



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Aika 18.11.2021, klo 15:04 - 16:50

Paikka Krapihovi, Krapisali, Rantatie 2, 04310 Tuusula

Käsitellyt asiat

- § 98 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus sekä pöytäkirjan tarkastaminen**
- § 99 Ilmoitusasiat**
- § 100 Kaupunkikuvallinen lausunto osoitteeseen Heinähätä 1 suunnitellusta kahden asuinkerrostalon kohteesta**
- § 101 Kaupunkikehityslautakunnan kokouskalenteri kevät 2022**
- § 102 Asemakaavan muutos, Rantapuiston pohjoisosa**
- § 103 Pajalanpihan pientaloalueen kumppanin valinta ja myyntipäätös**



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Saapuvilla olleet jäsenet

Nea Karenius, puheenjohtaja
Petri Perta, 1. varapuheenjohtaja
Anne Partanen
Esko Lappalainen
Hanna Partanen
Henri Kontkin
Maija Nikunlassi
Markku Tenhunen
Riikka Juuma
Timo Haimala
Teemu Ovaska

Muut saapuvilla olleet

Katja Kneckt, sihteeri
Olli Keto-Tokoi, kaupunkikehitysjohtaja, esittelijä
Jouni Vastamäki, johtava rakennustarkastaja, poistui 15:30
Sampo Perttula, kaavoitusjohtaja
Arttu Kauniskangas, nuorisovaltuuston edustaja
Katri Kuusikallio, kaupunginhallituksen edustaja
Juhana Hiironen, Maankäyttöjohtaja
Niko Kotilainen, nuorisovaltuuston edustaja
Antti Heikkilä, §100, Arkkitehtitoimisto Antti Heikkilän edustaja, saapui 15:10, poistui 15:26
Samuli Vesterinen, § 98-100, Arkkitehtitoimisto Antti Heikkilän edustaja, poistui 15:28

Poissa

Marko Ekroth
Veera Männistö, nuorisovaltuuston edustaja
Eemeli Peltonen, hallituksen puheenjohtaja
Olli Naukkarinen, kaupunginjohtaja

Allekirjoitukset

Nea Karenius
Puheenjohtaja

Katja Kneckt
Sihteeri



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

§ 98

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus sekä pöytäkirjan tarkastaminen

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen. Pöytäkirjan tarkastamisesta päättäminen.

Pöytäkirja pidetään nähtävänä Järvenpään kaupungin tietoverkossa 19.11.2021 alkaen.

Ehdotus

Esittelijä: Olli Keto-Tokoi, kaupunkikehitysjohdaja

Kokous todetaan lailliseksi ja päätösvaltaiseksi. Pöytäkirja tarkastetaan kokouksessa.

Päätös

Hyväksyttiin esittelijän päätösehdotuksen mukaisesti.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

§ 99

Ilmoitusasiat

Ilmoitusasiat

1. KH 25.10.2021§ 279 Elinvoimajohtajan viran virantoimitusvelvollisuuden muuttaminen
2. KH 25.10.2021§ 280 Myllytien kortteli 634 myyminen

Ehdotus

Esittelijä: Olli Keto-Tokoi, kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää merkitä ilmoitusasiat tiedoksi.

Päätös

Hyväksyttiin esittelijän päätösehdotuksen mukaisesti.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

§ 100

Kaupunkikuvallinen lausunto osoitteeseen Heinähäntä 1 suunnitellusta kahden asuinkerrostalon kohteesta

JARDno-2021-2260

Valmistelija / lisätiedot:

Jouni Vastamäki

jouni.vastamaki@jarvenpaa.fi

johtava rakennustarkastaja

Oheismateriaali

1 Kaupunkikuvamateriaali.pdf

Järvenpään kaupungin hallintosäännön 21 §:n mukaan kaupunkikehityslautakunta käsittelee rakennuslupien käsittelyyn liittyvät merkittävät kaupunkikuvalliset asiat. Lausuntoa pyydetään osoitteeseen Heinähäntä 1 suunnitellusta asuinkerrostalokohteesta.

