



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Kaupunkikehityslautakunta, § 58,09.12.2020

Kaupunkikehityslautakunta, § 74,26.08.2021

Kaupunginhallitus, § 245,13.09.2021

Kaupunginvaltuusto, § 98, 11.10.2021

§ 98

Asemakaavan muutos As Oy Järvenpään Tupalantie 16

JARDno-2017-27

Kaupunkikehityslautakunta, 09.12.2020, § 58

Valmistelijat / lisätiedot:

Juho Mattila

juho.mattila@jarvenpaa.fi

projektipäällikkö

Liitteet

1 Asemakaavakartta_päätös kaavaehdotuksesta

2 Kaavaselostus liitteineen_päätös kaavaehdotuksesta

Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksella tiivistetään Järvenpään keskusta-alueen maankäyttöä Keskustan osayleiskaavan 2030 periaatteiden mukaisesti.

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa tehokkaampi ja kaupunkikuvallisesti laadukas asuinrakentaminen suunnittelualueella sekä lisätä edellytyksiä Loutin ja keskusta-alueen väestömäärän ja palveluiden kehittämiseksi. Asemakaava mahdollistaa tontin 186-2-209-6 lisärakentamisen kaavamuuotosprosessissa määritellyin reunaehdoin.

Asemakaavalla osoitetaan purettavan asuinpienkerrostalon tilalle kaksi uutta kahdeksankerroksista kerrostalorakennusta, kansipiha oleskelutiloineen, katutason pysäköintihallitilat sekä maanpäällinen lisäpysäköintialue rakentumattomalle kerrostalotontille Tupalantien varteen. Asemakaavassa osoitetaan asuinkekkosten korttelialueelle rakennusoikeutta yhteensä 5100 kerrosneliömetriä; rakennusoikeuden lisäys kaikki asemakaavan korttelialueiden muutokset huomioiden on 2550 kerrosneliömetriä. Uusiin rakennuksiin arvioidaan valmistuvan noin 90-105 asuntoa ja nykyinen asukasmäärä huomioiden kaava-alueelle sijoittunee arviolta 150-165 asukasta.

Asemakaavan tarkempi kuvaus on esitelty päätöksenteon kohteena olevissa kaava-asiakirjoissa.

Asemakaavaprosessin vaiheet ja vuorovaikutus

Asemakaavan muutos on kuulutettu vireille 4.4.2018. Kaavamuuotoshankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on saatu 1 kirjallinen mielipide. Kaavaluonnos



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

taustasuunnitelmiseen asemakaavan muuttamisesta on ollut nähtävillä 27.2.-19.3.2019 välisen ajan Seutulantalons palvelupisteessä sekä Järvenpään kaupungin internet-sivuilla. Yleisötilaisuus kaavaluonnosaineistosta järjestettiin Seutulantalolla 6.3.2019. Kaavaluonnospalautteena on saatu 4 lausuntoa ja 4 kirjallista mielipidettä, jotka löytyvät alkuperäisinä kokousaineiston oheismateriaalista sekä vastineineen kaavaselostuksen liitteestä 2.

Kaavaluonnoksen jälkeen taloyhtiö on valinnut yhteistyökumppaninsa syksyn 2019 aikana. Luonnossuunnitelmia on yhteistyössä kaupungin kanssa tarkennettu kaavaehdotusvaiheeseen. Kaavas suunnitelmissa rakentamistehokkuutta on laskettu; rakennusoikeuden määrää on vähennetty luonnosvaiheen jälkeen 1350 kerrosneliömetriä sekä tarkennettu asemakaavamääräyksiä. Lisäksi on teetetty asemakaavakohtaisia lisäselvityksiä täydentämään vaikutusten arviointia lähiympäristön ja uudisrakentamisen osalta. Lisäselvitysaineisto löytyy kaavaselostuksen liitteistä.

Ehdotus

Esittelijä: Olli Keto-Tokoi

Kaupunkikehityslautakunta päättää

1. asettaa 2. eli Loutin kaupunginosan korttelin 209 tonttia 6, korttelin 212 tonttia 1 sekä katualuetta koskevan asemakaavan muutosehdotuksen (asemakaavakartta päivätty 30.11.2020, asemakaavan selostus ja liitteet päivätty 30.11.2020) julkisesti nähtäväksi MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti,
2. pyytää lausunnot seuraavilta tahoilta: Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Keski-Uudenmaan ympäristökeskus, Järvenpään Vesi, Vantaan Energia Keski-Uusimaa Oy, Caruna Oy ja Elisa Oyj.

