

Ohratie 14

Asemakaavan muutos

Selostus

JARDno-2023-1522
Kaavatunnus 120026



Vireilletulosta ilmoittaminen
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma MRL 63 §
Asemakaavaluonnos nähtävänä AKL 62§, MRA 30§
Kaupunkikehityslautakunta
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä AKL 65§ ja MRA 27§
Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt

kuulutus 13.11.2024
20.11.2024
26.2.-18.3.2025
10.4.2025 § 34
23.4.-23.5.2025
pvm §
pvm §
pvm §

(AKL 5.2.1999/132)

Kansi: Kuva Ohratieltä suunnittelualueelle (c) Järvenpään kaupunki

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Ohratie 14

Asemakaavan muutos

Diaarinumero JARDno-2023-1522

Kaavatunnus 120026

Asemakaavan muutos koskee:

12. eli Peltolan kaupunginosan korttelissa 1266 pienteollisuusrakennusten korttelialuetta (tontti 2)

Asemakaavan muutoksella muodostuu: 12. eli Peltolan kaupunginosan kortteliin 1266

Asuinpienalojen korttelialuetta AP-29

Laatija: Järvenpään kaupunki, Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

Yhteyshenkilö: kaavasuunnittelija Paula Sidoroff-Eskelinen, puhelin 040 315 2985

etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi

Järvenpää-info, puhelin 040 315 2880

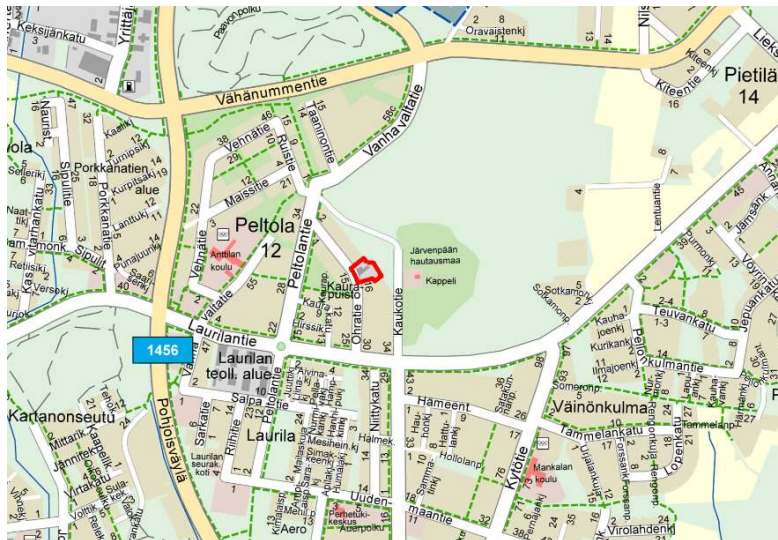
Sibeliuksenkatu 8, 3. krs, PL41, 04401 Järvenpää, info@jarvenpaa.fi

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Järvenpään keskustan rautatieasemalta hieman yli 2 km koilliseen.

Suunnittelualue käsittää korttelissa 1266 pienteollisuusrakennusten korttelialuetta (TP1, tontti 186-12-1266-2), osoitteessa Ohratie 14.

Etäisyys suunnittelualueelta keskustan rautatieasemalle on hieman yli 2 km.



Ote opaskartasta: suunnittelualueen likimääräinen sijainti ja rajausta punaisella.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Ohratie 14.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa ympäristössään ainoa teollisuustontti asuinpienalojen korttelialueeksi.

Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1 Tunnistetiedot.....	3
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus.....	3
Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	5
Tausta-aineistot.....	5
2. TIIVISTELMÄ.....	6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	6
2.2 Asemakaava	6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	6
3. LÄHTÖKOHDAT.....	7
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	7
Alueen yleiskuvaus	7
Luonnonympäristö.....	7
Rakennettu ympäristö.....	8
Maanomistus.....	13
3.2 Suunnittelutilanne	13
Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	13
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
4.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset	16
Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	16
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	16
Osalliset.....	16
Vireilletulo.....	17
Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	17
Viranomaisyhteistyö.....	18
4.3 Asemakaavan tavoitteet.....	19
Lähtökohta-aineiston tavoitteet.....	19
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	19
5.1 Kaavan rakenne	19
Mitoitus	19
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	20
5.3 Aluevaraukset	20

Korttelialueet	20
5.4 Kaavan vaikutukset.....	21
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	21
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	21
Vaikutukset liikenteeseen	21
Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen	21
Muut vaikutukset	23
5.5 Ympäristön häiriötekijät	23
5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset.....	23
5.7 Nimistö.....	23
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	24
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	24
6.2 Toteuttamisen ajoitus	24
6.3 Toteutuksen seuranta	24

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (20.11.2024, päivitetty MRL:n nimi AKL:ksi)
2. Asemakaavakartta ja -määräykset
3. Lyhennelmät lausunnoista, mielipiteistä ja muistutuksista sekä kaavoituksen vastineet
4. Asemakaavan seurantalomake

Tausta-aineistot

- Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelma 2017, päiv. 2018
- Järvenpään hulevesisuunnitelma 2013, FCG
- Järvenpään yleiskaava 2040, selostus liitteineen ja selvitysaineistot
- Järvenpään liikenne-ennuste ja liikennejärjestelmäsuunnitelma 2040 Loppuraportti 21/2/2020, Järvenpään kaupunki, Uudenmaan ELY-keskus
- Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelman ilmanlaatuselvitys, 13.12.2019, Sitowise
- Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelma, meluselvitys 12.2.2020, Sitowise
- Nummenkylän ja Kellokosken pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, Päivitys 2020, Vantaanjoen ja Helsingin seudun vesiensuojeluyhdistys ry
- Nummenkylän ja Kellokosken pohjavesialueiden geologinen rakenneselvitys, GTK 2016
- Vähänummen ja Kaunisnummen pohjavedenottamoiden suoja-aluepäätöksen lähi- ja kaukosuojavyöhykkeiden rajausten ja suoja-alueääräysten muuttaminen Nummenkylän pohjavesialueella, Järvenpää ja Tuusula, Päätös 17.1.2024, ESAVI/17256/2022, Aluehallintovirasto
- Maaperän pilaantuneisuustutkimus, 25.5.2004 Suomen IP-Tekniikka Oy
- Maaperän haitta-ainetutkimus, 24.11.2014 Geotek Oy

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulosta ilmoittaminen	kuulutus 13.11.2024
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma MRL 63 §	20.11.2024
Asemakaavaluonnos nähtävänä AKL 62§, MRA 30§	26.2.-18.3.2025
Kaupunkikehityslautakunta	10.4.2025 § 34
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä AKL 65§ ja MRA 27§	23.4.-23.5.2025
Kaupunkikehityslautakunta	pvm §
Kaupunginhallitus	pvm §
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	pvm §

(AKL 5.2.1999/132)

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella pienteollisuustontin käyttötarkoitus muutetaan asuinpientalorakentamiseen. Tontilla sallitaan rivitalojen, kytkettyjen pientalojen ja erillisten pientalojen rakentaminen asumistarkoituksiin. Tontin pinta-ala 4022 m², rakennusoikeuden määrä $e=0,30$ (1207 k-m²) ja suurin sallittu kerrosluku II säilyvät ennallaan. Asemakaavaan lisätään pohjeveden suojelua, hulevesien käsittelyä ja pilaantuneen maaperän kunnostamista koskevat määräykset.

Asemakaava-alueelle tulee tarvittaessa laatia erillinen tonttijako asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttamiseen voidaan ryhtyä, kun hyväksymispäätös on saanut lainvoiman, kaava kuulutettu voimaan ja mahdolliset kiinteistötekniset toimenpiteet suoritettu. Ennen uutta asuinrakentamista alueen maaperä tulee puhdistaa sellaiseen tasoon, ettei siitä aiheudu ympäristö- tai terveysriskiä alueen tulevassa asuinkäytössä. Puhdistamisen tulee tapahtua voimassa olevien säännösten mukaisesti ja asianomaisten viranomaisten valvonnassa, pohjavettä suojellen. Hulevesiä ei saa imeyttää pilaantuneen maa-aineksen läpi, eikä hulevesien viivytyksestä saa aiheutua haitta-aineiden imeytymistä pohjaveteen.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue käsittää pienteollisuusrakentamiselle kaavoitetun tontin, jolle sijoittuu nykyisin pääosin varastokäytössä oleva rakennus. Tontille on sijoittunut toimintaa, jonka seurauksena maaperä on pilaantunut öljyllä ja raskasmetalleilla. Suunnittelualue sijoittuu pääosin vedenhankinnalle tärkeälle pohjavesialueelle ja rajautuu vedenottamon kaukosuojavyöhykkeeseen.

Suunnittelualueen lähiympäristö on pientaloaluetta. Itäpuolella on Järvenpään hautausmaa-alue ja sen huoltorakennuksia. Lähipalvelut, kuten koulu ja päivittäistavarakauppa sekä lähipuisto sijoittuvat alle 500m etäisyydelle suunnittelualueesta. Järvenpään keskustapalvelut sijoittuvat noin 2,5 km etäisyydelle. Suunnittelun kohteena oleva tontti on pinta-alaltaan 4022 m².

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on reunamiltaan puustoinen tontti, jonka keskellä olevan pienteollisuusrakennuksen ympärillä on hiekkapiha-aluetta.



Ortoilmakuva 2023, suunnittelualue rajattu keltaisella.

Suunnittelualue on pinnanmuodoiltaan melko tasaista, Ohratie on noin korkeusasemassa +59,9 metriä merenpinnan yläpuolella, tontin länsiosassa noin korkeusasemassa + 60.0 metriä mpy ja tontin itäosa noin korkeustasossa +60,8 m mpy.

Maaperäkattatarkastelun perusteella suunnittelualue on pääosin hietaa/savea. Tontin länsiosassa on pieneltä osin savea ja itäosassa hietaa. Alueelle tehtyjen maaperätutkimusten mukaan tontin maanpinnassa on noin 1 m paksuinen täyttösorakerros, jonka alapuolella tiivis luonnollinen savikerros noin 2-3 metrin syvyyteen. Savikerroksen alla on silttinen tai hiekkainen

luonnonmaakerros. Tontin pohjoisosassa luonnollisen savikerroksen alapuolinen silttikerros vaihettuu karkearakeisemmaksi hiekaksi. (Maaperän pilaantuneisuustutkimus, 25.5.2004 Suomen IP-Tekniikka Oy, 2004; Maaperän haitta-ainetutkimus, 24.11.2014, Geotek Oy)

Suunnittelun kohteena olevalta tontilta ei ole tiedossa havaintoja tavanomaisesta kaupunkiympäristöstä poikkeavasta eläimistöstä, kasvillisuudesta tai luontotyypeistä. Alueelle ei sijoitu luonnonmuistomerkkejä.

Yleiskaavan 2040 liitekartta-aineistoista tarkasteltuna suunnittelualueelle tai lähiympäristöön ei sijoitu arvokkaita luontotyyppikohteita, huomionarvoisia kasvilajeja tai arvokkaita pienvesiä. Suunnittelualueen itäpuoleisella hautausmaa-alueella on havaintoja pohjanlepakosta (Järvenpään lepakkoselvitys 2018) ja hautausmaan koillispuolella on linnustollisesti arvokasta aluetta (vuosina 2011-2012 tehdyt linnustoseselvityksen havainnot). Suunnittelualueella tai lähiympäristössä ei ole inventoitu liito-oravalle sopivia alueita tai tiedossa liito-oravahavaintoja (vuosien 2010-2017 havainnot) eikä alueelta ole tiedossa havaintoja hyönteisistä, matelijoista tai sammakkoeläimistä (vuosien 2008-2016 havainnot).

Suunnittelualue sijoittuu itäosastaan pääosin vedenhankinnan kannalta tärkeälle Nummenkylän pohjavesialueelle. Suunnittelualue rajautuu itäosastaan Vähänummen vedenottamon kaukosuojavyöhykkeeseen (Vesioikeuden päätös n:o 89/1980 A, 7.11.1980 ja KHO n:o 5812, 9.12.1981), jonka rajausta ja määräyksiä on tarkistettu Aluehallintoviraston päätöksellä 17.1.2024 (ESAVI/17256/2022, 8/2024). Vedenottamo sijoittuu vajaan kilometrin etäisyydelle suunnittelualueesta.

Pohjaveden pääasiallinen virtaussuunta harjuaalueella laajemmassa mittakaavassa on etelään (Nummenkylän ja Kellokosken pohjavesialueiden geologinen rakenneselvitys 2016). Paikallinen virtaussuunta on pohjavedenottamon suuntaan (Nummenkylän ja Kellokosken pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, päivitys 2020).

Tontille tehdyssä aiemmassa maaperän pilaantuneisuustutkimuksessa tehtiin havaintoja orsi/pohjavedestä noin 1,5 m syvyydellä maanpinnan alapuolella (Suomen IP-Tekniikka Oy, 2004). Uudemmassa maaperätutkimuksessa selvää vesipintaa ei havaittu (Geotek Oy, 2014).

Tontin luoteisrajalla on avo-oja, joka laskee lounaaseen, Ohratien varteen.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueelle sijoittuu rakennusrekisteri- ja rakennuslupatietojen mukaan 1940-luvulla rakennettu ja myöhemmin 1960-70-luvulla laajennettu 522 k-m² pienteollisuushalli, jonka vanhempi osa on palanut 1990-luvulla. Rakennuksessa on aiemmin toiminut värjäämö ja ollut myöhemmin mm. varasto-, autoharraste- ja autotallikäytössä (Suomen IP-Tekniikka Oy 2004).

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijoittuu 1970-luvulla asemakaavoitettuun pientalovaltaiseen ympäristöön, jossa korttelialueiden sallittu rakentamistehokkuus vaihtelee välillä $e=0,25$ - $e=0,35$. Alueelle sijoittuu 1950-luvun rakentamista, joka on ajan myötä täydentynyt ja tiivistynyt rivi- ja paritalorakentamisella sekä tonttien lohkomisten kautta.



Alueen rakeisuutta, pohjakartan rakennukset harmaalla, suunnittelualue merkitty sinisellä.

Asuminen

Tontilla voimassa oleva asemakaava sallii nykytilanteessa toiminnalle välttämättömät asunnot, joita ei ole toteutunut. Ympäristö on pientalovaltaista asuinalueita ja viereiset tontit ovat uudistuneet rivitaloilla. Suunnittelualueen asemakaavan käyttötarkoitusta suunnitellaan muutettavaksi asumiseen.

Palvelut

Lähipalvelut, kuten alakoulu ja päivittäistavarakauppa sijoittuvat noin 0,5-1 kilometrin etäisyydelle suunnittelualueesta. Keskustan palvelut sijoittuvat linnuntietä noin 2 km etäisyydelle.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Suunnittelualueelle ei nykytilanteessa sijoitu varsinaisia työpaikkoja. Rakennuksen tiloja käytetään rakennusliikkeen aputiloina ja varastona sekä harrastetoimintaan.