Asemakaava-arkkitehti on 27.10.2021 antanut suunnitelmista seuraavan lausunnon:

"Tonteille 2239-13, 14 ja 15 on suunniteltu neljä kerrostaloa, jotka muodostavat katutilaa rajaavan umpikorttelin itään ja etelään sekä pohjoiseen puiston suuntaan asemakaavan tavoitteiden mukaisesti. Kaksi rakennusta ylittää pihan puolella rakennusalan rajan vähäisesti. Myös kolmen rakennuksen parvekkeet ylittävät rakennusalan rajan, ja talousrakennukset on sijoitettu rakennusalan ulkopuolelle. Hakemuksen mukaan rakennusalan ylitys johtuu tontin ja rakennusalan muodosta. Osa autopaikoista on suunniteltu asemakaavassa osoitetun autopaikka-alueen ulkopuolelle, ja osa yhteisjärjestelysopimuksella tontille 2239-5. Rakennusala ja autopaikkojen sijainnista poikkeamista voidaan pitää tontin käytön kannalta perusteltuna. Suunnitelma on muilta osin asemakaavan mukainen. Havainnekuviissa ei ole esitetty puistonpuoleista julkisivua, mutta rakennusten muodon, julkisivumateriaalien ja värityksen voidaan katsoa vastaavan rakentamistapaohjeen kaupunkikuvallisia periaatteita. Kaavoituksella ei ole suunnitelmaan huomauttamista. "

Liitteenä asemapiirrosluonnos ja näkymäkuvia. Kohteen suunnittelija esittelee suunnitelmia kokouksessa.

Ehdotus

Esittelijä: Olli Keto-Tokoi, kaupunkikehitysjohdaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää lausuntonaan esittää, ettei lautakunnalla ole huomautettavaa suunnitelmista.

Käsittely

Arkkitehtitoimisto Antti Heikkilä Oy:n Antti Heikkilä selosti etäyhteyksin ja Samuli Vesterinen esitti näkymäkuvat kokouksessa. Asiantuntijat poistuivat ennen päätöskeskustelua.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Päätös

Hyväksyttiin esittelijän päätösehdotuksen mukaisesti.

Tiedoksi

Asianosaiset



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Puheenjohtajien jaosto, § 23, 02.11.2021
Kaupunkikehityslautakunta, § 101, 18.11.2021

§ 101
Kaupunkikehityslautakunnan kokouskalenteri kevät 2022

JARDno-2021-2187

Puheenjohtajien jaosto, 02.11.2021, § 23

Valmistelijat / lisätiedot:

Lotta Kaje

lotta.kaje@jarvenpaa.fi

johdon erityisavustaja

Liitteet

1 Kokouskalenteri kevät 2022_pj-jaosto

Järvenpään kaupungin hallintosäännön 108 §:n mukaan toimitella pitää kokouksensa päättämäärän aikana ja päättämäärän paikassa. Kokous pidetään myös, milloin puheenjohtaja katsoo kokouksen tarpeelliseksi tai enemmistö toimitellin jäseneristä tekee puheenjohtajalle esityksen sen pitämiserstä. Puheenjohtaja voi perustellusta syystä peruuttaa kokouksen.

Liitteenä on luonnos Järvenpään kaupungin toimitellinten kokouskalenteriksi kevätkaudelle 2022. Kokouskalenteri on ollut arvioitavana lautakuntien esittelijöillä sekä valtuuston ja hallituksen puheenjohtajalla.

IL

Ehdotus

Esittelijä: Olli Naukkarinen, kaupunginjohtaja

Puheenjohtajien jaosto päättää osaltaan hyväksyä liitteenä olevan ohjeellisen kokouskalenterin ja kehottaa toimitellimiä päättämäärän osaltaan ohjeellisesta kokouskalenterista.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Kaupunkikehityslautakunta, 18.11.2021, § 101

Valmistelija / lisätiedot:

Riitta Murtohare

riitta.murtohare@jarvenpaa.fi

hallinnon asiantuntija

Liitteet

1 Kokouskalenteri kevät 2022_pj-jaosto



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Puheenjohtajien jaosto on käsitellyt kevään 2022 kokouskalenteria kokouksessaan 2.11.2021 § 23 ja kehottanut myös kaupungin muita toimielimiä päättämään osaltaan ohjeellisesta kokouskalenterista.

Kaupunkikehityslautakunnan kevään 2022 kokoukset ehdotetaan pidettävän seuraavasti:

- 27.1.
- 17.2.
- 24.3.
- 7.4.
- 5.5.
- 2.6.

Kokousten ehdotetaan alkavan kello 16.30, ellei muuta ilmoiteta.

Kokouspaikka ja kokoustapa

Järvenpään kaupungin hallintosäännön 108 §:n 1 momentin mukaan toimielin pitää kokouksensa päättämänään aikana ja päättämässään paikassa. Kokous pidetään myös, milloin puheenjohtaja katsoo kokouksen tarpeelliseksi tai enemmistö toimielimen jäsenistä tekee puheenjohtajalle esityksen sen pitämisestä.

