

Liite 1:

Lyhennelmät lausunnoista, mielipiteistä ja muistutuksista sekä kaavoituksen vastineet

Vireille, OAS ja kaavaluonnos

Asemakaavamuutosluonnos on ollut julkisesti nähtävänä 25.1.-7.2.2017 Seutulantalon palvelupisteessä sekä Järvenpään kaupungin internet-sivuilla. Kaavamuutoksen valmisteluaineistosta saatiin 3 lausuntoa.

Lausunto 1: Uudenmaan ELY-keskus, 10.2.2017

Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että asemakaavamääräyksiä tulee kehittää siten, että oikeusvaikutteisen yleiskaavan vähittäiskauppaa koskevat määräykset välittyvät asemakaavaan. Vähittäiskaupan tulee olla merkitykseltään paikallista, ei keskustahakuista. Mitoituksen ja kaupan laadun tulee olla sellainen, että nämä edellytykset täyttyvät.

Vastine: Oikeusvaikutteisen Järvenpään keskustan osayleiskaavan 2030 vähittäiskauppaa koskevat määräykset otetaan huomioon asemakaavassa. Vähittäiskauppa tulee olemaan laadultaan ja mitoitukseltaan paikallista.

Lausunto 2: Caruna Oy, 16.2.2017

Kaava-alueen eteläreunalla kulkee 110 kV maakaapelimme Kyrölä-Järvenpää. Kaapelialueelle tai sen välittömään läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää Carunalta erillinen risteämälausunto. Risteämälausunnossa esitetään annettua kaavalausuntoa yksityiskohtaisemmin ne seikat ja turvallisuusnäkökohdat, jotka hankkeen suunnittelijan ja toteuttajan tulee voimajohdon kannalta ottaa huomioon.

Vastine: Kaava-alueen eteläreunalla kulkeva maakaapeli sijaitsee lausunnon antajan toimittaman liitekartan mukaan rakennusalan ulkopuolelle, vaikka kaapelin linja kartan perusteella on osin tulkinnanvarainen. Rakentaminen kaapelin läheisyyteen tarkastellaan yksityiskohtaisemmin tarkemmilla suunnittelutasoilla.

Lausunto 3: TeliaSonera Oyj, 1.2.2017

Pyydetään ottamaan huomioon tukiasema kaava-alueella.

Vastine: Merkitään tukiasema kaavakarttaan.

Kaavaehdotus

Asemakaavamuutosehdotus on ollut julkisesti nähtävänä 19.2.-19.3.2020 Seutulantalon palvelupisteessä sekä Järvenpään kaupungin internet-sivuilla. Kaavamuutoksen valmisteluaineistosta saatiin 3 lausuntoa ja 3 muistutusta.

Lausunto 1: Caruna Oy, 19.3.2020

Kaava-alueen eteläreunalla kulkee 110 kV maakaapelimme Kyrölä- Järvenpää, joka on kriittinen osa Järvenpään sähkönjakelua. Kaapelialue on 1,5 m maakaapelien, keskilinjain molemmin puolin. Kaapelialueelle tai sen välittömään läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää Carunalta erillinen risteämälausunto. Risteämä voi olla rakennelma, rakennus, tie tai katu, joka sijoittuu 110 kV voimajohdon läheisyyteen. Risteämälausunto tulee pyytää, vaikka suunnitelma olisi jo osoitettu kaavassa. Risteämälausunnossa esitetään annettua kaavalausuntoa yksityiskohtaisemmin ne seikat ja, jotka hankkeen suunnittelijan ja toteuttajan tulee voimajohdon kannalta ottaa huomioon. Risteämälausuntopyynnön voi lähettää osoitteeseen alueverkko@caruna.fi.

Vastine: Lausunto huomioidaan kaavan suunnittelussa.