Virkistys

Suunnittelualueelta on välitön yhteys Kaurapuistoon, jossa on alueen lähileikkipaikka. Paavonpolun kuntoradalle / hiihtoladulle on etäisyyttä vajaa kilometri.

Liikenne

Suunnittelukohde sijoittuu Ohratien varteen, joka on tonttikatuluonteinen yhteys Laurilantien ja Peltolantien kokoojakatujen välillä. Suunnittelualueelta on sujuvat yhteydet yhdystie-seututie -luonteisille Pohjoisväylälle ja Vähänummentielle. Ohratien nopeusrajoitus on nykyisin 40 km/h, mutta tulevaisuudessa se on tarkoitus alentaa 30 km/h.

Ohratien katualuevaraus on leveydeltään noin 10 metriä ja ajoradan leveys noin 5 metriä. Kadulla ei ole jalkakäytävää tai pyörätietä, vaan jalankulkijat ja pyöräilijät kulkevat ajoradalla.

Laurilantiella on linja-autopysäkki noin 300 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta, josta liikennöi kaupunkibussi eli linja 20 välillä Rautatieasema-Jamppa (neljä vuoroa päivässä ma-la molempiin suuntiin). Samoilta pysäkeiltä liikennöi myös linjan 23 Rautatieasema-Haarajoki koululaisvuorot (Y-vuorot, kulkevat Saunakallion kautta) koulujen alkamis- ja päättymisaikoihin.

Muihin aikoihin linja 23 liikennöi tavallisella reitillään joka päivä ja lähimmät pysäkit sijaitsevat noin 900 metrin jalankulkuetäisyydellä Kytötiellä.

Pohjoisväylää myöten liikennöivät Seutuliliikenteen bussit noin 1 km jalankulkuetäisyydellä.

Haarajoen ja Saunakallion rautatieasemat sekä Järvenpään keskustan rautatieasema ovat kaikki likimain 2 km etäisyydellä suunnittelualueesta.

Järvenpään liikenne-ennuste ja liikennejärjestelmäsuunnitelman 2040 mukaan Ohratiehen liittyvien kokoojaketujen arvioitu tuleva keskimääräinen arkivuorokausiliikenne on n. 1200 ja 1590 ajoneuvoa vuorokaudessa (ennustevuosi 2040, skenaario A). Liikennemäärän muutosennuste nykytilanteeseen verrattuna on +/-500 ajoneuvoa vuorokaudessa.



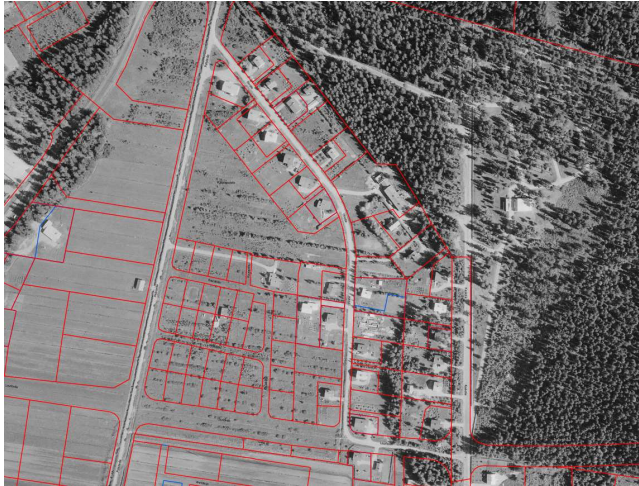
Liikennemäärät: ote selvityksestä Järvenpään liikenne-ennuste ja liikennejärjestelmäsuunnitelma 2040, Loppuraportti 21.2.2020 Sitowise (Skenaario A ennustevuonna 2040, KAVL (ajon./vrk))

Ohratiellä on tehty liikennemäärien laskentaa syyskuussa 2024; arvio keskimääräisestä arkivuorokausiliikenteestä on kadun pohjoispäässä noin 140-160 autoa/päivä ja eteläpäässä n. 240-260 autoa/päivä (KAVL).

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole kohteita Järvenpään yleiskaava-alueen historiallisen ajan arkeologisesta inventoinnista (2017) tai Järvenpään esihistoriallisten muinaisjäännösten inventoinnissa (2001).

1950-luvun maastokartasta ja ilmakuvista tarkasteltuna suunnittelualueelle ja sen välittömään lähiympäristöön on sijoittunut alueen ensimmäisiä rakennuksia, jonka jälkeen alue on täydentynyt asemakaavoituksen myötä. Suunnittelukohteen kanssa samalle kiinteistölle ja myöhemmin kiinteistötoimitusten seurauksena viereiselle tontille (Ohratie 14-16) sijoittunut aiemman Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelman kohde, sodan jälkeen Ruotsin valtion lahjoittama Värjäämö Väänäsen talo (07.031), on purettu ja tilalle rakennettu rivitaloja.



Otteet ortoilmakuvista vuosilta 1964 ja 2023.

Tekninen huolto

Suunnittelualue on olemassa olevien kunnallisteknisten verkostojen yhteydessä. Ohratien varressa on vesi- ja viemäriverkostoa sekä sadevesiviemäri. Tontille saapuu televerkostoa maa- ja ilmakaapeleina Ohratien ja viereisen seurakunnan alueen/Kaukotien suunnasta. (Johtotieto - palvelu, 09/2024). Suunnittelualueelle tai sen läheisyyteen sijoittuu lisäksi kaukolämpöverkostoa, tietoliikennekaapeleita, kaupungin katuvalaistus- ja valokuituverkostoa, sekä sähköverkostoa Ohratien ja Kaukotien suunnista.

Hulevedet

Suunnittelualue sijoittuu Tuusulanjärven / Loutinojan valuma-alueelle, pienvalluma-alueelle 4.33 (Järvenpään hulevesisuunnitelma 1.11.2013, FCG). Pienvalluma-alueen läpäisemättömän pinnan osuus ja valunnan viive on arvioitu maltilliseksi: pintavaluntakertoimeksi on arvioitu 0,10–0,20, vaihteluvälin ollessa 0,10–0,60. (Järvenpään tekninen hulevesisuunnitelma 2016, Pöyry)

Erityistoiminnot

Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole vaara-alueita. Suunnittelualue rajautuu itäosastaan hautausmaa-alueeseen.

Ympäristönsuojelu, ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueen kannalta merkittävimmät melulähteet ovat ympäristön kokoojakadut, joiden osalta määräävänä voidaan pitää päiväaikaista keskiäänitasoa. Päiväaikaan nyky- ja ennustetilanteessa (v. 2019 / 2040) suunnittelualueen keskiäänitasot ovat alle 50 dB äänitasovyöhykkeellä. Yöaikaan nyky- ja ennustetilanteessa (v. 2019 / 2040) äänitasojen tarkasteluvyöhykkeet eivät ulotu suunnittelualueelle. (Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelma, meluselvitys 12.2.2020, Sitowise)



Tie-, katu- ja raideliikenteen melu; vasemmalla päivääjan keskiäänitaso LAeq 07-22 nykytilanteessa v.2019, oikealla päivääjan keskiäänitaso LAeq 07-22 ennustetilanteessa v.2040 (Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelma, meluselvitys 12.2.2020, Sitowise). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti osoitettu nuolella.

Hautausmaa-alueelta voi kantautua suunnittelualueelle normaaleja alueen ylläpitoon kuuluvia ääniä sekä ajoittaisia toimintaan ja liikennöintiin liittyviä ääniä erityisesti juhlapyhinä.

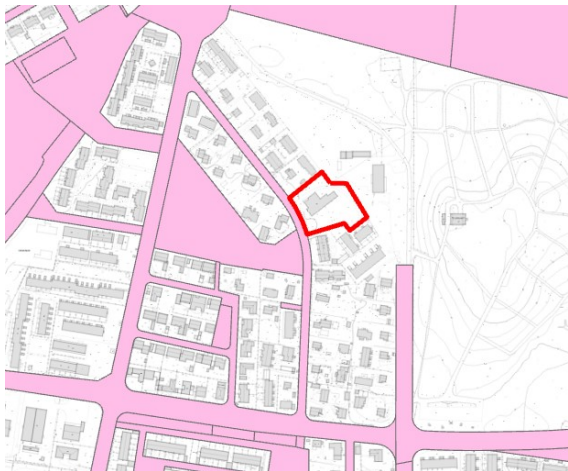
Järvenpään yleiskaava edellyttää arvioimaan tärinän ja runkomelun aiheuttamat haitat laadittaessa tarkempia suunnitelmia alle 500m, päähän rautatiestä tai 100 m päähän muusta liikenneväylästä. Suunnittelualue sijoittuu n. 2km etäisyydelle rautateistä ja n. 200 m etäisyydelle lähimmistä kokoojakaduista.

Ilmanlaadun osalta suunnittelualueella lähimmillä kokoojakaduilla liikennemäärä on alle 5000 ajoneuvoa/arki-vrk, jolloin erillisiä suosituksetäisyyksiä asuinrakentamiselle ei ole esitetty (Liikennejärjestelmäsuunnitelman ilmanlaatuselvitys 2019, Sitowise).

Suunnittelualueella on tiedossa oleva pilaantuneen maaperän kohde, Entinen värjäämö, kohdenro 20005802 (ELY / maaperän tilan tietojärjestelmä / MATTI-rekisteri; kaupungin Pima-paikkatietoaineisto 02/2016). Alueelta on laadittu maaperän pilaantuneisuustutkimukset v. 2004 ja 2014. Kiinteistöllä on voimassa maankäyttörajoite, koska maaperässä on todettu esiintyvän öljyllä ja öljyhiilivedyillä sekä raskasmetalleilla pilaantuneita maa-aineksia. Maaperä tulee puhdistaa sellaiseen tasoon, ettei siitä aiheudu ympäristö- tai terveysriskiä alueen tulevassa asuinkäytössä.

Suunnittelualueella ei ole suojelualueita tai -kohteita. Suunnittelualueelle ei ulotu suuronnettomuusvaaraa aiheuttavia laitoksia tai niistä johtuvia konsultointiväyhykkeitä (Järvenpään yleiskaavan 2040 selostus, tilanne 09/2020).

Maanomistus



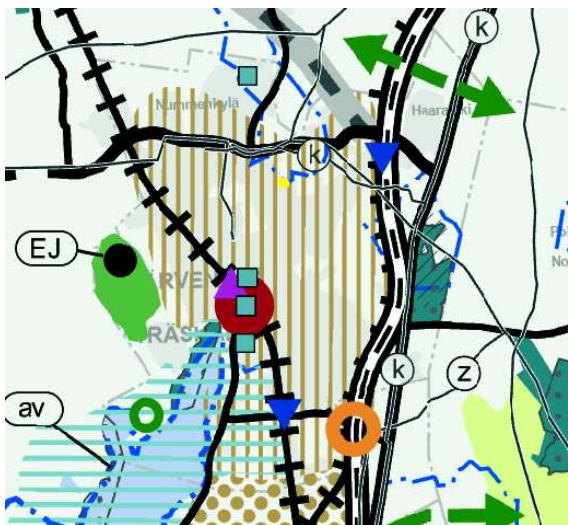
Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa. Ympäröivät kadut ja yleiset alueet ovat Järvenpään kaupungin omistuksessa. Suunnittelualue rajautuu itäosastaan seurakunnan omistuksessa olevaan alueeseen.

Ote maanomistustilanteesta, vaaleanpunaisella merkityt alueet ovat kaupungin omistuksessa (ote 09/2024)

3.2 Suunnittelutilanne

Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava



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

Alue sijoittuu pohjavesialueen rajalle (Nummenkylä, sininen katkoviiva).

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

Yleiskaava

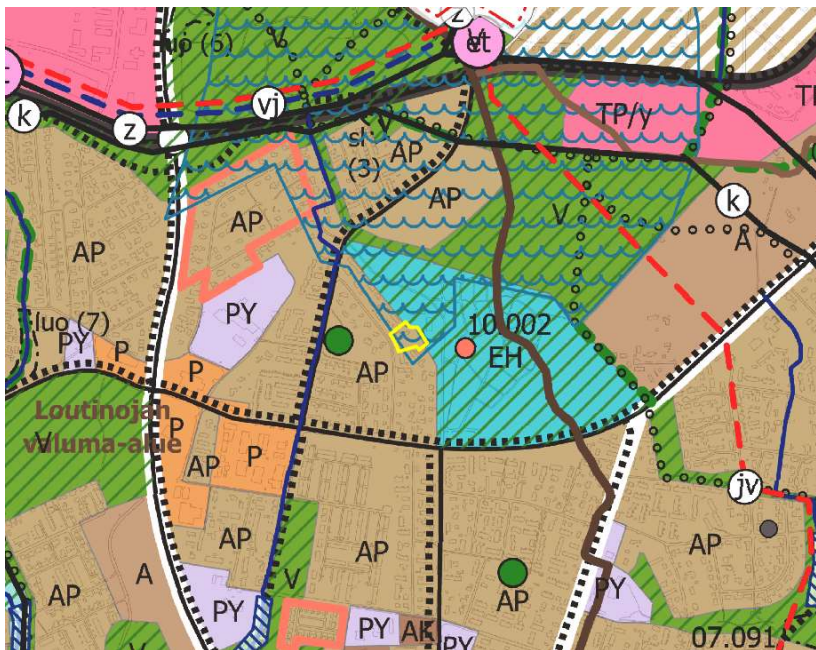
Järvenpään kaupungin yleiskaavassa 2040 (KV 14.12.2020 § 80 ja 22.3.2021 § 16, lainvoimainen 22.6.2021) suunnittelualue on **Pientalovaltaista asuntoaluetta** (AP), joka *varataan ensisijaisesti monipuoliselle pientalovaltaiselle asumiselle sekä sitä palveleville lähipalveluille sekä alueen luonteeseen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

Suunnittelualue on pääosin **Tärkeää pohjavesialuetta**. Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelemiseen. Maankäytön suunnittelussa tulee arvioida riskit ja vaikutukset pohjaveden laadulle ja määrälle sekä maaperän laadulle. Lisäksi tulee selvittää mahdolliset paineellisen pohjaveden esiintymisalueet. Tarvittavat toimet riskien ehkäisemiseksi ja paineellisen pohjaveden huomioimiseksi tulee osoittaa ennen rakentamista. Alin kaivutaso ei saa

olla kahta metriä lähempänä ylintä pohjaveden pintaa. Alueelle ei saa sijoittaa laitoksia tai toimintoja, joissa käsitellään tai varastoidaan pohjavedelle vaarallisia aineita, poikkeuksena öljysäiliöt. Öljysäiliöt on sijoitettava rakennuksen sisällä olevaan säiliöön tai maanpäälliseen suoja-altaaseen. Maanpäällisen suoja-altaan tulee olla vesitiivis ja katettu ja suoja-altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan öljyn enimmäismäärä. Maalämpökaivojen sijoittaminen alueelle on kielletty. Pohjavesialueilla on sallittua imeyttää vain puhtaita hulevesiä.

