



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Aika 12.05.2022, klo 16:30 - 20:12

Paikka Seutulantalo, kokoushuone Eero

Käsitellyt asiat

- § 36 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus sekä pöytäkirjan tarkastaminen**
- § 37 Ilmoitusasiat**
- § 38 Kaupunkikuvallinen lausunto osoitteisiin Kirjastokatu 2 ja Myllytie 3 suunnitellusta kolmen asuinkerrostalokohteen kokonaisuudesta**
- § 39 Oikaisuvaatimus / Poikkeamislupaan 22-0002-SUU**
- § 40 Resurssiviisauden seurantaraportti 2021**
- § 41 Asemakaavan muutos, osa korttelista 639 (Myllytie 24-26)**
- § 42 Asemakaavan muutoksen hyväksyminen, Terholan yritysalue, Vanha yhdystie**



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Saapuvilla olleet jäsenet

Nea Karenius, puheenjohtaja
Petri Perta, 1. varapuheenjohtaja
Anne Partanen
Henri Kontkin
Marko Ekroth
Timo Haimala
Riina Kurkinen, varajäsen Maija Nikunlassi
Asmo Korhonen, varajäsen Markku Tenhunen
Satu Karjalainen, varajäsen Riikka Juuma
Jarkko Wallenius, varajäsen Esko Lappalainen
Sari Sillanmäki-Kuokkanen, varajäsen Hanna Partanen

Muut saapuvilla olleet

Henna Koskelainen, hallinnon erityisasiantuntija, sihteeri
Jouni Vastamäki, johtava rakennustarkastaja
Sampo Perttula, kaavoitusjohtaja
Mikko Autere, paikalla §:t 36-37, kaupunkitekniikan johtaja, saapui 16:31, poistui 17:36
Arttu Kauniskangas
Katri Kuusikallio
Harri Palviainen, Kaupunkikehitysjohtaja
Niko Kotilainen, Nuorisovaltuuston puheenjohtaja
Aija Schukov, paikalla §:t 36-37, projektipäällikkö, saapui 16:34, poistui 17:10
Eira Linko, paikalla § 40, erikoissuunnittelija, saapui 18:40, poistui 19:23
Hannele Selin, paikalla § 39, yleiskaavapäällikkö, saapui 18:11, poistui 18:29
Kämäräinen Mikko, arkkitehti, Luo Arkkitehdit Oy, paikalla § 38, arkkitehti, kohteen suunnittelija, saapui 17:45, poistui 18:11
Kantola Ella, projektiarkkitehti, Luo Arkkitehdit Oy, paikalla § 38, projektiarkkitehti, saapui 17:45, poistui 18:11

Poissa

Hanna Partanen
Markku Tenhunen
Riikka Juuma
Olli Keto-Tokoi, Johtaja
Veera Männistö
Eemeli Peltonen, hallituksen puheenjohtaja
Olli Naukkarinen, kaupunginjohtaja
Juhana Hiironen, Maankäyttöjohtaja
Marko Lehenberg, elinvoimajohtaja
Timo Väisänen, talouspäällikkö
Mari Karsio, johdon erityisasiantuntija
Satu Hänninen, esikuntapäällikkö
Maija Nikunlassi
Esko Lappalainen

Allekirjoitukset



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Nea Karenius
Puheenjohtaja

Henna Koskelainen
Sihteeri



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

§ 36

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus sekä pöytäkirjan tarkastaminen

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen. Pöytäkirjan tarkastamisesta päättäminen.

Pöytäkirja pidetään nähtävänä Järvenpään kaupungin tietoverkossa 13.5.2022 alkaen.

