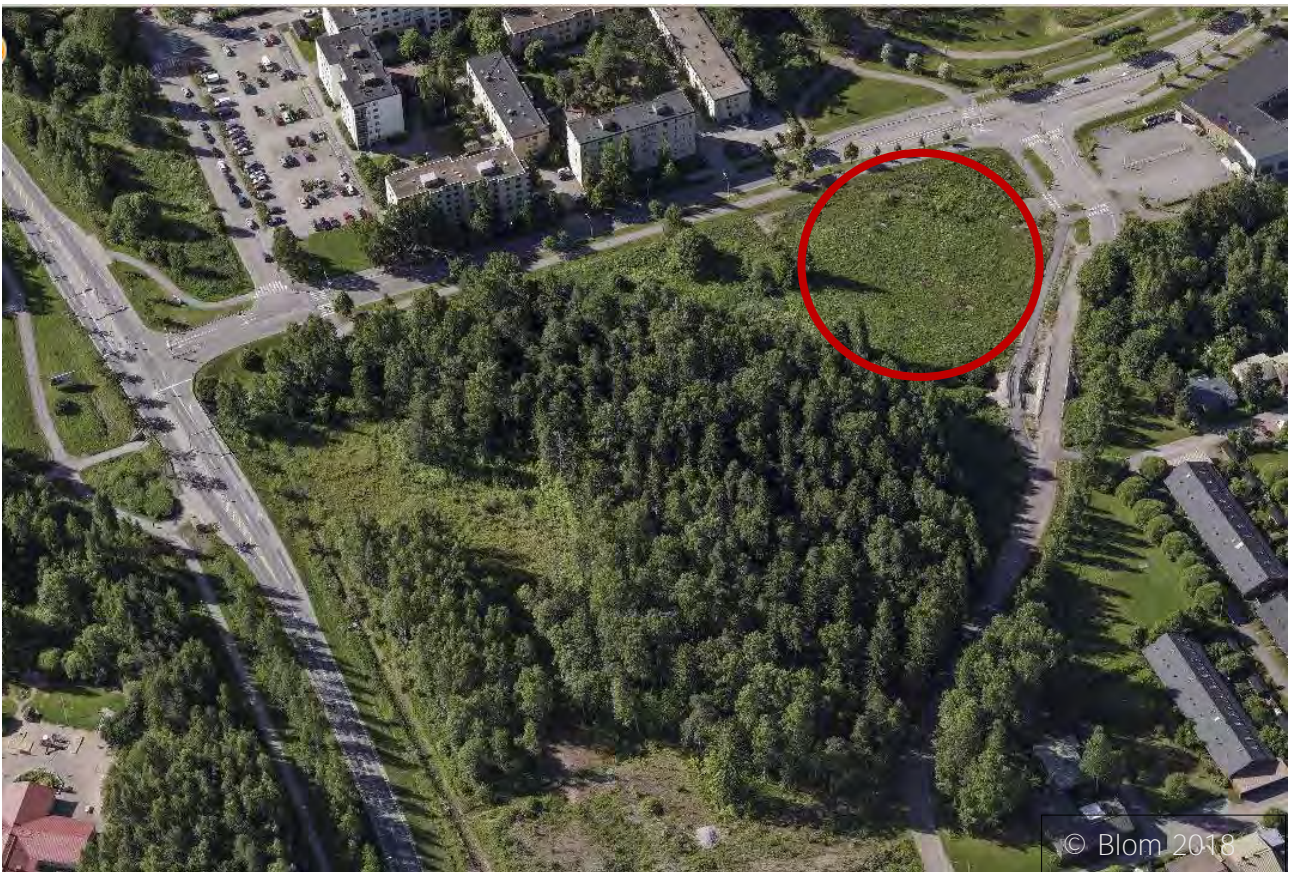


Pajalantien kauppa ja Iltapuisto Asemakaavan muutos

Selostus

JARDno-2019-798
Kaavatunnus 070059



Vireilletulosta ilmoittaminen	kuulutus 27.3.2019
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	22.3.2019
Asemakaavaluonnos nähtävänä MRL 62§, MRA 30§	7.–28.10.2019
Kaupunkikehityslautakunta	19.12.2019 § 89
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä MRL 65§ ja MRA 27§	23.1.-21.2.2020
Kaupunginhallitus	pvm §
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	pvm §

1. PERUS- JA TUNNISETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Pajalantien kauppa ja Iltapuisto

Asemakaavan muutos ja tonttijako

Diaarinumero JARDno-2019-798

Kaavatunnus 070059

Asemakaavan muutos koskee:

7. eli Pajalan kaupunginosan yleistä pysäköintialuetta (kiinteistö 186-7-9906-2) ja puistoaluetta (osa kiinteistöstä 186-401-1-2464 ja kiinteistö 186-7-787-2).

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

7. eli Pajalan kaupunginosan kortteliin 7100 liikerakennusten korttelialuetta ja lähivirkistysaluetta.

Asemakaavan muutoksella poistuu:

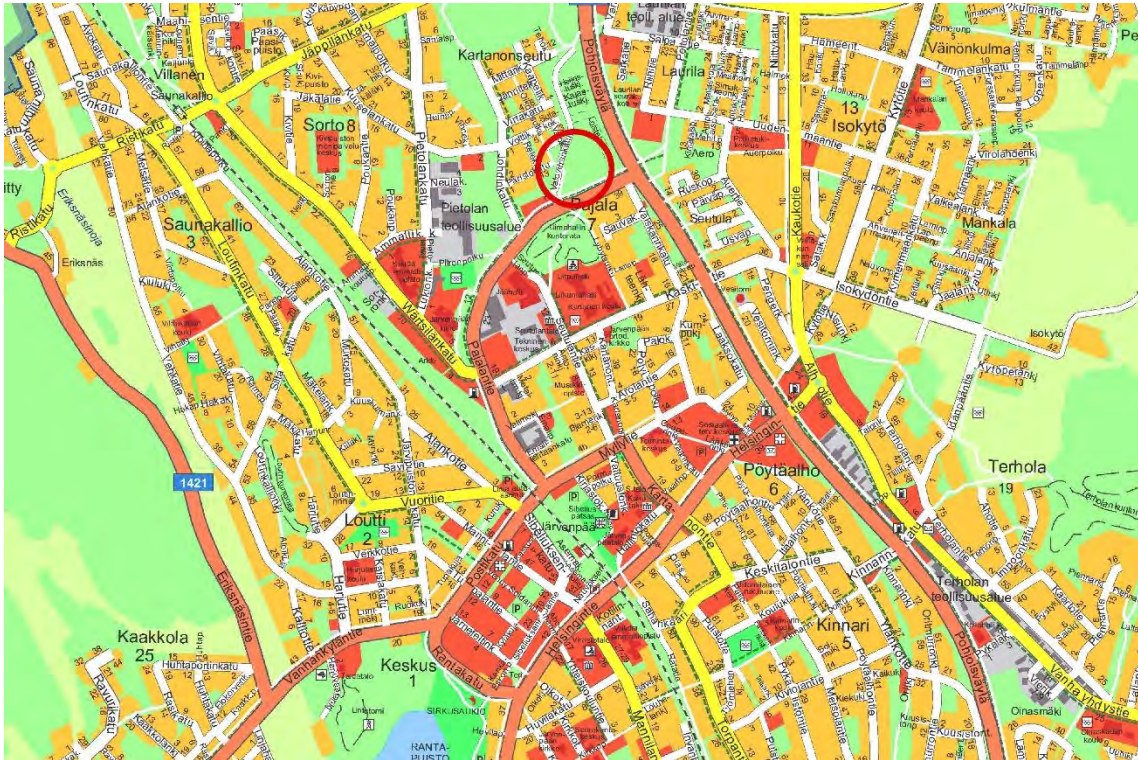
7. kaupunginosan eli Pajala yleistä pysäköintialuetta ja osa Iltapuiston puistoalueesta.

Laatija: Järvenpään kaupunki, Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

Yhteyshenkilö: Terttu-Elina Wainio, Seutulantie 12, 04430 JÄRVENPÄÄ, puhelin 040 315 2353, sähköposti etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee noin 1,5 km keskustasta pohjoiseen, Pajalantien ja Valovirrankadun kulmassa. Alueen länsipuolella on Pajalanpihan päiväkotit, luoteispuolella Kartanonseudun pientaloalue ja eteläpuolella Pajalan kerrostaloalue. Pohjoisessa ja idässä alue rajautuu rakentamattomiin Pajalanpihan pientalokortteleihin. Alueelta on noin 1,5 km Järvenpään keskustaan. Lähimmät nykyiset päivittäistavara-kaupat sijaitsevat Kaskitiellä ja Laurilantiellä alle 1 km päässä suunnittelualueelta.



Suunnittelualueen sijainti.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Pajalantien kauppa ja Iltapuisto

Kaavasuunnittelun tavoitteena on tutkia mahdollisuudet päivittäistavarakaupan rakentamiseen Valovirrankadun ja Pajalantien kulmaan, riittäviin aluevarauksiin Loutinojan hulevesien viivyttämiseksi Iltapuiston alueella ja luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden alueiden säilyttämiseen.

Rakentamattomasta yleisestä pysäköintialueesta ja osasta Iltapuistoa muodostetaan liikerakennusten korttelialuetta, jolle osoitetaan rakennusoikeutta 3000 k-m². Kortteliin 7100 laaditaan tonttijako asemakaavamuutoksen yhteydessä.

Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1 Tunnistetiedot	3
1.2 Kaava-alueen sijainti	3
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	4
Sisällysluettelo	5
Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	6
Tausta-aineistot	6
2. TIIVISTELMÄ	8
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	8
2.2 Asemakaava	8
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	8
3. LÄHTÖKOHDAT	9
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	9
Alueen yleiskuvaus	9
Luonnonympäristö	9
Rakennettu ympäristö	10
Maanomistus	11
3.2 Suunnittelutilanne	11
Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	11
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	15
4.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset	15
Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	15
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö	16
Osalliset	16
Vireilletulo	17
Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	17
Viranomaisyhteistyö	18
4.3 Asemakaavan tavoitteet	18
Lähtökohta-aineiston tavoitteet	18
Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	18
4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	18
Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	18
Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	19

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	19
5.1 Kaavan rakenne	19
Mitoitus	19
Palvelut	19
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	19
5.3 Aluevaraukset	19
Korttelialueet	19
Muut alueet	20
5.4 Kaavan vaikutukset.....	20
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	20
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	21
Vaikutukset liikenteeseen	21
5.5 Ympäristön häiriötekijät	22
5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset.....	22
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	22
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	22
6.2 Toteuttamisen ajoitus	23
6.3 Toteutuksen seuranta	23

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Päivittäistavarakaupan verkko ja asukasmäärän kehitys
3. Asemakaavakartta ja -määräykset
4. Tonttijakokartta
5. Lyhennelmät lausunnoista, mielipiteistä ja muistutuksista sekä kaavoituksen vastineet
6. Asemakaavan seurantalomake

Tausta-aineistot

- Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelma 2017.
- Järvenpään luontotyypiselvitys 2015. Faunatica Espoo 2015.
- Järvenpään viherrakenteen arvot ja hyödyt. Suomen ympäristökeskus, Järvenpään kaupunki 2016.
- Järvenpään yleiskaava 2020 (kv 9.8.2004 § 64).
- Järvenpään yleiskaava 2040, rakennemallit ja luonnosaineisto (kauke 11.4.2019).
- Järvenpään yleiskaava 2040, ehdotus (kauke 27.2.2020).
- Pajalanpihan asemakaava (kv 10.10.2011 § 73).

- Järvenpään tekninen hulevesisuunnitelma. Järvenpään kaupunki, Pöyry Finland Oy 30.9.2016.
- Pajalan alueen hulevesiselvitys, loppuraportti. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy 2019.
- Järvenpään kaupunki, Pajalanpihan rakennettavuusselvitys. Ramboll 2010.
- Järvenpään Loutinojan jakson luonnontilaisuuden arviointi ja vienansaraesiintymän rajausta vuonna 2019. Faunatican raportteja 43/2019.
- Järvenpään yleiskaava 2040. Kaupallisten ja yritysvaikutusten arviointi. WSP, raporttiluonnos 21.11.2019.
- Iltapuiston hulevesien hallinta. Destia 2020.
- Lidl Järvenpää, Pajalan myymälä. Pinnantasaussuunnitelma. Sitowise 2020.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulosta ilmoittaminen	kuulutus 27.3.2019
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	22.3.2019
Asemakaavaluonnos nähtävänä MRL 62§, MRA 30§	7.–28.10.2019
Kaupunkikehityslautakunta	19.12.2020 § 89
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä MRL 65§ ja MRA 27§	23.1.–21.2.2020
Kaupunginhallitus	pvm §
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	pvm §

2.2 Asemakaava

Kaava-alue käsittää liikerakennusten korttelialuetta ja puistoaluetta, jolle toteutetaan hulevesien viivytyksrakenteita. Kaava-alueen pinta-ala on 3,1718 ha, josta on liikerakennusten korttelialuetta 1,1017 ha ja lähivirkistysaluetta 2,0701 m². Alue liittyy Pajalantiehen Valovirrankadun kautta. Liikerakennusten korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta 3000 k-m².

Asemakaava-alueelle laaditaan sitova tonttijako asemakaavan yhteydessä.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava voidaan toteuttaa heti kun se on saanut lainvoiman ja tarpeelliset kiinteistötekniiset toimenpiteet on suoritettu. Loutinojan purouoman muotoilun valmistelevia toimenpiteitä voidaan mahdollisesti tehdä jo keväällä 2020. Kaupunki voi toteuttaa hulevesien viivytyksrakenteet, maanpinnan lopullisen muotoilun ja istutukset loppuvuodesta 2020. Liikerakennuksen on tarkoitus valmistua käyttöön vuoden 2021 alkupuolella.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on rakentamatonta puistoaluetta ja metsää. Suunnittelualueen länsipuolella on Kartanonseudun pientaloalue, joka on rakennettu pääosin 1970-luvulla. Valovirrankadun länsipuolella on päiväkotia. Suunnittelualueen kaakkoispuolelle Välskärinkadun varteen rakennetaan uusia kerrostaloja lähivuosina. Suunnittelualueen pohjoispuolelle Pajalanpihan asemakaavassa suunniteltua tiivistä pientaloaluetta ei ole vielä toteutettu.

Luonnonympäristö

Suunnittelualueen eteläosassa on entistä peltoaluetta, jonka läpi kulkee Loutinojan puro. Alueen pohjoisosa on metsäinen kumpare, joka on Järvenpään luontotyyppiselityksessä (Faunatica 2015) määritelty lehtoalueeksi. Alue on kulttuurivaikutteinen ja puistomainen. Metsikössä kasvaa lehmuksia, ja alueen laidalla suunnittelualueen ulkopuolella on musta-apilan kasvupaikka. Suunnittelualueen eteläosassa lähellä Pajalantietä on vienansaran (*Carex atherodes*, Suomen kansainvälinen vastuulaji) kasvupaikka, joka on tyypiltään suurruohoniittyä. Vienansara on luokiteltu vuonna 2019 uhanalaiseksi (vaarantunut). Lajia ei ole määritelty erityisesti suojeltavaksi.