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

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



Ote Järvenpään yleiskaavasta 2040. Suunnittelualue rajattu keltaisella.

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

Voimassa oleva asemakaava

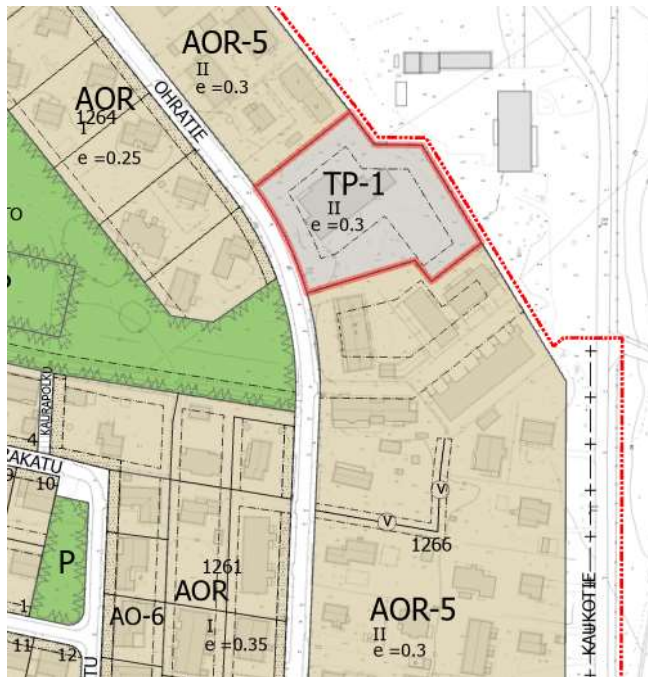
Suunnittelualueella on voimassa 20.10.1977 vahvistettu Kytöpellon asemakaava ja asemakaavan muutos (13/2), jossa suunnittelualue on käyttötarkoitukseltaan *Pienteollisuusrakennusten korttelialuetta* (TP1). Korttelialueen rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,3$ ja suurin sallittu kerrosluku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

Pinta-alaperusteinen rakennusoikeuden määrä 4022 m² tontilla on 1207 k-m².

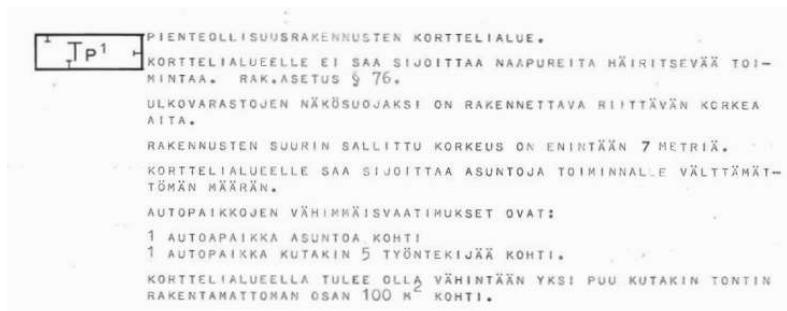
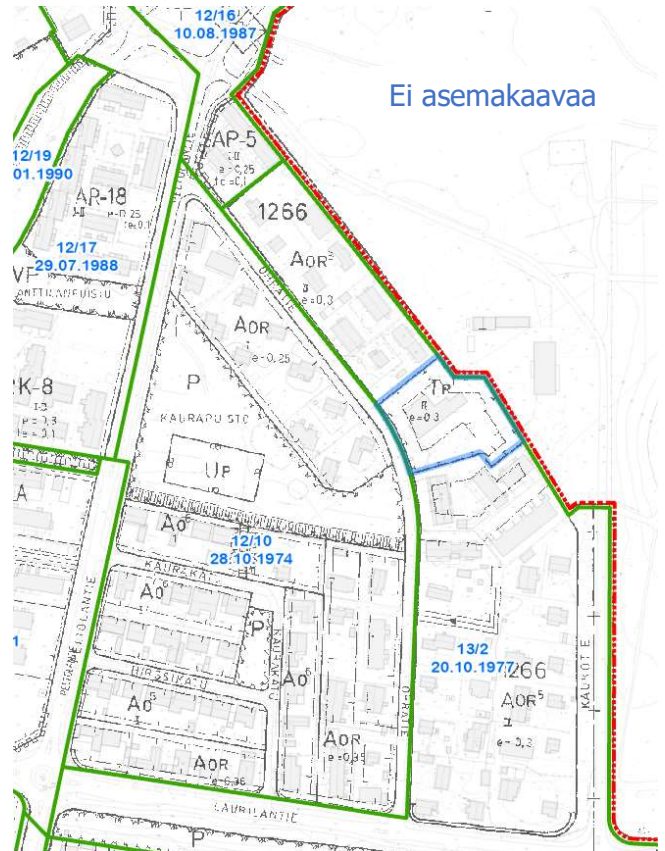
Suunnittelualueeseen rajautuvat sekä vastapuoleinen korttelialue ovat käyttötarkoitukseltaan *Omakotirakennusten ja rivitalojen sekä muiden kytkettyjen pientalojen korttelialuetta* (AOR5) sekä *Erillisten tai kytkettyjen pientalojen aluetta* (AOR).

Suunnittelualueen itäpuoleinen alue on asemakaavoittamaton.

Suunnittelualueelle on laadittu kaupunginhallituksen 1.11.1976 § 1928 hyväksymät *Järvenpään kaupungin rakentamisohjeet Isokydön kaupunginosan rakentamista varten*.



Ote voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmäkartasta (TieraCity 09/2024), suunnittelualue rajattu punaisella. Oikealla ote alueella voimassa olevien asemakaavojen hakemistokartasta, asemakaavan muutosalue rajattu sinisellä.



Ote voimassa olevista asemakaavamääräyksistä.

Asemakaavojen pysäköintinormituksen suunnitteluohje

Suunnittelualuetta koskee asemakaavojen pysäköintinormituksen suunnitteluohje (17.9.2020 § 39 Kaukelk, päivitetty 27.4.2023 § 29), jonka mukaan yhtiömuotoisten yli 3 asunnon asuinpientalojen rakentamisessa normituksena pidetään lähtökohtaisesti 1,5 autopaikkaa / asunto sekä lisäksi riittävä määrä vierasautopaikkoja. Rakentaja tekee kaupungille esityksen vierasautopaikkojen määrästä, joka arvioidaan rakennusluvan myöntämisen yhteydessä. Omatonttisten enintään kahden asunnon asuinpientalojen rakentamisessa normituksena pidetään lähtökohtaisesti 2 autopaikkaa / asunto.

Rakennusjärjestys

Järvenpään rakennusjärjestys on voimassa 20.1.2019 alkaen (KValt 22.10.2018 § 86). Vireillä on rakennusjärjestyksen uudistaminen, josta luonnos on ollut nähtävillä 21.12.2024-31.1.2025.

Tonttijako ja -rekisteri

Alueen tontti on merkitty tonttirekisteriin.

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää alueidenkäyttölain 54a §:n vaatimukset. Pohjakarttaa pitää yllä Järvenpään kaupungin maankäyttö- ja karttapalvelut.

Rakennuskiellot, suojelupäätökset

Suunnittelualueella ei ole rakennuskielloja tai suojelupäätösten alaisia kohteita.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos laaditaan yksityisen maanomistajan aloitteesta (hakemus 24.1.2005, Dnro Yleishal 184/05). Kaava-aloite on esitelty vuoden 2024 kaavoituskatsauksessa (Khall 15.1.2024 § 3) ja tätä ennen tarkemmin aikatauluttamattomana kaavahankkeena. Suunnittelualueen maanomistus on vaihtunut kaavamuutosaloitteen jälkeen, mutta uuden maanomistajan kanssa sovittu, että asemakaavoitus voidaan aloittaa aiemman hakemuksen periaatteiden mukaisesti. Kaavoituksen puitesopimus on hyväksytty kaavoitusjohtajan päätöksellä 27.4.2023 § 4 ja allekirjoitettu. Maankäyttösopimus laaditaan ja saatetaan hyväksyttäväksi kaupunginhallituksessa asemakaavan hyväksymiskäsittelyn yhteydessä.

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaupunkikehityslautakunta, päätös asemakaavaehdotuksen nähtävillepanosta 10.4.2025 § 34

Kaupunkikehityslautakunta pvm §

Kaupunginhallitus pvm §

Kaupunginvaltuusto pvm §

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

- Asemakaavamuutosalueen maanomistajat
- Naapuritonttien omistajat, haltijat ja asukkaat
- Lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät sekä asukasyhdistykset
- Järvenpään kaupungin asiantuntijaviranomaiset
- Muut viranomaistahot
- Teknisten verkostojen toimittajayritykset
- Teleoperaattoriyritykset
- Alueen toimijat, seurat ja yhdistykset
- Muut, joiden oloihin asemakaavan muutos saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Osallisia voivat olla myös kaikki kuntalaiset, joita alueen kehittäminen kiinnostaa

Tarkemmin osalliset on määritelty asemakaavaa varten laaditussa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (**Liite 1**).

Vireilletulo

Asemakaavamutoksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 13.11.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville 20.11.2024 alkaen.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja vuorovaikutustavat on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (**Liite 1**). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä koko kaavasuunnittelun ajan Järvenpään kaupungin verkkosivuilla sekä Järvenpää-infossa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, kaavaluonnoksesta sekä kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen ja mielipiteiden lyhennelmät ja vastineet ovat liitteessä (**Liite 3**).

Valmisteluvaihe

Asemakaavan muutosluonnos on ollut julkisesti nähtävillä 26.2.-18.3.2025 kaupungin verkkosivuilla ja Järvenpää-infossa. Nähtävilläolon aikana osallisilla oli mahdollisuus jättää mielipide asemakaavan muutosluonnoksesta. Luonnosvaiheessa lähetettiin kaava tiedoksi Järvenpään kaupunkitekniikan suunnittelupalveluille, rakennusvalvontaan sekä Järvenpään Vedelle. Asemakaavan muutosluonnoksesta pyydettiin lausunto seuraavilta tahoilta: Uudenmaan ELY-keskus, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Keski-Uudenmaan ympäristökeskus, Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä, Tuusulanjärven Lämpö, Auris energia, Caruna Oy, FNE-Finland Oy, Cinia Oy, Elisa Oyj, Telia Finland Oy, DNA Finland Oy.

Asemakaavan muutosluonnoksesta saatiin lausunnot Järvenpään Vedeltä, Uudenmaan ELY-keskukselta ja Keski-Uudenmaan ympäristökeskukselta. Caruna Oy ilmoitti, että sillä ei ole lisättävää OAS-vaiheessa antamaansa lausuntoon, mutta toivoo mahdollisuutta antaa lausunto kaavaprosessin seuraavassa vaiheessa. Luonnoksesta ei esitetty mielipiteitä.

Järvenpään Vesi kiinnitti huomiota mm. siihen, että asemakaavan muutoksesta ei saa aiheutua tarvetta vesihuollon lisärakentamiselle, tontilla tulee varautua huleveden viivytykseen ja pohjavesialueella saa imeyttää vain puhtaita hulevesiä, mikä tulee sisällyttää tarvittavilta osin hulevesikaavamääräykseen. Uudenmaan ELY-keskus totesi, että selostuksessa on käytetty pohjavesialueesta väärää nimeä, pohjaveden pintaa ei saa laskea pysyvästi ja pohjaveden pinnan yläpuolelle on jätettävä riittävä suojakerros, sekä että selostuksessa maaperän puhdistamiseen liittyvää tekstiä on syytä muotoilla siten, että maaperä puhdistetaan sellaiseen tasoon, että asumiselle aiheutuvan terveysriskin ohella ei aiheudu ympäristöriskiä pohjavedelle. Keski-Uudenmaan ympäristökeskus nosti lausunnossaan esille, että hulevesiä ei saa imeyttää pilaantuneen maaperän läpi, likaiset hulevedet tulee johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle, hulevesien viivyttämisessä tulee varmistua, ettei viivytyksestä aiheudu haitta-aineiden imeytymistä pohjaveteen ja että kaavamääräyksessä on ristiriitaisuutta öljylämmitystä koskevan kaavamääräyksen osalta.

Luonnosvaiheen asemakaavakartta ja määräykset on esitetty liitteessä (**Liite 2**).

Luonnosvaiheessa saatujen lausuntojen lyhennelmät ja vastineet niihin ovat kaavaselostuksen liitteessä (**Liite 3**).

Luonnoksen nähtävilläolon jälkeen asemakaavakarttaan ja selostukseen on tehty vastineiden mukaiset tarkistukset ja täydennykset:

- Järvenpään Veden ja Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen lausuntojen johdosta hulevesimääräystä on täydennetty uudeksi hule-15 kaavamääräykseksi lisäämällä, että alueella saa imeyttää ainoastaan puhtaita hulevesiä, kuten kattovesiä, jos maaperäolosuhteet sen sallivat. Hulevesiä ei saa imeyttää pilaantuneen maaperän läpi, eikä hulevesien viivytyksestä saa aiheutua haitta-aineiden imeytymistä pohjaveteen. Rakentamisen yhteydessä tulee esittää tonttikohtainen sekä

rakentamisen aikainen hulevesien hallintasuunnitelma, joissa esitetään hulevesien viivytyksen ja laadullisen käsittelyn periaatteet ja toteutusratkaisut.

- Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon johdosta on korjattu kaavaselostukseen pohjavesialueen nimi, täydennetty /pvs-x -asemakaavamääräystekstiä esitetysti /pvs-7:ksi lisäämällä määräysteksti: 'Maata kaivettaessa pohjaveden ylimmän pinnan ja maanpinnan välille on jätettävä riittävä suojakerros', muotoilultaan vastaavasti kuin Järvenpään rakennusjärjestyksessä. Lisäksi on tarkistettu asemakaavaselostuksen tekstiä esitetysti maaperän puhdistamistason osalta
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen lausunnon johdosta on hulevesimääräyksen tarkennuksen lisäksi täydennetty asemakaavaselostuksen kohtaan 5.3. perustelu, miksi /pvs-7 -kaavamääräyksessä mainitaan edelleen öljysäiliöt, vaikka uusia öljylämmitykseen perustuvia järjestelmiä ei pohjavesialueella sallita.

