



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

Aika 16.11.2017, klo 17:15 - 21:02

Paikka Seutulantalo, kokoushuone Eero

### **Käsitellyt asiat**

- § 35 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus sekä pöytäkirjan tarkastus**
- § 36 Kaupunkikuvallinen lausunto / Koulukuja 3**
- § 37 Kaupunkikuvallinen lausunto / Myllytie 17**
- § 38 Kaupunkikuvallinen lausunto / Seutulantie 3**
- § 39 Kaupunkikuvallinen lausunto / Riffikatu 1**
- § 40 Asia poistettiin esityslistalta**
- § 41 Kaupunkikehityksen vuoden 2017 käyttösuunnitelmien muutos**
- § 42 Kaupunkitekniikan maksut ja taksat 2018**
- § 43 Järvenpään kaupungin ja Elisa Oyj:n välinen yhteistoimintasopimus**
- § 44 Rakennusjärjestyksen uudistaminen**
- § 45 Omakotialueiden tiivistäminen**
- § 46 Asemakaavan muutos, tontti 2-242-15 (Murtokatu 5)**



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

### Saapuvilla olleet jäsenet

Pirjo Komulainen, puheenjohtaja  
Antti Heikkilä, saapui 17:38  
Jenni Komonen  
Kaisa Saarikorpi  
Liina-Lyydia Jämsä  
Pekka Luuk  
Petri Perta  
Sari Holi  
Tuomas Raejärvi, saapui 17:21, poistui 20:00  
Asmo Korhonen  
Tuomas Käyhkö

### Muut saapuvilla olleet

Pekka Hippi, varapuheenjohtaja, sihteeri  
Sean McLoughlin  
Tuomas Härmä  
Helinä Perttu, poistui 17:53  
Helinä Perttu, esittelijä, saapui 18:32  
Olli Keto-Tokoi, esittelijä  
Jouni Vastamäki, esittelijä  
Sampo Perttula, esittelijä  
Kaarina Laine, poistui 20:33  
Susanna Aramo, poistui 20:01  
Timo Väisänen, poistui 18:20  
Ari Piirainen, poistui 20:06  
Sirkka Lehti, saapui 17:37, poistui 20:01

### Poissa

Mikko Vesterinen  
Markku Tenhunen  
Petri Graeffe  
Erkki Kukkonen

### Allekirjoitukset

Pirjo Komulainen  
Puheenjohtaja

Pekka Hippi  
Sihteeri



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

### **§ 35**

#### **Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus sekä pöytäkirjan tarkastus**

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen. Pöytäkirjan tarkastamisesta päättäminen. Pöytäkirja pidetään nähtävänä Järvenpään kaupungin tietoverkossa.

#### **Ehdotus**

Kokous todetaan lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Pöytäkirja tarkastetaan kokouksessa.

#### **Päätös**

Hyväksyttiin



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

### § 36

#### Kaupunkikuvallinen lausunto / Koulukuja 3

JARDno-2017-1811

Valmistelija / lisätiedot:

Jouni Vastamäki

Liitteet

1 Liitteet\_Koulukuja\_3.pdf

Järvenpään kaupungin hallintosäännön 22 §:n mukaan kaupunkikehityslautakunta käsittelee rakennuslupien käsittelyyn liittyvät merkittävät kaupunkikuvalliset asiat. Lausuntoa pyydetään osoitteeseen Koulukuja 3 suunnitellusta koulurakennuksesta.

Tontti sijaitsee opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueella.

Asemakaavaan liittyvä kaavakartta ja -selostus löytyvät kaupungin verkkosivuilta osoitteesta [https://www.jarvenpaa.fi/lomake/show.tpl?sivu\\_id=9609&id=91](https://www.jarvenpaa.fi/lomake/show.tpl?sivu_id=9609&id=91)

Suunnittelua on tehty tiiviissä yhteistyössä kaavoituksen ja rakennusvalvonnan kanssa. Kaavoituksella ei ole huomautettavaa suunnitelmista.

Liitteenä pääpiirustusluonnoksia ja näkymäkuvia

Pääsuunnittelija esittelee suunnitelmia kokouksessa.

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Jouni Vastamäki

Kaupunkikehityslautakunta päättää lausuntonaan todeta, ettei sillä ole huomautettavaa esitetyistä suunnitelmista.