Ehdotus

Esittelijä: Harri Palviainen, Kaupunkikehitysjohtaja

Kokous todetaan lailliseksi ja päätösvaltaiseksi. Pöytäkirja tarkastetaan kokouksessa.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

§ 37

Ilmoitusasiat

Oheismateriaali

- 1 Oheismateriaali / Lausunto esityksestä Kiertokapula Oy taksamuutoksesta vuodelle 2022
- 2 Iltakoulu /Väestönsuojat Järvenpäässä
- 3 Iltakoulu / Alueurakka

Iltakoulu

1. Alueurakan kilpailutuksen valmistelu, kaupunkitekniikan johtaja Mikko Autere ja projektipäällikkö Aija Schukov (oheismateriaali)
2. Väestönsuojat Järvenpäässä, Mikko Autere (oheismateriaali)

Tiedoksi:

1. Lausunto esityksestä Kiertokapula Oy taksamuutoksesta vuodelle 2022 (oheismateriaali)
2. KH 28.3.2022 § 86 Järvenpään Veden ja Järvenpään kaupungin palvelusopimuksen päivittäminen vuodelle 2022
3. KH 28.3.2022 § 87 Määräalojen ostaminen kiinteistöistä 186-401-11-34 ja 186-401-13-100, Laurilantie
4. KH 4.4.2022 § 99 Asemakaava ja asemakaavan muutos, Lehmustien pientalotontit, Näretie 6
5. KH 4.4.2022 § 100 Edustajien nimeäminen perustettavaan Ainolan pysäköintiyhtiöön
6. KH 11.4.2022 § 107 Hankinta / Helsingintie ja kävelykatu Jannen (Sibeliuksenkatu) vesihuollon rakentaminen
7. KH 11.4.2022 § 108 Valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavat enimmäistonttihinnat vuonna 2022

Ehdotus

Esittelijä: Harri Palviainen, Kaupunkikehitysjohtaja

Merkitään ilmoitusasiat tiedoksi.

Käsittely

Projektipäällikkö Aija Schukov ja kaupunkitekniikan johtaja Mikko Autere selostivat alueurakan kilpailutuksen valmistelua. Tämän jälkeen Autere kertoi Järvenpään



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

väestönsuojelusta. Kaupunkikehitysjohtaja Harri Palviainen ja kaavoitusjohtaja Sampo Perttula selostivat Ainolan aluekeskuksen kaavan tilannetta.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

§ 38

Kaupunkikuvallinen lausunto osoitteisiin Kirjastokatu 2 ja Myllytie 3 suunnitellusta kolmen asuinkerrostalokohteen kokonaisuudesta

JARDno-2022-732

Valmistelija / lisätiedot:

Jouni Vastamäki

jouni.vastamaki@jarvenpaa.fi

johtava rakennustarkastaja

Liitteet

1 Kirjastokatu2, Myllytie3_kaupunkikuva-aineisto

Järvenpään kaupungin hallintosäännön 21 §:n mukaan kaupunkikehityslautakunta käsittelee rakennuslupien käsittelyyn liittyvät merkittävät kaupunkikuvalliset asiat. Lausuntoa pyydetään osoitteisiin Kirjastokatu 2 ja Myllytie 3 suunnitellusta kolmen asuinkerrostalokohteen kokonaisuudesta.

Asemakaava-arkkitehti on 27.4.2022 antanut suunnitelmista seuraavan lausunnon: *"Suunniteltujen rakennusten kerrosala ylittää voimassa olevassa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden vähäisesti (1,5 %). Tonttien 13 ja 14 yhteenlaskettu rakennusoikeus on 7400 k-m², josta liiketilaa oltava 325 k-m². Rakennusoikeutta käytetään 7510,5 k-m² josta liiketilaa 325,5 k-m². Pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosalaa käytetään 7192,5 k-m². Kaavaan kirjatut aputilat ovat 18,4% varsinaisesta kerrosalasta ja 15% ylittävä osuus on huomioitu käytetyssä rakennusoikeudessa.*

Rakennukset ylittävät voimassa olevassa asemakaavassa osoitetun rakennusalan vähäisesti. Suunnitelma on muilta osin voimassa olevan asemakaavan ja rakentamistapaohjeen mukainen. Kaavoituksella ei ole suunnitelmaan huomauttamista."