Lisäksi asemakaavakarttaan on lisätty teknisenä täydennyksenä AP-kaavamääräyksen indeksinumero (AP-29) sekä asemakaavaselostukseen lisätty erillinen ilmastovaikutusten arviointia käsittelevä kappale, jonka lisäksi selostukseen on tehty muut asiaankuuluvat täydennykset.

Suunnitteluvaihe

Asemakaavan muutosehdotus on ollut AKL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti julkisesti nähtävillä 23.4.-23.5.2025 (30 vrk) kaupungin verkkosivuilla ja Järvenpää-infossa. Maanomistajia tiedotettiin kirjeitse ehdotuksen nähtäville asettamisesta. Nähtävilläolon aikana osallisilla oli mahdollisuus jättää muistutus.

Asemakaavan muutosehdotus lähetettiin tiedoksi Järvenpään kaupunkitekniikan suunnittelupalveluille, rakennusvalvontaan sekä Järvenpään Vedelle. Lausunnot pyydettiin seuraavilta tahoilta: Uudenmaan ELY-keskus, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Keski-Uudenmaan ympäristökeskus, Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä, Tuusulanjärven Lämpö Oy, Auris Energia Oy, Caruna Oy, FNE-Finland Oy, Cinia Oy, Elisa Oyj, Telia Finland Oyj ja DNA Finland Oy.

Ehdotuksesta saatiin lausunnot Elisa Oyj:ltä, Caruna Oy:ltä, Keski-Uudenmaan ympäristökeskukselta, Järvenpään Vedeltä ja Uudenmaan ELY-keskukselta. Ehdotuksesta ei jätetty muistutuksia. Ehdotusvaiheessa saatujen lausuntojen lyhennelmät ja vastineet niihin ovat kaavaselostuksen liitteessä **(Liite 3)**.

Ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen on ELY-keskuksen lausunnon johdosta tarkennettu asemakaavakarttaan pohjavesialuetta (pv) ja puhdistettavaa/kunnostettavaa maa-aluetta (saa) koskevia kaavamerkintöjä jatkamalla pohjavesialueen osa-aluerajaa (pv) viitteellisesti kaavamuutosalueen ulkopuolelle, sekä lisäämällä puhdistettavan/kunnostettavan maa-alueen (saa) osa-alueen rajaan merkintäsymboli pohjavesialueen osa-aluerajamerkinnän länsipuolelle. Lisäksi asemakaavaselostukseen on tehty asiaankuuluvat täydennykset. Tehdyt muutokset ovat teknislousteisia, eivätkä edellytä ehdotuksen uudelleen nähtäville asettamista.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksymisestä päättää Järvenpään kaupunginvaltuusto.

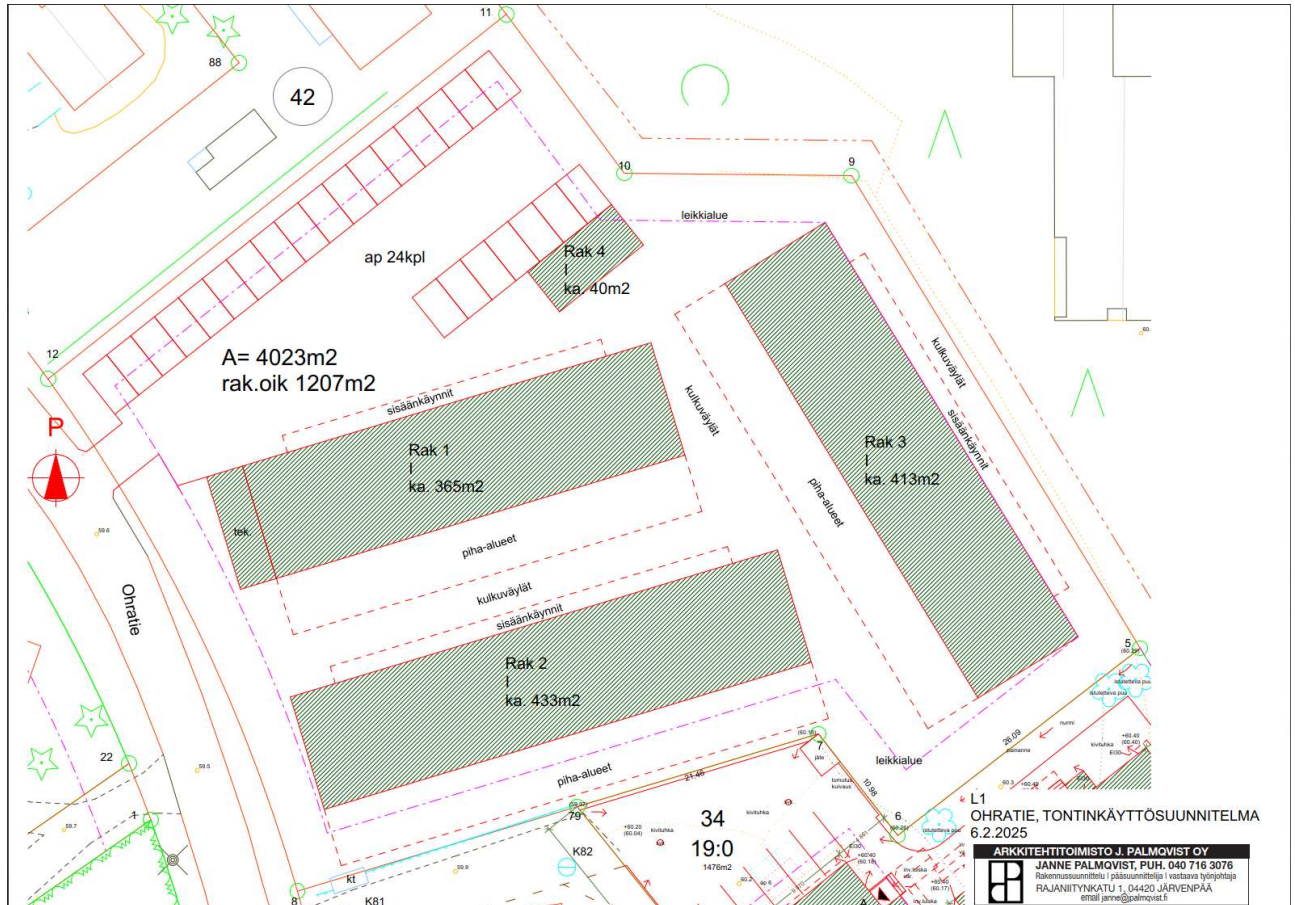
Viranomaisyhteistyö

Asemakaavan muutoksesta ei ole järjestetty viranomaisneuvottelua. Asemakaavan muutosta on valmisteltu yhteistyössä kaupungin asiantuntijaviranomaisten sekä Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen kanssa.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston tavoitteet

Asemakaavasuunnittelun tavoitteena on mahdollistaa tontille suunniteltu asuinpientalorakentaminen ympäristöönsä soveltuen sekä antaa asemakaavassa tarvittavat pohjavesialuetta ja maaperän puhdistamista sekä hulevesien käsittelyä koskevat asemakaavamääräykset.



Alustava tontinkäyttösuunnitelma 6.2.2025, Arkkitehtitoimisto J. Palmqvist Oy.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella muodostuu 12. eli Peltolan kaupunginosan kortteliin 1266 asuinpientalojen korttelialuetta (AP-29).

Mitoitus

Asemakaavamuutosalueen pinta-ala on 4022 m². Tehokkuuslukuun perustuva rakennusoikeuden määrä $e=0,30$ säilyy ennallaan, jolloin rakennusoikeuden määrä tontilla on noin 1207 k-m².

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä (**Liite 4**).

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavaa muutetaan käyttötarkoitukseltaan ja näin ollen rakentamistavaltaan yhteneväksi ympäristönsä kanssa. Asemakaavaan lisätään pilaantuneen maaperän puhdistamista, pohjaveden suojelua sekä hulevesien käsittelyä koskevat asemakaavamääräykset. Tontilla sallitaan ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työ- ja palvelutiloja.

5.3 Aluevaraukset

Korttelialueet

Asuinpientalojen korttelialue (AP-29)

Tontin pääkäyttötarkoitus Pienteollisuusrakennusten korttelialue (TP-1) on muutettu Asuinpientalojen korttelialueeksi (AP-29):

ASUINPIENTALOJEN KORTTELIALUE.

Korttelialueelle saa rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin.

Asemakaavassa ilmoitetusta rakennusoikeudesta saa tontilla asuva käyttää 25 % työ-, yms. palvelutiloiksi, joissa harjoitettu toiminta ei aiheuta ympäristölle häiriötä.

Tontilla tulee säilyttää tai istuttaa vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 100 m² kohti.

Autopaikkoja on varattava vähintään:

- yksi- tai kaksiasuntoiset pientalot 2 ap/asunto

- rivitalot ja kytketyt pientalot 1,5 ap/asunto, sekä lisäksi riittävä määrä vierasautopaikkoja.

Asemakaavan pääkäyttötarkoitus on soveltuvilta osin muotoiltu vastaavan sisältöiseksi kuin muualla samassa korttelissa voimassa oleva käyttötarkoitus (AOR5). Määräyksen sisältöä on päivitetty vanhentuneilta osin. Asemakaavan muutoksella mahdollistuu rivitalojen, kytkettyjen pientalojen sekä erillisten pientalojen rakentaminen, kuten muualla korttelissa.

Laadullisena määräyksenä asukkaan on mahdollista harjoittaa tontilla ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta työ- tai palvelutoimintaa. Tontilla tulee pyrkiä säilyttämään, muutoin istuttaa yksi puu kutakin rakentamattoman osan 100 m² kohti. Autopaikkamääräys on osoitettu noudattaen voimassa olevaa asemakaavojen pysäköintinormituksen suunnitteluohjetta.

Tontin rakennusoikeus $e=0,30$ (1207 k-m²) ja suurin sallittu kerrosluku II säilyvät voimassa olevan asemakaavan mukaisina ja ovat vastaavat kuin muualla korttelissa.

Tontin rakennusala on käyttötarkoituksen muuttuessa laajennettu 4 metriin tontin sivu- ja takarajoista, sekä kadun puolella 5 metrin etäisyydelle katualueen rajasta, kuten muualla korttelissa on edellytetty. Vanhat suppeammat rakennusalarajat suunnittelualueella ja naapuritontilla ovat perustuneet tontin aiempaan käyttötarkoitukseen sekä tonteilla aiemmin sijainneisiin rakennuksiin ja pihajärjestelyihin, jotka ovat muuttuneet.

Tontille on merkitty pohjavesialueen raja (pv). Tonttia on osoitettu koskemaan pohjaveden suojelumääräys (/pvs-7), jonka sisällössä huomioidaan suunnittelualueen sijoittuminen osittain pohjavesialueelle, sekä määräyksen käytettävyyden yleisemmin myös ns. vanhoilla alueilla sekä tulevaisuuden asemakaavoissa, joiden alueella on vielä mahdollisia öljylämmitykseen perustuvia järjestelmiä. Asemakaavamääräys (/pvs-7) ei salli pohjavesialueelle uusia maalämpöön tai öljylämmitykseen perustuvia lämmitysjärjestelmiä.

Tontille on osoitettu hulevesimääräys (hule-15), jonka mukaan hulevedet tulee käsitellä tonteilla hulevesiä viivyttämällä ennen niiden johtamista hulevesiverkkoon. Alueella saa imeyttää ainoastaan puhtaita hulevesiä, kuten kattovesiä, jos maaperäolosuhteet sen sallivat. Hulevesiä ei saa imeyttää pilaantuneen maa-aineksen läpi, eikä hulevesien viivytyksestä saa aiheutua haitta-

aineiden imeytymistä pohjaveteen. Rakentamisluvan yhteydessä tulee esittää tonttikohtainen sekä rakentamisen aikainen hulevesien hallintasuunnitelma, joissa esitetään hulevesien viivytyksen ja laadullisen käsittelyn periaatteet ja toteutusratkaisut.

Korttelialueelle on osoitettu pilaantuneen maaperän puhdistamistarpeen ilmaiseva määräys (saa).

5.4 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Suunnittelualueen pienteollisuustontti on ympäristössään vanhaa perua ainoa kyseistä käyttötarkoitusta oleva tontti. Asemakaavamuutoksen myötä tontinkäyttö muuttuu vastaavaksi kuin ympäristössä. Huonokuntoinen ja käyttöikänsä päähän tullut teollisuusrakennus on mahdollista korvata uudenaikaisemmalla ja ympäristöön soveltuvalla asuinrakentamisella. Suunnittelualueen lähiympäristöön kohdentuu asemakaavan muutoksen myötä normaaleja rakentamisen aikaisia häiriövaikutuksia, mutta näitä syntyisi myös, jos nykyinen rakennus korvattaisiin uudella ilman asemakaavan käyttötarkoituksen muuttamista.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavassa osoitetaan saa-merkinnällä puhdistettava/kunnostettava maa-alue, jonka myötä rakennushankkeen tullessa ajankohtaiseksi maaperä tulee puhdistaa todetuista haitta-aineista. Asemakaavassa edellytetyn pilaantuneen maaperän puhdistamisen myötä alueella jo pidempään ollut pohjavesiriski poistuu. Toteutuksen yhteydessä on mahdollisuus, että haitta-aineita lähtee kulkeutumaan pohjaveteen, mutta asia on tiedostettu ja puhdistus toteutetaan asiantuntijoiden toimesta, voimassa olevien säädösten ja ohjeistuksen mukaisesti sekä viranomaisten valvonnassa.

Asemakaavaan on lisätty pohjavesialuetta koskevat suojelumääräykset sekä hulevesimääräys, jonka sisällössä on otettu huomioon erityisesti alueen pilaantunut maaperä sekä sijoittuminen pohjavesialueelle.

Suunnittelualue sijoittuu osin pohjavesialueen ulkopuolelle, jossa muiden ehtojen täytyessä voidaan pohjavesialueen ulkopuolella hyödyntää energiatehokkaita lämmitysmuotoja.

Vaikutukset liikenteeseen

Suunnittelualueen maankäytön muuttuessa nykyisen rakennuksen käyttöön liittyvä liikennöinti Ohratieltä poistuu. Tämän myötä raskaan liikenteen osuuden voi odottaa laskevan jonkun verran. Ohratielle suuntautuvan henkilöajoneuvoliikenteen voi odottaa lisääntyvän vähäisesti noin 30 autolla arkipäivässä, tontin käytön tiivistyessä lähemmäs voimassa olevan asemakaavankin mahdollistamaa rakentamistehokkuutta.

Korttelin asemakaavamääräyksissä on määrätty rakentamisen sijoitusetäisyydeksi 5 metriä katualueesta, jolloin voidaan huomioda myös mahdolliset tulevaisuuden muutostarpeet kapean kadun osalta, mikäli katsotaan että esimerkiksi kevyen liikenteen edellytyksiä olisi tarpeen parantaa.