Puheenjohtaja voi perustellusta syystä peruuttaa kokouksen.

Kaupunkikehityslautakunta on päätöksellään 26.8.2021 § 72 päättänyt delegoida hallintosäännön 108 §:n mukaisen päätösvallan kokouspaikan, -ajan ja -tavan päättämisestä kaupunkikehityslautakunnan puheenjohtajalle. Päätösvallan delegointi kaupunkikehityslautakunnan puheenjohtajalle on voimassa kaupunkikehityslautakunnan toimikauden loppuun.

Ehdotus

Esittelijä: Olli Keto-Tokoi, kaupunkikehitysjohdaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää hyväksyä edellä esitystekstissä todetut ohjeelliset kokousajankohdat.

Päätös

Hyväksyttiin esittelijän päätösehdotuksen mukaisesti.

Tiedoksi

Päätöksenteon tuki, kirjaamopalvelut, kaupunkikehityksen palvelualueen johtoryhmä



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Kaupunkikehityslautakunta, § 86, 16.09.2021
Kaupunkikehityslautakunta, § 102, 18.11.2021

§ 102
Asemakaavan muutos, Rantapuiston pohjoisosa

JARDno-2019-1349

Kaupunkikehityslautakunta, 16.09.2021, § 86

Valmistelijat / lisätiedot:
Terttu-Elina Wainio
terttu-elina.wainio@jarvenpaa.fi
asemakaava-arkkitehti

Liitteet

- 1 Rantapuiston pohjoisosa, asemakaavan muutosehdotus 16.9.2021
- 2 Rantapuiston pohjoisosa, asemakaavan selostus 16.9.2021

Tiivistelmä

Rantapuiston alueelle Kasinonlahden tuntumaan tutkitaan mahdollisuutta kahvilarakennuksen toteuttamiseen. Rakennus sijoitetaan lähelle oleskeluportaita, ja sille osoitetaan rakennusoikeutta 150 k-m2. Huoltoajo osoitetaan Kasinokujan kautta. Muun puistoalueen asemakaavamerkintöjä tarkistetaan yleissuunnitelman mukaisesti.

Asemakaavaprosessin vaiheet ja vuorovaikutus

Rantapuistoa kehitetään vaiheittain eri käyttäjiä palvelevaksi virkistysalueeksi Rantapuiston yleissuunnitelman (kv hyväksynyt 21.1.2008 § 8) sekä Rantapuiston pohjoisosan ja Kasinonlahden alueen puistosuunnitelmien (hyväksytty 17.10.2017) pohjalta. Alueelle viimeksi toteutettujen oleskeluportaiden tuntumaan on suunnitteilla kahvilarakennus, joka toteutettaisiin ensin väliaikaisena ratkaisuna. Pysyvän rakennuksen sijainti ja koko tulisi kuitenkin määritellä asemakaavassa, sillä voimassa olevassa asemakaavassa ei ole osoitettu tätä varten rakennusalaakaan eikä rakennusoikeutta. Asemakaavan muutos käsitellään vähäisenä, koska kaavamuutoksen vaikutukset rajoittuvat aivan lähiympäristöön ja koska niitä ei voida katsoa merkittäviksi.

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta ja luonnoksen nähtävillolosta on ilmoitettu kuulutuksella 10.2.2021 kaupungin verkkosivuilla ja kirjeellä naapurikiinteistöjen omistajille. Asemakaavan muutosluonnos on ollut nähtävillä 17.2.-2.3.2021 Seutulantalon palvelupisteessä ja Järvenpään kaupungin verkkosivuilla. Asiasta on saatu kaksi pyydettyä lausuntoa ja yksi mielipide, jotka ovat asian oheisaineistona.

Lyhennelmät mielipiteistä ja lausunnoista sekä kaavoituksen vastineet esitetään asemakaavaselostuksen liitteenä. Asemakaava-aineistoa on tarkistettu ja täydennetty palautteen pohjalta.

Asemakaavan kuvaus



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Suunnittelualue käsittää noin 3,5 ha Rantapuiston pohjoisosasta. Koko alue on osoitettu asemakaavassa puistoalueeksi, jolle saadaan rakentaa rakennusalojen tai rakennusoikeusmääräysten estämättä puiston käyttöön liittyviä vähäisiä rakennuksia ja rakennelmia. Puiston maanpintaa sekä Tuusulanjärven rantaviivaa saadaan muotoilla. Järven rantaan saadaan rakentaa portaita ja laitureita. Puistoon saadaan tehdä vesialtaita.