#### **Päätös**

Hyväksyttiin

#### **Tiedoksi**

tapani.kerttula@ark-jaakkola.fi, jani.kervinen@mestaritoiminta.fi



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

### § 37

#### Kaupunkikuvallinen lausunto / Myllytie 17

JARDno-2017-1810

Valmistelija / lisätiedot:

Jouni Vastamäki

Liitteet

1 Liite\_Myllytie\_17.pdf

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

Tontti sijaitsee monimuotoista sosiaalitointa, terveydenhuoltoa sekä asumista palvelevien rakennusten korttelialueella.

Asemakaavaan liittyvä kaavakartta ja -selostus löytyvät kaupungin verkkosivuilta osoitteesta [https://www.jarvenpaa.fi/--Hyvinvointikampus--/sivu.tmpl?sivu\\_id=9100](https://www.jarvenpaa.fi/--Hyvinvointikampus--/sivu.tmpl?sivu_id=9100)

#### **Kaavoitusjohtajan lausunto:**

*"Suunnitelma noudattaa asemakaavamuutoksen ohessa hyväksytyssä rakentamistapaohjeessa (22.11.2016) määriteltyjä tavoitteita. Kohteen suunnittelussa tulee asettaa erityinen painoarvo kaupunkikuvallisiin vaikutuksiin ja sitä kautta korkeatasoisiin ja laadukkaisiin ratkaisuihin. Rakentamistapaohjeista poiketen julkisivujen tehostemateriaalina on esitetty käytettäväksi puupaneelin tai -rimoituksen sijaan eri sävyisiä julkisivulevyjä. Ratkaisu on toimiva ja tuo julkisivuihin elävyyttä, värin käyttö voisi tosin olla rohkeampaakin. Julkisivukuvista ei käy ilmi julkisivulevyjen materiaali. Väreillä ja materiaaleilla on toivottavaa luoda kohteeseen lämpimiä vyöhykkeitä, erityisesti sisäänkäyntien yhteyteen."*

Liitteenä pääpiirustusluonnoksia ja näkymäkuvia

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Jouni Vastamäki

Kaupunkikehityslautakunta päättää lausuntonaan todeta, että

- suunnitelma noudattaa asemakaavamuutoksen ohessa hyväksytyssä rakentamistapaohjeessa (22.11.2016) määriteltyjä tavoitteita
- värin käytön lisäämistä tulee jatkosuunnittelussa harkita erityisesti sisäänkäyntien yhteydessä

#### **Päätös**



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

Hyväksyttiin

**Tiedoksi**

jouni.pohto@siren.fi, pekka.karsimus@tyvene.fi



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

### § 38

#### Kaupunkikuvallinen lausunto / Seutulantie 3

JARDno-2017-1809

Valmistelija / lisätiedot:  
Jouni Vastamäki

#### Liitteet

1 Liite\_Seutulantie\_3.pdf

Järvenpään kaupungin hallintosäännön 22 §:n mukaan kaupunkikehityslautakunta käsittelee rakennuslupien käsittelyyn liittyvät merkittävät kaupunkikuvalliset asiat. Lausuntoa pyydetään osoitteeseen Seutulantie 3 suunnitellusta 7-kerroksisesta asuinkerrostalokohteesta.

Tontti sijaitsee asuinkerrostalojen korttelialueella.

Asemakaavaan liittyvä kaavakartta ja -selostus löytyvät kaupungin verkkosivuilta osoitteesta [https://www.jarvenpaa.fi/--Vanha\\_mattotehdas--/sivu.tmpl?sivu\\_id=9101](https://www.jarvenpaa.fi/--Vanha_mattotehdas--/sivu.tmpl?sivu_id=9101)

#### **Kaavoitusjohtajan lausunto:**

*"Suunnitelma ei vastaa kaikilta osin hankkeen asemakaavan muutoksen (hyv. 12.6.2017) yhteydessä määritellyjä reunaehtoja ja kaupunkikuvallisia tavoitteita. Suunnitelmaa tulee tarkistaa seuraavin osin:*

*- Asuntojakaumaa ja asuntojen määrää tulee tarkistaa. Suunnitelmassa asuntomäärä on noussut kaavoitusvaiheen viitesuunnitelmassa esitetystä 59 asunnosta 67 asuntoon. Samalla asuntojakaumaa on muutettu enemmän yksiöpainotteiseksi. Muutoksen vuoksi autopaikkojen suhde / asunto on muuttunut kaavoitusvaiheesta. Kaavamuutosvaiheessa kaava palautettiin kaupunkikehityslautakunnassa ehdotusvaiheessa kahteen otteeseen (1.12.2016 § 79 ja 2.2.2017 §9)) uudelleen valmisteluun ohjeistuksena tarkastella uudelleen autopaikkojen määrää (lisää autopaikkoja / as) ja suunnitella kohteeseen suurempia asuntoja yksiöiden ja kaksioiden lisäksi. Kaupunkikehityslautakunta päätti asettaa kaavaehdotuksen nähtäville 2.3.2017 § 20, kun edellä mainitut asiat oli tarkistettu viitesuunnitelmaan.*