Maanpinnan korkeustaso on Iltapuistossa korkeimmillaan +58,9 mpy, Loutinojan varressa noin +50 mpy ja Pajalantien varressa noin +53 mpy. Suunnitellun tontin alueelta on tehty tarkempi maaperäselvitys, jonka mukaan maaperä on heikosti kantavaa ja rakentaminen edellyttää stabilointia.



Suunnittelualueen ympäristössä on ollut peltoalueita vielä vuonna 1964. Vanha valtatie johtaa keskustasta pohjoiseen. Seutulan kartanon navetta on sijainnut suunnittelualueen eteläreunassa keskellä nykyistä Pajalantietä. Loutinojan uoma näkyy metsikön reunassa. Mustat viivat kuvaavat nykyisiä kiinteistörajoja.



Vienansaran Pajalan esiintymä on todettu vuonna 2019 tehdyssä selvityksessä elinvoimaiseksi. Laji joutuu kuitenkin kilpailemaan elintilasta haitallisten vieraslajien kanssa, mutta näyttää menestyvän parhaiten Loutinojan pohjoispuolella. Esiintymä on rajattu kuvassa keltaisella. Se saattaa olla jäännös paikalla aikaisemmin sijainneesta puronvarsilehdosta. Metsikkö on lähes kokonaan lehtoaluetta, jonka arvokkaita piirteitä ovat kookkaat koivut, kuuset, kilpikaarnamännyt, haavat ja puistolehmukset. Alueen läpi kulkee polkuja, ja se on tärkeä virkistyskäytön kannalta.

Loutinojan Tuusulanjärveen kohdistuvaa hulevesikuormitusta selvitetään vuosina 2018-20 ja valuma-alueelle laaditaan suositukset hulevesien luonnonmukaisista käsittelytavoista. Loutinojan itäinen sivuhaara johtaa vesiä Pajalantien, Valovirrankadun ja Pohjoisväylän välimaastossa. Sivuhaara alittaa Pohjoisväylän ja Valovirrankadun putkessa. Uoma on suunnittelualueen osalla suurimmaksi osaksi suora ja sen pituuskaltevuus on vähäinen. Paikoin uoma mutkittelee metsänreunaa seuraten ja eroosio on kerryttänyt mutkiin hiekkaa. Pohjoisrannan nuori metsä ja pajukko tuovat suojaisuutta, mutta eteläranta on avointa niittyä Pajalantielle saakka. Rannoilla kasvaa haitallisia vieraslajeja (mm. jättipalsami, karhunköynnös). Sivuhaaraa ei voida selvityksen perusteella pitää luonnontilaisen kaltaisena (Faunatica 2019).

Rakennettu ympäristö

Virkistys

Iltapuiston metsikkö polkuineen on lähellä asuvien virkistyskäytössä. Alueelta on yhteydet pohjoiseen Rampakan metsään, Pajalantien eteläpuolelle Kartanonpuistoon ja kevyen liikenteen alikulkujen kautta Pohjoisväylän itäpuolelle. Loutinojan varren luonnonympäristö jatkuu Pajalantien länsipuolella keskustan suuntaan.

Liikenne

Pajalantie on Pohjoisväylään liittyvä kokoojkatu. Pajalantien kummallakin puolella on kevyen liikenteen väylät. Valovirrankadun kevytväylä on toteutettu Loutinojan siltaan saakka.

Pohjoisväylällä on kevyen liikenteen alikulut Pajalantien kohdalla ja Valovirrankadun pohjoispäässä.

Useat lähiliikenteen sekä Keski-Uudenmaan ja pääkaupunkiseudun väliset bussilinjat kulkevat suunnittelualueen vierestä Pajalantien ja Pohjoisväylän kautta.

Tekninen huolto

Suunnittelualueetta ympäröivälle alueelle on rakennettu kunnallistekniikka. Suunnittelualueen eteläreunassa Pajalantien varressa kulkee sähköverkon 110 kV maakaapeli.

Hulevedet

Alueelle on rakennettu hulevesiputki, joka johtaa Valovirrankadun ja risteysalueen hulevesiä Loutinojaan. Loutinoja johtaa valuma-alueensa vesiä Pajalantien länsipuolella rautatien alitse Postikadun varteen ja edelleen keskustan alla putkessa Tuusulanjärveen.

Maanomistus

Suunnittelualue ja ympäröivät katualueet ovat kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Alue on Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (vahvistettu 30.10.2014) taajamatoimintojen aluetta.

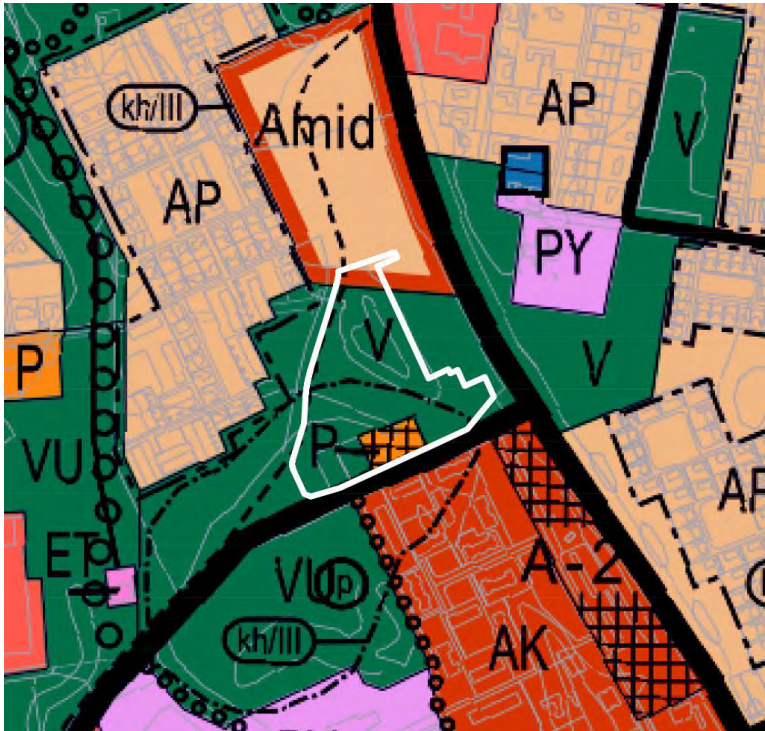
Yleiskaava

Järvenpään kaupungin yleiskaavassa 2020 (Kv 9.8.2004 § 64) suunnittelualue on merkitty virkistysalueeksi (V) ja palvelujen ja hallinnon alueeksi (P), jonka asemakaava on tarkoitettu muutettavaksi. Suunnittelualueen pohjoispuolelle on merkitty tiivistä pientalovaltaista asuntoaluetta (Amid).

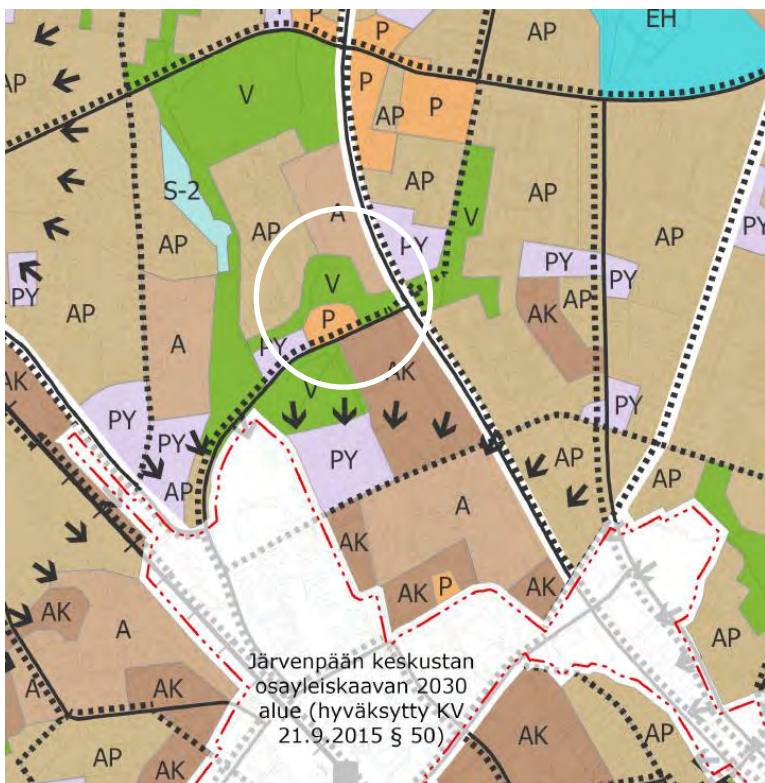
Valovirrankadun kohdalle on osoitettu paikallinen kulttuuriympäristöä muodostava vanha tielinja, jonka arvokkaat piirteet säilytetään asemakaavoituksella tai muilla toimenpiteillä.

Suunnittelualueelle ulottuva Kartanonpuisto on osoitettu paikalliseksi kulttuuriympäristöalueeksi, jonka arvokkaiden piirteiden säilyttämistä edistetään (rajaus kh/III). Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa (2017) tämä alue on rajattu Pajalantien ja suunnittelualueen eteläpuolelle.

Yleiskaava 2040 rakennemallissa Kartanonpuisto, Pajalanpuisto ja Iltapuisto ovat osa viher- ja virkistysalueiden pääverkostoa. Suunnittelualue sijoittuu keskustan asemanseudun 1,5 km:n vyöhykkeelle. Yleiskaava 2040 ehdotuksessa (Kaupunkikehityslautakunta 27.2.2020 § 14, nähtävillä 11.3.-22.4.2020) Pajalantien varteen on osoitettu palvelujen aluetta (P) ja muu suunnittelualue on osoitettu virkistysalueeksi (V). Pajalantie on osoitettu merkinnällä liikenteen pääväylä tai kokoojkatu, ja sen varteen on osoitettu pyöräilyn pääreitit.



Ote Järvenpään yleiskaavasta 2020 (kv 9.8.2004 § 64). Kaava-alueen likimääräinen sijainti valkoisella.

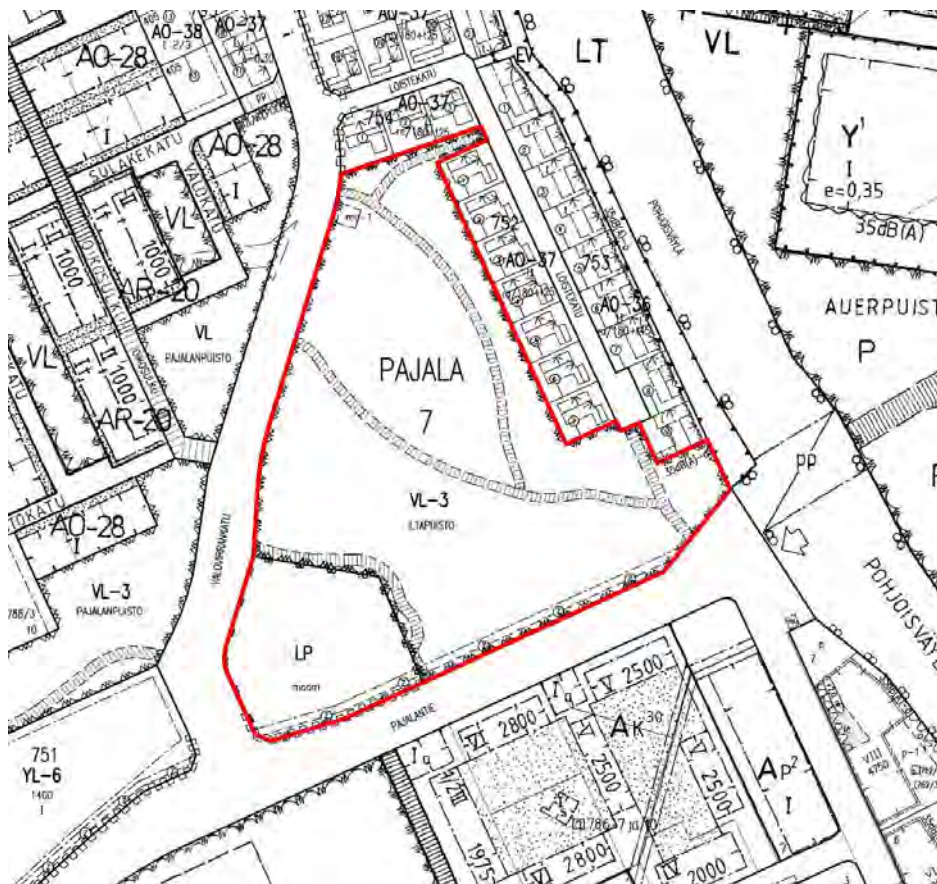


Ote Yleiskaava 2040 ehdotuksesta (17.2.2020). Suunnittelualue ympyröity valkoisella.

Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava on tullut voimaan vuonna 2011. Suurin osa alueesta on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL-3, Iltapuisto). Alueen maastonmuotoja voidaan muokata ja alueelle saa rakentaa hulevesien viivytysaltaan ja siihen liittyviä patorakenteita erillisen suunnitelman mukaisesti. Aluevaraus jatkuu Valovirrankadun länsipuolella (Pajalanpuisto). Suunnittelualueen lounaiskulmassa on yleistä pysäköintialuetta (LP).

Alueen pohjoispuolella on pientaloaluetta, jota ei ole toteutettu, ja luoteispuolella omakoti- ja rivitaloaluetta. Pajalantien eteläpuolella on Kartanonpuiston puistoaluetta ja kerrostalokortteleita. Valovirrankadun länsipuolella on julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue, jolla on päiväkotia.



Ote ajantasakaavasta. Kaava-alue punaisella rajattuna.

Rakennusjärjestys

Järvenpään uusi rakennusjärjestys on voimassa 20.1.2019 alkaen, kaupunginvaltuuston päätös 22.10.2018 § 86.