Puistoalueelle on osoitettu leikkipuistoalue, jolle saadaan rakentaa toimintaan liittyviä rakennuksia ja katoksia korkeintaan 150 k-m². Suunnittelualueen eteläosaan on osoitettu rakennusala, jolle saa rakentaa yksikerroksisen kahvilarakennuksen, jonka rakennusoikeus on 150 k-m². Puistoalueelle on osoitettu jäteveden pääviemärin rasitealue sekä kevyen liikenteen väylät huoltoyhteyksineen.

Kaavaselostuksessa on esitetty asemakaavan tarkempi kuvaus ja asemakaavan toteuttamisen vaikutukset.

SP

Ehdotus

Esittelijä: Sampo Perttula, kaavoitusjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää

1. hyväksyä 1. kaupunginosan eli Keskus osaa lähivirkistysaluetta koskevan asemakaavan muutosehdotuksen (asemakaavakartta, päivätty 17.2.2021, tarkistettu 16.9.2021 ja asemakaavan selostus, päivätty 17.2.2021, täydennetty 16.9.2021).
2. asettaa asemakaavan muutosehdotuksen julkisesti nähtäville MRL 65 § ja MRA 27 mukaisesti.
3. pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta lausunnon Caruna Oy:ltä.

Käsittely

Kaavoitusjohtaja Sampo Perttula esitteli asiaa.

Päätös

Hyväksyttiin esittelijän päätösehdotuksen mukaisesti.

Kaupunkikehityslautakunta, 18.11.2021, § 102

Valmistelija / lisätiedot:
Terttu-Elina Wainio
terttu-elina.wainio@jarvenpaa.fi
asemakaava-arkkitehti

Liitteet

- 1 Rantapuisto asemakaavakartta hyväksyttäväksi 18.11.2021
- 2 Rantapuiston pohjoisosa_ak-selostus_hyväksyttäväksi 18.11.2021

Oheismateriaali



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

- 1 Lausunto/ AsOy Järvenpään Rantapuisto 3.3.2021_hlötiedot poistettu
- 2 Muistutus/ K-U Polkijat ry 19.10.2021/ hlötiedot poistettu
- 3 Lausunto__Caruna__28.10 hlötiedot poistettu
- 4 Lausunto__JpäänVesi_3.3 hlötiedot poistettu
- 5 Lausunto__Caruna__25.2 hlötiedot poistettu
- 6 Lausunto__Metsähallitus__11.10 hlötiedot poistettu

Asemakaavan muutosehdotus on ollut MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti julkisesti nähtävänä 6. - 19.10.2021 Seutulantalons palvelupisteessä ja Järvenpään kaupungin verkkosivuilla. Nähtävilläolosta ilmoitettiin kuulutuksella Järvenpään verkkosivuilla ja kirjeellä naapurikiinteistöjen omistajille. Ehdotuksesta saatiin lausunnot Caruna Oy:ltä, Metsähallitukselta ja Keski-Uudenmaan Polkijat ry:ltä.

Asemakaavakarttaan ei ole tehty muutoksia nähtävilläolon jälkeen joitakin teknisiä muutoksia lukuunottamatta. Asemakaavaselistusta on täydennetty. Lyhennelmät palautteesta ja siihen laaditut vastineet ovat asemakaavaselistuksen liitteenä. Saadut mielipiteet, muistutus ja lausunnot ovat asian oheismateriaalina.

Ehdotus

Esittelijä: Olli Keto-Tokoi, kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää

1. hyväksyä Kaavoitus ja liikenne -yksikön laatimat vastineet (kokouksen oheismateriaali ja kaavaselistuksen liite B) kaavamuutosehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutukseen,
2. hyväksyä 1. kaupunginosan eli Keskus osaa puistoaluetta koskevan asemakaavan muutoksen (asemakaavakartta, päivätty 17.2.2021, tarkistettu 16.9.2021 ja asemakaavan selostus, päivätty 17.2.2021, täydennetty 16.9.2021 ja 8.11.2021).

Päätös

Hyväksyttiin esittelijän päätösehdotuksen mukaisesti.