*- Ainakin suurempiin asuntoihin tulee toteuttaa parvekkeet. Suunnitelman mukaista ratkaisua, jossa kaikissa asunnoissa on pelkät ranskalaiset parvekkeet, ei voida pitää laadukkaana ratkaisuna niin kaupunkikuvan tai asumisviihtyvyyden kannalta. Viitesuunnitelman mukainen ratkaisu, jossa rakennuksen kulmissa on parvekevyöhykkeet, on tässä hyväksyttävä ratkaisu.*

*- Väriyssuunnitelmassa esitetty ruskeanharmaata tiilijulkisivun tumma sävy ei ole kohteeseen sopiva. Väritystä tulisi tutkia vielä tarkemmin siten, että se soveltuu viereiseen mattotehtaan vaaleanharmaaseen sävyyn ja lähiympäristön vaaleisiin / valkoisiin kerrostaloihin. Lisäksi kohteessa on hyvä esittää värithostevyöhykkeet esim. parvekkeiden taustaseinissä.*



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

*- Katualueelle sijoittuvien rakenteiden osalta tulee pyytää lausunto kunnallistekniikan suunnittelusta"*

Liitteenä kaavoitusjohtajan lausunnon perusteena olevia pääpiirustusluonnoksia ja näkymäkuvia.

### **Suunnitelmien jatkokehittäminen**

Lausunnon perusteella rakennusvalvonta on käynyt keskusteluja rakennushankkeen osapuolten kanssa. Näiden perusteella suunnitelmia jatkokehitetään ja ne esitellään lautakunnalle kokouksessa.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Jouni Vastamäki

Kaupunkikehityslautakunta päättää lausuntonaan esittää, että lautakunnalla ei ole suunnitelmista muutoin huomautettavaa mutta jatkosuunnittelussa tulee värivivahteista keskustella yhdessä rakennusvalvonnan ja kaavoittajan kanssa.

### **Päätös**

Hyväksyttiin

### **Tiedoksi**

mika.vesterinen@lehto.fi, sari.samuli@arkkitehtipalvelu.fi





## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

### § 39

#### Kaupunkikuvallinen lausunto / Riffikatu 1

JARDno-2017-1808

Valmistelija / lisätiedot:  
Jouni Vastamäki

#### Liitteet

1 Liite\_Riffikatu1.pdf

Järvenpään kaupungin hallintosäännön 22 §:n mukaan kaupunkikehityslautakunta käsittelee rakennuslupien käsittelyyn liittyvät merkittävät kaupunkikuvalliset asiat. Lausuntoa pyydetään osoitteeseen Riffikatu 1 suunnitellusta yksikerroksisesta myymälärakennuksesta. Rakennuksen kokonaisala on 3 248 m<sup>2</sup>.

Tontti sijaitsee liike- ja toimitilarakennusten korttelialueella, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

Asemakaavaan liittyvä kaavakartta, kaavaselostus ja rakennustapaohjeet löytyvät kaupungin verkkosivuilta osoitteesta [https://www.jarvenpaa.fi/--Poikkities\\_yritys-ja\\_palvelualueen\\_it%C3%A4osa--/sivu.tmpl?sivu\\_id=7219](https://www.jarvenpaa.fi/--Poikkities_yritys-ja_palvelualueen_it%C3%A4osa--/sivu.tmpl?sivu_id=7219).

Kaavoitusjohtaja on lausunnossaan puoltanut hanketta.

Liitteenä pääpiirustusluonnoksia ja näkymäkuvia

Johtava rakennustarkastaja Jouni Vastamäki esittelee suunnitelmia kokouksessa.

#### Ehdotus

Esittelijä: Jouni Vastamäki

Kaupunkikehityslautakunta päättää lausuntonaan todeta, ettei sillä ole huomautettavaa suunnitelmista.