Liitteenä pääpiirustusluonnoksia ja näkymäkuvia. Kohteen suunnittelija esittelee suunnitelmia kokouksessa.

HP

Ehdotus

Esittelijä: Harri Palviainen, Kaupunkikehitysjohdaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää lausuntonaan esittää, ettei sillä ole huomautettavaa suunnitelmista.

Käsittely

Pykälän alussa pidettiin kokoustauko klo 17.37-17.45.

Johtava rakennustarkastaja Jouni Vastamäki alusti asiaa ja Luo Arkkitehdit Oy:sta kohteen suunnittelija (arkkitehti) Mikko Kämäräinen selosti hankkeen suunnitelmia.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Tiedoksi

Asianosaiset



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

§ 39

Oikaisuvaatimus / Poikkeamislupa 22-0002-SUU

JARDno-2022-500

Valmistelija / lisätiedot:

Hannele Selin

hannele.selin@jarvenpaa.fi

yleiskaavapäällikkö

Liitteet

1 Vastine kaupunkikehityslautakunnalle oikaisuvaatimukseen päätöksestä 22-0002-SUU!

Oheismateriaali

1 401-13-9-yleiskaava 2040.pdf

2 yleiskaavamaaraykset2040.pdf

(henkilötieto poistettu) on haettu suunnittelutarveratkaisua ja yleiskaavasta poikkeamista koskien kahta asuinrakennusta (yhteensä 336 k-m²). Päätösvalta suunnittelutarveratkaisujen osalta on delegoitu yleiskaavapäällikölle voimassa olevan hallintosäännön mukaisesti. Yleiskaavapäällikkö on tehnyt asiasta kielteisen päätöksen 22-0002-SUU 1§. Päätös on annettu julkipanon jälkeen 18.3.2022 ja siihen on tehty oikaisuvaatimus kaupunkikehityslautakunnalle 14 päivän kuluessa.

Kiinteistölle suunnittelutarveratkaisun ja yleiskaavasta poikkeamisen myöntäminen voisi aiheuttaa ennakkotapauksen, joka haittaisi asemakaavoituksen, yleiskaavoituksen ja alueidenkäytön järjestämistä koko kaupungin alueella (MRL:n 137§ mukainen haitta). Yleiskaavan tulkinta, Järvenpään maapolitiikka eivätkä muut syyt puolla kaupungin linjasta poikkeamista. Tarkemmat perustelut on esitetty liitteenä olevassa vastineessa.

HP

Ehdotus

Esittelijä: Harri Palviainen, Kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen suunnittelutarveratkaisusta 22-0002-SUU 1§ perusteettomana edellä mainituin perustein ja pitää yleiskaavapäällikön päätöksen voimassa.

Käsittely

Yleiskaavapäällikkö Hannele Selin selosti ensin yleisesti suunnittelutarveratkaisua ja sen jälkeen pykäläasiaa eli oikaisuvaatimusta poikkeamislupa.

Tauko tämän pykälän käsittelyn jälkeen 18.29-18.40.

Päätös



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Tiedoksi

Oikaisuvaatimuksen tekijä, yleiskaavapäällikkö, kaavoitusjohtaja



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

§ 40

Resurssiviisauden seurantaraportti 2021

JARDno-2022-672

Valmistelija / lisätiedot:

Eira Linko

eira.linko@jarvenpaa.fi

erikoissuunnittelija

Liitteet

1 Resurssiviisauden seurantaraportti 2021

Kaupunkistrategiassa asetetut resurssiviisauden ja hiilineutraaliuden tavoitteet sekä niitä toteuttava Resurssiviisas Järvenpää -tiekartta ohjaavat toimintaa koko kaupunkiorganisaatiossa. Resurssiviisas Järvenpää -tiekartta hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 11.11.2019. Vuosien 2020–2021 aikana laadittiin kullekin palvelualueelle ja konsernipalveluihin omat toteutussuunnitelmat, jotka määrittävät konkreettiset keinot tiekartan edistämiseksi vuoteen 2023 saakka.