Tiedoksi

Asianosaiset, Caruna Oy



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

§ 103

Pajalanpihan pientaloalueen kumppanin valinta ja myyntipäätös

JARDno-2021-2230

Valmistelija / lisätiedot:

Juhana Hiironen

juhana.hiironen@jarvenpaa.fi

Maankäyttöjohtaja

Liitteet

1 Liite 1 Määräalat kartalla.pdf

2 Liite 2 Arviokirja, AP-rakennusoikeus, Pajala, Järvenpää Catella.pdf

Salassa pidettävä, Julkisuuslaki (621/1999) § 24

3 Liite 3 Arviokirja, AP- ja AR-rakennusopikeus, Pajala, FinCap.pdf

Salassa pidettävä, Julkisuuslaki (621/1999) § 24

4 Liite 4 Tontinkäyttösuunnitelmat Pajalanpiha.pdf

Valmistelijat: Juhana Hiironen, Salla Niemelä ja Jussi Hyvärilä

Alueen yleiskuvaus

Pajalanpihan alue on ollut useita vuosikymmeniä kaavoitusohjelmassa pian vireille tulevana hankkeena. Alueen kaavoitus käynnistettiin jo 90-luvun alussa, mutta vireillä olevat hankkeet ovat keskeytyneet kerta toisensa jälkeen erinäisistä syistä johtuen. Alueelle on tutkittu aikaisemmin mm. kerrostalo- ja rivitalorakentamista (ns. Pajalanauha), mutta hankkeet eivät ole edenneet. Alueen vieressä olevan vanhan kaatopaikan kunnostus ja uuden alueen liikenneyhteyksien selvittäminen ovat myös viivästyttäneet asemakaavatyön aloittamista useaan otteeseen.

Alueen edellinen asemakaava hyväksyttiin vuonna 2011, mutta aluetta ei ole saatu toteutettua sen mukaisesti. Pohjoisväylän liikennemelu, maaperän laatu ja kantavuus, alueen korkeussuhteet ja asemakaavan yksityiskohtainen toteutus suunnitelma ovat tuoneet erityiset haasteensa alueen toteutukselle. Nykyisellään alue on pusikoitunutta, alavaa ja vetistä savimaata, joka korkeussuhteiltaan sijaitsee pääosin kuopassa.

Pajalanpihan kaavatilanne

Pajalanpihan aluetta on kehitetty yli 30 vuoden ajan, mutta alue ei ole toteutunut. Alueella on voimassa vuonna 2011 hyväksytty asemakaava, joka ei ole toteutunut. Kaupunkikehityslautakunta ja kaupunginhallitus totesivat vuoden 2020 kaavoituskatsauksessaan asemakaavan vanhentuneeksi, mistä johtuen alueen kaavoitus on päätetty käynnistää uudelleen.

Alueen asemakaavoitus on tarkoitus käynnistää vuonna 2021 hyväksytyn kaavoitusohjelman mukaisesti välittömästi sen jälkeen, kun alueen toteuttamiseen on valittu kumppanit. Tavoitteena on, että asemakaava aloitetaan tammikuussa 2022 ja saadaan valmiiksi vuoden 2022 loppuun mennessä. Tavoitteena on, että rakentaminen alueella alkaa keväällä 2023.



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Alueen asemakaavoitusta on päätetty edistää kumppanuuskaavoituksena, jotta voidaan varmistua asemakaavoituksen toteutuskelpoisuudesta.

Kumppanuuskaavoitus prosessina

Perinteisesti uutta aluetta suunniteltaessa ja rakennettaessa kunta laatii kaavat, joiden mukaan rakentajat toteuttavat rakentamisen. Kaavoitus ja kaavan toteuttaminen, eli rakentaminen, ovat tällöin toisistaan erillisiä, toisiaan seuraavia prosesseja. Perinteisessä mallissa kunta suunnittelee kaavoitusprosessin ja rakentajat asemakaavan mukaisen rakentamisprosessin. Tällöin kaavoitus ja toteutuksen suunnittelu ovat ajallisesti erillään; vasta kun kunnan laatima kaava on valmis, aloittavat rakentajat oman suunnittelutyönsä. Kun nämä kaksi vaihetta alueen toteutumisessa ovat peräkkäisiä ja kaavat asettavat rajat rakennusliikkeiden työlle, kunnan ja rakennusliikkeiden väliselle yhteistyölle niin kaavoituksessa kuin toteuttamisvaiheessakaan ei ole sen enempää tarvetta kuin tilaisuuksiakaan.

Perinteistä kaavoitusmallia seuraa monesti se, etteivät tontit mene kaupaksi, sillä kunta ei ole paras taho ennustamaan markkinoiden sijoituspreferenssejä useamman vuoden päähän. Kiinteistömarkkinoiden ennustaminen on ylipäättänsä hankalaa, sillä kiinteistömarkkinat ovat kysynnältään syklisiä mutta tarjonnaltaan joustamattomia (tarjontaa on vaikea lisätä nopeasti). Kun ennustukset eivät pidä, tontit eivät mene kaupaksi ja alue toteutuu vain osittain. Koska sekä kunnallistekninen infrastruktuuri että palveluverkko on suunniteltu sen mukaan, että alue toteutuu kokonaisuudessaan, ovat investointitasot perinteisessä mallissa toteutuneeseen maankäyttöön nähden usein ylisuuret. Mitä pidempään tontit ovat myymättä, sitä suuremmalla todennäköisyydellä kaava vanhenee kokonaisuudessaan, jolloin koko prosessi on aloitettava alusta. Näin on käynyt Järvenpäässä Pajalanpihan alueella.