#### Päätös

Hyväksyttiin

#### Tiedoksi

mikko.kankkonen@lehto.fi, mika.hiltunen@arkkitehtistudio.fi



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

### **§ 40**

#### **Asia poistettiin esityslistalta**

JARDno-2017-1824

#### **Ehdotus**

#### **Päätös**



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

### § 41

#### **Kaupunkikehityksen vuoden 2017 käyttösuunnitelmien muutos**

JARDno-2017-1816

Valmistelija / lisätiedot:  
Timo Väisänen

#### Liitteet

1 Kauken käyttösuunnitelmien muutos laskelma

Kaupunkikehityksen käyttösuunnitelmasta vuodelle 2017 on päätetty kaupunkikehityslautakunnassa 2.2.2017 § 3. Toimintatuottoja on varattu 5 566 175 euroa, valmistus omaan käyttöön 1 175 500 euroa sekä toimintakulut -17 213 415 euroa. Toimintakate on yhteensä -10 471 740 euroa.

Tämän jälkeen kaupunginvaltuusto on päättänyt talousarvion muuttamisesta 28.8.2017 § 36.

Kokouksessaan 28.8.2017 kaupunginvaltuusto päätti talousarvion muuttamisesta kilpailukykysojopimusten tuomiin vaikutuksiin, johon kuuluivat lomarahojen 30 % leikkaus sekä sosiaaliturvamaksun ja työttömyysturvamaksun pieneneminen sekä Vanhankylänniemen sairaalan purkuun varattavasta summasta kaupunkikehityksen käyttötalousosan menoihin.

Talousarvion muutoksessa kilpailukykysojopimuksen vaikutukset kohdistuivat lomarahojen 30 % leikkaukseen sekä sosiaaliturvamaksun ja työttömyysturvamaksun pienenemiseen yhteensä 205 251 euroa sekä eläkemenoperusteisen maksun arvioitu pieneneminen vuoden 2016 tasosta yhteensä 117 900 euroa. Muutokset vähentävät kaupunkikehityksen toimintakuluja 323 151 euroa sekä parantavat saman verran toimintakatetta.

Kaupunkikehityksen vuoden 2017 talousarviossa ei ollut varattuna määrärahaa Vanhankylänniemen sairaalan purkuun. Sairaalan purkua on jouduttu aikaistamaan ilkkivaltatilanteen vuoksi syksyyn 2017 vuodesta 2018. Purusta aiheutuvat kustannukset arviolta 500 000 euroa katetaan Pietilän yritysalueen investoinneista ylijäävistä rahoista. Kaupunkikehityksen talousarviota muutetaan vähentämällä Pietilän yritysalueen investointimenoista 500 000 euroa, joka lisätään kaupunkikehityksen käyttötalousosan toimintakuluihin lisäten kaupunkikehityksen toimintakuluja saman verran. Muutos heikentää kaupunkikehityksen toimintakatetta 500 000 euroa.

Edellä mainituilla perusteilla avainalueiden käyttösuunnitelmiin esitetään tehtäväksi liitteen mukaiset määrärahojen muutokset.

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Olli Keto-Tokoi



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

Kaupunkikehityslautakunta päättää

- merkitä tiedoksi kaupunginvaltuuston 28.8.2017 § 36 hyväksymän Kaupunkikehityksen palvelualueen talousarvion muutoksen vuodelle 2017
- hyväksyä Kaupunkikehityksen käyttösunnitelmaan liitteen mukaiset muutokset.

### **Päätös**

Hyväksyttiin



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

### § 42

#### Kaupunkitekniiikan maksut ja taksat 2018

JARDno-2017-1493

Valmistelija / lisätiedot:  
Marja-Liisa Tiensuu

#### Liitteet

1 Taksat 2017  
2 Ehdotus taksat 2018

Järvenpään kaupungin hallintosäännön 18 §:n mukaan lautakunnat päättävät alaisestaan toiminnasta perittävistä maksuista.

Järvenpään kaupunki on ottanut käyttöön 1.4.2014 yleisten alueiden lupakäsittelyyn sähköisen Lupapistepalvelun. Lupapisteessä käsitellään yleisten alueiden lupahakemuksia. Sijoittamissopimus- ja katulupahakemuksista palvelun tuottaja Evolta Oy (ent. Solita) on perinyt kaupungilta maksua 1.1.2017 alkaen 11 euroa ( alv 0% ) / käsiteltävä lupa. Kustannukset on katettu 1.1.2017 käyttöönotetuilla toimenpidemaksuilla (Kaupunkikehityslautakunta 10.11.2016 § 70 / Kaupunkitekniiikan maksut ja taksat 2017).