Seurantaraportissa kerrotaan, miten resurssiviisaustyö on edennyt vuoden 2021 aikana. Raportti kokoaa tilannekuvan siitä, miten tiekartan toimeenpano on edennyt ja onko kehityksen suunta kohti asetettuja tavoitetiljoja. Aluksi kuvataan päästökehitys perustuen CO2-raportin tietoihin sekä uutena näkökulmana kulutuksen päästölaskenta vuodelta 2020. Tämän jälkeen tarkastellaan Resurssiviisas Järvenpää -tiekartan etenemistä yleisellä tasolla. Toimenpiteiden etenemisen tilanne -kaaviot kertovat kokonaiskuvaa suunniteltujen toimenpiteiden edistymisestä. Tehdystä ilmasto- ja ympäristötyöstä kerrotaan konkreettisten esimerkkien kautta. Kehitystä kohti tiekartassa määriteltyjä tavoitetiljoja arvioidaan strategisten mittareiden avulla. Esimerkiksi seuraamalla kasvihuonekaasupäästöjen, jätteen määrän tai Tuusulanjärven tilan kehitystä, voidaan arvioida työn vaikuttavuutta pidemmällä aikavälillä.

Raportin liitteissä kuvataan kaikkien toimenpiteiden eteneminen palvelualueittain. Kaupunkikehityksen osalta raportoidaan toimenpiteiden etenemistä nyt toista kertaa. Opetuksen ja kasvatuksen ja hyvinvoinnin palvelualueiden sekä konsernipalveluiden osalta toimenpiteitä raportoidaan ensimmäistä kertaa, sillä palvelualueiden ja konsernipalveluiden toteutussuunnitelmat valmistuivat vasta vuoden 2021 aikana. Toimenpiteistä ja niihin liittyvistä tehtävistä sekä toiminnallisista mittareista voi lukea lisää raportin linkkien takaa Ympäristövahti-palvelusta.

Tiedot toimien edistymisestä on koottu laajassa yhteistyössä toimenpiteistä vastaavien asiantuntijoiden kanssa ja käsitelty kunkin palvelualueen johtoryhmässä palvelualueen omien toimenpiteiden osalta. Raportin laadinnassa hyödynnettiin laajasti vuoden 2021 lopussa lanseerattua Järvenpään ympäristövahti -palvelua (<https://ymparistovahti.jarvenpaa.fi>), joka mahdollistaa työn etenemisen jatkuvan raportoinnin ja seurannan sitä mukaa, kun toimenpiteitä edistetään.

HP



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Ehdotus

Esittelijä: Harri Palviainen, Kaupunkikehitysjohdaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää

1. merkitä tiedoksi liitteen mukaisen Resurssiviisauden seurantaraportin 2021
2. lähettää raportin merkittäväksi tiedoksi kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle.

Käsittely

Erikoissuunnittelija Eira Linko selosti asiaa.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Tiedoksi

kaupunkikehitysjohdaja, kaavoitusjohtaja, valmistelija, kirjaamo



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

§ 41

Asemakaavan muutos, osa korttelista 639 (Myllytie 24-26)

JARDno-2021-1109

Valmistelija / lisätiedot:
Terttu-Elina Wainio
terttu-elina.wainio@jarvenpaa.fi
asemakaava-arkkitehti

Liitteet

- 1 060062 Myllytie 24-26 asemakaavaehdotus_Kauke 12052022
- 2 060062 Myllytie 24-26 selostus_ehdotus_Kauke 12052022
- 3 Myllytie 24-26, rakentamistapaohje 220412_Kauke 12052022

Perustelut

Myllytien ja Laaksokadun kulmaan suunnitellaan kaksi kerrostaloa täydentämään nykyistä viiden kerrostalon ryhmää. Rakennusten julkisivumateriaalien ja värityksen valinnassa otetaan huomioon ympäröivät rakennukset. Toteutusta ohjaa asemakaavaa tukeva rakentamistapaohje. Autopaikkamitoitus on sopeutettu alueen ominaisuuksiin ja sijaintiin palvelujen läheisyydessä. Rakennusoikeus on yhteensä 3880 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku VI ja VII. Alustavien suunnitelmien mukaan alueelle tulee 82 asuntoa ja noin 150 asukasta.