Tonttijako & -rekisteri

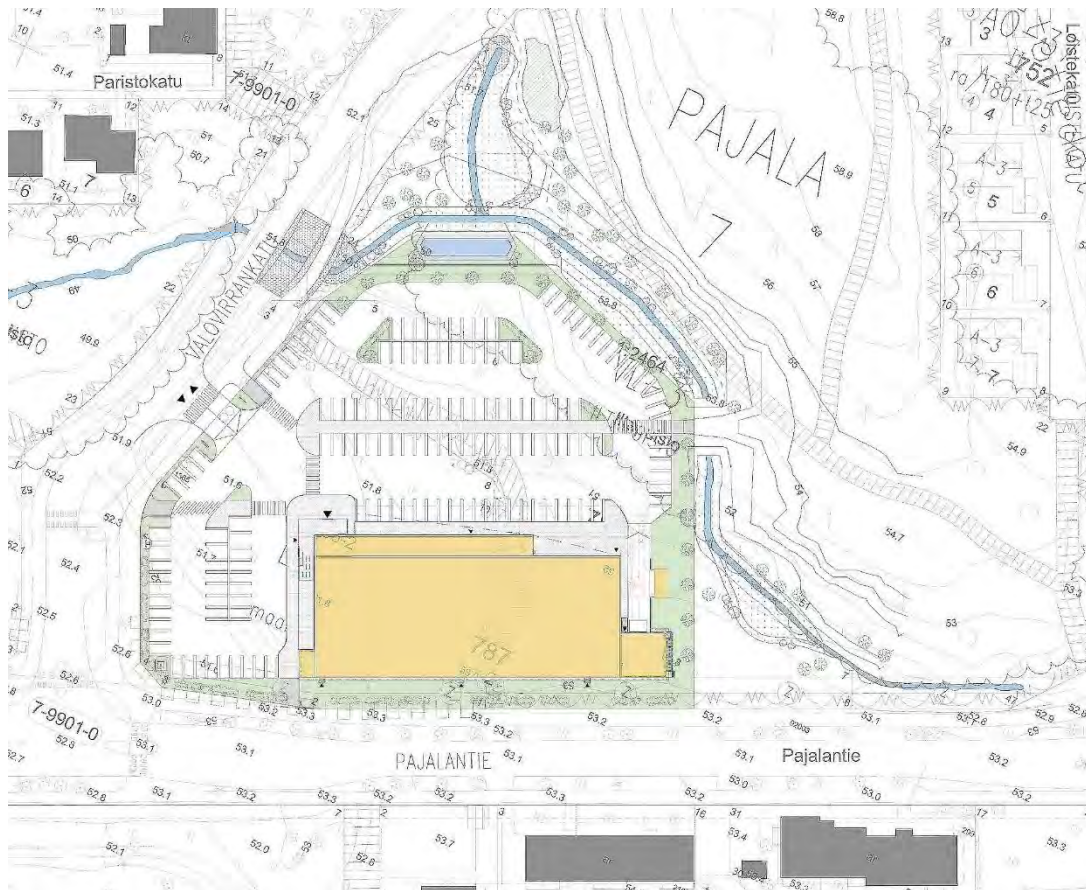
Alueen tontit on merkitty tonttirekisteriin.

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset. Pohjakarttaa päivittää Järvenpään kaupungin maankäyttö- ja karttapalvelut.

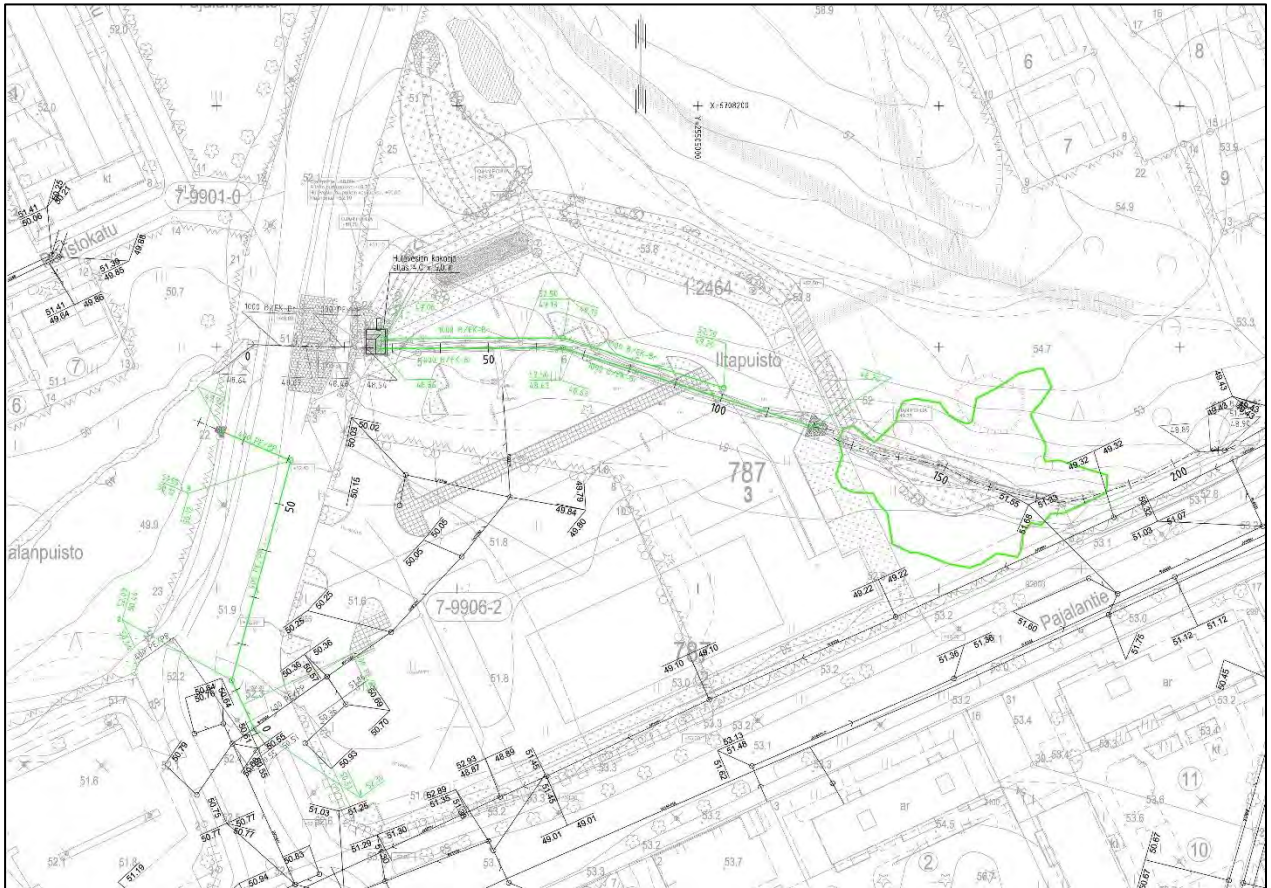
Alustava viitesuunnitelma

Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy on laatinut tontinkäyttösuunnitelman (9.9.2019), jossa liikerakennukselle on osoitettu tontti Pajalantien ja Valovirrankadun kulmasta. Uusi liikerakennus on suunniteltu Pajalantien varteen ja pysäköintipaikat sen pohjoispuolelle. Ajo tontille on Valovirrankadulta. Loutinojan itähaaran uoma siirretään tontin kohdalla. Hulevesiä viivytetään puistoalueelle rakennettavilla altailla ja viivytystasanteilla sekä tontilla. Puistoalueesta ja hulevesirakenteista laaditaan tarkemmat suunnitelmat vuosina 2019-20.



Loutinojan itäinen haara on suunniteltu kiertämään liiketontin ulkopuolelta. Myös tontille suunnitellaan hulevesien viivytysrakenteita. Alustava tontinkäyttösuunnitelma, Innovarch Oy, 2019.

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen Loutinojan uoman siirtämisestä on luovuttu, koska suunnitteluprosessin aikana todettiin, ettei purouomaa pystytä siirtämään aiheuttamatta laajaa maisemallista muutosta ja tuhoamalla arvokkaiksi arvioituja kasvullisia alueita. Kunnallistekniikan suunnittelupalvelut on käynnistänyt Iltapuiston puisto- ja rakennussuunnittelun, jonka yhteydessä on tutkittu vaihtoehtoja hulevesien viivyttämiseksi. Loutinoja on suunniteltu kulkemaan tontin kohdalla putkessa nykyisellä paikallaan. Putkitettu oja virtaa Valovirrankadun varteen rakennettavaan altaan kautta edelleen avouomaan Valovirrankadun länsipuolella.



Hulevesien viivytysjärjestelmä, luonnos (Destia Oy). Loutinoja kulkee liiketontin kohdalla putkessa ja etenee hulevesien kokooja-altaan kautta nykyiseen omaansa Valovirrankadun länsipuolella. Pohjoisväylän ja liiketontin välillä oja kulkee nykyisessä uomassaan, jonka varrella on vienansaraesiintymä. Puruoman rantoja vahvistetaan esim. puunrungoilla.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset

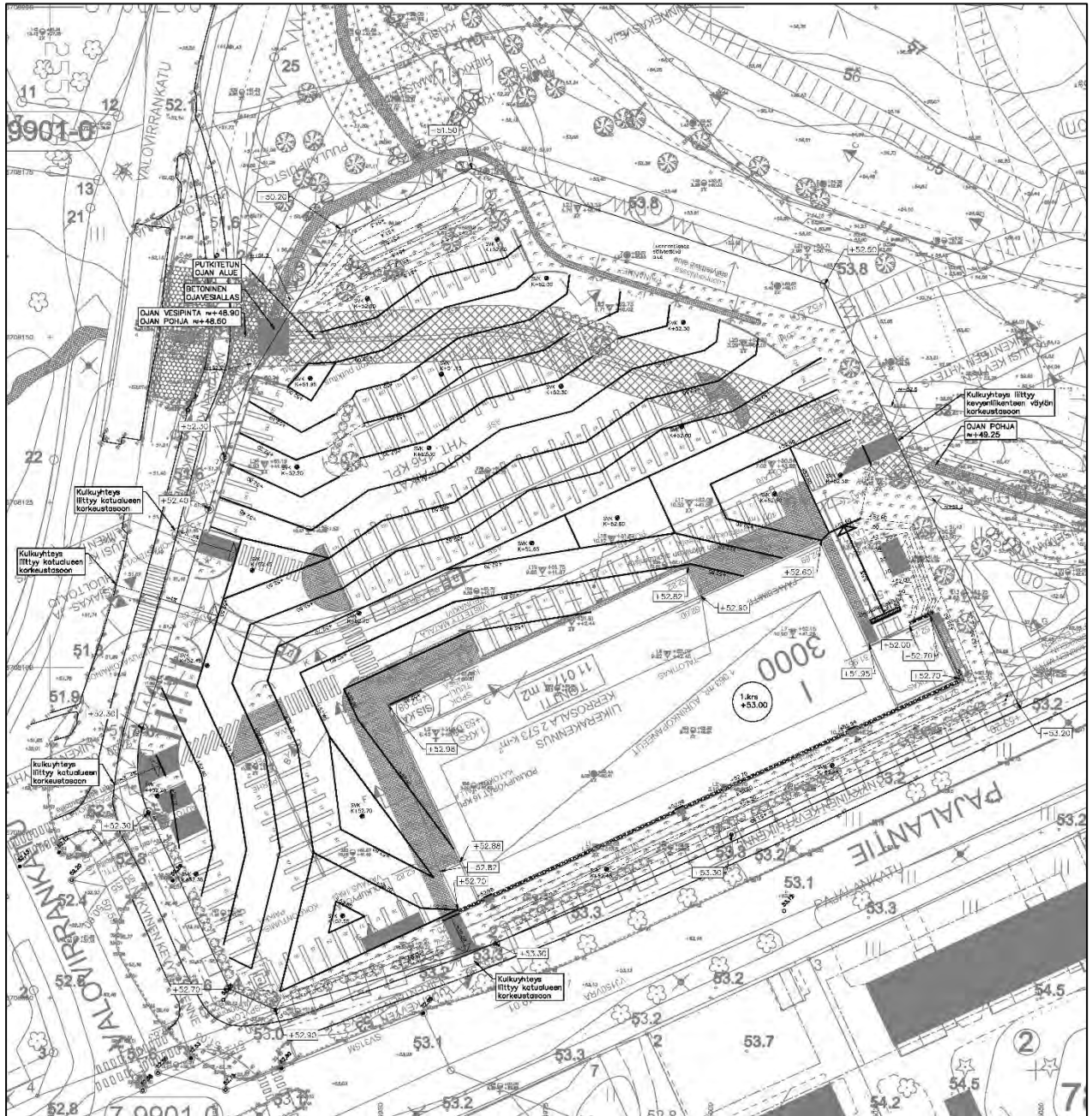
Lidl Suomi Ky on neuvotellut kaupungin edustajien kanssa mahdollisuudesta saada toinen päivittäistavarakauppa Järvenpään. Kaupunginhallitus on päättänyt 4.2.2019 § 20 kortteliin 7100 muodostettavan tontin varaamisesta Lidl Suomi Ky:lle. Kaavatyö sisältyy vuoden 2019 kaavoitussuunnitelmaan (kh 14.1.2019 § 5).

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaupunkikehityslautakunta 19.12.2020 § 89, päätös asemakaavaehdotuksen nähtävillepanosta

Kaupunginhallitus pvm §

Kaupunginvaltuusto pvm §



Liiketontin pinnantasaussuunnitelma (Sitowise 2020). Tontin hulevedet kerätään suodatuksen kautta kaivoihin ja selkeytysaltaaseen ennen niiden johtamista viivytysaltaan kautta Loutinojaan. Tontin koillisreuna jätetään luonnontilaan.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

- Kaava-alueen maanomistajat
- Naapuritonttien/-tilojen omistajat, haltijat ja asukkaat
- Lähialueiden asukkaat, yritykset ja työntekijät, sekä asukasyhdistykset
- Viranomaiset:
 - Uudenmaan ELY-keskus

- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset
 - Järvenpää, rakennusvalvonta
 - Järvenpää, kaupunkitekniikan suunnittelu
 - Järvenpään Vesi
- Fortum Power & Heat
- Elisa Networks Oy
- TeliaSonera Finland Oyj
- Muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Osallisia voivat olla myös kaikki kuntalaiset, joita alueen kehittäminen kiinnostaa

Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 27.3.2019 ja lähettämällä kirje naapurikiinteistöjen omistajille.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Aloitusvaihe

Osallistumis- ja vuorovaikutustavat on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä koko kaavasuunnittelun ajan Seutulantalon palvelupisteessä sekä Järvenpään kaupungin internet-sivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on esitetty yksi mielipide, jossa esitetään alueen säilyttämistä rakentamattomana lähivirkistysalueena.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan muutosluonnos on ollut nähtävänä 7.–28.10.2019 Seutulantalon palvelupisteessä sekä Järvenpään kaupungin internet-sivuilla. Nähtävilläoloaikana osallisilla on ollut mahdollisuus jättää mielipide kaavaluonnoksesta. Luonnosvaiheessa lähetettiin ennakkolausuntopyyntö hankkeesta seuraaville tahoille:

- Uudenmaan ELY-keskus
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Suomen luonnonsuojeluliitto Järvenpää ry
- Fortum Power and Heat Oy/Kaukolämpö
- Caruna Oy
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Kaupunkitekniikka/ Suunnittelupalvelut
- Järvenpään Vesi

Asemakaavaluonnoksesta on saatu kuusi lausuntoa. Asemakaavakarttaa ja -selostusta on täydennetty lausuntojen pohjalta.

Suunnitteluvaihe

Asemakaavan muutosehdotus on ollut nähtävänä 23.1. – 21.2.2020 Seutulantalon palvelupisteessä sekä Järvenpään kaupungin internet-sivuilla. Asemakaavaehdotuksesta on saatu lausunnot Uudenmaan ELY-keskukselta, Keski-Uudenmaan ympäristökeskukselta ja Carunalta sekä yksi muistutus. Asemakaavakarttaa ja -selostusta on tarkistettu ja täydennetty lausuntojen pohjalta. Iltapuiston ja hulevesien hallinnan suunnittelun edetessä on todettu luonnonympäristön ja maasto-olosuhteiden kannalta edullisimmaksi ratkaisuksi johtaa Loutinoja putkeen suunnitellun tontin

kohdalla. Loutinoja on osoitettu kaavakartassa maanalaisen johdon merkinnällä. Liikerakennuksen rakennusala on tarkistettu johtomerkinnän mukaisesti.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, kaavaluonnoksesta sekä kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen, mielipiteiden ja muistutusten lyhennelmät ja vastineet ovat liitteessä 4.