Evolta Oy on esittänyt kaupungille sähköisen Lupapistepalvelun tiedonhallintaosion (arkistoinnin) käyttöönottoa myös yleisten alueiden lupahallinnoinnissa. Sähköinen arkistointi on osa sähköistä asiointia ja Lupapisteen tiedonhallintaratkaisun avulla asiakirjojen säilytys sähköistetään.

Lupapisteen tiedonhallintaosio eli arkistointi muodostuu dokumenttien sähköisestä vastaanotosta, tiedonohjausjärjestelmästä (sisältää malli TOSin), käyttöarkistosta sekä sähköisestä pysyväisarkistosta.

Kaupunkitekniiikka tekee erillisen hankintapäätöksen yleisten alueiden Lupapisteen tiedonhallintaosin käyttöönotosta vuoden 2017 aikana.

Maksujen ja taksojen tarkistamisen perusteena 1.1.2018 on Lupapisteen sähköisen tiedonhallinnan (arkistoinnin) käyttöönotto vuoden 2018 alusta alkaen. Taksojen korotuksella katetaan sähköisestä tiedonhallinnasta (arkistoinnista) syntyvät kulut. Palvelun kuukausimaksu on 275 euroa (alv 0%) ja tiedonhallintamaksu on 10 euroa ( alv 0 % ) / arkistoitava lupa. Palvelun käyttöönottomaksu on 600 euroa ( alv 0%).

Liitteenä on ehdotus Kaupunkikehityslautakunnan alaisesta Kaupunkikehitys / Kaupunkitekniiikan toiminnasta perittävistä yleisten alueiden käytön maksuista ja taksoista 1.1.2018 alkaen. Vuoden 2017 maksut ovat liitteenä.

#### Ehdotus

Esittelijä: Kaarina Laine



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

Kaupunkikehityslautakunta päättää hyväksyä liitteen mukaiset Kaupunkikehitys / kaupunkitekniikan alaisen toiminnan yleisten alueiden maksut ja taksat 1.1.2018 alkaen.

### **Päätös**

Hyväksyttiin



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

### § 43

#### Järvenpään kaupungin ja Elisa Oyj:n välinen yhteistoimintasopimus

JARDno-2017-1341

Valmistelija / lisätiedot:  
Marja-Liisa Tiensuu

#### Liitteet

1 Elisa Oyj:n ja Järvenpään kaupungin välinen yhteistoimintasopimusluonnos  
24.10.2017

Salassa pidettävä, Julkisuuslaki (621/1999) § 24

Salassapidettävät tiedot poistettu.

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Kaarina Laine

Salassapidettävät tiedot poistettu.

#### **Päätös**

Salassapidettävät tiedot poistettu.

#### **Tiedoksi**

Salassapidettävät tiedot poistettu.



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

### § 44

#### Rakennusjärjestyksen uudistaminen

JARDno-2017-1805

Valmistelija / lisätiedot:

Jouni Vastamäki

#### Liitteet

- 1 Vastineet lausunnoissa esitettyihin huomautuksiin Järvenpää.pdf
- 2 Rakennusjärjestysehdotus16112017\_liitteet.pdf
- 3 Lausunto\_ELY Uusimaa.pdf
- 4 Lausunto\_Järvenpään\_Fillarikerho\_ry.pdf
- 5 Lausunto\_Uudenmaan liitto.pdf

Järvenpään uuden rakennusjärjestyksen valmistelutyö aloitettiin tammikuussa 2016 yhteistyössä Hyvinkään rakennusvalvonnan kanssa. Helmikuussa 2017 lautakunta hyväksyi rakennusjärjestysehdotuksen ja päätti laittaa nähtäville 9.2.2017 - 13.3.2017 väliseksi ajaksi. Ehdotuksesta pyydettiin lausunto Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta sekä maakuntaliitolta. Lausunnon antoivat Järvenpään Fillarikerho ry sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus. Uudenmaan liitto ilmoitti, ettei se anna lausuntoa ehdotuksesta. Lausunnot on otettu mahdollisuuksien mukaan huomioon ja niiden aiheuttamat tekstimuutokset on esitetty uudessa ehdotuksessa punaisella fontilla. Poistettavat tekstit on yliviivattu.