Asemakaavaprosessin vaiheet ja vuorovaikutus

Asemakaavan muutos on käynnistynyt kiinteistönomistajan aloitteesta. Asiasta on tehty puitesopimus (vs. kaavoitusjohtaja 16.10.2020). Kiinteistönomistaja on teettänyt kaavatyön pohjaksi alustavat viitesuunnitelmat (Luo arkkitehdit Oy 3.3.2021). Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 2.6.2022 sekä lähettämällä kirje kaava-alueen ja kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen omistajille ja haltijoille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on saatu neljä mielipidettä.

Asemakaavan muutosluonnos ja rakentamistapaohje ovat olleet nähtävänä 23.2. - 25.3.2022 välisen ajan Seutulantalon palvelupisteessä ja Järvenpään kaupungin verkkosivuilla. Nähtävilläolosta on ilmoitettu kuulutuksella 16.2.2022 ja kirjeellä suunnittelualueen maanomistajille ja naapurikiinteistöjen omistajille. Nähtävilläoloaikana osallisilla oli mahdollisuus jättää mielipide kaavaluonnoksesta. Luonnosvaiheessa lähetettiin ennakkolausuntopyyntö hankkeesta Järvenpään kaupunkitekniikka/ Suunnittelupalveluille, Järvenpään Vedelle, Uudenmaan ELY-keskukselle, Keski-Uudenmaan pelastuslaitokselle, Vantaan Energia Keski-Uusimaa Oy:lle, Caruna Oy:lle, Elisa Oyj:lle ja Telia Finland Oyj:lle. Asiasta on pidetty yleisötilaisuus 2.3.2022 Teams-sovelluksella. Asemakaavaluonnoksesta on saatu nähtävilläoloaikana seitsemän lausuntoa ja kolme mielipidettä.

Lyhennelmät mielipiteistä ja lausunnoista sekä kaavoituksen vastineet esitetään asemakaavaselostuksen liitteenä 4. Alkuperäiset mielipiteet ja lausunnot ovat asian oheisaineistossa. Suunnittelualueelle laadittua hulevesiselvitystä on tarkistettu ja



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

täydennetty palautteen pohjalta ja asemakaavaselostusta on täydennetty. Asemakaavakarttaan ei ole tehty muutoksia nähtävillölon jälkeen.

Asemakaavan kuvaus

Suunnittelualue on osa kerrostalokorttelia, joka on muilta osin toteutettu voimassa olevan asemakaavan mukaan. Korttelissa on viisi kerrostaloa, joiden kerrosluku vaihtelee neljästä kuuteen. Myllytien ja Laaksokadun kulmassa on vanha omakotitalo piharakennuksineen, ja viereinen kiinteistö on rakentamaton. Suunnittelualueeseen sisältyy näiden kahden kiinteistön lisäksi osa Myllytietä, joka on toteutettu kevyen liikenteen kaduksi. Voimassa olevassa asemakaavassa alueelle on osoitettu rakennusala yhdelle rakennukselle, jonka suurin sallittu kerrosluku on V½ ja rakennusoikeus 1500 k-m². Korttelin keskiosat on osoitettu istutettavaksi.

Suunnittelualueen kahdesta kiinteistöstä on tarkoitus muodostaa yksi tontti, jolle rakennetaan kaksi kerrostaloa. Rakennukset sovitetaan täydentämään nykyistä kerrostaloryhmää, ja niiden sijainti osoitetaan sitovalla rakennusalamerkinnällä. Suurin sallittu kerrosluku on VI ja kadun kulmaan suunnitellussa rakennuksessa VII. Rakennusoikeus on yhteensä 3880 k-m². Leikki- ja oleskelualue sijoittuu tontin keskiosaan, ja tontin reunat on osoitettu istutettavaksi. Tontin hulevesiä on viivytettävä tontilla ennen niiden johtamista hulevesiverkkoon.