Käsittely

Maankäyttöjohtaja Juhana Hiironen esitteli asiaa.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Kaupunkikehityslautakunta, 26.08.2021, § 74

Valmistelijat / lisätiedot:
Juho Mattila
juho.mattila@jarvenpaa.fi
projektipäällikkö

Liitteet

- 1 Asemakaavakartta, As Oy Järvenpään Tupalantie 16, hyväksymiskäsittelyyn, 16.8.2021
- 2 Kaavaselostus liitteineen, As Oy Järvenpään Tupalantie 16, hyväksymiskäsittelyyn, 16.8.2021



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

3 Rakentamistapaohje, As Oy Järvenpään Tupalantie 16, hyväksymiskäsittelyyn, 16.8.2021

4 Liite_Kaavaehdotuksen lausuntojen ja muistutusten lyhennelmät ja vastineet, hyväksymiskäsittelyyn, 16.8.2021

Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksella tiivistetään Järvenpään keskusta-alueen maankäyttöä Keskustan osayleiskaavan 2030 periaatteiden mukaisesti.

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa tehokkaampi ja kaupunkikuvallisesti laadukas asuinrakentaminen suunnittelualueella sekä lisätä edellytyksiä Loutin ja keskusta-alueen väestömäärän ja palveluiden kehittämiseksi. Asemakaava mahdollistaa tontin 186-2-209-6 lisärakentamisen kaavamuuosprosessissa määritellyin reunaehdoin. Asemakaavalla osoitetaan purettavan asuinpienkerrostalon tilalle kaksi uutta kahdeksankerroksista kerrostalorakennusta, kansipiha oleskelutiloineen, katutaso pysäköintihallitilat sekä maanpäällinen lisäpysäköintialue rakentamattomalle kerrostalotontille Tupalantien varteen. Asemakaavassa osoitetaan asuinpienkerrostalojen korttelialueelle rakennusoikeutta yhteensä 5100 kerrosneliometriä; rakennusoikeuden lisäys kaikki asemakaavan korttelialueiden muutokset huomioiden on 2550 kerrosneliometriä. Uusiin rakennuksiin arvioidaan valmistuvan noin 90-105 asuntoa ja nykyinen asukasmäärä huomioiden kaava-alueelle sijoittunee arviolta 150-165 asukasta.

Asemakaavan tarkempi kuvaus on esitelty päätöksenteon kohteena olevissa kaava-asiakirjoissa. Kaavamuuoksen yhteydessä tehdyt selvitykset sisältyvät kaavaselostuksen liitteisiin.

Perustelut

Asemakaavan muutos ehdotus on ollut nähtävänä MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti 27.1.-25.2.2021 välisen ajan Seutulantalon palvelupisteessä sekä Järvenpään kaupungin internet-sivuilla. Kaavaehdotuksesta ja yleisötilaisuudesta kuulutettiin 20.1.2021 kaupungin internetsivuilla sekä Keski-Uusimaan Viikko-lehdessä; lisäksi kaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotettiin Järvenpään kaupungin Facebook-sivulla sekä lähettämällä kirjeet maanomistajille ja naapurikiinteistöjen omistajille. Nähtävilläolokautena osallisilla oli mahdollisuus jättää muistutus kaavaehdotuksesta. Sähköinen yleisötilaisuus kaavaehdotuksen esittelystä järjestettiin etäyhteyksin 10.2.2021. Linkit yleisötilaisuuden videotallenteeseen ja 3D-kaupunkimalliin ovat olleet saatavilla asemakaavan internetsivulla. Kaavaehdotusvaiheessa lähetettiin lausuntopyynnöt Kaupunkikehityslautakunnan päätöksen mukaisesti. Kaavaehdotuksen palautteena saatiin 2 lausuntoa ja 3 kirjallista muistutusta (erillinen kokousliite ja kaavaselostuksen liite 2). Alkuperäiset lausunnot ja muistutukset löytyvät kokouksen oheismateriaalista.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen saatua palautetta on käsitelty kaupunkikehityksen henkilökunnan kesken ja yhdessä taloyhtiön ja heidän yhteistyökumppanien kanssa. Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen kanssa on pidetty erillinen palaveri 31.3.2021, jonka aiheena oli suunnittelukohteen pelastusjärjestelyt. Saadun palautteen pohjalta kaavakarttaan on tehty seuraavia tarkennuksia:



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

- Rakennusaloja on tarkennettu ja siirretty katualueesta ja muista tonttirajoista 2 m etäisyydelle (varmistus tontin perustuksen ja muiden sisäisten rakenteiden sijoittumisesta omalle tontille). Edellisen myötä ja tulkinnanvaraisuuden poistamiseksi on lisätty uloke-kaavamerkintä parvekkeita varten eteläisen rakennusmassan eteläsivulle.
- AK-pääkäyttötarkoituksen kaavamääräyksiä on muokattu. Pääkäyttötarkoitusten alle on sanalliseen muotoon tarkennettu ja siirretty erillisen autotalli-rakennusalan (a-7) kaavamääräykset, koska autotallirakennusalan ei koettu erottuvan riittävän selkeästi kaavakartalta. Muita tarkennettuja ovat maininta kiinteistömuuntamosta, tekniset tilat, melumääräykset ja pihakannen toteuttamistapaa täydentävät määräykset.
- Piha-2-kaavamääräys korvattu uudella piha-3-merkinnällä.
- Pihakantta varten lisätty erillinen talousrakennusoikeus 70 k-m², jolla korvattu piha-2-kaavamerkinnän sallima 35 k-m² talousrakennus.
- LPA-korttelialueelle lisätty ohjeellinen tilavaraus maanalaiselle johdolle

Edellä mainitut kaavakartan muutokset ovat luonteeltaan tontin toteuttamista ja kaavamerkintöjä ja -määräyksiä tarkentavia sekä saatua kaavapalautetta huomioivia eivätkä muuta huomattavasti varsinaisen asemakaavaehdotuksen suunnitteluratkaisuja. Tarkistettu kaavaehdotus voidaan viedä hyväksymiskäsittelyyn ilman kaavaehdotuksen asettamista uudelleen nähtäville.

Kaavaselistusta on täydennetty mm. kaavasuunnitteluprosessin, saadun kaavaehdotuspalautteen, ympäristön häiriötekijöiden, kaavavaikutusten arvioinnin, havainnekuva-aineistojen ja tarkennettu toteuttamisen aikatauluarvion osalta. Rakentamistapaohjeeseen ja sen liitteisiin on tehty useita täsmennyksiä saadun palautteen, kaupungin ohjauksen ja muuttuneiden kaavamääräysten mukaisesti. Tarkennuksia on tehty mm. asuntojakaumaan, pohjakuviin ja havainnekuviin. Asemakaavaa täydentävässä rakentamistapaohjeessa kuvattu toteutustapa ja kaupunkikuvallinen ilme voi asemakaavan reunaehtoien mukaisesti edelleen tarkentua rakennuslupakäsittelyn ja sen sisältämän kaupunkikuvallisen arvioinnin myötä.

Asemakaavahankkeeseen liittyvä maankäyttösopimus käsitellään kaupunginhallituksessa erillisenä asiana ennen asemakaavan etenemistä kaupunginvaltuuston käsittelyyn.

Ehdotus

Esittelijä: Olli Keto-Tokoi

Kaupunkikehityslautakunta päättää,

1. hyväksyä Kaavoitus ja liikenne-yksikön laatimat vastineet (erillinen kokousliite ja kaavaselistuksen liite 2) kaavamuutosehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin,
2. esittää kaupunginhallitukselle, että hallitus päättää ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että valtuusto päättää hyväksyä 2. eli Loutin kaupunginosan korttelin 209 tonttia 6, korttelin 212 tonttia 1 sekä katualuetta koskevan As Oy Järvenpään Tupalantie 16:n asemakaavan muutosehdotuksen



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

(asemakaavakartta päivätty 30.11.2020/tarkistettu 16.8.2021, asemakaavan selostus päivätty 30.11.2020/tarkistettu 16.8.2021 ja rakentamistapaohje päivätty 16.8.2021).