Viranomaisyhteistyö

Asemakaavatyön aikana ei ole järjestetty MRL 66 §:n mukaista viranomaisneuvottelua, koska kaava ei koske vaikutuksiltaan valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita eikä se ole valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeä. Kaavaluonnoksesta on pyydetty ympäristöviranomaisen lausunto ja suunnittelun aikana on neuvoteltu kaupungin viranomaisten kesken. Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen kanssa on järjestetty neuvottelu 11.3.2020.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston tavoitteet

- Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet
- Tontin varaaminen päivittäistavarakauppaa varten
- Riittävät aluevaraukset Loutinojan hulevesien viivyttämistä varten
- Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden alueiden säilyttäminen
- Turvalliset kevyen liikenteen yhteydet

Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

- Iltapuiston lehtoalueen säilyttämisen varmistaminen kaavamerkinnällä
- Loutinojan putkittaminen liiketontin kohdalla

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Liiketontin rakentamisesta ei ole laadittu erillisiä vaihtoehtoja asemakaavaa varten. Alustavassa tontinkäyttöluonnoksessa liikerakennus sijoittuu Pajalantien varteen ja pysäköintialueet sen pohjoispuolelle. Pysäköinti- ja huolto liikenne kulkevat Valovirrankadulta. Loutinoja on tarkoitus siirtää muodostettavan tontin kohdalla tontin pohjoispuolelle. Hulevesien viivytyksrakenteita suunnitellaan myös tontille.

Suunnittelun aikana on tehty selvitys Loutinojan yläjuoksun hulevesien viivytystarpeista ja tutkittu tarvittavat aluevaraukset. Hulevesien viivytyksrakenteiden vaihtoehtoina on tutkittu yhden ja kolmen viivytyksaltaan vaihtoehtoa. Yhden viivytyksaltaan toteutuksella voidaan tasata maankäytön muutoksista johtuva virtaaman äärevöityminen Pohjoisväylän länsipuolisella osalla, mutta se ei estä Pohjoisväylän kevyen liikenteen alikulun tulvimista. Tulvimisen estäminen edellyttää virtaaman tasaamista ensisijaisesti Pohjoisväylän itäpuolella. Vaihtoehtona tutkittiin kolmea allasrakennetta, joista kaksi sijoittuisi Pohjoisväylän länsipuoliselle Loutinojan osuudelle ja yksi itäpuoliselle osuudelle. Tämä vaihtoehto parantaa hulevesien hallintamahdollisuuksia lähiympäristössä suunnittelualan ulkopuolella.

Tontinkäyttösuunnitelmaa ja hulevesien viivytyssuunnitelmaa on tarkistettu ennen asemakaavan viemistä hyväksymiskäsittelyyn. Asemakaavassa Loutinojan uoma on osoitettu maanalaisen johdon

merkinnällä liiketontin kohdalla. Iltapuiston alueelle osoitettuja hulevesien viivytyksalueita ja ohjeellisia polkumerkintöjä on tarkennettu.

Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Valitulla ratkaisulla, jossa varaudutaan Loutinojan hulevesien viivyttämiseen, on tarkoitus vähentää myös Pohjoisväylän alikulkujen tulvimista suunnittelualueen ulkopuolella. Ratkaisu noudattaa asemakaavan lähtökohta-aineiston tavoitteita.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alue muodostuu lähivirkistysalueesta ja liikerakennusten korttelialueesta, joka liittyy Pajalantiehen Valovirrankadun kautta. Liikerakennus sijoittuu Pajalantien puoleiseen tontinosaan, pysäköintialueet ja sisäänkäynnit sijoittuvat rakennuksen pohjoispuolelle. Puistoalueen läpi osoitetaan Pajalantien ja asuinkortteleiden välille kevyen liikenteen yhteydet, joiden sijainti on ohjeellinen.

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 3,1718 ha, josta on lähivirkistysaluetta 2,0701 ha. Liikerakennusten korttelialuetta on 1,1017 ha, jolle osoitetaan rakennusoikeutta 3000 k-m². Korttelitehokkuus vastaa lukua $e = 0,27$.

Alueelle ei tule asukkaita. Päivittäistavarakaupan yhteyteen tulee jonkin verran työpaikkoja.

Palvelut

Kaava-alueen lähistön nykyisiin palveluihin ei tule muutoksia. Toteutettava liikerakennus täydentää Pajalan alueen päivittäistavarakaupan palveluja.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan muutos vastaa valtakunnallisia alueiden käytön tavoitteita, jotka koskevat toimivia yhdyskuntia ja kestävästä liikkumisesta, terveellistä ja turvallista elinympäristöä sekä elinvoimaista luonto- ja kulttuuriympäristöä. Asemakaavan aluevaraukset ja kaavamääräykset mahdollistavat riittävän hulevesien viivytyksen ja arvokkaiden luontokohteiden säilymisen.

5.3 Aluevaraukset

Korttelialueet

Liikerakennusten korttelialue (KL-11)

Korttelialueelle saadaan rakentaa päivittäistavaramyymälä ja sen toimintaan tukeutuvia muita liike- ja palvelutiloja.

Korttelialueelle saadaan sille merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa ilmastointikonehuoneita ja vastaavia teknisiä tiloja sekä autopaikkoja kerrosluvun estämättä. Rakennuksen julkisivujen ja katon suunnittelussa sekä materiaalien ja väriyksen valinnassa on kiinnitettävä erityistä huomiota ratkaisujen sovittamiseen ympäristöön.

Korttelialueelle ei saa sijoittaa rakennusta, jonka teknisistä laitteista aiheutuva melutaso ylittää asumiseen varatun korttelialueen rajalla muu melu huomioon ottaen keskiäänitason ($L_{Aeq,T}$)

ohjearvon 40 dB tai enimmäisäänitason ($L_{AFmax,T}$) 45 dB. Ilmastointi- ja jäähdytyskonehuoneistojen ilmanotto- ja poistolaitteet tulee suunnata pois päin läheisistä asuinrakennuksista.

Tonttia ei saa käyttää ulkovarastointiin ilman perusteltua syytä. Varastoalue on tällöin aidattava niin, ettei siitä aiheudu haittaa ympäristölle.

Rakentamatta jäävät tontin osat tulee istutuksin pitää huolitellussa kunnossa. Tontilla tulee olla vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 100 m² kohti.

Tontille on järjestettävä vähintään yksi autopaikka kutakin kerrosalan 30 m² kohti.

Autopaikat on istutuksin erotettava muusta piha-alueesta.

Kaavamääräyksellä on tarkoitus varmistaa rakennuksen ja pysäköintialueen sovittaminen ympäristöönsä ja vähentää ilmanvaihtolaitteista mahdollisesti aiheutuvan melun haittoja lähiasutukselle. Aluetta koskee määräys, jonka mukaan vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää tontilla siten, että viivytykseen tarkoitettujen alueiden ja rakenteiden mittatilavuuden tulee olla 1 m³/ 100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa. Alueiden ja rakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tonttikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma.

Rakennusala sijoittuu alueen eteläosaan ja pysäköintipaikat sen pohjoispuolelle. Kaavamääräyksen mukaan teknisiä tiloja ja osa autopaikoista on mahdollista sijoittaa rakennuksen katolle. Tällainen ratkaisu pienentäisi pihapysäköintialueen tarvetta. Alueen eteläreunaan on osoitettu aluevaraus maanalaista sähköjohtoa varten. Loutinojan uoman kohdalle on osoitettu maanalaisen johdon aluevaraus, jonka leveys on 8 metriä.

Muut alueet

Lähivirkistysalue (VL-3)

Alueen maaston muotoja voidaan muokata ja alueelle saa rakentaa hulevesien viivytyksaltaan ja siihen liittyviä patorakenteita erillisten suunnitelmien mukaisesti.

Kaavamääräys antaa mahdollisuuden rakentaa tarvittavat hulevesien viivytyksrakenteet. Näitä varten alueen itä- ja länsiosaan on osoitettu ohjeelliset hulevesien käsittelyalueet. Itäinen hulevesien käsittelyalue on tarkoitus suunnitella tarkemmin ja toteuttaa Pajalanpihan alueen yhteydessä. Lähivirkistysalueelle on osoitettu myös Iltapuiston lehtoalue sekä vienansaran esiintymisalue luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeänä alueena tai kohteena. Kaavassa osoitetaan alueen läpi polkuja, joiden sijainti on ohjeellinen. Polut toteutetaan metsäluontoon ja maisemaan sulautuviksi. Alueen pohjoisosassa on ohjeellinen muuntamon rakennusala. Alueen eteläreunaan on osoitettu aluevaraus maanalaista sähköjohtoa varten.

5.4 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaava antaa mahdollisuuden kaupallisten palvelujen täydentämiseen tiivistyvien asuntoalueiden läheisyydessä. Lähialueiden asukasmäärä tulee lisääntymään merkittävästi, kun jo kaavoitetut kerrostalotontit Välskärinkadun ja Pajalantien varressa toteutetaan. Pietolan teollisuusalueen muuttamista asumiseen tutkitaan Järvenpään yleiskaava 2040 laatimisen yhteydessä. Päivittäistavarakaupan ja asukasmäärän kehittyminen Järvenpäässä (ote yleiskaavan 2040 selvityksestä, WSP 2019) on esitetty liitteessä 2.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavalla ei ole välittömiä vaikutuksia Iltapuiston metsikköalueen luontoarvoihin. Vienansaraesiintymä otetaan huomioon puistoalueen suunnittelussa ja rakentamisessa. Loutinojan hulevesien viivyttäminen vähentää tulvariskiä ja parantaa välillisesti Tuusulanjärven vedenlaatua.

Iltapuiston metsikön lehtoalue ja vienansaran kasvupaikka on osoitettu asemakaavassa luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeinä alueina tai kohteina. Arvokkaat yksittäiset puut sijaitsevat lehtoaluerajauksen sisällä ja tulevat säilymään osana metsikköä. Polkuyhteydet tullaan säilyttämään luonnonmukaisina ja niiden sijainti on osoitettu asemakaavassa ohjeellisina. Loutinojan varteen puistoalueelle tehtävät maanmuokkaustyöt tullaan suunnittelemaan erikseen ja toteuttamaan niin, että luonnonympäristölle haitalliset vaikutukset olisivat mahdollisimman vähäiset.

Vaikutukset liikenteeseen

Alueen autoliikenne lisääntyy kaupan huolto- ja asiointiliikenteen vuoksi. Kaupan sijainti asutuksen välittömässä läheisyydessä vähentää kuitenkin asiointitarvetta autolla. Kevyen liikenteen väyliltä on sujuva pääsy kaupan tontille. Tontille on suunniteltu alustavasti 150 autopaikkaa (myös joitakin sähköauton latauspaikkoja) ja sisäänkäynnin lähelle katokseen polkupyöräpaikkoja. Jos pyöräilevien asiakkaiden osuus lisääntyy tulevaisuudessa, autopaikoista on mahdollista järjestää lisää tilaa pyöräpysäköinnille.

Tavaratoimitukset tulevat keskitetysti Järvenpään jakelukeskuksesta kerran vuorokaudessa aamuyöstä. Myyntipinta-ala on noin 1400 m², joka tuottaa Järvenpäässä keskimäärin 240 asiakaskäyntiä/ 100 myynti-m² eli 3360 asiakasta/ vrk. Arjen huipputuntina klo 16-17 kaupassa käy 10,5 % koko vuorokauden asiakkaista (noin 350 asiakasta). Koko viikon huipputuntina lauantaina klo 12-13 kaupassa käy 17,3 % asiakkaista (noin 580 asiakasta). Asiakkaista noin 80 % (2690 asiakasta) tulee autolla ja noin 20 % jalkaisin tai pyörällä.

Nykyisen Terholan myymälän asiakkaista noin 8 % saapuu kävellen, noin 4 % pyörällä ja noin 88 % autolla. Julkisilla liikennevälineillä ei saavu asiakkaita. Pajalantiellä kulkutapajakaumaa voidaan pitää samansuuntaisena, mutta jalankulun ja pyöräilyn osuus tulee olemaan suurempi, koska lähialueilla on enemmän asukkaita kuin Terholan myymälän pientalovaltaisessa ympäristössä.

Pajalantien myymälään tulevissa autoissa voidaan arvioida olevan noin 1,6 matkustajaa, jolloin vuorokaudessa myymälään tulee noin 1700 autoa. Näistä suurin osa todennäköisesti ajaa työmatkalla muutenkin Pajalantietä myymälän ohi. Pajalantien liikennemäärä on tässä kohdassa nykyisellään hieman alle 5000 ajoneuvoa vuorokaudessa, ja liikennemäärä jakautuu tasaisesti kumpaankin suuntaan. Pohjoisväylän suunnasta myymälään tuleva liikenne on oletettavasti suurempi kuin vastakkaisesta suunnasta Pajalantieltä, mutta myymälään kääntyvien määrä kummastakin suunnasta tulee olemaan alle 1000 ajoneuvoa vuorokaudessa (Matkatuotoksen laskenta: Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa. Suomen ympäristö 27/2008). Pajalantien ja Valovirrankadun liittymän välityskyky tulee riittämään nykyisillä liikennemäärillä, mutta tulevaisuudessa kääntymiskaista voi osoittautua tarpeelliseksi. Kääntymiskaista on mahdollista järjestää asemakaavan mukaiselle katualueelle.

Pajalantien liittymän (JP45) kuormitusaste on vuonna 2025 suurimmillaan aamuruuhkassa 0,78 pohjoisen tulosuunnalla, jolloin liittymän toimivuus on vähintäänkin tyydyttävällä tasolla. Kuormitusasteen perusteella liittymässä on vain pientä ruuhkautumista, ja se kestää 10-20 % kasvun joka suunnalle. Iltahuipputunnin arvioidut liikennemäärät ovat vuonna 2025 Pajalantieltä 282, pohjoisesta 768 ja etelästä 876 ajoneuvoa (Lähde: Järvenpään kaupunki / Uudenmaan ELY-keskus: Mt 1456 Pohjoisväylän liikennevalojen ohjelmointien suunnittelu, Liikennevalojen suunnitelmaselostus, 12.2.2019). Pohjoisväylän suunnasta Lidlin liikenne kasvaa alle 1000 ajoneuvoa vuorokaudessa, joten huipputunnin liikennemäärän kasvun voidaan arvioida olevan

enintään noin 100 ajoneuvoa. Huipputunnin liikennemäärän kasvu siis pysyy 10-20 prosentin rajoissa, joten liittymän voidaan arvioida kestävän sen.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueen liikenne ohjataan Valovirrankadun kautta, jolloin liikenteen häiriöt lähiasukkaille ovat mahdollisimman vähäiset. Liiketontin suunnittelussa kiinnitetään huomiota kevyen liikenteen turvallisuuteen.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty liitteessä 2.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Liikerakennuksen arkkitehtisuunnittelua on tehty samaan aikaan yhteistyössä kaavasunnittelun kanssa, ja rakennuksesta on laadittu havainnekuvat. Puistoalueen hulevesirakenteiden ja istutusten toteutuksesta laaditaan erilliset suunnitelmat.



Näkymä Pajalantieltä, vasemmalla Valovirrankatu. Iltapuiston metsikkö taustalla.