Ehdotukseen on lisäksi esitetty kaksi uutta määräystä. Ensimmäinen liittyy vanhojen omakotialueiden tiivistämisprojektiin, joka käynnistettiin kaupungin aloitteesta (KAUKE 13.11.2014 § 78, KH 24.11.2014 § 287). Tarkoituksena oli tutkia rakennusoikeuden lisäämismahdollisuuksia niillä omakotitonteilla, joiden rakennusoikeus on alle  $e = 0,25$  ja joiden omistajat olivat sitä pyytäneet. Talousrakennusten rakentamismahdollisuudet tutkittiin koko alueella. Käytännössä tiivistysprojektin tulokset suhteessa siihen käytettyihin resursseihin ovat olleet vähäiset. Keskeisin hyöty on ollut talousrakennusoikeuden lisääminen tonteille, joille sitä ei aiemmin ollut asemakaavassa määrätty. Talousrakennusoikeuden lisäämisestä kaupunki ei peri kaavoituskorvausta. Rakennusjärjestysehdotukseen on lisätty määräys, jolla lisätään talousrakennusoikeutta  $te=0.05$  niillä omakoti- ja paritalotonteilla, joiden rakennusoikeus on alle  $e=0,25$ .

Toinen uusi määräys koskee asemakaava- alueella maahan sijoitettavien jakeluverkkokaapeleiden suojaputkittamista. Vaatimus on syntynyt käytännön tarpeista huolehtia siitä, että kaikki yhdyskunnan ja kiinteistöjen toiminnan kannalta oleelliset verkostot ja laitteet voidaan sijoittaa tarkoituksenmukaisella tavalla. Samalla pyritään huolehtimaan, että kaivutöiden yhteydessä ei vahingoiteta alueella ennestään olevia johtoja, laitteita tai katurakenteita.

Edellisestä rakennusjärjestysehdotuksesta annetut lausunnot ovat liitteenä. Lisäksi liitteenä jaetaan rakennusvalvonnan laatima vastine lausuntoihin.

#### Ehdotus





## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

Esittelijä: Jouni Vastamäki

Kaupunkikehityslautakunta päättää

- hyväksyä rakennusjärjestysehdotuksen ja päättää laittaa sen uudelleen nähtäville 23.11.2017- 28.12.2017 väliseksi ajaksi
- pyytää lausunnon Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Järvenpään fillarikerholta ja Caruna Oy:ltä
- valtuuttaa rakennusvalvonnan tekemään teknisluonteiset korjaukset rakennusjärjestysehdotukseen

### **Päätös**

Hyväksyttiin

### **Tiedoksi**

kirjaamo.uusimaa@ely-keskus.fi, jarvenpaan.fillarikerho@gmail.com, Caruna Oy



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

### § 45

#### Omakotialueiden tiivistäminen

JARDno-2017-1669

Valmistelija / lisätiedot:  
Terttu-Elina Wainio

Liitteet

1 Omakotitonttien tiivistäminen, selvitys

#### Tiivistelmä

**Kaavoituksen vuonna 2015 aloittamassa omakotialueiden tiivistämisprojektissa on laadittu asemakaavamuutokset Mikonkorven ja Satukallion alueille. Seuraavia, alustavan aikataulun mukaan vuoteen 2018 mennessä laadittavia ovat Saunakallio, Pöytäalhon tontit Välskärinkadun varrella, Terioja ja Jampan osa-alueet. Näitä kaavatoita ei ole aloitettu vielä vuonna 2017. Ennen projektin jatkamista tulee tarkastella onko projekti vastannut tavoitteitaan ja tehdä johtopäätökset jatkoa varten. Tämänhetkisestä tilanteesta on tehty yhteenveto, jossa esitetään projektin tähänastinen kulku sekä ehdotus jatkotoimenpiteiksi.**

#### Yhteenveto

Omakotitonttien tiivistämisen alustavana tavoitteena on ollut saada uusia rakennuspaikkoja väljästi rakennetuille vanhoille omakotialueille ja lisää asukkaita palvelujen tuntumaan, rakennetun kunnallistekniikan ääreen. Lisäksi on haluttu monipuolistaa tonttitarjontaa ja luoda eri sukupolville mahdollisuus asua lähellä toisiaan.

Lähtökohtana on ollut, että kaavamuutokset projektialueilla käynnistetään vaiheittain niillä kiinteistöillä, joiden omistajat pyytävät kaavamuutosta kirjallisesti. Kaavamuutoksissa on noudatettu Järvenpään kaupungin käytäntöä kaavoituskorvauksesta (50 % kiinteistönomistajan saamasta hyödystä). Talousrakennusoikeuden lisäyksestä ei ole laskutettu.