Vaikutukset ilmastomuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Asemakaavan muutoksen vaikutuksia ilmastomuutoksen hillintään ja sopeutumiseen on arvioitu pääosin sanallisesti, osaltaan voimassa olevan asemakaavan käyttötarkoituksessa ja määräyksissä tapahtuvan muutoksen näkökulmasta, toisaalta verrattuna nykyisen fyysisen ympäristön muutokseen. Arvioinnissa on hyödynnetty ilmastokestävän kaavoituksen työkalun (KILVA) teemoja ja kysymyksiä, sekä käyttötarkoituksen muutoksen osalta Hiilikartta-työkalua.

Suunnittelualue sijoittuu olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta tiivistäen nykyisten teknisten verkostojen yhteyteen. Asemakaavan muutoksella ei tapahdu voimassa olevaan asemakaavaan nähden muutosta rakennusoikeuden määrässä tai kerrosluvussa.

Asemakaavan muutos mahdollistaa asukasmäärän lisääntymisen olemassa olevien lähipalvelujen kuten alakoulun ja kaupan läheisyydessä, jonne on lyhyet ja sujuvat jalankulkuyhteydet noin 500 metrin säteellä. Alueen läheisyydessä on virkistysmahdollisuuksia eri ikäisille ja yhteydet ovat sujuvat sekä turvalliset. Alueelta junaliikenne on kohtuullisesti saavutettavissa kävellen, ja sekä pääradan että Oikoradan seisakepaikoille on yhtäläinen kulkuetäisyys, mikä monipuolistaa kulkumahdollisuuksia. Linja-autopysäkit ovat 300 m-1 km jalankulkuetäisyydellä ja useampia vuoroyhteyksiä käytettävissä. Alueen läheisyydessä liikennöivä kaupunkibussi on erityisesti ikäihmisten ja liikuntarajoitteisten tarpeet huomioiva ja reitti suunniteltu kaupallisten sekä liikuntapalveluiden äärelle sekä rautatieasemalle. Asemakaavamääräyksissä mahdollistetaan 25% rakennusoikeudesta ympäristöhäiriötä aiheuttamattomiksi liike-, työ- tai palvelutiloiksi, mikä mahdollistaa kotityöskentelyä ja näin ollen vähemmän liikkumistarvetta.

Asemakaavan käyttötarkoituksen muuttamisen vaikutusta ilmastonmuutoksen kannalta on tarkasteltu hiilikartta-työkalulla (02/2025), jossa kaavan vaikutusta hiilivarastoihin määritetään aluevarausten käyttötarkoitukseluokkakohdaisilla kertoimilla, jotka kuvaavat kaavan aiheuttamaa maanpeitteen muutosta. Tarkastelun perusteella käyttötarkoituksella on vaikutusta hiilensidontaan. Verrattuna siihen, että alueella ei olisi asemakaavaa, pienenisi hiilivarasto tarkastelun mukaan asemakaavan nykyisessä käyttötarkoituksessa teollisuusalueena – 103 tCO (-242 tCO/ha) ja asuinpientalokäytössä -69 tCO (-163 tCO/ha), eli haittavaikutus pientalokäytössä olisi vähäisempi. Tarkastelu on viitteellinen, koska lukemat osoittavat tilanteen, jos alueella ei lähtötilanteessa olisi rakentamista, jonka lisäksi nykyinen käyttötarkoitus on luonteeltaan teollisuuden sijaan pienteollisuutta. Toisaalta tarkastelu on suuntaa antava, koska nykyisellään tontti ei ole täysmittaisessa käytössä ja on vajaasti rakennettu ja nykyinen rakennus elinkaarensa päässä, eli uuden rakentamisen elinkaari ja tontinkäyttö alkamassa alusta: nykyisessä käyttötarkoituksessa pienteollisuuteen tai asemakaavamuutoksen myötä muutettuna asumiseen.

Nykyisen rakennuksen säilyttäminen ei rakennuksen teknisen iän ja käyttötarkoituksen muuttamistavoitteen vuoksi ole tarkoituksenmukaista, ja rakennus korvaamalla on mahdollista varmistaa paremmin pilaantuneen maaperän puhdistaminen, mahdollisesti myös rakennuksen alta, sekä hyödyntää tiivistämisen näkökulmasta tontilla nykyisinkin oleva vajaakäyttöinen rakennusoikeus. Purkamisessa syntyviä materiaalien käyttöä esim. piharakentamisessa voi olla mahdollista tutkia, mutta tulee kuitenkin varmistua ettei uusiokäytettävä materiaali sisällä haitta-aineita.

Maanrakennustyöt aiheuttavat ilmastovaikutuksia rakennusten perustamisen osalta ja mahdollisesti maansiirtotöitä joudutaan tekemään pilaantuneen maaperän puhdistamiseksi laajemmin kuin tavanomaisessa rakentamisessa. Maaperän puhdistustarve kuitenkin on olemassa asemakaavan muutoksesta riippumatta. Rakennusten muuntojoustavuutta on mahdollista tutkia rakennussuunnittelun jatkovaiheissa; asemakaavamääräys mahdollistaa monipuolisesti erityyppisten pientalojen toteutuksen. Asemakaavassa ei ole asiasta erikseen määrätty, mutta pientalojen toteutuksessa on lähtökohtaisesti luontevaa käyttää materiaalina hiiltä varastoivaa puuta.

Uudisrakentaminen muodostaa hiilipiikin, mutta nykyinen käyttöikänsä päähän tullut pienteollisuusrakennus on mahdollista korvata energiatehokkaammalla asuinrakentamisella, jossa voidaan hyödyntää paremmin uutta tekniikkaa sekä nykyaikaisia, resurssiviisaita toteutusratkaisuja. Asemakaavamääräyksissä ei asiaa erikseen sallita, mutta rakennusten katoille ja julkisivuihin saadaan rakennusjärjestyksen mukaisesti sijoittaa energiatalouden edellyttämiä teknisiä laitteita (ilmalämpöpumppu, aurinkokeräimet). Asemakaavakartassa on esitetty pohjavesialueen raja, jolloin tontin pohjavesialueen ulkopuoliselle alueelle on muiden edellytysten

täyttyessä mahdollista sijoittaa maalämpöjärjestelmiä. Suunnittelualueen läheisyydessä noin 50 m etäisyydellä on paikallista kaukolämpöverkostoa, jonka lämmöntuotanto Järvenpäässä nojaa toimittajan mukaan kestävään bioenergiaan.

Asemakaavan muutoksen myötä rakennusoikeus ei määrällisesti muutu, mutta rakennusalan rajoja on viereisten korttelialueiden mukaisesti laajennettu tontin reunojen suuntaan, jolloin rakentaminen voi toteutua pinta-alallisesti nykyistä laajemmalle alueelle. Tontin nykyiselle rakennusosalalle, ja osin nykyisen rakennusalan ulkopuolelle, sijoittuu kasvillisuutta, joka on viitesuunnitelman mukaisen rakentamisen myötä poistumassa. Erityisesti tontin reunoilla sekä oleskeluun osoitetun alueen ympäristössä voi kuitenkin olla mahdollista säilyttää nykyistä puustoa ja kasvillisuutta, joka voi toimia myös eläinten elinympäristönä, kulkureittinä, sekä jatkossa tontin suojana/näköesteenä hautausmaan suuntaan. Tämän lisäksi tontinreunan kasvillisuus voi toimia viheryhteytenä viereisen lähipuiston ja hautausmaan, sekä siihen liittyvien laajempien yleiskaavan mukaisten viheralueiden välillä. Voimassa oleva asemakaavamääräys on edellyttänyt, että korttelialueella tulee olla vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 100 m² kohti. Asemakaavan muutoksessa määräykseen on lisätty, että tontilla tulee säilyttää tai istuttaa vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 100 m² kohti.

Rakentamisen kerrosluvulla on vaikutusta siihen, minkä verran nykyistä viherympäristöä tontilla on mahdollista säilyttää. Kaksikerroksisella rakentamisella nykyistä tonttikasvillisuutta voisi olla mahdollista säilyttää enemmän. Suunnittelun rakentamishankkeen toteutettavuus on kaavoituksen aloitusvaiheessa todettu paremmaksi yhteen kerrokseen, jolloin pinta-alaa vaaditaan laajemmin. Kerroslukua ei asemakaavan muutoksella ole kuitenkaan tarkoitus muuttaa vaan se säilyy nykyisen sekä viereisten korttelialueiden mukaisena, mahdollistaen edelleen kaksikerroksisen rakentamisen.

Laajemmassa mittakaavassa alueella hulevedet imeytyvät valumakerrointarkastelun perusteella verrattain hyvin ja pohjavesialueella puhtaita hulevesiä olisi syytä imeyttää, jotta pohjaveden muodostuminen ei esty. Suunnittelun kohteena olevalla tontilla tulee kuitenkin ottaa huomioon, että pohjavesialueella voidaan imeyttää ainoastaan puhtaita hulevesiä, eikä niitä saa imeyttää pilaantuneen maa-aineksen läpi. Asemakaavaan on lisätty määräys hulevesien viivyttämisestä, jonka lisäksi edellytetään että rakentamisluvan yhteydessä tulee esittää tonttikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma.

Muut vaikutukset

Maankäytön muutos, eli uusi asuinkäyttö soveltuu ympäristöönsä hyvin, sillä alueelle ei kohdennu merkittäviä liikenteen tai muita häiriövaikutuksia. Maisemalliset vaikutukset rajoittuvat suunnittelualueen välittömään lähiympäristöön, joka on jo rakennettua asuinalueita.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueelle ei ole tunnistettu kohdentuvan erityisiä suunniteltuun asumiskäyttöön vaikuttavia häiriötekijöitä. Tontin maaperä tulee puhdistaa sellaiseen tasoon, ettei siitä aiheudu ympäristö- tai terveysriskiä alueen tulevassa asuinkäytössä.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty liitteessä 2.

5.7 Nimistö

Asemakaavan muutoksella ei muodostu uutta nimistöä.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan laadinnan yhteydessä on tehty alustava tontinkäyttösuunnitelma (kaavaselostuksen kohta 4.3), joka havainnollistaa suunniteltua maankäyttöä.

Rakentamisluvan yhteydessä edellytetään esitettäväksi tonttikohtainen sekä rakentamisen aikainen hulevesien hallintasuunnitelma, joissa esitetään hulevesien viivytyksen ja laadullisen käsittelyn periaatteet ja toteutusratkaisut.

Suunnittelualueelle on laadittu kaupunginhallituksen 1.11.1976 § 1928 hyväksymät *Järvenpään kaupungin rakentamisohjeet Isokydön kaupunginosan rakentamista varten*, joita voidaan edelleen pitää soveltuvilta osin ohjeena toteutettaessa uutta rakentamista alueelle.

6.2 Toteuttamisen ajoitus

Suunnittelualue on olemassa olevien kunnallisteknisten verkostojen yhteydessä. Asemakaavan muutosta voidaan ryhtyä toteuttamaan kun asemakaavan hyväksymispäätös on saanut lainvoiman ja asemakaava kuulutettu voimaan. Ennen uutta asuinrakentamista alueen maaperä tulee puhdistaa sellaiseen tasoon, ettei siitä aiheudu ympäristö- tai terveysriskiä alueen tulevassa asuinkäytössä. Puhdistamisen tulee tapahtua voimassa olevien säännösten mukaisesti ja asianomaisten viranomaisten valvonnassa, pohjavettä suojellen.

6.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan muutoksen toteutuksessa seurattavia asioita voivat olla toteutuksen laatu, hulevesien hallinnan ja maaperän puhdistamisen toteutuminen sekä pohjaveden laatu.

Järvenpäässä 28.3.2025, täydennykset 11.8.2025

Hannele Selin
Kaavoitusjohtaja

Paula Sidoroff-Eskelinen
Kaavasuunnittelija

Ohratie 14

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63 §)



Asemakaavan muutos

Dnro: JARDno-2023-1522

Asemakaavatunnus: 120026

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tehtävänä on kertoa osallisille:

- Mitä asemakaavoitus koskee
- Mihin sillä pyritään
- Ketkä ovat osallisia
- Miten ja milloin voi osallistua
- Miten asemakaavoituksen kulusta tiedotetaan
- Miten vaikutuksia arvioidaan
- Kuka asemakaavaa valmistelee ja mistä saa lisää tietoa

Sisällysluettelo

1.	Mitä tapahtuu ja missä?	3
2.	Mitä on suunnitteilla?	4
3.	Suunnittelun lähtötiedot	4
4.	Osalliset.....	7
5.	Miten ja milloin voi osallistua?.....	8
6.	Kaavan vaikutusten arviointi	10
7.	Aikatauluarvio	10
8.	Mielipiteet aloitusvaiheessa	10
9.	Yhteystiedot.....	11

Kansikuva: Ortoilmakuva 2023 © Järvenpään kaupunki, maankäyttö ja karttapalvelut

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on päivitetty Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 5.2.1999/132) nimen muutos Alueidenkäyttölainsi (AKL 5.2.1999/132) 1.1.2025 alkaen.

1. Mitä tapahtuu ja missä?

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

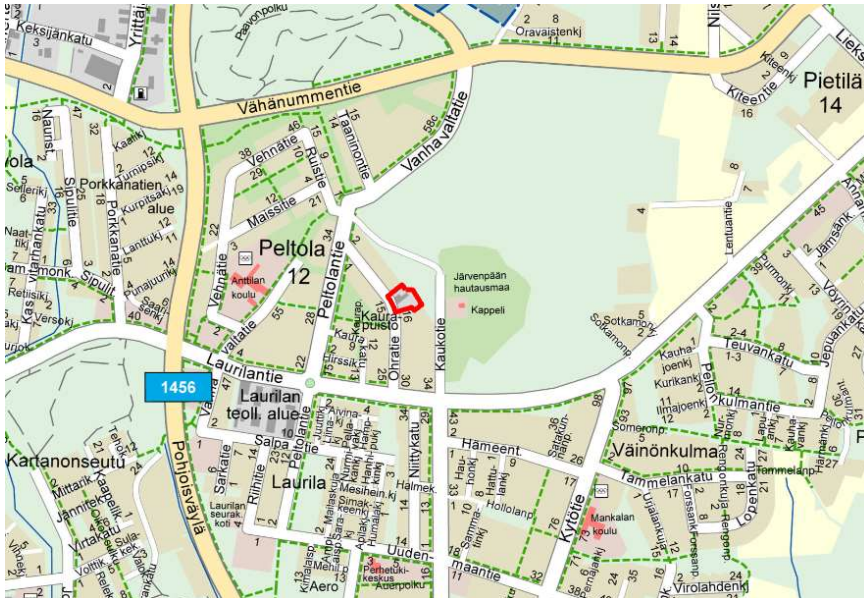
Asemakaavan muutos laaditaan Järvenpään kaupungin asemakaavoituksessa virkamiestyönä.