6.2 Toteuttamisen ajoitus

Asemakaavan voi toteuttaa heti kun se on saanut lainvoiman ja tarpeelliset kiinteistötekniiset toimenpiteet on suoritettu. Iltapuiston hulevesirakenteet on tarkoitus toteuttaa vuonna 2020. Liikerakennuksen on tarkoitus valmistua vuoden 2020 lopulla.

6.3 Toteutuksen seuranta

Seurattavia asioita ovat luonnonympäristö, liikennemäärät, pysäköintipaikkojen tarve ja asukkaiden ja käyttäjien palaute.

Järvenpäässä 7.10.2019, täydennetty 19.12.2019 ja 14.4.2020

Juhana Hiironen
Vs. kaavoitusjohtaja

Terttu-Elina Wainio
Asemakaava-arkkitehti



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (MRL 63 §)

PAJALANTIEN KAUPPA JA ILTAPUISTO, ASEMAKAAVAN MUUTOS



SISÄLLYSLUETTELO

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tehtävänä on kertoa osallisille:

- *Mitä kaavoitus koskee*
- *Mihin sillä pyritään*
- *Mitä vaikutuksia kaavalla on*
- *Miten vaikutukset arvioidaan*
- *Ketkä ovat osallisia*
- *Miten ja milloin voi osallistua*
- *Miten kaavoituksen kulusta tiedotetaan*
- *Kuka kaavaa valmistelee ja mistä saa lisää tietoa*

1 MITÄ TAPAHTUU JA MISSÄ?

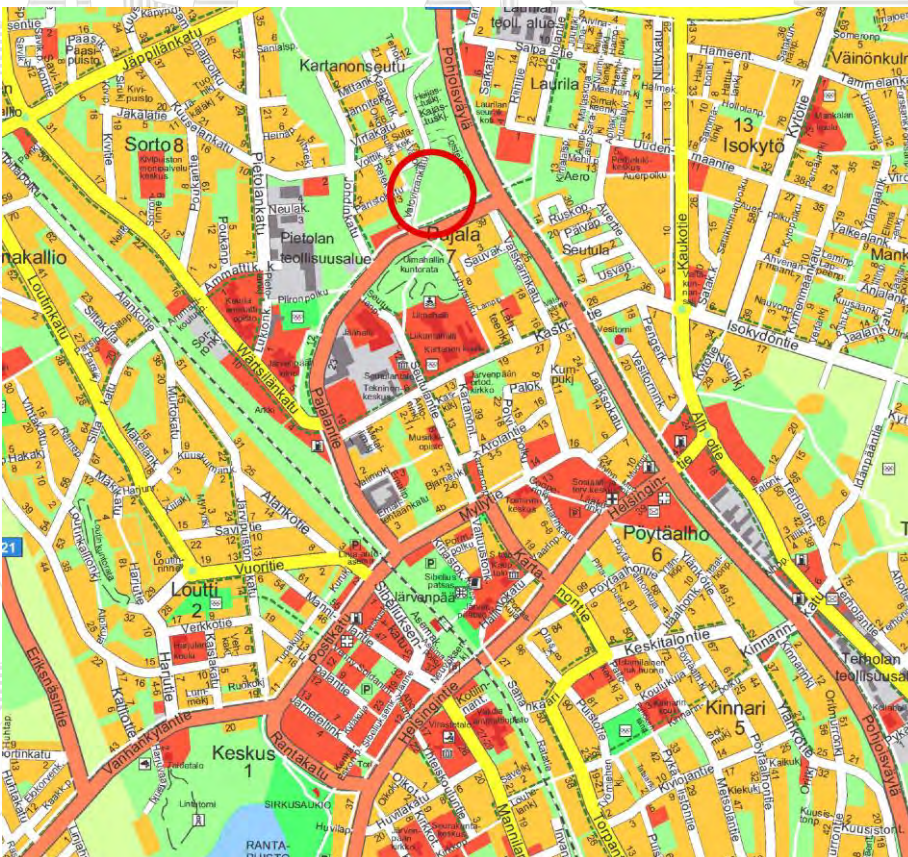
Pajalan kaupunginosan alueella on alkamassa asemakaavahanke, jossa tutkitaan mahdollisuuksia uuden päivittäistavarakaupan rakentamiseen. Asemakaava laaditaan Järvenpään kaupungin asemakaavoituksessa virkamiestyönä.

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

1.1 SUUNNITTELUALUE

Asemakaavan muutos koskee Valovirrankadun ja Pajalantien kulmauksessa sijaitsevaa rakentamattomaa pysäköintialuetta (kiinteistö 186-7-9906-2) ja Iltapuistoa (osa kiinteistöstä 1:2464 ja kiinteistö 787-2).

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 3 ha. Alueen länsipuolella on Pajalanpihan päiväkotitoiminta, luoteispuolella Kartanonseudun pientaloalue ja eteläpuolella Pajalan kerrostaloalue. Pohjoisessa ja idässä alue rajautuu rakentamattomiin Pajalanpihan pientalokortteleihin. Alueelta on noin 1,5 km Järvenpään keskustaan. Lähimmät nykyiset päivittäistavarakaupat sijaitsevat Kaskitiellä ja Laurilantiellä alle 1 km päässä suunnittelualueelta.



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti punaisella ympyröitynä.

1.2 ALOITE TAI HAKIJA

Lidl Suomi Ky on neuvotellut kaupungin edustajien kanssa mahdollisuudesta saada toinen päivittäistavarakauppa Järvenpään. Kaupunginhallitus on päättänyt 4.2.2019 § 20 kortteliin 7100 muodostettavan tontin varaamisesta Lidl Suomi Ky:lle.

2 MITÄ ON SUUNNITTEILLA?

Kaavasunnittelun tavoitteena on tutkia mahdollisuudet päivittäistavarakaupan rakentamiseen Valovirrankadun ja Pajalantien kulmaan ja Loutinojan hulevesien viivyttämiseen Iltapuiston alueella.

Alueelle laaditaan erillinen tonttijako asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

3 SUUNNITTELUN LÄHTÖTIEDOT

3.1 MAANOMISTUS

Suunnittelualue ja sitä ympäröivät katu- ja puistoalueet ovat kaupungin omistuksessa.

3.2 MAAKUNTAKAAVA

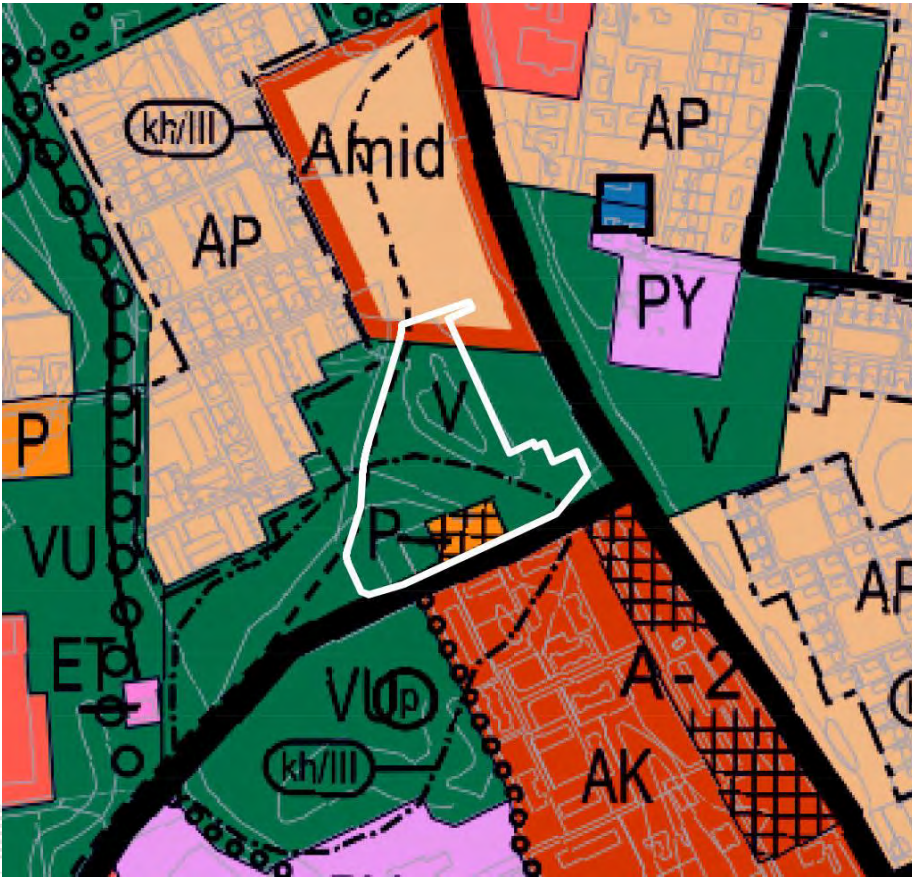
Uudenmaan 2. maakuntakaavassa (vahvistettu 30.10.2014) suunnittelualue on merkitty taajama-toimintojen alueeksi. Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmässä (2017) alue on merkitty taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi.

3.3 YLEISKAAVA

Järvenpään kaupungin yleiskaavassa 2020 (Kv 9.8.2004 § 64) suunnittelualue on merkitty virkistysalueeksi (V) ja palvelujen ja hallinnon alueeksi (P), jonka asemakaava on tarkoitettu muutettavaksi. Suunnittelualueen pohjoispuolelle on merkitty tiivistä pientalovaltaista asuntoaluetta (Amid).

Valovirrankadun kohdalle on osoitettu paikallinen kulttuuriympäristöä muodostava vanha tielinja, jonka arvokkaat piirteet säilytetään asemakaavoituksella tai muilla toimenpiteillä. Suunnittelualueelle ulottuva Kartanonpuisto on osoitettu paikalliseksi kulttuuriympäristöalueeksi, jonka arvokkaiden piirteiden säilyttämistä edistetään (rajaus kh/III). Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa (2017) tämä alue on rajattu Pajalantien ja suunnittelualueen eteläpuolelle.

Yleiskaava 2040 rakennemallissa Kartanonpuisto, Pajalanpuisto ja Iltapuisto ovat osa viher- ja virkistysalueiden pääverkostoa. Suunnittelualue sijoittuu keskustan asemanseudun 1,5 km:n vyöhykkeelle.

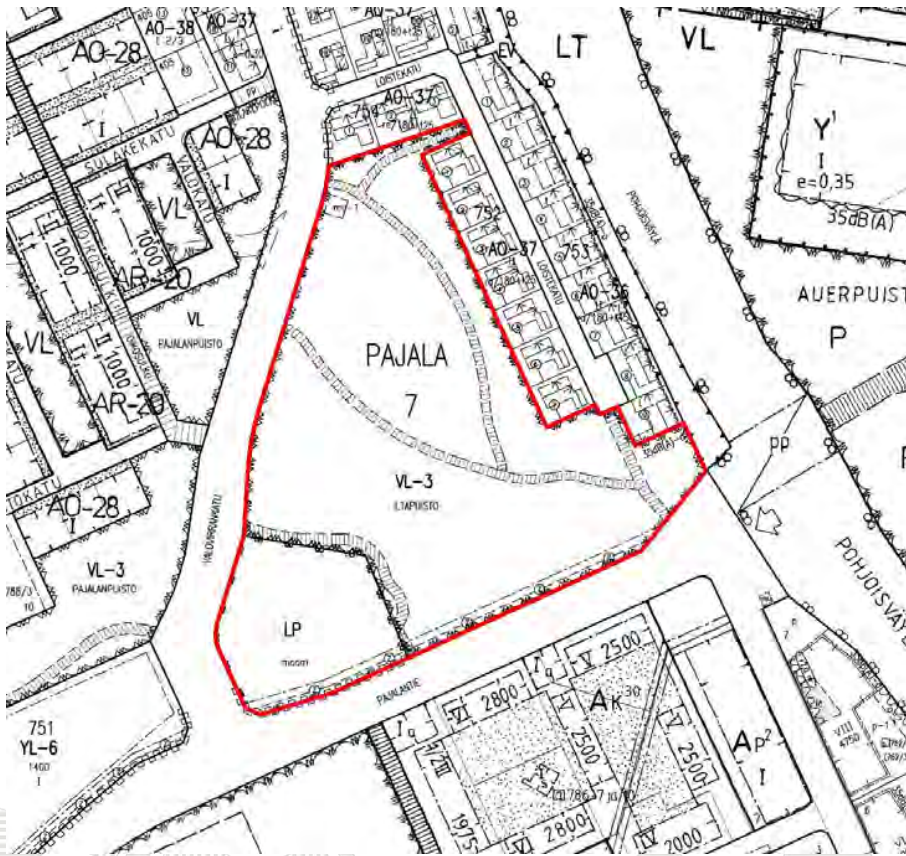


Ote Järvenpään yleiskaavasta 2020. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti valkoisella rajattuna.

3.4 ASEMAKAAVA

Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava on tullut voimaan vuonna 2011. Suurin osa alueesta on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL-3, Iltapuisto). Alueen maastonmuotoja voidaan muokata ja alueelle saa rakentaa hulevesien viivytyksaltaan ja siihen liittyviä patorakenteita erillisen suunnitelman mukaisesti. Aluevaraus jatkuu Valovirrankadun länsipuolella (Pajalanpuisto). Suunnittelualueen lounaiskulmassa on yleistä pysäköintialuetta (LP).

Alueen pohjoispuolella on pientaloaluetta, jota ei ole toteutettu, ja luoteispuolella omakoti- ja rivitaloalueita. Pajalantien eteläpuolella on Kartanonpuiston puistoaluetta ja kerrostalokortteleita. Valovirrankadun länsipuolella on julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue, jolla on päiväkotia.

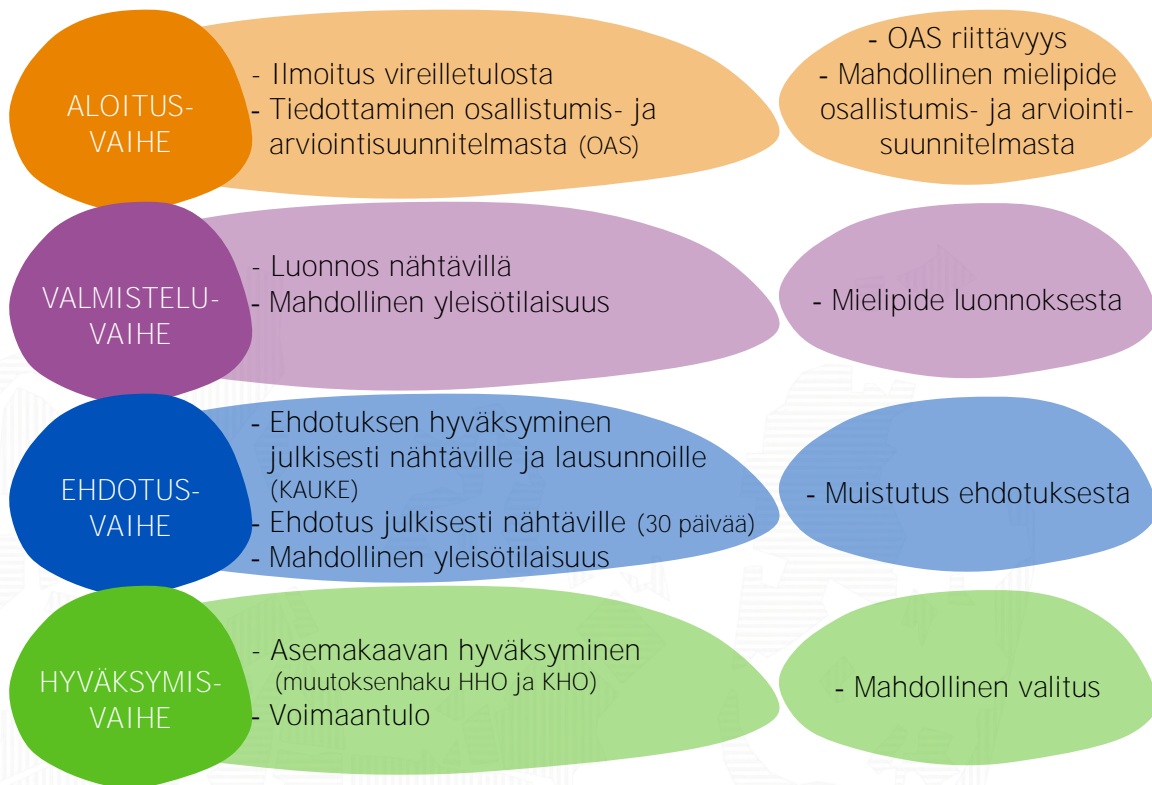


Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Kaava-alue on rajattu punaisella.