Mikonkorvessa varsinaista rakennusoikeutta ei lisätty, mutta Satukalliossa asuinrakennusoikeutta nostettiin kuudella tontilla, joiden omistajien kanssa tehtiin maankäytösopimukset. Kaavamuutoksen jälkeen tonttitehokkuus on  $e = 0,25$  paitsi Mikonkorven suurimmilla tonteilla, joiden rakennusoikeus oli ennen kaavamuutosta  $e = 0,1$  tai  $0,15$ . Mikonkorven ja Satukallion kaavamuutoksissa lisättiin kaikille tonteille talousrakennusoikeutta tehokkuusluvulla  $te = 0.05$  tai vastaavina kerrosalamäärinä. Tarvetta varsinaisen rakennusoikeuden nostamiseen oli vain muutamalla tontilla, mutta talousrakennusoikeuden lisääminen kasvattaa kuitenkin rakennusoikeutta välillisesti.

Kiinteistöjako säilyi Mikonkorvessa ennallaan lukuunottamatta yhden tontin jakamista kahdeksi tontiksi. Satukalliossa neljään tonttiin liitettiin lisäalueita viereisistä katu-



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

puisto- ja yhdyskuntateknisten laitosten alueita. Nämä kaavamuutokset eivät tuottaneet uusia rakennuspaikkoja juuri lainkaan.

Lisärakentaminen edellyttää tonttikohtaista suunnittelua, koska tontin jakaminen tai uusien rakennusten sovittaminen voi olla hankalaa ja mahdotontakin nykyisten rakennusten sijainnin tai maasto- olosuhteiden takia. Vanhojen alueiden katuverkosto ja hulevesien hallinta vaativat kunnallistekniikan erityisratkaisuja kapeimmilla katuosuuksilla. Suunnitteluun on varattava riittävästi aikaa. Kaavatyö, sopimukset ja kunnallistekniikan suunnittelu on osattava aikatauluttaa ja kunnallistekniikan investointeihin on osattava varautua oikein. Mikonkorvessa kunnallistekniikkaa on rakennettu jo ennen kaavamuutosta. Satukallion eteläosien kunnallistekniikan yleissuunnittelu on käynnistynyt kaavamuutoksen voimaantulon jälkeen vuonna 2017.

Yhteenvetona voidaan todeta, että projekti ei ole tuottanut lisärakentamista eikä uusia rakennuspaikkoja siinä määrin kuin projektia aloitettaessa tavoiteltiin.

Lisärakentaminen käynnistyy vain kiinteistönomistajan tahdosta ja todelliseen tarpeeseen. Järvenpään rakennusjärjestyksen uudistamisen yhteydessä on mahdollista tutkia, voitaisiinko omakotitonteille myöntää talousrakennusoikeutta rakennusluvan yhteydessä tiivistämisprojektissa noudatetuilla periaatteilla (korkeintaan 5 %, mikä vastaa talousrakennusoikeutta  $te = 0,05$ ).

Rakentamismahdollisuuksien yleispiirteinen tutkiminen tiivistämisprojektin osa-alueilta tuottaisi täydennysrakentamissuunnitelman alueiden rakentamistapaohjeiksi, mutta asemakaavaa ei olisi tarpeen muuttaa kokonaan. Kiinteistönomistajien halukkuus rakennusoikeuden nostamiseen voidaan selvittää kyselyllä ja laatia tarvittavat kaavamuutokset tapauskohtaisesti.

### Ehdotus

Esittelijä: Sampo Perttula

Kaupunkikehityslautakunta päättää, että omakotitonttien tiivistämisprojektia jatketaan seuraavilla periaatteilla:

- Saunakallion, Pöytäalhon, Teriojan ja Jampan tiivistämisalueiden rakentamistarpeista tehdään kysely kiinteistönomistajille
- kyselyn tulosten pohjalta tutkitaan tonttikohtaiset rakentamismahdollisuudet tarkemmin
- tarvittavat tonttikohtaiset asemakaavamuutokset aikataulutetaan kaavoitussuunnitelmaan vuosille 2018 - 20 laajempina kokonaisuuksina
- Järvenpään kaupungin rakennusjärjestyksen tarkistuksen valmistelussa otetaan huomioon mahdollisuus lisätä alle  $e = 0,20$  tehokkuudella oleville pientaloalueille talousrakennusoikeutta  $te = 0,05$  tehokkuudella
- jos asuinrakennusoikeutta nostetaan, asiasta tehdään puite- ja maankäyttösopimukset ja kiinteistönomistajalta peritään kaupungin noudattaman periaatteen mukainen korvaus
- yksittäisten kiinteistönomistajien aloitteesta tehtävissä asemakaavamuutoksissa sovelletaan kaupunkikehityslautakunnan hyväksymiä kaupunkikehityksen maksuja.



# JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

## **Päätös**

Hyväksyttiin



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

### § 46

#### Asemakaavan muutos, tontti 2-242-15 (Murtokatu 5)

JARDno-2017-1200

Valmistelija / lisätiedot:  
Terttu-Elina Wainio

#### Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotus
- 2 Asemakaavan selostus

#### Tiivistelmä

**Entinen pienteollisuustontti muutetaan ympäröivän asuinalueen mukaisesti asuinkäyttöön, koska pienteollisuustoiminta on päättynyt. Rakennusoikeutta ei nosteta. Asemakaavan muutos käsitellään vaikutuksiltaan vähäisenä.**

**Suunnittelualan pinta-ala on 1 712 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 684 k-m<sup>2</sup> (e = 0,40). Alueelle tulee 10 - 20 uutta asukasta.**

#### Asemakaavaprosessin vaiheet ja vuorovaikutus

Asemakaavan muutos on tullut vireille kiinteistönomistajan aloitteesta. Muutosta koskeva puitesopimus on hyväksytty kaupunginhallituksessa 21.8.2017 § 55. Asemakaavan muutosluonnos on ollut nähtävänä 20.9. - 3.10.2017 Seutulantalon palvelupisteessä sekä Järvenpään kaupungin internet- sivuilla. Kaavaluonnoksesta on pyydetty lausunnot sähkö-, puhelin- ja kaukolämpöoperaattoreilta. Nähtävilläoloaikana osallisilla on ollut mahdollisuus jättää mielipide kaavaluonnoksesta. Asemakaavaluonnoksesta on saatu neljä lausuntoa ja kaksi mielipidettä, joiden lyhennelmät ja kaavoituksen vastineet ovat asemakaavaselostuksen kohdassa 4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt. Alkuperäiset lausunnot ja mielipiteet on tallennettu kaupunkikehityslautakunnan extranet- sivuille.

#### Asemakaavan kuvaus

Suunnittelualue muodostuu tontista 2-242-15, joka osoitetaan asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialueeksi. Suurin sallittu kerrosluku on II. Alueen liikenne liittyy Murtokatuun ja Kuuskulmankatuun. Suunnittelualueelle voi tulla kymmenkunta uutta asuntoa ja 10 ... 20 asukasta. Alueelle ei tule työpaikkoja eikä palveluja.

Asemakaavan muutos täydentää nykyistä asuinaluetta uudella kaksikerroksisella rivitali- tai pienkerrostalolla. Vanha teollisuusrakennus puretaan. Rakentaminen sopeutuu mittakaavaltaan ympäröivään asuinalueeseen. Rakennusala on osoitettu ottaen huomioon etäisyys viereisen tontin asuinrakennukseen. Asemakaavan toteutuksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen luonnonympäristöön ja tontin reunoilla olevaa kasvillisuutta on mahdollista säilyttää. Asuinrakentaminen ei lisää alueen liikennemääriä merkittävästi.

#### **Ehdotus**



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

Esittelijä: Sampo Perttula

Kaupunkikehityslautakunta päättää

- hyväksyä 2. kaupunginosan eli Loutti korttelin 242 tonttia 15 koskevan asemakaavan muutosehdotuksen (asemakaavakartta ja asemakaavan selostus, päivätty 20.9.2017, tarkistettu 16.11.2017)
- asettaa asemakaavaehdotuksen julkisesti nähtäville
- pyytää asemakaavan muutoksesta lausunnon Caruna Oy:ltä.

### **Päätös**

Hyväksyttiin

### **Tiedoksi**

Caruna Oy



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

### **Muutoksenhakukielto**

§36, §37, §38, §39, §40, §41, §44, §45, §46

### **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

§42, §43

### Oikaisuvaatimusohje

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen

#### **kaupunginhallitukselle.**

Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

#### **Oikaisuvaatimusoikeus**

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös kohdistuu 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 päivänä 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 ollut 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:

Järvenpään kaupunki / kirjaamo  
Kaupunginhallitus

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

---

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.

### **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 oikaisuvaatimuspäätös pyydetään antamaan tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.