Maankäyttö ja rakennuslaki antaa kunnille suuren vapauden järjestää kaavoitusprosessi parhaaksi katsomallaan tavalla. Vastuu kaavoituksesta on kunnalla, mutta erilaisten järjestelyjen avulla kunta voi poiketa perinteisestä kaavoitusprosessista ja toimia tiiviimmässä yhteistyössä rakentajien kanssa.

Järvenpään kaupungin strategiassa Kaupunkikehityksen palvelualueen strategiseksi hankkeeksi nimettiin kumppanuusmallien kehittäminen kaavoituksessa. Niinpä Kaupunkikehitys on aktiivisesti kehittänyt omaa prosessiaan perinteisestä kaupunkisuunnitteluprosessista kumppanuuksiin perustuvaksi prosessiksi.

Kumppanuuskaavoitus on julkisen ja yksityisen sektorin kumppanuus, jossa sopimuksen mukaisesti kunta tekee yhteistyötä rakennuttajien kanssa suunnitteluprosessin alusta lähtien. Rakennusliikkeet laativat alueelle omat suunnitelmansa, ja kunnan kaavoittajat suunnittelevat lopullisen kaavan näiden ehdotusten pohjalta. Kumppanuuden perustamisella kehittämisprosessin alkuvaiheessa on tarkoitus parantaa kaavoituksen laatua ja tehokkuutta, sillä kunnan kaavoittajien ammattitaidon lisäksi prosessissa voidaan hyödyntää kumppanien markkinatietoutta, ideoita ja resursseja.

Kuten kaikessa kaavoituksessa, myös kumppanuuskaavoituksessa kunta asettaa asemakaavoitukselle tavoitteet. Kaavoituksen käynnistäminen pohjautuu kaupunginhallituksen päätöksen kaavoitusohjelmasta ja sen sisällöstä. Asemakaavan



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

laatimista ohjaa valtuuston hyväksymä yleiskaava. Asemakaavalla itsellään on kolmivaiheinen päätöksentekoprosessi, kaavaluonnos (1), kaavaehdotus (2), ja hyväksyttävä asemakaava (3). Kaavan tavoitteet juontuvat niin yleiskaavasta kuin kaavoitusohjelmasta mutta ne täsmentyvät luonnosvaiheen palautteen ja kaavaselvitysten pohjalta.

Kumppanuuskaavoituksen etuna on myös toteutuksen markkinaehtoisuus. Se, että tontit menevät kaupaksi varmistetaan jo kaavaprosessin alkumetreillä. Kun rakennushankkeen toteutussuunnitelmat tulevat osaksi kaavaprosessia, on kaavaprosessin osallisilla realistinen kuva siitä, millaiseksi ympäristö muuttuu kaavoitus- ja sitä seuraavan rakentamisprosessin seurauksena.

Koska kumppanit työstävät rakennussuunnitelmiaan jo kaavaprosessin aikana, on rakentaminen mahdollista aloittaa heti kaavan valmistuttua. Esimerkiksi Lepola IV alueella rakentaminen alkoi noin kuukausi asemakaavan lainvoimaistumisen jälkeen. Kumppanuuskaavoituksen etuna on erityisesti se, että rakennetun ympäristön toteutusprosessi on perinteistä mallia varmemmalla pohjalla. Toteutusaikataulu on kumppanuuskaavoituksessa merkittävästi lyhyempi, mikä tarkoittaa sitä, että investointien takaisinmaksuaika lyhenee, ja hankkeet tulevat kannattavammiksi.

Neuvottelumenettely

Pajalanpihan osalta tontinmyynti päätettiin perustaa neuvottelumenettelyyn, missä tontin käyttöä suunniteltiin yhdessä potentiaalisten rakennuttajien ja kaupungin kesken. Neuvottelumenettelyssä etuna on molemminpuolinen avoimuus ja se, että kaikki hankkeen toteutettavuuteen seikat tulevat käytyä perusteellisesti lävitse ennen kuin kumpikaan osapuoli sitoutuu hankkeeseen. Vastaavanlaista menettelyä on käytetty mm. Perhelän ja Ainolan aluekeskuksen hankkeistamisessa. Syksyllä 2021 järjestetyssä neuvottelumenettelyssä kartoitettiin mahdolliset rakentajakumppanit. Menettelyssä lähestyttiin useita kymmeniä potentiaalisia rakentajia ja tarkemmat neuvottelut käytiin kuuden eri toimijan kanssa.