Tonttiliittymät järjestetään Myllytieltä ja Laaksokadulta. Osa autopaikoista rakennetaan kahteen tasoon Myllytien varteen ja osa Laaksokadun puolelle. Autopaikkoja on rakennettava 1 ap/110 k-m², mutta kuitenkin vähintään 0,6 ap /asunto. Liikenne alueella tulee lisääntymään jonkin verran. Liikenteen häiriöiden ei voida kuitenkaan katsoa lisääntyvän merkittävästi nykytilanteeseen nähden. Merkittävimpiä melunlähteitä ovat Myllytie, Pohjoisväylä ja Helsingintie, joiden liikennemelusta tehdyn selvityksen mukaan suunnitellut rakennukset eivät sijoitu melualueelle, jolloin asemakaavaan ei tarvitse merkitä rakennusten ulkovaipan tai parvekkeiden äänitasoero vaatimusta. Liikennemelun ohjeavot alittuvat tontin leikki- ja oleskelualueilla.

Alueella oleva omakotitalo tullaan purkamaan ja nykyinen pihakasvillisuus tulee häviämään, mutta tontin reunojen kasvillisuutta täydennetään istutuksilla. Uusien rakennusten tiilenpunaiset seinät ja valkoiset parvekkeet toistavat lähiympäristön värejä. Korttelista on laadittu varjostusselvitys, jonka mukaan uudet rakennukset eivät kesäaikaan varjosta naapurirakennuksia, eivätkä keväällä ja syksylläkään merkittävästi.

Kaavaselostuksessa on esitetty asemakaavan tarkempi kuvaus ja asemakaavan toteuttamisen vaikutukset. Asemakaavaa täydentämään on laadittu rakentamistapaohje.

Kaupungin ja yksityisten kiinteistönomistajien väliset maankäyttösopimukset valmistellaan kaupunginhallituksen hyväksymiskäsittelyyn asemakaavaehdotuksen nähtävillölon jälkeen. Alueelle laaditaan erillinen tonttijako.

HP

Ehdotus



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Esittelijä: Harri Palviainen, Kaupunkikehitysjohdaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää

1. asettaa 6. kaupunginosan eli Pöytäalho kiinteistöjä 186-6-639-1 ja 186-401-2-195 sekä katualuetta koskevan asemakaavan muutosehdotuksen (asemakaavakartta, päivätty 23.2.2022 ja asemakaavan selostus, päivätty 23.2.2022, täydennetty 2.5.2022) ja rakentamistapaohjeet (päivätty 21.2.2022, täydennetty 12.4.2022) julkisesti nähtäväksi MRL 65 § ja MRA 27 mukaisesti ja
2. pyytää asemakaavaehdotuksesta lausunnot Caruna Oy:ltä ja Järvenpään Vedeltä.

Käsittely

Kaavoitusjohtaja Sampo Perttula selosti asiaa.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Tiedoksi

Asianosaiset



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Kaupunkikehityslautakunta, § 4,30.01.2020 Kaupunkikehityslautakunta, § 42, 12.05.2022

§ 42

Asemakaavan muutoksen hyväksyminen, Terholan yritysalue, Vanha yhdistie

JARDno-2018-17

Kaupunkikehityslautakunta, 30.01.2020, § 4

Valmistelijat / lisätiedot:
Jaakko Heikkilä

Liitteet

1 Asemakaavakarttaehdotus

Oheismateriaali

1 Oheismateriaali/Terhola yritysalue kaavaluonnos
2 Oheismateriaali/Poistuvat kaavamääräykset pääkäyttötarkoitusten osalta