4 OSALLISET

- Kaava-alueen maanomistajat
- Naapuritonttien omistajat, haltijat ja asukkaat
- Lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät sekä asukasyhdistykset
- Järvenpään kaupungin viranomaiset
- Järvenpään Vesi
- Uudenmaan ELY-keskus
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymä
- Teleoperaattoriyritykset
- Tekniset verkostojen toimittajayritykset tms.
- Järvenpään ympäristöyhdistys ry
- Järvenpää-Seura ry
- Muut, joiden oloihin kaava 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

5.2 TIEDOTTAMINEN

Kaikista osallisten kuulemisvaiheista tiedotetaan kuuluttamalla kaupungin internet-sivuilla, virallisella ilmoitustaululla, Viikkouutisissa sekä lähettämällä kirje kaava-alueen ja kaava-alueeseen rajoittuvien alueiden maanomistajille ja haltijoille sekä muille osallisille, jotka ovat sitä aiemmissa vaiheissa kirjallisesti pyytäneet ja antaneet yhteystietonsa.

5.3 ALOITUSVAIHE

Kaavoitustyön käynnistymisestä ja siihen liittyvästä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) valmistumisesta tiedotetaan siten kuin edellä on kerrottu. OAS on nähtävillä suunnittelutyön ajan Seutulantalon palvelupisteessä (Seutulantie 12, 1. kerros) sekä Järvenpään kaupungin internet-sivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan valmisteluvaiheen aikana tehdä tarkennuksia ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtävillä.

5.4 VALMISTELUVAIHE

Asemakaavan muutosluonnos ja muu suunnitteluaineisto asetetaan nähtäväksi mielipiteiden antamista varten (MRL 62, MRA 30) Seutulantalon palvelupisteeseen. Kaava-aineistoa laitetaan myös Järvenpään kaupungin internet-sivuille.

Kaavamuutoksesta pyydetään luonnoksen valmistuttua ennakkolausunnot seuraavilta tahoilta:

- Kaupunkitekniikka/Suunnittelupalvelut
- Järvenpään Vesi
- Uudenmaan ELY-keskus
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Fortum Power and Heat Oy/Kaukolämpö
- Caruna Oy
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Järvenpään ympäristöyhdistys ry

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

5.5 EHDOTUSVAIHE

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

Asemakaavan muutosehdotus laitetaan nähtäväksi Seutulantalon palvelupisteen ilmoitustaululle ja Järvenpään kaupungin internet-sivuille. 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. Päätöksestä ilmoitetaan kuulutuksella tiedottamisesta sovitulla tavalla. Kaupunginvaltuuston päätöksestä on mahdollisuus valittaa 30 päivän kuluessa Helsingin hallinto-oikeuteen ja Helsingin hallinto-oikeuden päätöksestä valitusluvalla edelleen Korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Ote valtuuston päätöksestä on pyydettävä valitusta varten Järvenpään kaupungin hallintopalveluista.

Asemakaavamuutos tulee voimaan kuulutuksella. Lainvoiman saaneesta päätöksestä kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla, internet-sivuilla sekä kirjeitse 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 kaavaselostuksen yhteydessä. Vaikutusten arviointi perustuu alueella käytössä oleviin perustietoihin, suoritettaviin maastokäyn- teihin, aluetta koskeviin selvityksiin, osallisilta saataviin lähtötietoihin sekä lausuntoihin ja muuhun palautteeseen. Loutinojan yläjuoksun hulevesien viivytysaluetarvetta selvitetään konsulttityönä keväällä 2019. Selvityksen tuloksia hyödynnetään asemakaavan aluevarausten määrittelyssä.

7 AIKATAULUARVIO

- Asemakaavatyö käynnistyy helmikuussa 2019
- Asemakaavaluonnos on nähtävänä arviolta touko-kesäkuussa (MRL 62 §) 14 päivää
- Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäväksi arviolta lokakuussa 2019 (MRL 65 §, MRA 27§) 30 päivää
- Tavoitteena on, että kaava siirtyy hyväksymiskäsittelyyn marraskuussa 2019 ja kaupungin- valtuusto hyväksyy asemakaavan joulukuussa 2019

8 MIELIPITEET ALOITUSVAIHEESSA

Ovatko osallistumis- ja arviointitavat riittäviä? 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

Sähköpostiosoitteet ovat muotoa: etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi

KAAVOITUS

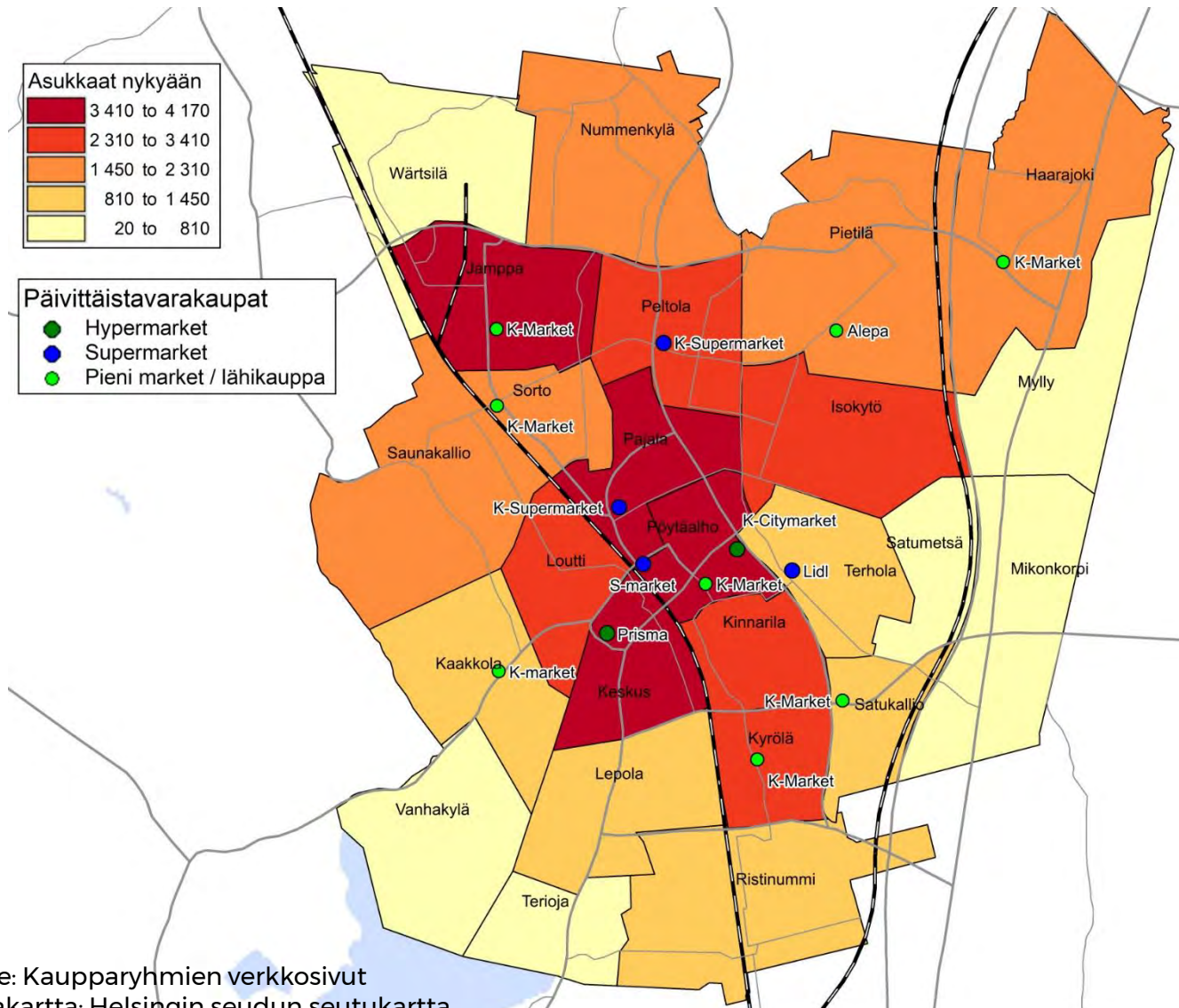
Järvenpään kaupunki
Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne
Seutulantie 12
PL 41, 04401 Järvenpää

Kaavoitusjohtaja
Sampo Perttula
040 315 2005

Asemakaava-arkkitehti
Terttu-Elina Wainio
040 315 2353



Päivittäistavarakaupan verkko ja asukkaat Järvenpäässä 2019

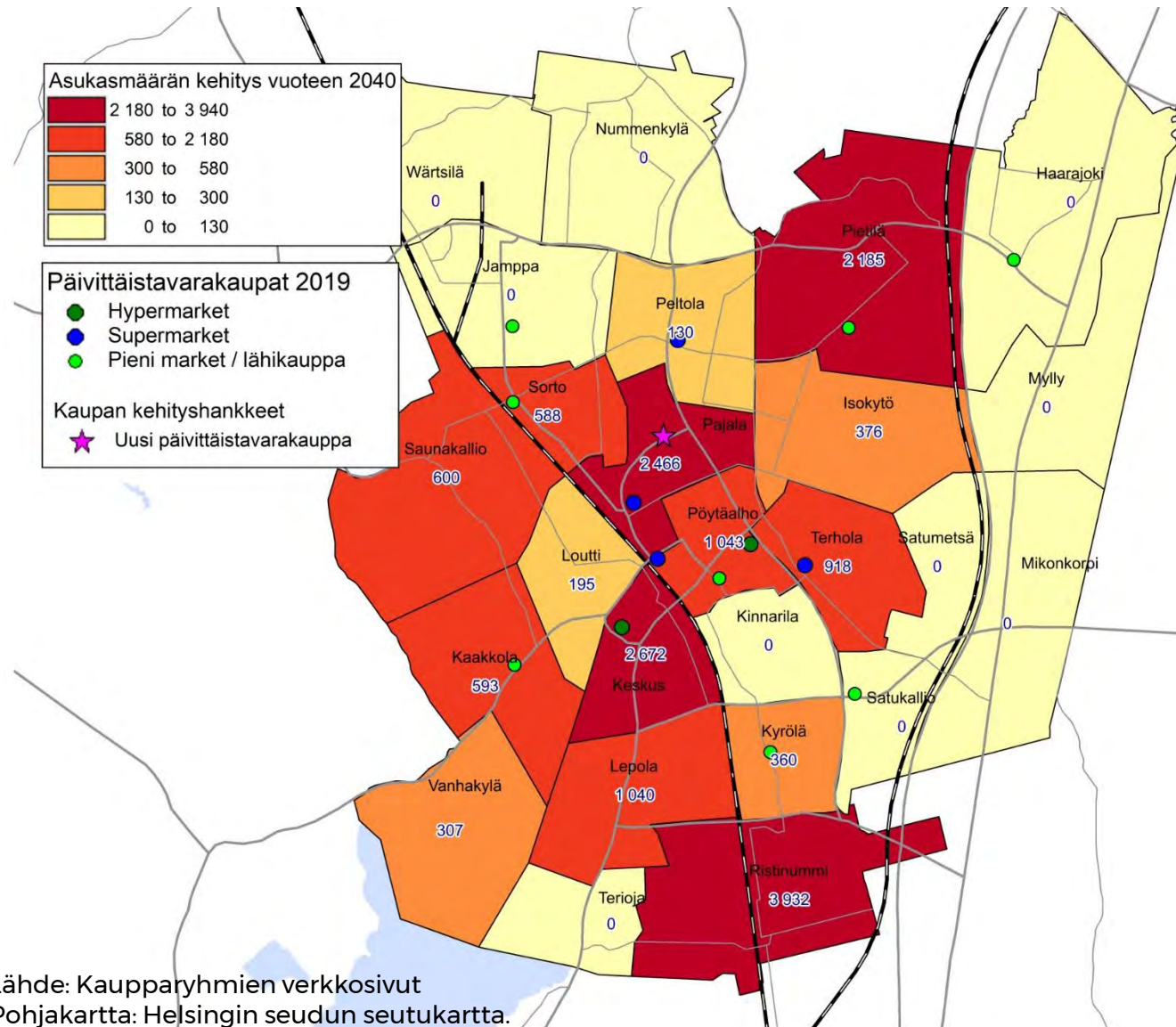


- Kauppa keskittyy suurelta osin sinne, missä on tiheästi asukkaita.
- Tyypillisesti päivittäistavarakaupat sijoittuvat keskustan ja väestökeskittymien lisäksi hyvin saavutettavissa oleviin paikkoihin esim. asuin alueiden portteihin tai kokoomakatuojen risteysiin.
- Suuret marketit ovat keskustassa ja keskustan tuntumassa Terholassa ja Palajassa. Lisäksi Peltolassa on supermarket.
- Pieniä lähikauppoja on asuinalueilla ympäri kaupunkia.
- Jampassa on tiivistä asutusta, mutta alueella on vain lähikauppatasoisia päivittäistavarakauppaa.
- Isokytön ja Nummenkylän alueilla on kohtalaisen paljon asukkaita, mutta alueella ei ole lainkaan päivittäistavarakauppaa. Alueiden asutus on pientalovaltaista.
- Myöskään eteläosissa ei ole päivittäistavarakauppoja, mutta alueen asutus on varsin hajanaista ja pientalovaltaista.