Lausunto 2: Uudenmaan ELY-keskus, 19.3.2020

Terholan yritysalueen kaupallisten vaikutusten arvioinnissa todetaan, että alueen kaupan kerrosala kasvaa jonkin verran nykyisestä. Kaupan kerrosalan kasvun liikennetuotos tulee vielä arvioida sekä arvioida, seuraako siitä liikenneverkon parantamistarpeita. Asemakaavaehdotuksessa on osoitettu KMKTY-korttelialueille kerrosalaa 22 504 k-m². KTY-korttelialueille kerrosalaa on osoitettu 22 465 k-m². Yhteensä asemakaavassa on osoitettu kerrosalaa 44 969 k-m².

Kaava-aineistossa olevassa kaupan selvityksessä on todettu, että Terholassa voisi olla kaksi 2 500 k-m² päivittäistavaramyymälää. Tämä johtopäätös on sisällytettävä kaavamääräyksiin. Kaavaehdotuksessa esitetyt määräykset sallivat useamman 3999 k-m² päivittäistavarakaupan.

Kaupan selvityksessä on sivulla 8 todettu paikallisuuden näkökulmasta olevan mahdollista sijoittaa erikoistavaran kauppaa 10 000 k-m² ja tilaa vaativaa kauppaa 20 000 k-m². Nämäkin johtopäätökset on välitettävä kaavaan kaupan laadun prosentiosuoksina korttelialueittain, jotta asemakaavan paikallisuus varmistetaan. Asemakaavamääräys KTY-6 tarkoittaa, että rakentamisen voi toteuttaa joko liiketilana, toimistorakennuksina tai teollisuus- ja varastorakennuksina. Korttelialueen kaavamääräys ei ota riittävästi huomioon oikeusvaikutteisen yleiskaavan ohjausvaikutusta.

Yleiskaavassa osa KTY-6 korttelialueista on osoitettu teollisuus-, varasto- ja yritysalueiksi (T). Mikäli asemakaavamääräys olisi esim. TY, olisi pääkäyttötarkoitus yleiskaavan mukainen. Kaavamääräyksellä voi halutessa sallia liikerakentamista joku osuus toteutettavasta rakennusoikeudesta pääkäyttötarkoituksen säilyessä muuna kuin liiketilana.

Uudenmaan ELY-keskus toteaa, että seudulliset kaupan alarajat ovat Järvenpäässä voimassa olevan maakuntakaavan mukaan TIVA-kaupan osalta 10 000 k-m², muun erikoiskaupan osalta 5 000 k-m² ja päivittäistavarakaupan osalta 2 000 k-m². Kaupan selvityksessä on käytetty maakuntakaavaehdotuksen (Uusimaakaava) alarajoja. On muistettava, ettei Uusimaakaavaa ole vielä hyväksytty eikä se ole lainvoimainen. Kaavaa laadittaessa on toimittava voimassa olevan lainvoimaisen maakuntakaavan mukaisesti.

Vastine: Muutetaan osayleiskaavan KTY-määräys osayleiskaavan ohjausvaikutuksen paremmin huomioon ottavaksi. Merkitään kaupan mitoituksen enimmäismäärät kaupan lajeittain ja kortteleittain.

Lausunto 3. Fortum Oyj, 19.3.2020

Lausunnon kohteena oleva kiinteistö Terholan kaupunginosassa Terholantien ja Oinasmäen välisellä alueella ja Vanhan Yhdystien varrella. Fortumilla on kaukolämmön runkolinjoja tarkasteltavan alueella ja sen välittömässä läheisyydessä Vanhalla Yhdystiellä sekä Pohjoisväylän varrella. Joitakin alueen kiinteistöjä on liitetty kaukolämpöön. Nykyiseen kaukolämpöverkoston voi kohdistua muutospaineita. Haluamme olla mukana kehittämässä aluetta jo suunnitteluvaiheessa. Fortum on valmis tarjoamaan kaukolämpöä rakennettaviin uusiin kiinteistöihin.

Vastine: Lausunto huomioidaan kaavan suunnittelussa.

Muistutus 1.