Perustelut

Terholan yritysalueen asemakaavamuutos on tullut kaavasuunnittelun kohteeksi Järvenpään kaupungin aloitteesta. Asemakaavan laadinta on osa Järvenpään kaupungin kaavoitus suunnitelmaa 2020. Kaavasuunnittelun lähtötavoitteena on ollut tutkia mahdollisuudet vähittäiskaupan suuryksiköiden rakentamiselle Terholan alueella. Tavoitteena on ollut myös luoda edellytyksiä Terholan alueen yritysten toiminnan jatkumiselle ja yhdenmukaistaa alueen kaavamääräyksiä. Yritys- ja palvelualueita on haluttu kehittää kaupan suuryksiköiden osalta niin, ettei alueen elinkeinotoiminta häiritse ydinkeskustan kehittämistä Järvenpään merkittävimpänä kaupan keskuksena.

Asemakaavan muuttamiseen ryhdyttiin vuonna 2017 kaupungin aloitteesta maankäyttö- ja rakennuslakiuudistuksen siirtymäajan päättymisen takia. Maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumisesta koskevia säädöksiä uudistettiin 15.4.2011 voimaan tulleella lainmuutoksella. Vähittäiskaupan suuryksikön määritelmää koski siirtymäsäännös, jonka mukaan lain 71 a §:ää sovellettiin paljon tilaa vaativan erikoistavarakauppaan 15.4.2017 alkaen. Kaikki yli 2 000 kerrosneliömetrin (k-m²) myymälät olivat siirtymäajan jälkeen vähittäiskaupan suuryksiköitä. Maankäyttö- ja rakennuslakia muutettiin asemakaavaprosessin aikana uudelleen niin, että 1.5.2017 vähittäiskaupan suuryksikön kokoraja nousi 2 000 kerrosneliömetristä 4 000 kerrosneliometriin, mikä osaltaan muokkasi myös kaavamuutokselle asetettuja aikataulullisia tavoitteita ja lähtökohtia.

Asemakaavaprosessin vaiheet ja vuorovaikutus

Asemakaavaprosessi on käynnistetty vähäisenä kaavamuutoksena. Terholan yritysalueen asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 25.1.2017 ja lähettämällä kirje maanomistajille ja naapurikiinteistöille. Asemakaavan muutosluonnos on ollut nähtävänä 25.1.-7.2.2017 välisen ajan Seutulantalon palvelupisteessä sekä Järvenpään kaupungin internet-sivuilla. Nähtävilläoloaikana



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

osallisilla on ollut mahdollisuus jättää mielipide kaavaluonnoksesta. Ennakkolausuntopyyntö lähetettiin seuraaville tahoille: Järvenpään kaupungin Kaupunkitekniikka/Suunnittelupalvelut, Järvenpään Vesi, Uudenmaan liitto, Uudenmaan ELY-keskus, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Keski-Uudenmaan ympäristökeskus, Fortum Power and Heat Oy/Kaukolämpö, Caruna Oy, Gasum Oy, Aurora Kaasunjakelu Oy, Elisa Oyj ja Telia Oyj. Asemakaavaluonnoksesta on saatu kolme lausuntoa. Asemakaavakarttaa ja -selostusta on täydennetty lausuntojen pohjalta. Alkuperäiset lausunnot ovat asian oheisaineistona. Lyhennelmät lausunnoista ja kaavoituksen vastineet ovat selostuksen liitteenä.

Kaavamuutosta on päätetty jatkaa syksyllä 2019 normaalina kaavamuutoksena. Kaava-alueita on laajennettu kaavaluonnosvaiheesta siten, että liike- ja toimitilojen korttelialueet 1904, 1905 ja 1914 on liitetty mukaan kaava-alueeseen kaavamääräysten yhtenäistämisen vuoksi.

