriö, Keski-Uudenmaan maakuntamuseo, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Uudenmaan liitto, Liikennevirasto, Keski-Uudenmaan ympäristökeskus, Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymä, Caruna Oy, Fortum Power & Heat Oy, Telia Finland Oyj, Elisa Oyj, DNA Finland Oy, Johtotieto Oy, Järvenpään ympäristöyhdistys ry, Järvenpään-Seura ry, Ainolasäätio sr, Järvenpään kaupungin kaupunkitekniikka ja Rakennusvalvonta sekä Järvenpään Vesi.

## **Päätös**

Hyväksyttiin





Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

JÄRVENPÄÄ

### § 33

#### Rousun alueen asemakaavaehdotuksen nähtäville asettaminen

JARDno-2017-29

Valmistelija / lisätiedot:

Juho Mattila, Justiina Nieminen

juho.mattila@jarvenpaa.fi

kaavasuunnittelija

Liitteet

1 Asemakaavaehdotuskartta

2 Asemakaavaselostus

#### Kaavavalmistelun lähtökohtia

Rousun alueen asemakaava on alueen ensimmäinen asemakaava ja se on kuulutettu vireille 2008, asemakaava laaditaan Järvenpään kaupungin omasta toimesta. Kaavoitustyö jäi tuolloin kunnallisteknisten kustannusten vuoksi odottamaan suunnittelutyön jatkoa. Kaava aktivoitui uudelleen alkuvuodesta 2017.

Suunnittelutyön tavoitteena on vastata alueella voimassa oleviin ylemmän tason suunnitelmiin ja alueidenkäyttötavoitteisiin. Asemakaavan laadinta on osa Järvenpään kaupungin yleiskaavassa 2020 (hyv. 9.8.2004) määriteltyä asemakaavoitettavaa aluetta. Tavoitteena on luoda laadukas, tiivis pientalovaltainen uusi asuinalue, joka tukeutuu olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen. Kaavan tavoitteena on myös rakentamisen ulkopuolelle jäävän osan, virkistysalueen turvaaminen tulevaisuudessa ja alueen todentaminen mm. Terholan kuntoradan osalta. Kaavasuunnittelun lähtökohtina ovat toimineet alueen luontoarvojen paikantaminen ja suojelu sekä merkittävien yhteyksien ja reitin säilyttäminen.

Asemakaavalla tehostetaan Satumetsän kaupunginosan maankäyttöä uudella rakentamisella. Asemakaavalla muodostetaan asuinpienalojen (AP-4) ja erillispientalojen (AO-33) korttelialueita yhteensä noin 1,97 ha suuruinen alue. Kaavalla muodostuu myös yleistä katualuetta, lähivirkistysaluetta 20,7 ha sekä luonnonsuojelualuetta 2,59 ha. Koko kaava-alueen pinta-ala on noin 25,5 ha. Kaavan kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 4 939 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus sallii asumisen ohella pienimuotoisen työpaikka- ja palvelutoiminnan sijoittumisen alueelle. Kaavassa on otettu huomioon hulevesien muodostuminen alueelta ja määrätty niiden käsittelyperiaatteista. Kaavalla linjataan Satumetsän ja Terholan kaupunginosien välinen kaupunginosaraja uudelleen siten, että uusi asuinrakentaminen sijoittuu kokonaisuudessaan Satumetsän kaupunginosaan.

#### Asemakaavaprosessin vaiheet ja vuorovaikutus

Valmisteluvaihe



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

JÄRVENPÄÄ

Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 22.10.2008 kaupungin ilmoitustaululla, Vartti ja Viikkouutiset lehdissä sekä kaupungin internetsivuilla. Vireilletulon yhteydessä asetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (oas) nähtäville. Oas:sta jätettiin tuolloin yhteensä 9 mielipidettä, joiden tiivistelmät ja niille laaditut vastineet ovat esitetty kaavaselostuksessa kohdassa 4.2.2. Vireilletulon myötä oltiin tuolloin suoraan kaavoittajaan yhteydessä puhelimitse ja sähköpostitse. Vireilletulon myötä alueen asukkaita kuultiin asukaskyselyn kautta, kyselyyn vastasi yhteensä 25 osallista, yhteenveto kyselystä on kaavan tausta-aineistona. Kaavahankkeelle avattiin oma sähköpostilista, johon liittymällä sai kaavoitukseen liittyvät ajankohtaiset tiedotteet suoraan sähköpostiin. Alueelle laadittiin vuonna 2011 rakennettavuusselvitys. Kaavan toteuttamisen suurien kunnallisteknisten kustannusten vuoksi kaava jäi odottamaan suunnittelutyön etenemistä myöhempään vaiheeseen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman päivityksestä ja kaavoitustyön aktivoitumisesta ilmoitettiin kuulutuksella 25.1.2017. Kuulutuksen jälkeen alueen asukkaita kuultiin uudella asukaskyselyllä, joka oli avoinna 25.1. - 28.2.2017 välisen ajan. Kyselyyn vastasi yhteensä 83 osallista, kyselyn yhteenveto on kaavan tausta-aineistona. Kyselyn jälkeen osallisille järjestettiin avoin yleisötilaisuus työpajamuotoisena 22.3.2017, jossa kuultiin asukkaita ja suunniteltiin aluetta yhdessä suoraan kartalle. Päivitetystä oas:sta ei jätetty kirjallisia mielipiteitä.