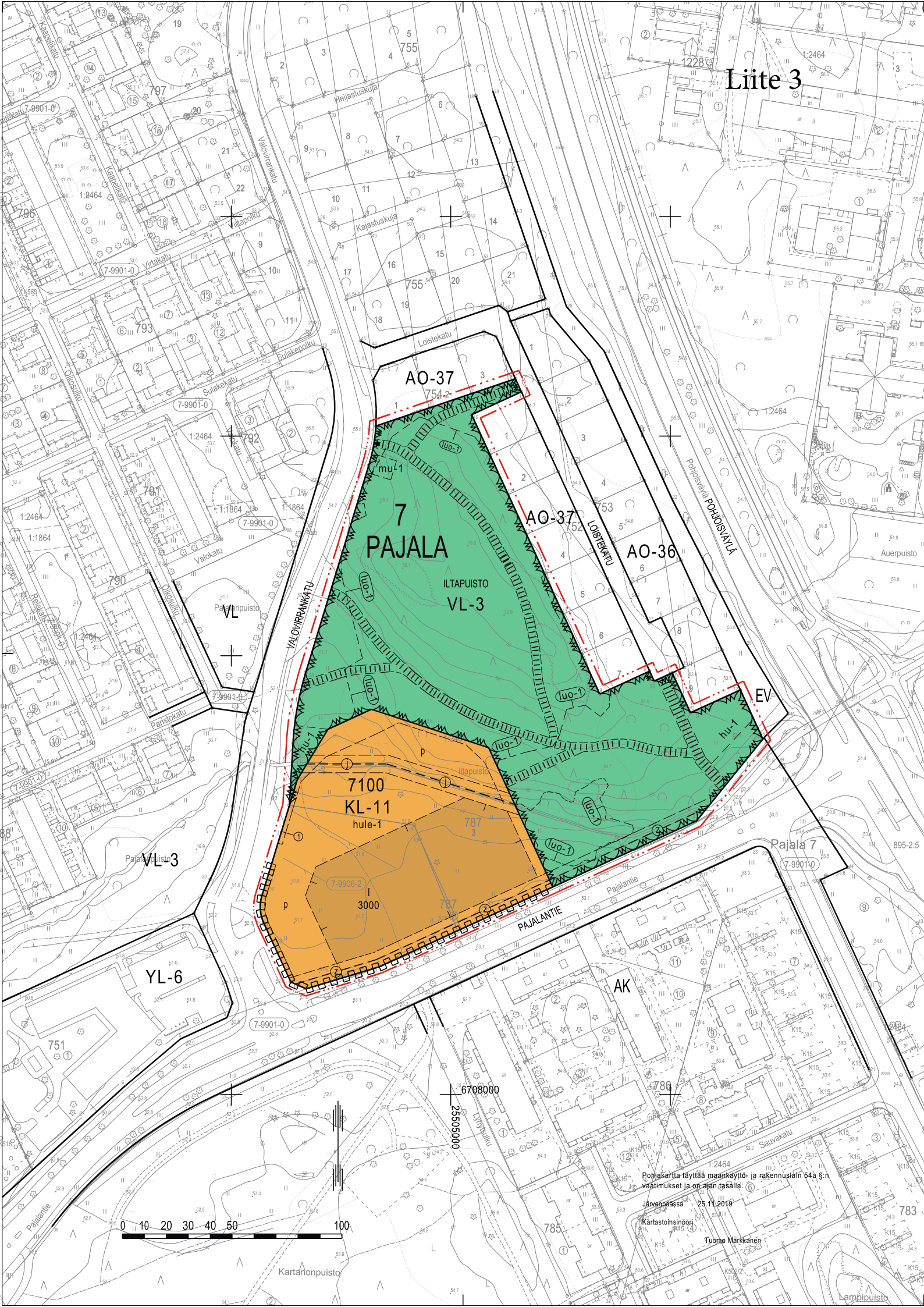
Lähde: Kaupparyhmien verkkosivut
Pohjakartta: Helsingin seudun seutukartta.

Aineiston ylläpitäjä on Helsingin kaupunkiympäristön toimiala / Kaupunkimittaustalvet ja alkuperäinen tekijä Helsingin kaupunkiympäristön toimiala / Kaupunkimittaustalvet yhdessä HSY:n ja alueen muiden kuntien mittaustalvetorganisaatioiden kanssa. Aineisto on ladattu Helsinki Region Infoshare -palvelusta 02.10.2019 lisenssillä Creative Commons Attribution 4.0.

Päivittäistavarakaupan verkko ja yleiskaavan väestön kehitys



- Väestö kasvaa Järvenpäässä voimakkaasti Haarajoen keskustassa Pietilän osa-alueella ja Ainolan keskustassa Ristinummen osa-alueella sekä Pajalassa.
- Pajalaan on suunniteltu uutta Lidlin markettia ja myös Pajalan nykyistä K-supermarkettia uudistetaan.
- Tulevaisuudessa suurin päivittäistavarakaupan kasvutarve tulee olemaan Haarajoen ja Ainolan keskustoissa.
- Päivittäistavarakaupan tarjonnan vajeusta on asukaslukuun nähden Nummenkylässä ja Isokytön alueella. Koska Nummenkylässä ei ole asukaskasvua ja Isokytön alueella vain vähäisesti asukaskasvua ja koska alueet ovat pientalovaltaisia, ei alueilla ole hyviä päivittäistavarakaupan toimintaedellytyksiä. Yleiskaava kuitenkin mahdollistaa paikallisia asukkaita palvelevat lähikaupat asuinalueilla.



AO-37
7
PAJALA
ILTAPIISTO
VL-3

7100
KL-11
hule-1
3000



Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 64a §:n vaatimukset ja on ajan tasalla.

Järvenpäässä 25.11.2019

Kartastoinsinööri

Tuomo Mätkänen

Lampipuisto



KL-11

0301011
LIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE

Korttelialueelle saadaan rakentaa päivittäistavaramyymälä ja sen toimintaan tukeutuvia muita liike- ja palvelutiloja.

Korttelialueelle saadaan sille merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa ilmastointikonehuoneita ja vastaavia teknisiä tiloja sekä autopaikkoja kerrosalun estämättä. Rakennuksen julkisivujen ja katon suunnittelussa sekä materiaalien ja värytyksen valinnassa on kiinnitettävä erityistä huomiota ratkaisujen soveltamiseen ympäristöön.

Korttelialueelle ei saa sijoittaa rakennusta, jonka teknisistä laitteista aiheutuva melutaso ylittää asumiseen varatun korttelialueen rajalla muu melu huomioon ottaen keskiäänitason ($L_{Aeq,T}$) ohjearvon 40 dB tai enimmäisäänitason ($L_{AFmax,T}$) ohjearvon 45 dB. Ilmastointi- ja jäähdytyskonehuoneistojen ilmanotto- ja poistolaitteet tulee suunnata pois päin läheisistä asuinrakennuksista.

Tonttia ei saa käyttää ulkovarastointiin ilman perusteltua syytä. Varastoalue on tällöin aidattava niin, ettei siitä aiheudu haittaa ympäristölle.

Rakentamatta jäävät tontin osat tulee istutuksin pitää huolitteluksa kunnossa. Tontilla tulee olla vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 100 m² kohti.

Tontille on järjestettävä vähintään yksi autopaikka kutakin kerrosalan 30 m² kohti. Autopaikat on istutuksin erotettava muusta piha-alueesta.

0502003
LÄHIVIRKISTYSALUE

Alueen maaston muotoja voidaan muokata ja alueelle saa rakentaa hulevesien viivytysaltaan ja siihen liittyviä patorakenteita erillisten suunnitelmien mukaisesti.

1201100
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

1203000
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

1204100
Osa-alueen raja.

1205100
Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

1205500
Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

1208000
Kaupunginosan numero.

1209000
Kaupunginosan nimi.

1210000
Korttelin numero.

1212100
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

1213000
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

1217000
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosalun.

1227000
Rakennusala.

mu-1
Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.

1254001
Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

p
Pysäköimispaikka.

1258020
Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

1263000
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

hule-1

1271411
Vettä läpäisemättömillä pinoilla tulevia hulevesiä tulee viivyttaa tontilla tai korttelissa siten, että viivytykseen tarkoitettujen alueiden ja rakenteiden mittatilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Alueiden ja rakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tonttikohdainen hulevesien hallintasuunnitelma.

hu-1

1271500
Ohjeellinen hulevesien käsittelyalue.

luo-1

1504101
Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue tai kohde.

1258020

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

PAJALANTIEN KAUPPA (KORTTELI 7100) JA ILTAPUISTO

ASEMAKAAVAN MUUTOS JA TONTTIJAKO

1 : 1000

Asemakaavan muutos koskee:

7. kaupunginosan eli Pajala yleistä pysäköintialuetta (kiinteistö 186-7-9906-2) ja Iltapuiston lähivirkistysaluetta (osaa kiinteistöstä 186-401-1-2464 ja kiinteistöä 186-7-787-2).

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

7. kaupunginosan eli Pajala kortteli 7100.

7. kaupunginosan eli Pajalan kortteliin 7100 liikerakennusten korttelialuetta ja siihen liittyvää lähivirkistysaluetta.

Tonttijako koskee:

7. kaupunginosan eli Pajalan korttelia 7100.

Sitovalla tonttijaolla muodostuu:

7. kaupunginosan eli Pajalan korttelin 7100 tontti 1.

Käsittelyvaiheet:

Nähtävänä MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti
7. - 28.10.2019

Kaupunkikehityslautakunta 19.12.2019 § 89

Nähtävänä MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti
23.1. - 21.2.2020

Kaupunginhallitus pvm §
Kaupunginvaltuusto pvm §

KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT



JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

Päiväys 7.10.2019

Tarkistettu 19.12.2019, 14.4.2020

JARDno 2019-798

Kaavatunnus 070059

Suunnittelija tew

Piirtäjä tew

Tallennusnimi

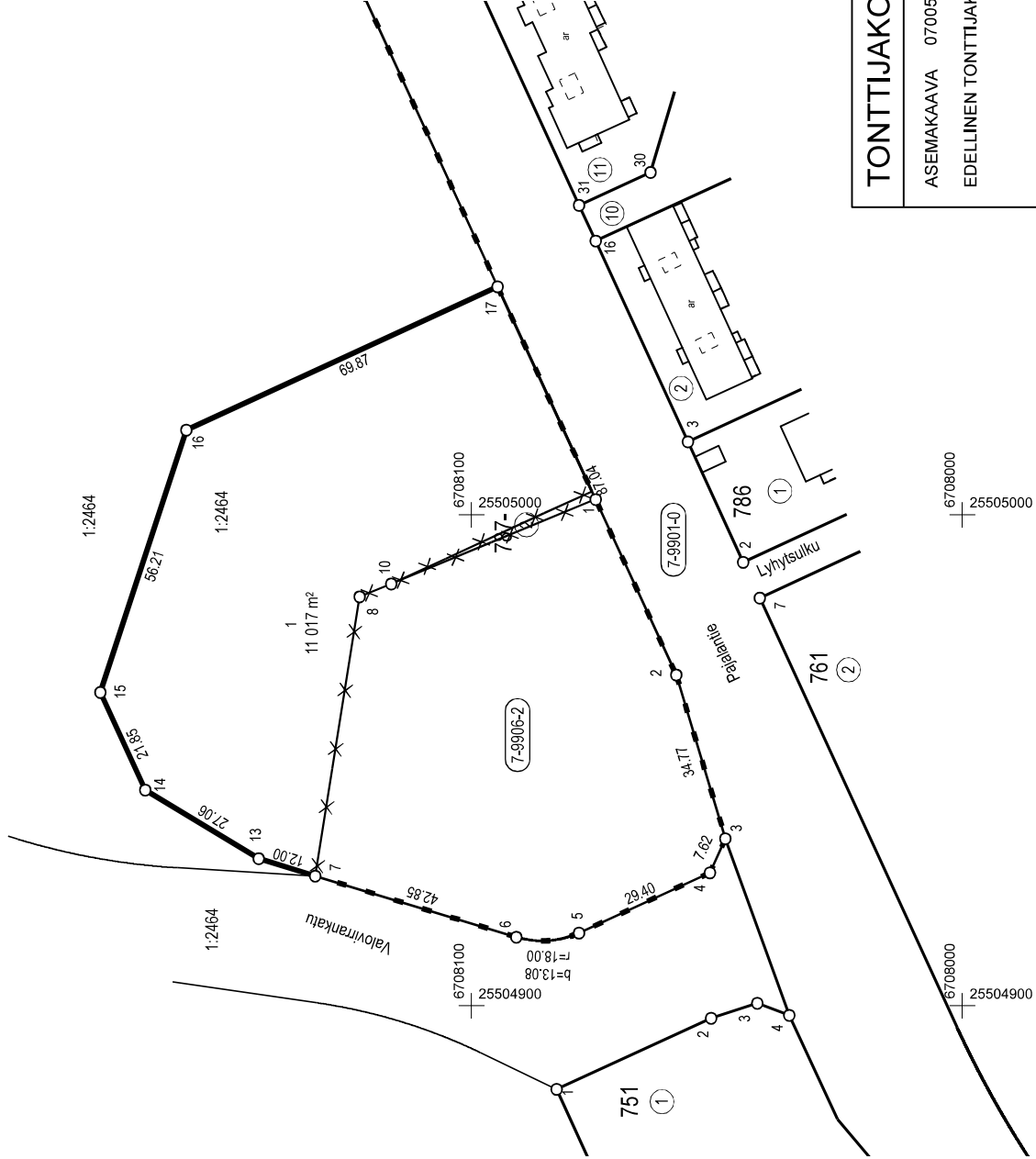
Mittakaava 1:1000

Koordinaatisto ETRS GK 25, N 2000

Juhana Hironen
Vs. kaavoitusjohtajaTerttu-Eiina Wainio
Asemakaava-arkkitehti

TONTTIEN MUODOSTUMINEN

Kortteli	Tontti	Yht. m2	Osat m2	Kiinteistötunnus
7100	1	11017	5746 5231 40	186-401-1-2464 186-7-9906-2 186-7-787-2



Koordinaattiluettelo (ETRS-GK25)	
N:o	P
2	25504967,381
3	25504934,089
4	25504927,145
5	25504914,860
6	25504913,993
7	25504926,472
13	25504929,966
14	25504943,980
15	25504963,826
16	25505017,253
17	25505046,452
	6708058,234
	6708048,209
	6708051,340
	6708078,047
	6708090,808
	6708131,806
	6708143,286
	6708166,430
	6708175,559
	6708158,080
	6708094,607

Liite 4

TONTTIJAKO JA - MUUTOS 1:1 000

ASEMAKAAVA	070059	HYVÄKSYTTY	25.5.2020
EDELLINEN TONTTIJAKO 787/H-3 HYVÄKSYTTY 19.6.1972			
TONTTIJAON MUUTOKSEN LAAATI 25.5.2020			
MAANMITTAUSINSINÖÖRI	VILLE VISTBACKA		

JÄRVENPÄÄ

KAUPUNGINOSA	7. PAJALA
KORTTELI	7100
TONTTI	1
TJM-KARTTA	30/2019
TONTTIJAON MUUTOS HYVÄKSYTTY	

Pajalantien kauppa ja Iltapuisto, asemakaavan muutos

Lausunnot, mielipiteet ja muistutukset

Vireilletulo

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on ilmoitettu kirjeellä osallisille ja kuulutuksella 27.3.2019. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on saatu yksi mielipide.