Kiinteistön XXX, osoitteessa XXX, sekä kiinteistön XXX, osoitteessa XXX, omistajina haluamme lausua ja muistuttaa sekä esittää mielipiteemme Terholan yritysalueen asemakaavan muutoshankkeen johdosta seuraavaa.

Kyseessä oleva asemakaavan muutoshanke on mielestämme laaja-alainen ja merkittävä. Nyt hankkeena olevalla asemakaavan muutoksella on suora vaikutus omistuksessamme ja hallinnassamme olevien kiinteistöjen omistukseen, hallintaan ja käyttöön.

Kiinteistön omistajajina ja haltijoina vaadimme ehdottomasti, että kiinteistön XXX osalta, nykyisen kaavan KTY-2 sallima mahdollisuus kahden asunnon rakentaminen, kiinteistön hoitohenkilökuntaa varten, sallitaan myös jatkossa ja sisällytetään myös uuteen KTY-6 kaavaan.

Lisäksi lausumme ja toteamme, että uuden kaavaehdotuksen mukainen hule-5 vaatimus hulevesien painanteiden, altaiden tai säiliöiden toteuttamiseksi jo rakennetuilla kiinteistöillä on kohtuuton ja kustannuksiltaan kestämätön tapauksessa joissa halutaan toteuttaa ja rakentaa esim. rakennusluvan varaista täydennys— tai laajennusrakentamista.

Mielestämme hule-5 vaatimus tulee ehdottomasti poistaa jos / kun toteutetaan täydennys- tai laajennusrakentamista.

Vastine: Alueidenkäytön suunnittelussa alueita eriytetään tiettyihin käyttötarkoituksiin. Terholan yritysalue on eriytetty liike-, yritys- ja toimitilatoiminnalle. Kahden asunnon salliminen asemakaavaan ei ole perusteltua, koska asutusta ei ole tarkoitus levittää liike- ja toimitilarakentamiseen eriytetylle alueelle. Nykyisin asuminen liike- ja toimitilojen yhteydessä on harvoin liiketoiminnan kannalta perusteltua.

Velvoite hulevesien käsittelyyn perustuu voimassa olevaan lainsäädäntöön (Maankäyttö- ja rakennuslain luvun 13 pykälään 103 § alakohtineen (22.8.2014/682), Vesilaki 681/2014 ja Asetukseen kiinteistöjen vesi- ja viemärlaitteista 1.1.2018) sekä oikeusvaikutteisen Keskustan Osayleiskaavan 2030 ohjausvaikutukseen. Kiinteistön omistaja vastaa tontillaan muodostuvien hulevesien käsittelystä ja hallinnasta ennen niiden johtamista kaupungin hulevesijärjestelmään. Järvenpään kaupunki vastaa asemakaava-alueilla yleisten alueiden hulevesien hallinnasta. Kaavamuutoksessa pääosin jo rakennetulle alueelle asetettavaa hulevesimääräystä (hule-5) ei voida pitää kohtuuttomana, koska se tulee sovellettavaksi merkittävämmän, rakennusluvitusta joka tapauksessa edellyttävän täydennysrakentamisen tai purkavan rakentamisen yhteydessä. Järvenpään kaupunki ohjeistaa hulevesien määrälliseen mitoittamiseen vastaavalla määrällä (Ohje hulevesien käsittelystä rakennushankkeeseen ryhtyville ja suunnittelijoille, 9.3.2021) riippumatta siitä onko asemakaavassa hulevesimääräys tai ei.

Muistutus 2.

Kiinteistön 196-19-1905-4 ja 5 omistajana haluamme lausua ja tehdä muistutuksen Terholan yritysalueen kaavamuutoksesta (kaavatunnus 190021).

Asemakaavan muutosehdotuksessa on tehty suuria ja merkittäviä muutoksia kiinteistöjen ja niiden käyttötarkoituksen muuttamiseksi. Näillä muutoksilla on huomattavat vaikutuksen olemassa olevien kiinteistöjen käyttömahdollisuuksiin. Ehdotettu kaavamuutos kaventaa huomattavasti kiinteistöjen käyttöä.