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

1.1 Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee korttelin 1266 tonttia 2, jonka pinta-ala on 4022 m².

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



Ote opaskartasta: suunnittelualueen sijainti ja rajaus punaisella.

Suunnittelualue sijoittuu pääosin pohjavesialueelle ja alueelle sijoittuu pilaantuneen maaperän kohde.

1.2 Aloite tai hakija

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

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

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

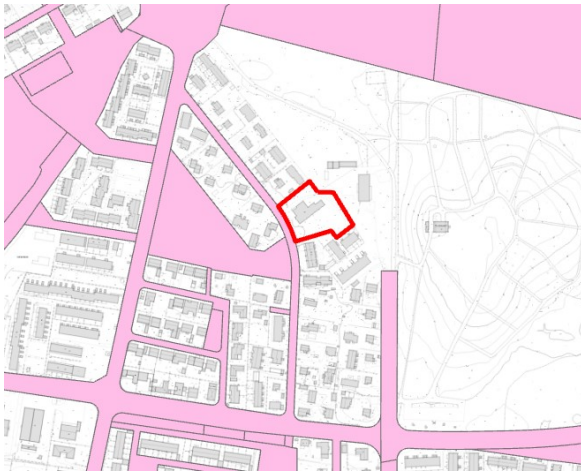
2. Mitä on suunnitteilla?

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

3. Suunnittelun lähtötiedot

3.1 Maanomistus

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

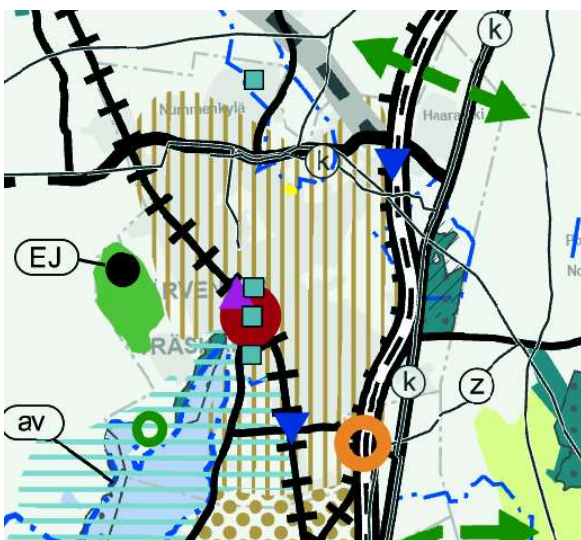


Ote maanomistuskartasta, asemakaavan muutosalue rajattu punaisella. Liilalla merkityt alueet ovat kaupungin omistuksessa (ote 09/2024).

3.2 Maakuntakaava

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

Alue sijoittuu pohjavesialueen rajalle (Nummenkylä, sininen katkoviiva).



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

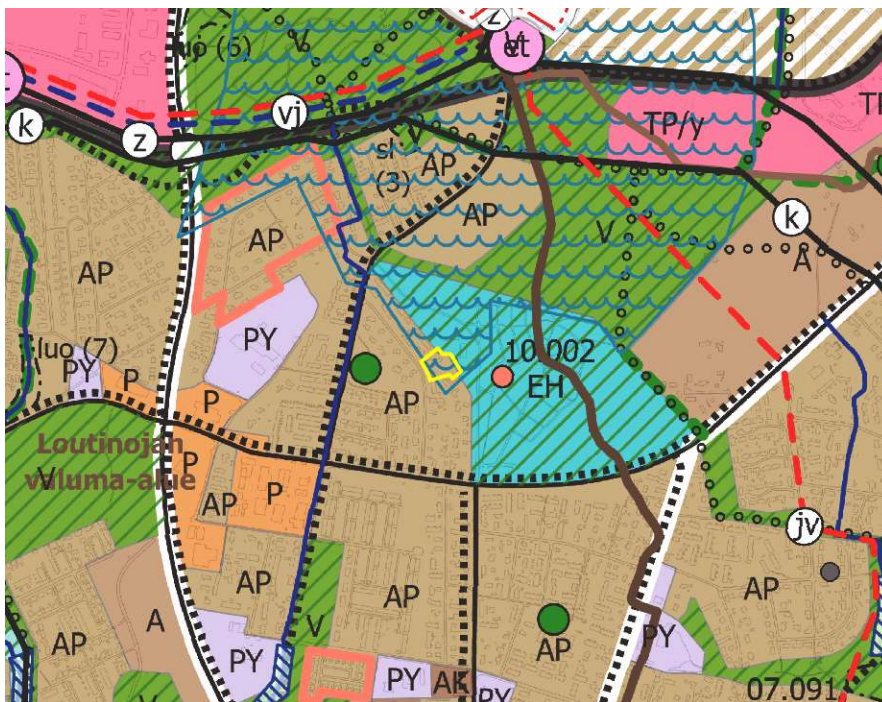
3.3 Yleiskaava

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

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

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

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



Ote Järvenpään yleiskaavasta 2040. Suunnittelualue rajattu keltaisella.

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

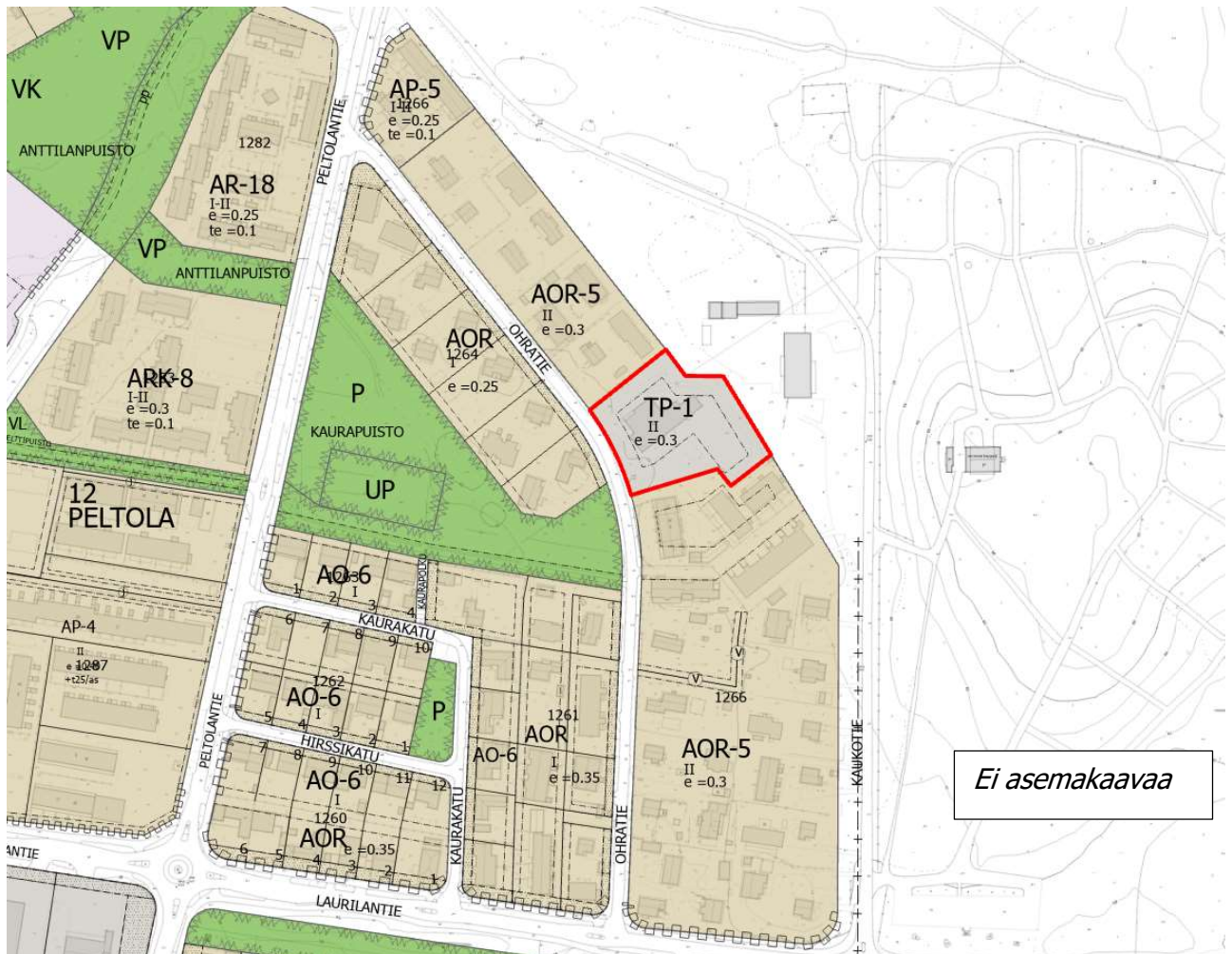
3.4 Asemakaava

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

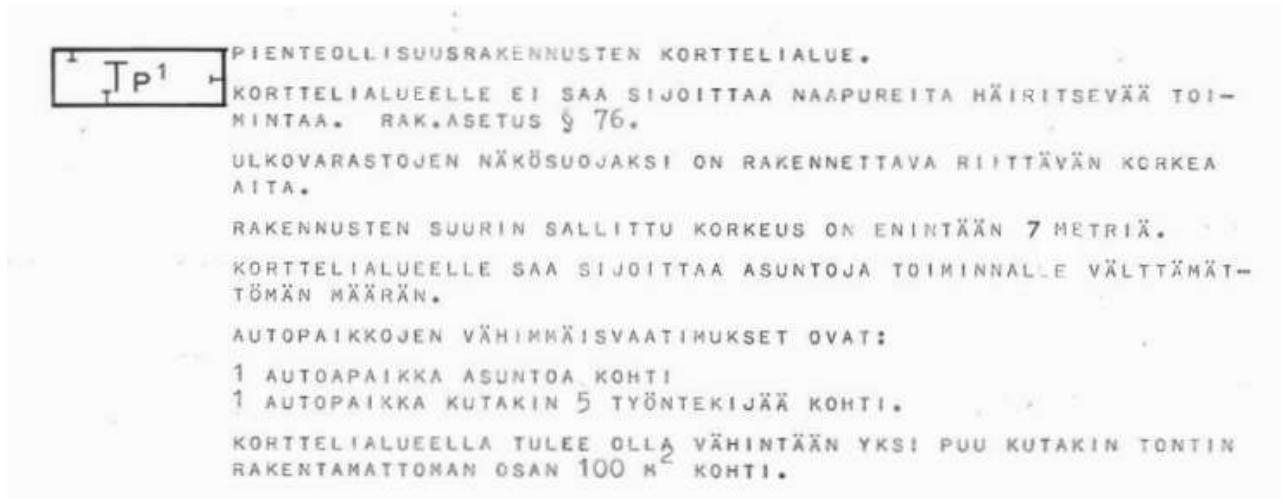
Suunnittelualueeseen rajautuvat sekä vastapuoleinen korttelialue ovat käyttötarkoitukseltaan *Omakotirakennusten ja rivitalojen sekä muiden kytkettyjen pientalojen korttelialuetta* (AOR5) sekä *Erillisten tai kytkettyjen pientalojen aluetta* (AOR).

Suunnittelualueen itäpuoleinen alue on asemakaavoittamaton.

Suunnittelualueetta koskevat kaupunginhallituksen 1.11.1976 § 1928 hyväksymät rakentamishojeet.



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



Ote voimassa olevista asemakaavamääräyksistä.

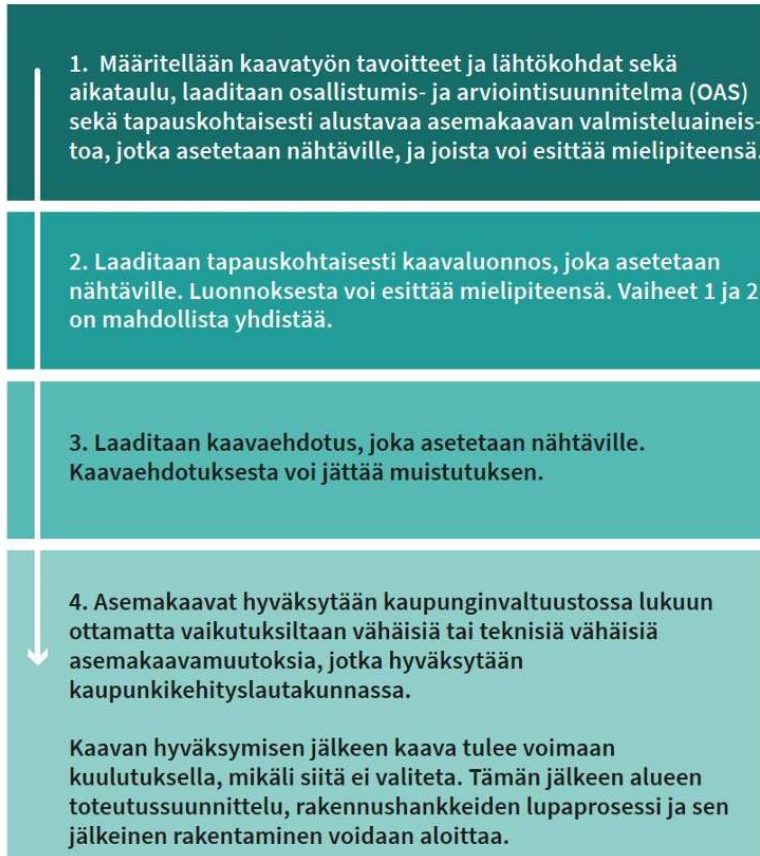
4. Osalliset

- Asemakaavamuutosalueen maanomistajat
- Naapuritonttien omistajat, haltijat ja asukkaat
- Lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät sekä asukasyhdistykset
- Järvenpään kaupungin asiantuntijaviranomaiset
- Muut viranomaistahot
- Teknisten verkostojen toimittajayritykset
- Teleoperaattoriyritykset
- Alueen toimijat, seurat ja yhdistykset
- Muut, joiden oloihin asemakaavan muutos saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Osallisia voivat olla myös kaikki kuntalaiset, joita alueen kehittäminen kiinnostaa

5. Miten ja milloin voi osallistua?

5.1 Asemakaavan laatimisvaiheet ja osallistuminen

Kaavoitusprosessin vaiheet (asemakaavan laatiminen tai muutos)



5.2 Tiedottaminen

Kaikista osallisten kuulemisvaiheista tiedotetaan kuuluttamalla kaupungin verkkosivuilla, kuulutukset: [Kuulutukset ja ilmoitukset | Järvenpää \(jarvenpaa.fi\)](https://jarvenpaa.fi/kuulutukset-ja-ilmoitukset) ja Keski-Uusimaa -lehdessä, sekä lähettämällä kirje asemakaavamuutosalueen ja asemakaavamuutosalueeseen rajoittuvien alueiden maanomistajille ja haltijoille. Lisäksi kuulemisvaiheista tiedotetaan muita osallisia, ja niitä, jotka ovat asemakaavan laatijalta kirjallisesti tiedotusta pyytäneet ja antaneet yhteystietonsa tiedotusta varten. Jos asemakaavoituksen aikana järjestetään yleisötilaisuus, siitä ilmoitetaan kuulutuksen yhteydessä Järvenpään verkkosivuilla tai erikseen tiedottamalla.