Rakennusoikeuden yksikköhinnat arvioitiin auktorisoidun kiinteistöarvioitsijan (Catella Property Oy, Fincap) toimesta (Liite 2, Liite 3, salassa pidettävä, JulkL 24 § 20). Toisessa arviossa arvioitiin omakotitontin hintaa ja toisessa rivitalotontin hintaa. Arviokirjojen perusteella asuinrakennusoikeuden hinta on alueella noin 342-440 €/k-m². Koska arviokirjoissa ei otettu kantaa siihen, että nyt käsillä on rakennettavuudeltaan tavallista heikompi alue, on arvioitu että asuinrakennusoikeuden käypähinta on alueella noin 350 - 400 €/k-m². Neuvotteluissa kaupungin näkökulmasta hintaa määräävämpi tekijä oli kokonaisuuden toteuttamiskelpoisuus, aikatauluun sitoutuminen ja asuinrakentamisen laatu.

Neuvottelumenettelyn lopputuloksena hankkeen toteuttajiksi esitetään YIT Suomi Oy:ä ja Sievi asunnot Oy:tä, joiden suunnitelmat vastasivat parhaiten alueelle asetettuja kehittämistavoitteita. Molemmat toimijat ovat myös sitoutuneet tekemään alueiden ostamisesta ja rakentamisesta kiinteistökaupan sitovat esisopimukset heti nyt käsillä olevan päätöksen lainvoimaistumisen jälkeen, ja edelleen, ostamaan alueet asemakaavan lainvoimaistuttua. YIT Suomi Oy:n ja Sievi asunnot Oy:n suunnitelmat muodostivat eheän kokonaisuuden, joka sisältää monipuolista pientaloasumista ja



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

paljon erikokoisia perheasuntoja. Suunnitelma on kokonaistehokkuudeltaan tiivis, taloudellisesti kannattava, teknisesti laadukas, ja toteuttamiskelpoinen. Kokonaisratkaisussa on aikaansaatu tehokasta ja maankäytöltään monipuolista pientalorakennetta. Tontinkäyttösuunnitelmat on esitetty Liitteessä 4.

Myytävien kiinteistöjen lopullinen kauppahinta tulee määräytymään kohteelle asemakaavassa sallitun suurimman rakennusoikeuden (k-m²) ja esitetyn yksikköhinnan (€/ k-m²) tulona. YIT sitoutui tarjouksessa maksamaan asuinrakentamisoikeudesta 370 €/ k-m². Sievi asunnot Oy sitoutui tarjouksessa maksamaan asuinrakentamisoikeudesta 412 €/ k-m². Alue, josta YIT tarjosi, on rakennettavuudeltaan merkittävästi huonompi kuin alue, mikä selittää eron yksikköhinnoissa. Molemmat sitovat hintatarjoukset vastaavat alueen markkinahintaa.

Toimivalta

Kaupungin hallintosäännön liitteen 1: Taloudellinen toimivalta mukaan kaupunginvaltuusto päättää omaisuuden myynnistä silloin, kun kyse on yli miljoonan euron omaisuudesta. Pajalanpihan alueen myyntihinta on kokonaisuudessaan noin 3,7 miljoonaa euroa.

Ehdotus

Esittelijä: Olli Keto-Tokoi, kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että

1. Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että Pajalanpihan alueen toteuttajatahoiksi valitaan YIT Suomi Oy ja Sievi asunnot Oy.
2. Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi Liitteessä 1 esitetyn määräalan 1 alueelta muodostettavien kiinteistöjen luovuttamisen 370 €/k-m² yksikköhintaa käyttäen YIT:lle, tai heidän määräämilleen tahoille kaupunginvaltuustossa 25.3.2019 § 10 hyväksytyn kauppakirjapohjan mukaisin ehdoin.
3. Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi Liitteessä 1 esitettyjen määräalojen 2 ja 3 alueelta muodostettavien kiinteistöjen luovuttamisen 412 €/k-m² yksikköhintaa käyttäen Sievi asunnot Oy:lle, tai heidän määräämilleen tahoille kaupunginvaltuustossa 25.3.2019 § 10 hyväksytyn kauppakirjapohjan mukaisin ehdoin.
4. Kauppakirjaluonnokseen voidaan tehdä täsmennyksiä, jotka eivät heikennä kaupungin asemaa sopimuskumppanina.
5. Maankäyttöjohtaja valtuutetaan luovuttamaan Liitteessä 1 esitetyt kiinteistöt päätöksen esittelytekstissä ilmeneviä yksikköhintoja käyttäen toteuttajatahoille, tai heidän määräämilleen tahoille, sekä allekirjoittamaan luovutukseen liittyvät kauppakirjat.
6. Päätös sitoo kaupunkia 12 kuukautta asemakaavan lainvoimaistumisen jälkeen. Mikäli asemakaavaan kohdistuu valitus, joka siirtää asemakaavan lainvoimaistumista, siirtyvät muut määräajat samassa suhteessa.