#### Luonnosvaihe

Kaavaluonnosaineisto; kaavakarttaluonnos, havainnekuvakollaasi sekä kooste valmisteluvaiheen yleisötilaisuuden mielipiteistä, asetettiin nähtäville 17. - 30.5.2017 väliseksi ajaksi. Palautteen anto oli mahdollista 4.6.2017 asti. Aineisto oli nähtävillä Seutulantalon palvelupisteessä sekä kaupungin internetsivuilla. Luonnosvaiheessa lähetettiin ennakkolausuntopyyntö seuraaville tahoille: Järvenpään kaupungin kaupunkitekniikka / suunnittelupalvelu, Järvenpään Vesi, Uudenmaan liitto, Uudenmaan ELY-keskus, Keski- Uudenmaan maakuntamuseo, Keski- Uudenmaan pelastuslaitos, Keski- Uudenmaan ympäristökeskus, Keski- Uudenmaan vesiensuojeluyhdistys ry, Fortum Power and Heat Oy, Caruna Oy, Gasum Oy, Auris kaasunjakelu Oy, Elisa Oyj, Telia company, DNA Finland Oy, Satukallion asukasyhdistys ry. Luonnoksesta avattiin myös internetpohjainen kysely, johon saattoi jättää ajatuksiaan kaavasta suoraan kaavakartalle. Nähtävillä olon aikana osallisille järjestettiin yleisötilaisuus Oinaskadun koululla 29.5.2017. Kaavaluonnoksesta saatiin yhteensä 8 lausuntoa ja 8 mielipidettä. Lausuntojen ja mielipiteiden tiivistelmät sekä niille laaditut vastineet ovat esitetty kaavaselostuksen kohdassa 4.2.3.

Kaavatyön tiedottamisen- sähköpostilistalle on ehdotusvaiheeseen mennessä ilmoittautunut 52 osallista.

#### Asemakaavaehdotus

Luonnosvaiheen palautteen sekä alueelle teetetyn meluselvityksen vuoksi kaavaehdotusta on muutettu merkittävästi. Kaavasta on



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

JÄRVENPÄÄ

poistettu asumisen korttelit 1816 ja 1817 sekä Peikkometsäntien varresta korttelin 1806 laajennus sekä näillä korttelialueilla olleet muut merkinnät ja määräykset. Kaavaluonnoksen korttelia 1813 on pienennetty ja käyttötarkoituksmerkinnät ARK-11 sekä AO-16 ovat poistettu kaavasta kokonaan. AP- alueiden rakennusoikeusluvut ovat muutettu tehokkuuslukuihin ja tonttitehokkuus on laskettu 0,3:sta 0,25:een. peikkometsän VL-käyttötarkoituksen rajausta on tarkistettu, ja osa siitä muutettu SL- alueeksi Isokydönpuron varteen. Leikkipuistovaraus "vk Merripuisto" ja ohjeellinen pysäköimispaikka on poistettu ja siten erillispientalotonttien määrää on nostettu yhdellä. Ohjeellisia jalankulkumerkintöjä VL- alueella on tarkistettu ja ulkoilureittilenkki Terholanpuiston pohjoiseen osaan on lisätty. Korttelinumerot 1813 ja 1814 on vaihdettu. Liittymäkieltoja lisätty kortteliin 1814.

### Ehdotus

Esittelijä: Sampo Perttula, kaavoitusjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää

- hyväksyä 18. eli Satumetsän ja 19. eli Terholan kaupunginosien kiinteistöjä 186-401-1-2582, 186-401-1-2773, 186-401-1-1173 sekä osaa kiinteistöstä 186-401-1-2666 koskevan asemakaavaehdotuksen (liitteenä asemakaavaehdotus ja asemakaavaehdotuksen selostus päivätty 17.10.2017) ja päättää asettaa ne julkisesti nähtäväksi MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti
- pyytää asemakaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta: Uudenmaan liitto, Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä, Gasum Oy, Keski- Uudenmaan maakuntamuseo, Uudenmaan ELY- keskus, Järvenpään ympäristöyhdistys ry, Fortum Power and Heat Oy, Caruna Oy, Keski- Uudenmaan ympäristökeskus, kaupunkitekniikka / suunnittelupalvelu, Järvenpään Vesi, Keski- Uudenmaan pelastuslaitos, Keski- Uudenmaan vesiensuojeluyhdistys ry, Auris kaasunjakelu Oy, Elisa Oyj, Telia company, DNA Finland Oy, Satukallion asukasyhdistys ry.