Käsittely

Kaavoitusjohtaja Sampo Perttula esitteli asiaa.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Kaupunginhallitus, 13.09.2021, § 245

Valmistelijat / lisätiedot:
Juho Mattila
juho.mattila@jarvenpaa.fi
projektipäällikkö

Liitteet

- 1 Asemakaavakartta, As Oy Järvenpään Tupalantie 16, hyväksymiskäsittelyyn, 16.8.2021
- 2 Kaavaselostus liitteineen, As Oy Järvenpään Tupalantie 16, hyväksymiskäsittelyyn, 16.8.2021
- 3 Rakentamistapaohje, As Oy Järvenpään Tupalantie 16, hyväksymiskäsittelyyn, 16.8.2021

Kaupunkikehityslautakunta 26.8.2021 § 74

Ehdotus

Esittelijä: Olli Naukkarinen

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että

kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 2. eli Loutin kaupunginosan korttelin 209 tonttia 6, korttelin 212 tonttia 1 sekä katualuetta koskevan As Oy Järvenpään Tupalantie 16:n asemakaavan muutosehdotuksen (asemakaavakartta päivätty 30.11.2020/tarkistettu 16.8.2021, asemakaavan selostus päivätty 30.11.2020/tarkistettu 16.8.2021 ja rakentamistapaohje päivätty 16.8.2021).

Käsittely

Kaavoitusjohtaja Sampo Perttula esitteli asiakohdat 245 ja 247.

Kokoustauko 16.41 – 16.58.

Päätös



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Kaupunginvaltuusto, 11.10.2021, § 98

Valmistelija / lisätiedot:
Juho Mattila
juho.mattila@jarvenpaa.fi
projektipäällikkö

Liitteet

- 1 Kaavaselostus liitteineen, As Oy Järvenpään Tupalantie 16, hyväksymiskäsittelyyn, 16.8.2021
- 2 Asemakaavakartta, As Oy Järvenpään Tupalantie 16, hyväksymiskäsittelyyn, 16.8.2021
- 3 Rakentamistapaohje, As Oy Järvenpään Tupalantie 16, hyväksymiskäsittelyyn, 16.8.2021

Kaupunginhallitus 13.9.2021 § 245

/SP

Ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 2. eli Loutin kaupunginosan korttelin 209 tonttia 6, korttelin 212 tonttia 1 sekä katualuetta koskevan As Oy Järvenpään Tupalantie 16:n asemakaavan muutosehdotuksen (asemakaavakartta päivätty 30.11.2020/tarkistettu 16.8.2021, asemakaavan selostus päivätty 30.11.2020 /tarkistettu 16.8.2021 ja rakentamistapaohje päivätty 16.8.2021).

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Tiedoksi

ELY-keskus, kaavoitusjohtaja, projektipäällikkö, suunnitteluavustaja, tonttipäällikkö, muistutuksen jättäneet, muut asianosaiset



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Pöytäkirja pidetään nähtävillä yleisessä tietoverkossa (www.jarvenpaa.fi) 15.10.2021 alkaen

Tiedoksianto asianosaiselle

Lähetetty tiedoksi 15.10.2021



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Kunnallisvalitus

§98

Kunnallisvalitusohje

VALITUSOSOITUS

Valitusoikeus ja valituksen perusteet

Kunnallisvalituksen kaavan hyväksymispäätökseen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Lisäksi valitusoikeus on elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella ja muulla viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa ja rekisteröidyllä paikallisella tai alueellisella yhteisöllä toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan. Valitusoikeus on myös maakunnan liitolla ja kunnalla, joiden alueella kaavassa osoitetulla maankäytöllä tai rakennusjärjestyksellä on vaikutuksia.

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

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

Valittajan tulee esittää valituksen perusteet ennen valitusajan päättymistä.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun 25 päivä tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituskirjelmän sisältö

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

Valituksessa on ilmoitettava:

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



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

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

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

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä.

Valituskirjelmän liitteet

Valituskirjelmään on liitettävä:

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

Asiamiehen on liitettävä valituskirjelmään valtakirja.

Valitusviranomainen

Kunnallisvalitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Osoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi

Puhelin 029 56 42000
Faksi 029 56 42079

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

Oikeudenkäyntimaksu

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

Pöytäkirja

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

Järvenpään kaupunki / kirjaamo

Osoite: Hallintokatu 4, PL 41, 04401 Järvenpää
Sähköposti: kirjaamo@jarvenpaa.fi

Puh. vaihde: (09) 27 191
Kirjaamo on avoinna ma-to klo 9.00-15.00 ja pe klo 9.00-13.00.