Suomen luonnonsuojeluliitto Järvenpää ry (8.4.2019)

Alueella tulisi tehdä tarkempi luontoselvitys asemakaavan muutosta varten. Metsä ja sen monimuotoinen puusto ja muu kasvillisuus tulee kokonaisuudessaan säilyttää, eikä maaston muotoja tule muokata ainakaan metsän osalta. Suunnittelualan ympäristön rakentaminen ja varsinkin liikerakennuksen ja sen pysäköintikentän rakentaminen tulee väistämättä lisäämään metsäalueen kulutusta, vaikka suunniteltu rakentaminen ei metsää pienentäisikään. Alueella on jo varsin kattava ja riittävä päivittäistavarakauppojen verkosto: Kahteen lähimpään kauppaan on vain 850 m ja 1 km matkaa, ja lähin Lidl-myyräkin sijaitsee alle 2 km päässä suunnittelualueesta. Asukasnäkökulmasta uuden päivittäistavarakaupan tarve olisi merkittävästi suurempi Järvenpään pohjoisosissa, jossa asukasmäärä on lisääntynyt, mutta palvelut eivät ole vielä seuranneet asukasmäärän kasvua. Päivittäistavarakaupan sijoittamista suunnittelualueelle ei voida pitää yllä mainituista syistä perusteltuna. Asemakaavoitettua tärkeätä lähivirkistysaluetta ja hiilinielua ei kannata eikä ole tarpeen uhrata rakentamiselle. Alue tulisi säilyttää lähivirkistysalueena ja asemakaava-alueen eteläosassa sijaitseva niittyalue kunnostaa kaupunkiluonnon monimuotoisuutta tukevaksi hoidetuksi maisemaniityksi.

Vastine: Asemakaavan suunnittelun yhteydessä tehdään Pajalan alueen hulevesiselvitys, Loutinojan luonnontilaisuuden arviointi ja Järvenpään luontotyyppiselvitystä tarkentava selvitys vienansaraesiintymästä. Tulokset esitetään asemakaava-aineistossa. Asemakaavan tavoitteena on alueen luonnonympäristön säilyttäminen. Pajalan ja lähialueiden asukasmäärä on kasvamassa, kun alueelle suunnitellut kerrostalot toteutuvat. Suunniteltu kauppa sijaitsee keskeisellä paikalla ja täydentää alueen lähipalveluja.

Luonnosvaihe

Asemakaavamuutoksen luonnosaineisto on ollut nähtävillä 7.-28.10.2019. Asiasta on saatu viisi lausuntoa.

Uudenmaan ELY-keskus (28.10.2019)

Kaavamuutosta ohjaa oikeusvaikutteinen Järvenpään yleiskaava 2020. Suunniteltua kaavamääräystä (KL-4) on syytä selkeyttää päivittäistavaramyymälän ja muiden liike- ja palvelutilojen osalta. Asemakaava-aineistosta ei käy ilmi, täyttyvätkö MRL 54 § 2 momentissa mainitut asemakaavan sisältövaatimukset. Aineistosta puuttuu selvitys kaupungin palveluverkkorakenteesta ja miten hanke siihen sopeutuu. Näkökulman tulee olla laajempi kuin kortteli. Vaikutuksia tulee arvioida palveluiden alueellisen saatavuuden ja liikennevaikutusten kautta. Aineistossa tulisi esittää päivittäistavarakaupan toteuttamisesta seuraava matkatuotos. Hulevesien johtamiseen ja viivytykseen liittyvät periaatteet ja mitoitustiedot ovat asianmukaiset. Loutinojan itähaaran siirto tulee kuvata kaavakartalla esimerkiksi hu-1 alueen kuvauksen yhteydessä.

Vastine: Kaavamääräys KL-4 tarkistetaan muotoon ”Korttelialueelle saadaan rakentaa päivittäistavaramyymälä ja sen toimintaan tukeutuvia muita liike- ja palvelutiloja”.

Loutinojan sijainti osoitetaan avo-ojan merkinnällä. Kaavaselostusta täydennetään mm. asemakaavan liikennevaikutusten ja palveluverkon osalta. Pajalan ja lähialueiden asukasmäärä on kasvamassa, kun alueelle suunnitellut kerrostalot toteutuvat. Suunniteltu kauppa sijaitsee keskeisellä paikalla ja täydentää alueen lähipalveluja.

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus (1.11.2019)

Loutinojan uoman siirrosta aiheutuu merkittävää kiintoaineskuormitusta Tuusulanjärveen. Ympäristökeskus ei pidä siirtoa kannatettavana. Maankäytön suunnittelu tulisi lähtökohtaisesti toteuttaa niin, että olevat pääuomat säilyvät. Kuormitusvaikutusta on arvioitava ja toimenpiteet kuormituksen vähentämiseksi on esitettävä jatkotyössä. Siirrosta tulee tehdä ilmoitus Uudenmaan ELY-keskukseen, joka arvioi vesilain luvan tarpeen. Siirto tulee toteuttaa alivirtaaman aikaan. Toimenpiteissä tulee arvioida myös maaleikkauksista aiheutuva eroosion torjunta. Ainakin jyrkimmän rinteiden kohdalla tulisi tarkistaa vaihtoehdot rinteiden säästämiseksi. Kaavatyön yhdeksi lähtökohdaksi ja haitallisten vaikutusten kompensoimiseksi tulisi tehdä suunnitelma vesiluonnon monimuotoisuuden lisäämiseksi Loutinojassa hankealueella. Iltaapuiston arvokas lehtoalue tulisi rajata kaavaan ja myös luontoselvityksessä todetut pistemäiset kohteet (mm. lehmukset) tulisi lisätä kaavakarttaan. Iltaapuiston metsän säilyminen tulisi turvata kaavassa paremmin.

Vastine: Puistoalueella tehtävistä toimenpiteistä ja niiden toteutuksesta tehdään erikseen suunnitelmat, joissa maansiirtotöiden haittoja pyritään minimoimaan. Loutinojan luonnontilaisuutta on arvioitu konsulttityönä. Selvityksen perusteella Loutinojan itäistä sivuhaaraa ei voida pitää luonnontilaisen kaltaisena. Lausunto otetaan huomioon asemakaavan suunnittelussa ja annetaan tiedoksi kunnallistekniikan suunnitteluun. Kaavamerkintöjä täsmennetään osoittamalla Iltaapuiston metsä luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeäksi alueeksi, mutta yksittäisten puiden suojelumerkintöjä tämän alueen sisällä ei katsota tarkoituksenmukaiseksi.

Fortum Power and Heat Oy (25.10.2019)

Fortumilla on kaukolämmön runkojohtoja suunnittelun alueen välittömässä läheisyydessä. Fortum on valmis tarjoamaan kaukolämpöä suunnittelun alueen uusiin kiinteistöihin.

Caruna Oy (22.10.2019)

Suunnittelun alueella on Caruna Oy:n sähköverkkoa, Pajantien varressa 110 kV maakaapeli ja Valovirrankadun varressa 20 kV maakaapeli ja muuntamo. 110 kV kaapelialueen leveys on 3 + 3 metriä, jolle ei saa rakentaa eikä tehdä ojia tai muita kaivauksia ilman voimajohdon omistajan lupaa. Rajoitukset tulee ottaa huomioon suunnittelussa. Sähkönkäyttö alueella kasvaa ja tämä vaatii pienjännitekaapelointeja. Mahdolliset muuntamo- ja johtosiirrot tehdään Carunan toimesta tilaajan kustannuksella. Caruna haluaa antaa lausunnon asemakaavaehdotuksesta.

Vastine: 110 kV maakaapeli sijoittuu asemakaavassa osoitetulle maanalaisen johdon alueelle. Lausunto ei anna aihetta tarkistaa asemakaavakarttaa. Lausunto annetaan tiedoksi rakennushankkeesta vastaavalle ja kunnallistekniikan suunnitteluun.

Elisa Oyj (8.10.2019)

Alueelle tulisi suunnitella ET-tontti tai vastaava alue, jolle voisi sijoittaa vapaasti seisovan noin 30-40 m korkeisen tukiasemamaston. Tuleva 5G-verkko vaatii tiheämpää tukiasemaverkostoa. Alueella ei ole muita korkeita rakennelmia kuin vesitorni, jonka kapasiteettirajat on jo saavutettu. Kaava-alueen Pajalantien puoleinen reuna olisi sopiva paikka, mutta se vaatisi huoltoyhteyden avulla esimerkiksi kaupan pysäköintipaikalta.

Vastine: Suunnittelualueella on tarkoitus toteuttaa laajoja hulevesien viivytyrakenteita, jolloin tukiasemalle ei ole riittävästi tilaa. Tukiasemalle pyritään löytämään paikka muualta lähiympäristöstä. Lausunto ei anna aihetta tarkistaa asemakaavakarttaa.

Telia Finland Oyj (10.10.2019)

Pajalantien varressa kulkee Telian 2xMP110 ja 1x24k kaapeli. Kaapeleiden siirto ja suojaus on otettava huomioon mahdollisten maanrakennustöiden yhteydessä ja niistä on oltava yhteydessä Teliaan hyvissä ajoin ennen töiden aloittamista. Siirto ja suojauskustannukset kuuluvat tilaajan maksettavaksi.

Vastine: Lausunto otetaan huomioon asemakaavan ja kunnallistekniikan jatkosuunnittelussa. Lausunto annetaan tiedoksi rakennushankkeesta vastaavalle ja kunnallistekniikan suunnitteluun.

Ehdotusvaihe

Asemakaavan muutosehdotus on ollut nähtävillä 23.1. – 21.2.2020. Ehdotuksesta on saatu kolme lausuntoa ja yksi muistutus.

Uudenmaan ELY-keskus (18.2.2020)

Asemakaava-aineistossa tulee vielä arvioida, seuraako uuden maankäytön liikennetuotoksesta liikenneverkon parantamistarpeita. Niitä voivat olla esimerkiksi tarve säätää liikennevalokiertoa Pohjoisväylän (nykyinen yhdystie 1456) ja Pajalantien liittymässä ja/tai tarve toteuttaa kääntymiskaistat Pajalantien ja Valovirrankadun liittymään. Kaavamääräystä ”Alueelle ei saa sijoittaa rakennusta, jonka teknisistä laitteista aiheutuva melutaso ylittää asumiseen varatun korttelialueen rajalla muu melu huomioon ottaen A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) päiväohjearvon (klo 7-22) 55 dB(A) tai yöohjearvon (klo 22-7) 45 dB(A). Ilmastointi- ja jäähdytyskonehuoneistojen ilmanotto- ja poistolaitteet tulee suunnata pois päin läheisistä asuinrakennuksista.” tulee muokata teknisten laitteiden osalta. Määräyksellä ei voi antaa asetusta 796/2017 (Ympäristöministeriön asetus rakennusten ääniympäristöstä, 5§) löysempiä ehtoja.

Vastine: Pajalantien liittymän (JP45) kuormitusaste on vuonna 2025 suurimmillaan aamuruuhkassa 0,78 pohjoisen tulosuunnalla, jolloin liittymän toimivuus on vähintäänkin tyydyttävällä tasolla. Kuormitusasteen perusteella liittymässä on vain pientä ruuhkautumista, ja se kestää 10-20 % kasvun joka suunnalle. Pohjoisväylän suunnasta Lidlin liikenne kasvaa alle 1000 ajoneuvoa vuorokaudessa, joten huipputunnin liikennemäärän kasvun voidaan arvioida olevan enintään noin 100 ajoneuvoa. Huipputunnin liikennemäärän kasvu siis pysyy 10-20 prosentin rajoissa, joten liittymän voidaan arvioida kestävän sen. (Lähde: Järvenpään kaupunki / Uudenmaan ELY-keskus: Mt 1456 Pohjoisväylän liikennevalojen ohjelmointien suunnittelu, Liikennevalojen suunnitelmaselostus, 12.2.2019). Asemakaavaselostusta täydennetään näiltä osin.

Kaavamääräys tarkistetaan muotoon ”Korttelialueelle ei saa sijoittaa rakennusta, jonka teknisistä laitteista aiheutuva melutaso ylittää asumiseen varatun korttelialueen rajalla muu melu huomioon ottaen keskiäänitason ($L_{Aeq,T}$) ohjearvon 40 dB tai enimmäisäänitason ($L_{AFmax,T}$) 45 dB. Ilmastointi- ja jäähdytyskonehuoneistojen ilmanotto- ja poistolaitteet tulee suunnata pois päin läheisistä asuinrakennuksista.”

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus (21.2.2020)

Iltapuiston tuore lehto tulee säilyttää mahdollisimman hyvin. Puistoon suunniteltua leikkausta ei tule tehdä. Sen sijaan tulisi tutkia mahdollisuutta pienentää pysäköintipaikkojen vaatimusta ja muuttaa niiden

sijoitusta tai muita keinoja. Iltapuiston merkitys on perusteltu aikaisemmassa lausunnossa. Maankäytön suunnittelu tulisi lähtökohtaisesti toteuttaa niin, että olevat pääuomat säilyvät. Jos siirtämisen sijaan joudutaan harkitsemaan uoman putkittamista, putkitettava osuus tulisi pyrkiä minimoimaan. Ojan siirrosta tai putkituksesta tulisi tehdä ilmoitus ELY-keskukselle yksin siirrosta aiheutuvan kiintoaineskuorman vuoksi. Työn aikaiseen kiintoaineskuorman vähentämiseen ja paikoitusalueen hulevesien käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota kaikissa toteutusvaihtoehdoissa, ja mahdollisuutta sijoittaa hulevesien käsittely maan alle tukisi tutkia. Ympäristökeskus haluaa antaa lausunnon uusista suunnitelmista, kun suunnittelu jatkuu.

Vastine: Lausunto annetaan tiedoksi kunnallistekniikan suunnitteluun ja se otetaan huomioon puistoalueen ja hulevesien hallinnan suunnittelussa. Asemakaavakarttaa tarkistetaan puurooman putkitussuunnitelmien mukaisesti.

Caruna (19.2.2020)

Ei lisättävää kaavaluonnokseen nähden.

Muistutus 1 (25.1.2020)

Puistoja ei saisi kaavoittaa rakentamiseen. Tiivistäminen on mennyt liian pitkälle. Myös parkkipaikkoja poistetaan. Kauppa on sinänsä tervetullut, mutta sille olisi etsittävä paikka muualta kuin puistosta.

Vastine: Suuri osa kaupan tontiksi muutettavasta alueesta on voimassa olevassa asemakaavassa pysäköintialuetta, jota ei ole toteutettu. Luonnontilainen puistoalue pienenee jonkin verran, mutta Iltapuiston alueelle laaditaan puistosuunnitelmat, joissa varmistetaan alueen virkistyskäyttömahdollisuudet ja polkuverkosto. Muistutus ei anna aihetta tarkistaa asemakaavaehdotusta.

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	186 Järvenpää Täyttämispvm	17.09.2019
Kaavan nimi	Pajalantien kauppa ja Iltapuisto	
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	27.03.2019
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	070059
Generoitu kaavatunnus		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,1718	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 3,1718

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	3,1718	100,0	3000	0,09	0,0000	3000
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,1017	34,7	3000	0,27	1,1017	3000
T yhteensä						
V yhteensä	2,0701	65,3	0		-0,5787	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0000		0		-0,5230	0
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					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	3,1718	100,0	3000	0,09	0,0000	3000
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,1017	34,7	3000	0,27	1,1017	3000
KL	1,1017	100,0	3000	0,27	1,1017	3000
T yhteensä						
V yhteensä	2,0701	65,3	0		-0,5787	0
VL-3	2,0701	100,0	0		-0,5787	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0000		0		-0,5230	0
LP	0,0000		0		-0,5230	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						