Nykyisin voimassaoleva asemakaava mahdollistaa kahden asunnon rakentamisen kiinteistön hoitohenkilökunnan käyttöön. Mikäli asemakaavaa muutetaan nyt ehdotetulla tavalla ja edellä mainittu oikeus asunnon rakentamiseen poistetaan, asettaa se alueella olevat kiinteistönomistajat eriarvoiseen asemaan sen perusteella, ovatko kyseessä olevat asunnot tällä hetkellä rakennettuina vai eivät. Katsomme että tällaiseen eriarvoiseen asemaan asettaminen ei ole millään tavoin peruteltua. Tämän vuoksi vaadimme, että tämä nykyisessä asemakaavassa oleva mahdollisuus kahden asunnon rakentamiseen säilytetään myös uudessa asemakaavassa.

Haluamme myös lausua uuden kaavaehdotuksen hule-5 osalta, että mielestämme kaavaehdotuksessa tulisi muuttaa hule-5 osalta seuraavasti. Mikäli nykyisille rakennetuille kiinteistöille tehdään täydennys— tai laajennusrakentamista, ei kyseiselle kiinteistöille tulisi vaatia hule-5 mukaisia viivytyrakenteita. Tämä vaatimus voisi estää pienenkin lisärakennuksen tekemisen kiinteistöille aiheuttamalla niin suuria kustannuksia, ettei rakentaminen olisi missään tapauksessa mielekästä.

Vastine: Kahden asunnon salliminen asemakaavaan ei ole perusteltua, koska asutusta ei ole tarkoitus levittää liike- ja toimitilarakentamisen alueille. Nykyisin asuminen liike- ja toimitilojen yhteydessä on liiketoiminnan kannalta harvoin perusteltua.

Velvoite hulevesien käsittelyyn perustuu voimassa olevaan lainsäädäntöön (Maankäyttö- ja rakennuslain luvun 13 pykälään 103 § alakohdineen (22.8.2014/682), Vesilaki 681/2014 ja Asetukseen kiinteistöjen vesi- ja viemärlaitteista 1.1.2018) sekä oikeusvaikutteisen Keskustan Osayleiskaavan 2030 ohjausvaikutukseen. Kiinteistön omistaja vastaa tontillaan muodostuvien hulevesien käsittelystä ja hallinnasta ennen niiden johtamista kaupungin hulevesijärjestelmään. Järvenpään kaupunki vastaa asemakaava-alueilla yleisten alueiden hulevesien hallinnasta. Kaavamuutoksessa pääosin jo rakennetulle alueelle asetettavaa hulevesimääräystä (hule-5) ei voida pitää kohtuuttomana, koska se tulee sovellettavaksi merkittävämmän, rakennusluvitusta joka tapauksessa edellyttävän täydennysrakentamisen tai purkavan rakentamisen yhteydessä. Järvenpään kaupunki ohjeistaa hulevesien määrälliseen mitoittamiseen vastaavalla määrällä (Ohje hulevesien käsittelystä rakennushankkeeseen ryhtyville ja suunnittelijoille, 9.3.2021) riippumatta siitä onko asemakaavassa hulevesimääräys tai ei.

Muistutus 3.

Kiinteistössä toiminta on pääosin nykyisin vähittäiskauppaa. Kaavaehdotuksessa rakennusoikeudeksi on merkitty $e=0,4$. Pyytäisimme rakennusoikeuden korotusta naapuritonttia vastaavaksi (1903 Lidl) $e=0,5$. Tämä mahdollistaisi nykyisen peruskorjatun kiinteistön kehittämisen ja korkeisiin tiloihin parvien rakentamisen.

Vastine: Rakennusoikeuden noston tarpeista ja mahdollisuuksista neuvotellaan Järvenpään kaupunkikehityksen kanssa. Rakennusoikeuden nostaminen asemakaavaan edellyttää erillistä sopimusta Järvenpään kaupungin kanssa.