Päätös

Hyväksyttiin esittelijän päätösehdotuksen mukaisesti.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Tiedoksi

Maankäyttöjohtaja, Hankekehityspäälliköt, Tonttipäällikkö



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Kunnallisvalitus

§102

Kunnallisvalitusohje

Valitusviranomainen Helsingin hallinto-oikeus

Valitusoikeus ja valitusperusteet

Vaikutuksiltaan vähäisenä pidettävästä asemakaavan muutoksesta valituksen voivat tehdä ne, joiden oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa. Alueellisella ympäristökeskuksella ja muulla viranomaisella on toimialaansa kuuluvissa asioissa valitusoikeus. Valitusoikeus on myös maakunnan liitolla ja kunnalla, joiden alueella kaavassa osoitetulla maankäytöllä on vaikutuksia. Rekisteröidyllä paikallisella tai alueellisella yhteisöllä on toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan myös valitusoikeus.

Pelkästään kunnan jäsenyyden perusteella valitusoikeutta ei ole silloin, kun kyse on vaikutuksiltaan vähäisenä pidettävästä asemakaavan muutoksesta.

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä,
- päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Valittajan tulee esittää valituksen perusteet ennen valitusajan päättymistä.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaamisesta.

Kaavan hyväksymistä koskevan päätöksen katsotaan tulleen kaikkien valitukseen oikeutettujen tietoon silloin, kun päätöksen sisältävä pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituskirjelmän sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

1. päätös, johon haetaan muutosta (*valituksen kohteena oleva päätös*);
2. miltä kohdista päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (*vaatimukset*);
3. vaatimusten perustelut;
4. mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (*prosessiosoite*). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä.

Valituskirjelmän liitteet

Valituskirjelmään on liitettävä:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä,
- 2) selvitys pöytäkirjan nähtävillesanopäivästä, ellei asia muutoin ilmene asiakirjoista
- 3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen on liitettävä valituskirjelmään valtakirja.

Valitusviranomainen

Kunnallisvalitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Osoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi

Puhelin 029 56 42000

Faksi 029 56 42079

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Järvenpään kaupungin kirjaamosta.

Järvenpään kaupunki / kirjaamo

Osoite: Hallintokatu 4, PL 41, 04401 Järvenpää

Sähköposti: kirjaamo@jarvenpaa.fi

Puh. vaihde: (09) 27 191

Kirjaamo on avoinna ma-to klo 9.00-15.00 ja pe klo 9.00-13.00.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Muutoksenhakukielto

§98, §99, §100, §103

Muutoksenhakukielto

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

- vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL136 §)
- virka- tai työehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista ja viranhaltija on jäsenenä viranhaltijayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (KVhl 50 § 2 mom.)
- etuusto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §).



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Oikaisuvaatimus

§101

Oikaisuvaatimusohje

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen **kaupunkikehityslautakunnalle**. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (*asianosainen*), sekä
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus on toimitettava Järvenpään kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa, *asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on:

Järvenpään kaupunki / kirjaamo

Kaupunkikehityslautakunta

Osoite: Hallintokatu 4, PL 41, 04400 Järvenpää

Sähköposti: kirjaamo@jarvenpaa.fi



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Puh. vaihde: (09) 27 191

Kirjaamo on avoinna ma-ke klo 9.00-15.00 ja pe 9.00-13.00.

Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa myös kaupungin asiakaspalvelupisteeseen os. Seutulantie 12, 04401 Järvenpää. Avoinna ma-ke klo 9.00-15.00, to 9.00-16.00 ja pe 8.00-13.00. Arkipyhän aattona asiakaspalvelupiste noudattaa perjantain aukioloaika. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on arkipyhänaatto, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero. Jos oikaisuvaatimus päätös pyydetään antamaan tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Järvenpään kaupungin kirjaamosta.