5.3 Aloitusvaihe

Asemakaavoitustyön käynnistymisestä ja siihen liittyvästä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) valmistumisesta tiedotetaan siten kuin edellä on kerrottu. OAS on nähtävillä suunnittelutyön ajan Järvenpään kaupungin verkkosivuilla sekä Järvenpää-infossa (Sibeliuksenkatu 8, 3. kerros, käynti rakennustyömaan aikana Mannilantien kautta).

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

5.4 Valmisteluvaihe

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

Asemakaavan muutos lähetetään tiedoksi seuraaville tahoille:

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

Asemakaavan muutoksesta pyydetään ennakolausunnot seuraavilta tahoilta:

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

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

5.5 Ehdotusvaihe

Luonnosaineistosta saatujen mielipiteiden ja ennakolausuntojen pohjalta laaditaan asemakaavan muutosehdotus, jonka kaupunkikehityslautakunta hyväksyy ja asettaa julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (AKL 65§, MRA 27§) sekä pyytää tarvittavat lausunnot.

Asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäväksi Järvenpään kaupungin verkkosivuille sekä Järvenpää-infoon. Asiasta tiedotetaan osallisille, kuten edellä on kerrottu.

Ehdotusta koskevat muistutukset tulee jättää kirjallisena kuulutuksessa ilmoitettuun määräaikaan mennessä. Kaupunkikehityslautakunta käsittelee ja hyväksyy asemakaavoituksen laatimat vastineet asemakaavan muutosehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Mikäli asemakaavan muutosehdotusta joudutaan muuttamaan olennaisesti lausuntojen ja muistutusten johdosta, asettaa kaupunkikehityslautakunta sen uudelleen nähtäville ja mahdollisesti myös pyytää uusia lausuntoja. Muussa tapauksessa kaupunkikehityslautakunta esittää ehdotuksen edelleen kaupunginhallituksen ja valtuuston hyväksyttäväksi. Kaupunkikehityslautakunnan päätös, josta ilmenee kaupungin perusteltu kannanotto (vastine), lähetetään niille osallisille, jotka ovat jättäneet muistutuksen tai ovat sitä aiemmissa vaiheissa kirjallisesti pyytäneet ja jättäneet yhteystietonsa.

5.6 Hyväksymisvaihe

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutoksen. Päätöstä koskeva tarkistettu pöytäkirja julkaistaan kaupungin verkkosivuilla: Kokoukset ja päätöksenteko. Asemakaavan hyväksymisestä ilmoitetaan myös kuulutuksella kaupungin verkkosivuilla: kuulutukset. Kaupunginvaltuuston päätöksestä on mahdollisuus valittaa 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaamisesta Helsingin hallinto-oikeuteen ja Helsingin hallinto-oikeuden päätöksestä valitusluvalla edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Kaupunginvaltuuston päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Järvenpään kaupungin kirjaamosta.

Asemakaava tulee voimaan kuulutuksella. Lainvoiman saaneesta päätöksestä kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla: [Kuulutukset ja ilmoitukset | Järvenpää \(jarvenpaa.fi\)](https://www.jarvenpaa.fi/kuulutukset)

Asemakaavan voimaantulo lähetetään tiedoksi niille osallisille, jotka ovat sitä aiemmissa vaiheissa kirjallisesti pyytäneet ja antaneet yhteystietonsa.

6. Kaavan vaikutusten arviointi

Asemakaavan vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, luontoon ja maisemaan, liikenteeseen, tekniseen huoltoon, yhdyskuntatalouteen, terveyteen, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin arvioidaan kaupungin omana työnä ja tulokset esitetään asemakaavaselostuksen yhteydessä. Vaikutusten arviointi perustuu alueelta käytössä oleviin perustietoihin, suoritettaviin maastokäynteihin, aluetta koskeviin selvityksiin, osallisilta saataviin lähtötietoihin sekä lausuntoihin ja muuhun palautteeseen.

Hankkeen aloitusvaiheessa erityisesti arvioitaviksi on tunnistettu mm. kohteen vaikutukset ympäröivään asutukseen sekä pohjaveteen.

7. Aikatauluarvio

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

8. Mielipiteet aloitusvaiheessa

Onko alueella tärkeitä paikkoja, kehittämiskohteita tai ongelmia, joita ei ole lähtötiedoissa huomioitu? Jos haluat tuoda esiin omia näkemyksiäsi suunnittelualueeseen liittyen, ota yhteyttä suoraan kaavan valmistelijaan (ks. yhteystiedot alla).



9. Yhteystiedot

Järvenpää-info

040 315 2880

info(at)jarvenpaa.fi

Sibeliuksenkatu 8, PL 41, 04401 Järvenpää

www.jarvenpaa.fi

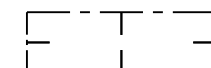
Kaavoitus

Kaavasuunnittelija, p. 040 315 2985

Paula Sidoroff-Eskelinen

Sähköpostiosoitteet ovat muotoa: etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi

Rakennusala.



/pvs-7

1271107

Alue sijaitsee osin tärkeällä pohjavesialueella. Rakentaminen ja maanrakennustyöt on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden pilaantumista, laatumuutoksia eikä pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen. Maata kaivettaessa pohjaveden ylimmän pinnan ja maanpinnan välille on jätettävä riittävä suojakerros. Pohjavesialueella on kemikaalien ja pohjavesien kannalta haitallisten jätteiden varastointi kielletty. Polttonestesäiliöt on sijoitettava sisätiloihin ja varustettava vesitiiviillä suoja-altaalla, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan polttonesteen enimmäismäärä. Öljysäiliön täyttöpaikka on päällystettävä vettäläpäisemättömällä materiaalilla, varustettava riittävällä ylivuodon estolaitteella sekä sellaisella öljynkeräyslaitteella, josta mahdollisessa onnettomuustilanteessa voidaan öljy kerätä turvallisesti talteen. Pohjavesialueelle sijoittuvat moottoriajoneuvojen ajo- ja pysäköintialueet sekä jäteastian sijoituspaikat tulee päällystää vettäläpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojauksen sisältävällä rakenteella ja niiden valumavedet tulee johtaa sadevesiviemäriissä pohjavesialueen ulkopuolelle. Pohjavesialueelle ei saa rakentaa uusia kellaritiloja tai maanalaisia autopaikkoja. Pohjavesialueella ei sallita uusia maalämpöön tai öljylämmitykseen perustuvia lämmitysjärjestelmiä.

hule-15

1271425

Korttelialueen hulevedet tulee käsitellä tonteilla hulevesiä viivyttämällä ennen niiden johtamista hulevesiverkkoon. Alueella saa imeyttää ainoastaan puhtaita hulevesiä, kuten kattovesiä, jos maaperäolosuhteet sen sallivat. Hulevesiä ei saa imeyttää pilaantuneen maa-aineksen läpi, eikä hulevesien viivytyksestä saa aiheutua haitta-aineiden imeytymistä pohjaveteen. Rakentamisluvan yhteydessä tulee esittää tonttikohtainen sekä rakentamisen aikainen hulevesien hallintasuunnitelma, joissa esitetään hulevesien viivytyksen ja laadullisen käsittelyn periaatteet ja toteutusratkaisut.

1404000

Puhdistettava/kunnostettava maa-alue.

1502100

Pohjavesialue.

JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

Ohratie 14

ASEMAKAAVAN MUUTOS

1 : 1000

Asemakaavan muutos koskee:
12. eli Peltolan kaupunginosan korttelissa 1266 pienteollisuusrakennusten korttelialuetta (tontti 186-12-1266-2).

Asemakaavan muutoksella muodostuu:
12. eli Peltolan kaupunginosan kortteliin 1266 asuinpientalojen korttelialuetta.

Tämän asemakaavan korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Käsittelyvaiheet:

Nähtävänä AKL 62 § (5.2.1999/132) ja MRA 30 § mukaisesti 26.2.-18.3.2025

Kaupunkikehityslautakunta 10.4.2025 § 34

Nähtävänä AKL 65 § (5.2.1999/132) ja MRA 27 § mukaisesti 23.4.-23.5.2025

Kaupunkikehityslautakunta pvm §
Kaupunginhallitus pvm §
Kaupunginvaltuusto pvm §

KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT



JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI
Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

Päiväys 28.3.2025

Tarkistettu 11.8.2025

JARDdno 2023-1522

Kaavatunnus 120026

Suunnittelija PSE

Piirtäjä PSE

Tallennusnimi 120026_Ohratie_14_

Mittakaava 1:1000

Koordinaatisto ETRS GK 25, N 2000

Hannele Selin
Kaavoitusjohtaja

Paula Sidoroff-Eskelinen
Kaavasuunnittelija

Ohratie 14, asemakaavan muutos

Lyhennelmät saaduista lausunnoista, mielipiteistä ja muistutuksista sekä vastineet

Aloitusvaihe, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut palautteet:

Caruna totesi 26.11.2024 saapuneessa lausunnossaan että kaava-alueella sijaitsee Caruna Oy:n 0,4 kV:n sähköjakeluverkkoa lähetetyn liitekartan mukaisesti. Kaavamuutoksen myötä sähkönkäyttö alueella kasvaa hieman. Uuden asuinrakentamisen myötä alueella on tarvetta uusille 0,4 kV:n kaapeloinneille. Sähköjakeluun aiheutuviin vaikutuksiin otetaan tarvittaessa tarkemmin kantaa kaavan tarkentuessa. Mahdollisesti tarvittavat Caruna Oy:n sähköverkon komponenttien siirrot toteuttaa Caruna ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen, muuntamoiden ja muiden komponenttien siirtojen edellytys on, että niille järjestyy uudet pysyvät sijainnit. Carunalla ei ole muuta huomautettavaa ko. osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Pyydämme mahdollisuutta antaa lausunto myös kaavaluonnosvaiheessa.

Vastine: Merkitään lausunto tiedoksi.

Järvenpään Vesi totesi 13.12.2024 saapuneessa lausunnossaan, että asemakaavan alueella on vesihuoltoverkosto jo valmiiksi rakennettuna. Alueella ei ole tarvetta vesihuollon eikä hulevesiviemäröinnin lisärakentamiselle. Tuleva asemakaavamuutos tulee suunnitella siten, ettei alueelle synny tarvetta vesihuollon lisärakentamiselle. Tontin alueella olevien tonttijohtojen siirrot ja siihen liittyvät kustannukset kuuluvat kiinteistön omistajalle.

Vastine: Merkitään lausunto tiedoksi.

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus totesi 20.12.2025 saapuneessa lausunnossaan että asemakaavan muutosalue sijaitsee suurimmalta osaltaan Nummenkylän 1-luokan pohjavesialueella. Alueella sijaitsee teollisuushalli, joka on aiemmin toiminut värjäämönä. Kiinteistölle on merkitty Maaperän tilan tietojärjestelmään pilaantuneen maaperän MATTI-kohde. Ympäristökeskus toteaa, että lähtökohtaisesti teollisuustontin muuttaminen asuinpienalojen korttelialueeksi on pohjavesialueen kannalta positiivista. Alueen maaperässä on kuitenkin todettu esiintyvän haitallisia aineita. Alueella tulee tehdä tarkempia tutkimuksia pilaantuneisuuden laajuuden, massamäärien ja pohjavesiolosuhteiden selvittämiseksi sekä pohjaveteen kohdistuvien riskien vähentämiseksi. Asuinkäyttöön tarkoitettulla kiinteistöllä pilaantunut maaperä tulee kunnostaa terveyshaittojen ja -riskien vähentämiseksi hyväksyttävälle tasolle. Hulevesien osalta tulee huomioida, että puhtaitakaan hulevesiä ei voi imeyttää pilaantuneiden maa-ainesten läpi.

Vastine: Merkitään lausunto tiedoksi.

Valmisteluvaihe, asemakaavaluonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet:

Caruna Oy ilmoitti 10.3.2025 lähettämässään sähköpostiviestissä että sillä ei ole lisättävää OAS-vaiheessa annettuun lausuntoon. Asemakaavamuutoksen myötä sähkönkäyttö alueella kasvaa, ja sen myötä alueelle on tarpeen toteuttaa uusia 0,4 kV:n kaapelointeja. Kokonaisuutena arvioiden Ohratie 14 asemakaavamuutoksen vaikutukset alueen sähkönjakeluun nähdään kuitenkin vähäisiksi. Mahdollisesti tarvittavat Caruna Oy:n sähköverkon laite- ja johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Laitteiden ja johtojen siirron edellytys on, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti. Caruna Oy toivoo mahdollisuutta lausunnonantamiseen myös kaavaprosessin seuraavassa vaiheessa.

Vastine: Merkitään tiedoksi. Lähetetään asemakaavan muutos Carunalle tiedoksi ja pyydetään lausuntoa ehdotusvaiheessa.

Järvenpään Vesi referoi 17.3.2025 saapuneessa lausunnossaan asemakaavaselostuksen luonnoksessa olevia tietoja asemakaavaan tulevien muutosten, nykytilanteen (pilaantunut maaperä, pohjavesitiedot, pintavedet, tekniset verkostot, hulevedet ja Järvenpään yleiskaava 2040) osalta ja totesi lausuntonaan seuraavaa:

Asemakaavan alueella on vesihuoltoverkosto jo valmiiksi rakennettuna. Alueella ei ole tarvetta vesihuollon lisärakentamiselle. Tuleva asemakaavamuutos tulee suunnitella siten, ettei alueelle synny tarvetta vesihuollon lisärakentamiselle. Tontin alueella olevien tonttijohtojen siirrot ja siihen liittyvät kustannukset kuuluvat kiinteistön omistajalle. Ohratieellä kulkeva hulevesiviemärin kapasiteetti on rajallinen (250M), jolloin tonteilla tulee varautua huleveden viivytykseen. Yleiskaavassa on mainittu, että tärkeällä pohjavesialueella saa imeyttää ainoastaan puhtaita hulevesiä. Tämä tulee sisällyttää tarvittavilta osin hulevesikaavamääräykseen.