### Päätös

Hyväksyttiin



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

JÄRVENPÄÄ

## § 34

### Kaupunkikehityksen johdon raportti ajalta 1.1. - 31.8.2017

JARDno-2017-1524

Valmistelija / lisätiedot:  
Timo Väisänen  
timo.vaisanen@jarvenpaa.fi  
talouspäällikkö

#### Liitteet

1 Päivitetty 17.10.2017\_Johdon raportti II\_2017

Johdon raportissa raportoidaan talousarviossa asetettujen toiminnallisten ja taloudellisten tavoitteiden toteutumisesta ajalla 1.1.-31.8.2017, talouden tasapainottamisohjelman tavoitteiden toteutumisesta sekä tilinpäätösennusteesta.

Johdon raportti II käsitellään kaupunginhallituksessa 9.10.2017 ja kaupunginvaltuustossa 23.10.2017.

Käyttösuunnitelmatasoisista toiminnallisista tavoitteista raportoidaan lautakunnille käyttösuunnitelmarakenteen mukaisesti.

Kaupunkikehityksen toimintatuotot ovat toteutuneet lähes budjetin mukaisesti. Pysäköinninvalvonnan tuottojen ennustetaan alittavan budjetoidun (280.000€) 60 000t€:lla. Ennusteessa on otettu huomioon valtion maksama HSL:n lipputuki, joka nostaa Kaupunkikehityksen toimintatuottoja arviolta noin 483 000 euroa. Lipputuki asia on ollut käsittelyssä KH:ssa 13.2.2017, joka päätti palauttaa asian takaisin valmisteluun, näin ollen lipputukea 340 000 euroa ei ole otettu huomioon budjetissa, eikä viety järjestelmään. Asia on ollut uudelleen käsittelyssä kaupunginhallituksessa 11.9.2017, joka päätti esittää Kaupunginvaltuustolle että lipputuesta ei luovuta. Kaupunginvaltuusto päätti 25.9.2017 kokouksessaan, ettei HSL:n lipputuesta luovuta ja muutokset talousarvioon tuodaan päätöksentekoon syksyn 2017 aikana. Muiden toimintatuottojen ennustettu nettovaikutus 206 000 euroa johtuu muun muassa odotettua suuremmasta vuokratuottojen kertymästä liittyen erillisosake huoneistoihin, sekä Tanhuaspiin, jonka myynnistä Mestaritoiminnalle KH on päättänyt 29.5.2017 kokouksessaan. Kauppaa ei ole kuitenkaan saatettu loppuun elokuun loppuun mennessä.

Toimintakulujen arvioidaan toteutuvan hieman budjetoitua heikommin. Toimintakulujen nettopoikkeama vaikutus 162 000 euroa, johtuu budjetoitua suuremmista vastikemenoista liittyen Tanhuaspiin ja erillisosakehuoneistoihin. Muita toimintakuluja ennustetaan olevan enemmän noin 287 000 euroa. Ennusteessa on otettu huomioon myös Rakennusvalvonnan palvelujen ostojen arvioitu ylitys 44 000 euroa.

Talousarviossa on myös otettu huomioon Vanhankylänniemen Terveysaseman purku, jota varten investoinneista on siirretty 500 000 euroa Kehittämispalveluiden palvelujen ostoihin KV:n päätöksen 28.8.2017



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

**JÄRVENPÄÄ**

---

mukaisesti. Ennusteessa on huomioitu myös Kiky- ja Elme vaikutus yhteensä noin 323 000 euroa, josta eläkemenoperusteisen maksun vähennys 117 000 euroa on jo viety järjestelmään. Kiky vaikutus 205 000 euroa on otettu ennusteessa huomioon, mutta ei ole viety vielä järjestelmään.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Olli Keto-Tokoi, elinkeinojohtaja

*Kaupunkikehityslautakunta päättää merkitä tiedoksi liitteenä olevan Johdon raportin ajalta 1.1. - 31.8.2017.*

### **Päätös**

Kaupunkikehityslautakunta päätti

- ottaa asian käsiteltäväksi
- päätti merkitä asian tiedoksi



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

**JÄRVENPÄÄ**

---

**Muutoksenhakukielto**

§29, §30, §31, §32, §33, §34

**Muutoksenhakukielto**

Päätökseen ei saa hakea muutosta, koska se koskee valmistelua/  
täytäntöönpanoa (Kuntalain 136 §)