Vastine: Merkitään lausunto tiedoksi. Asemakaavan muutoksessa esitetty tontti rajautuu katualueeseen ja nykyisiin vesihuoltoverkostoihin, jolloin asemakaavan muutoksesta ei aiheudu vesihuollon lisärakentamistarvetta. Mahdolliset tonttijohtojen siirrot tarkastellaan rakentamislupavaiheessa. Asemakaavan muutoksen luonnosvaiheessa kaavakarttaan on lisätty hulevesimääräys, jossa edellytetään hulevesien viivyttämistä, jonka lisäksi rakentamisluvan yhteydessä tulee esittää tonttikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma. Hulevesien imeytyksen ja viivytyksen osalta ks. vastine Keski-Uudenmaan ympäristökeskukselle.

Uudenmaan ELY-keskus totesi asemakaavan muutosluonnoksesta 18.3.2025 antamassaan lausunnossa, pohjavesialueiden osalta, että kaava-alue sijaitsee Nummenkylän vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella pohjaveden muodostumisalueen ulkopuolella. Selostuksessa pohjavesialueesta käytetään väärää nimeä. Selostuksen mukaan pohjaveden pinta on ollut noin 1,5 metrin syvyydellä maanpinnasta. Rakentamisen vuoksi pohjaveden pintaa ei saa laskea pysyvästi ja pohjaveden pinnan yläpuolelle on jätettävä riittävä suojakerros. Muilta osin ELY-keskus katsoo kaavamääräyksen olevan riittävä takaamaan pohjaveden suojelun. Lisäksi teollisuusrakennusten korttelialueen muuttaminen asuinpienalojen korttelialueeksi edistää pohjaveden suojelua.

Pilaantuneiden maiden osalta ELY-keskus toteaa, että kaavakartalla on koko alueen kattava saa-merkintä, minkä ELY-keskus katsoo aiheelliseksi. Myös merkintään liittyvä kaavamääräysteksti on asiallinen. Kaavaselostuksen osalta ELY-keskus kiinnittää huomiota sivun 12 virkkeeseen: Maaperä tulee kunnostaa asumiselle sallittavaan ohjearvotasoon ennen uutta rakentamista, huomioiden sijoittuminen pohjavesialueelle. Selostustekstistä syntyy vaikutelma, että alue tulisi puhdistaa valtioneuvoston asetuksen 214/2007 mukaiseen alempaan ohjearvotasoon. ELY-keskus tuo esiin, että asetus koskee maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arviointia, ja että asetuksen mukaan arvioinnissa tulee huomioida mm. alueella todetut haitta-aineet, niiden esiintymisen laajuus sekä alueen käyttö ja ympäristöolosuhteet. Asetuksessa todetaan lisäksi, että alempi ohjearvo on asuinalueella hyväksyttävä, jollei arvioinnista muuta johdu. ELY-keskus muistuttaa alueen sijaitsevan pohjavesialueella, jolloin terveysriskin ohella oleellinen riski on haitta-aineiden kulkeutuminen pohjaveteen, mitä asetuksessa mainittu asumiselle sallittava alempi

ohjearvotaso ei huomioi. Sopiva puhdistustaso määräytyy alueelle myöhemmin laadittavan pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioinnin perusteella eikä tässä vaiheessa voida vielä sanoa, että alempi ohjearvotaso olisi välttämättä riittävä puhdistustaso. ELY-keskus huomauttaa, että arviointi voidaan laatia vasta siinä vaiheessa, kun alueesta on riittävät tiedot kaikkien arviointiin vaikuttavien asioiden osalta. Puhdistustaso määritetään ympäristönsuojelulain 14. luvun mukaisessa pilaantuneen maaperän puhdistamista koskevassa menettelyssä. ELY-keskus ehdottaa selostukseen esimerkiksi seuraavaa muotoilua: maaperä tulee puhdistaa sellaiseen tasoon, ettei siitä aiheudu ympäristö- tai terveysriskiä alueen tulevassa asuinkäytössä.

Vastine: Tarkistetaan pohjavesialueen nimi selostuksen kohdassa 'Luonnonympäristö'.

Asemakaavan muutosluonnoksen /pvs-x -asemakaavamääräyksessä edellytetään, että rakentaminen ja maanrakennustyöt on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden pilaantumista, laatumuutoksia eikä pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen. Täydennetään /pvs-x -kaavamääräystekstiä esitetysti: 'Maata kaivettaessa pohjaveden ylimmän pinnan ja maanpinnan välille on jätettävä riittävä suojakerros'. Määräyksen sisältö on sama kuin Järvenpään rakennusjärjestyksessä ja muotoilu vastaava kuin Järvenpään rakennusjärjestyksen uudistuksen luonnoksessa (nähtävillä 21.12.2024-31.1.2025). Tarkistetaan asemakaavaselostuksen tekstejä esitetysti maaperän puhdistamistason osalta.

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus totesi 21.3.2025 antamassaan lausunnossa (lisäaikaa annettu), että asemakaavaluonnoksen selostuksessa todetaan, ettei hulevesiä saa imeyttää pilaantuneiden maa-ainesten läpi. Keski-Uudenmaan ympäristökeskus pitää tätä erittäin tärkeänä. Hulevesien osalta tulee myös huomioida, että likaiset hulevedet tulee johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle. Hulevesien viivyttämisen osalta tulee varmistua, ettei viivyttämisen myötä pääse tapahtumaan haitta-ainesten imeytymistä pohjaveteen. Pohjavettä koskevassa asemakaavamääräyksessä todetaan, ettei pohjavesialueella sallita uusia öljylämmitykseen perustuvia lämmitysjärjestelmiä. Keski-Uudenmaan ympäristökeskus pitää tätä erittäin hyvänä määräyksenä. Toisaalta samassa määräyksessä määrätään mm. öljysäiliön täyttöpäikasta ja polttonestesäiliöiden sijoittamisesta. Ympäristökeskus toteaa, että nämä määräykset vaikuttavat olevan ristiriidassa sen kanssa, että öljylämmitystä ei alueella sallita. Kaavatyössä on hyvä huomioida, että Järvenpään rakennusjärjestyksen uusiminen on käynnissä.

Vastine: Täydennetään ja tarkennetaan asemakaavakartan hulevesimääräystä pohjaveden suojelun näkökulmasta seuraavaan muotoon:

hule-15: Korttelialueen hulevedet tulee käsitellä tonteilla hulevesiä viivyttämällä ennen niiden johtamista hulevesiverkkoon. Alueella saa imeyttää ainoastaan puhtaita hulevesiä, kuten kattovesiä, jos maaperäolosuhteet sen sallivat. Hulevesiä ei saa imeyttää pilaantuneen maa-aineksen läpi, eikä hulevesien viivytyksestä saa aiheutua haitta-ainesten imeytymistä pohjaveteen. Rakentamisluvan yhteydessä tulee esittää tonttikohdainen sekä rakentamisen aikainen hulevesien hallintasuunnitelma, joissa esitetään hulevesien viivytyksen ja laadullisen käsittelyn periaatteet ja toteutusratkaisut.

Määräys likaisten hulevesien johtamisesta pohjavesialueen ulkopuolelle sisältyy /pvs-x -asemakaavamääräykseen: Pohjavesialueelle sijoittuvat moottoriajoneuvojen ajo- ja pysäköintialueet sekä jäteastian sijoituspaikat tulee päällystää vettäläpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojaus sisältävällä rakenteella ja niiden valumavedet tulee johtaa sadevesiviemärissä pohjavesialueen ulkopuolelle. Pohjavesialuetta koskevaan /pvs-x asemakaavamääräykseen on jätetty maininta öljysäiliöistä, jotta asemakaavamääräys olisi käytettävissä myös muissa asemakaavoissa, sellaisilla alueilla, joilla mahdollisesti on vanhoja öljylämmitykseen perustuvia järjestelmiä; uusia maalämpöön tai öljylämmitykseen perustuvia lämmitysjärjestelmiä /pvs-x -asemakaavamääräys ei salli. Selvennetään asiaa kaavaselostuksen kohtaan 5.3. Asemakaavan muutoksen laadinnan yhteydessä on tarkasteltu Rakennusjärjestyksen pohjavettä ja hulevesiä koskevia määräyksiä, eikä havaittu ristiriitaisuuksia asemakaavamääräyksiin nähden. Hulevesimääräyksen ja pohjaveden suojelua koskevan /pvs-x -asemakaavamääräykseen tehtyjen tarkennuksien muotoiluissa on pyritty huomioimaan nykyisen sekä vireillä olevan rakennusjärjestyksen muutoksen sisältö. Täydennetään tieto rakennusjärjestyksen uudistamisesta asemakaavaselostukseen.

Ehdotusvaihe, asemakaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset:

Elisa Oyj lähetti 23.4.2025 otteen verkostokartastaan ja totesi antamassaan lausunnossa että alueella on Elisa Oyj:n teleputkitusta ja tietoliikennekaapeleita, joiden olemassaolo tarvitsee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia niiden riittävästä suojauksesta. Mikäli kaapeleita joudutaan siirtämään pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Elisaan ja tilata ao. siirto. Siirrot ovat maksullisia (Maankäyttö- ja Rakennuslaki 89§). Lisätietoja asiasta antaa verkontuki@elisa.fi

Vastine: Välitetään lausunto ja verkoston sijaintitieto tiedoksi asemakaavamuutoksen hakijalle. Lausunto ei anna aihetta muuttaa kaavakarttaa.

Caruna Oy ilmoitti 14.5.2025 että sillä ei ole lisättävää kaavaprosessin aiemmissa vaiheissa annettuihin lausuntoihin. Caruna Oy:llä ei ole muuta huomautettavaa Ohratie 14 asemakaavan muutosehdotuksesta.

Vastine: Merkitään lausunto tiedoksi. Verkoston sijaintitieto on välitetty tiedoksi asemakaavamuutoksen hakijalle. Lausunto ei anna aihetta muuttaa kaavakarttaa.

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus ilmoitti 20.5.2025 että sillä ei ole ehdotusvaiheessa lausuttavaa Ohratie 14 kaavaan liittyen.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Järvenpään Vesi referoi 22.5.2025 saapuneessa lausunnossaan asemakaavaselostuksen luonnoksessa olevia tietoja asemakaavaan tulevien muutosten, nykytilanteen (pilaantunut maaperä, pohjavesitiedot, pintavedet, tekniset verkostot, hulevedet ja Järvenpään yleiskaava 2040) osalta, totesi luonnoksen nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset ja totesi lausuntonaan seuraavaa: Asemakaavan alueella on vesihuoltoverkosto jo valmiiksi rakennettuna. Alueella ei ole tarvetta vesihuollon lisärakentamiselle. Tuleva asemakaavamuutos tulee suunnitella siten, ettei alueelle synny tarvetta vesihuollon lisärakentamiselle. Tontin alueella olevien tonttijohtojen siirrot ja siihen liittyvät kustannukset kuuluvat kiinteistön omistajalle. Ohratiella kulkeva hulevesiviemärin kapasiteetti on rajallinen (250M), jolloin tonteilla tulee varautua huleveden viivytykseen.

Vastine: Viitaten luonnosvaiheessa annettuun vastineeseen, asemakaavan muutoksessa esitetty tontti rajautuu katualueeseen ja nykyisiin vesihuoltoverkostoihin, jolloin asemakaavan muutoksesta ei aiheudu vesihuollon lisärakentamistarvetta. Mahdolliset tonttijohtojen siirtotarpeet tarkastellaan rakentamislupavaiheessa. Asemakaavan muutoksen luonnosvaiheessa kaavakarttaan on lisätty hulevesimääräys, jota on ehdotusvaiheessa tarkennettu. Hulevesimääräyksessä edellytetään hulevesien viivyttämistä, jonka lisäksi rakentamisluvan yhteydessä tulee esittää tonttikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma, jossa esitetään hulevesien viivytyksen ja laadullisen käsittelyn periaatteet ja toteutusratkaisut.

Uudenmaan ELY-keskus totesi 22.5.2025 antamassaan lausunnossa että pohjavesialueen ja puhdistettavan/kunnostettavan maa-alueen merkinnöistä ei selkeästi käy ilmi, mitä aluetta ne koskevat. Merkintöjä on syytä tarkentaa. ELY-keskuksen kaavaluonnoksesta antamat kommentit on huomioitu riittävästi kaavaehdotuksessa.

Vastine: ELY-keskukselta on pyydetty selvennystä esitykseen merkintöjen tarkentamistarpeesta. Kaavamerkintä itsessään on ollut tulkinnanvarainen ja sitä on kaupungista ja kaavanlaatijasta riippuen käytetty eri tavoin, myös Järvenpään kaupungin sisäisesti. Asemakaavamuutoksen pv- ja saa- merkinnät on jo asemakaavaluonnosvaiheessa esitetty siten, että merkinnän tunnistaminen on merkitty sille puolelle osa-alueen rajaa, jota määräys koskee. Merkintätapaa ole tässä vaiheessa syytä muuttaa. Puhdistettavaa maaperää koskevasta saa-merkinnästä on pääteltävissä, että määräys koskee asemakaavan muutoksen alaista aluetta, koska muutoin merkintää ei olisi ollut tarve esittää kaavakartalla. Pohjavesialuetta koskeva pv-symboli on merkitty vastaavalla logiikalla sille puolelle osa-alueen rajaa, jota määräys koskee.

Tulevaisuudessa merkintätapoja ollaan muuttamassa KATJA-asetuksen mukaisiksi ja koneluettaviksi, jollaisina ne jo tällä hetkellä viedään ajantasa-asetuksen mukaisesti Järvenpään kaupungin tietojärjestelmässä, jolloin myös numeerisesta aineistosta on luettavissa mitä aluetta mikäkin merkintä koskee. Tarkennetaan ELY-keskuksen lausunnon johdosta pohjavesialuetta (pv) ja puhdistettava/kunnostettava maa-alue (saa) osa-aluemerkintöjä jatkamalla pohjavesialueen osa-aluearajaa viitteellisesti kaavamuutosalueen ulkopuolelle, sekä lisäämällä puhdistettavan/kunnostettavan maa-alueen (saa) osa-alueen rajaan merkintäsymboli pohjavesialueen osa-aluearajamerkinnän länsipuolelle.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Järvenpää	Täyttämispvm	11.8.2025
Kaavan nimi	Ohratie 14		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	28.3.2025
Hyväksyjä	V - kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	13.11.2024
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	120026
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,4022	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,4022

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]

Omarantaiset

Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm]

Omarantaiset

Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,4022	100,00	1207	0,30	0,0000	0
A yhteensä	0,4022	100,0	1207	0,30	0,4022	1207
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,0000	0,0	0		-0,4022	-1207
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,4022	100,00	1207	0,30	0,0000	0
A yhteensä	0,4022	100,0	1207	0,30	0,4022	1207
AP	0,4022	100,0	1207	0,30	0,4022	1207
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,0000	0,0	0		-0,4022	-1207
TP-1	0,0000	0,0	0		-0,4022	-1207
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						