Asemakaavan kuvaus

Asemakaavamuutoksessa Terholan yritysalueen Vanhan yhdystien eteläpuolinen kortteli 1901, kortteli 1903 (Lidl) ja pohjoinen osa korttelista 1911 (Power ja Volttitehdas) muutetaan nykyisestä toimitilarakentamisen käyttötarkoituksesta liike- ja toimitilarakentamisen korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön tai siihen verrattavissa olevan myymäläkeskitymän. Kortteleissa 1904, 1905, 1911 eteläosa, 1912, 1913 ja 1914 toimitilarakentamisen kaavamääräystä päivitetään. Terholantienpuisto suunnitellaan muutettavaksi osaksi liike- ja toimitilarakentamisen (KTY) korttelia 1904. Huoltoasemakortteliin 1902 käyttötarkoitus säilyy entisellään ja kaavamuutos mahdollistaa toimintojen jatkumisen entisenlaisina. Kaavamuutoksessa rakennusoikeuden määrä nousee vähäisesti (776 k-m²) Terholantienpuiston muuttuessa puistoalueesta liike- ja toimitilarakentamisen korttelialueeksi.

Suunnittelualueen KTY-korttelialueilla kaavamääräyksiä on ajantasaistettu. Hulevesimääräys kaikille korttelialueille on lisätty hulevesimääräys, meluohjearvoja huomioiva kaavamääräys sekä muutamia muita alueen kehittämistä mahdollistavia ja uutta rakentamista käytännössä joustavoittavia määräyksiä. Risteysalueiden näkemäviisteitä on lisätty tekemällä rakennusaloihin tarvittavia muutoksia sekä liittymäkieltomerkitöjä on tarkasteltu uudelleen alueen jatkokehittämistä ajatellen.

Ehdotus

Esittelijä: Olli Keto-Tokoi, Johtaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää

1. asettaa 19. eli Terholan kaupunginosan korttelin 1901 toimitilarakennusten korttelialuetta ja urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta; korttelin 1902 moottoriajoneuvojen ja huolto-asemien korttelialuetta; korttelien 1903, 1904, 1905 ja 1914 liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta; korttelien 1911, 1912 ja 1913 toimitilarakennusten korttelialuetta; Terholantienpuiston puistoaluetta (186-401-2609) sekä kortteliin 1903 liittyvää puistoaluetta, kortteliin 1905 liittyvää suojaviheraluetta, kortteliin 1911 liittyvää energiahuollon aluetta sekä



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

- kaava-alueeseen sisältyviä katualueita koskevan asemakaavan muutosehdotuksen (Terholan yritys-alue; asemakaavakartta ja selostus päivätty 20.1.2020) julkisesti nähtäväksi (MRL 65§, MRA 27§) ja
2. pyytää lausunnot asemakaavan muutosehdotuksesta seuraavilta tahoilta: Järvenpään Vesi, Uudenmaan ELY-keskus, Fortum Power and Heat Oy, Caruna Oy, Elisa Oyj sekä Järvenpään yrittäjät ry.

Käsittely

Siirryttiin käsittelemään pykälää klo 20.12.

Juho Mattila esitteli asiaa.

Päätös

Hyväksyttiin.

Kaupunkikehityslautakunta, 12.05.2022, § 42

Valmistelija / lisätiedot:

Jaakko Heikkilä

jaakko.heikkila@jarvenpaa.fi

kaavasuunnittelija

Liitteet

1 Kaavakartta_Terholan yritysalue_hyväksymiskäsittelyyn_2.5.2022

2 Kaavaselostus liitteineen_Terholan yritysalue_hyväksymiskäsittelyyn_2.5.2022

3 Liite 1.Lyhennelmät lausunnot_ja_vastineet_Terhola_hyväksymiskäsittelyyn_2.5.2022

Tiivistelmä

Asemakaavan tavoitteena on tutkia ja turvata mahdollisuudet kaupan toimintojen jatkumiseen ja kehittämiseen maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitusta koskevan lakimuutoksen jälkeen Terholan yritysalueella. Tavoitteena on niin ikään ajantasaistaa ja yhtenäistää suunnittelualueen kaavamääräykset. Terholantienpuisto suunnitellaan muutettavaksi osaksi liike- ja toimitilarakentamisen (KTY) korttelia 1904.

Asemakaavassa osoitetaan rakennusoikeutta liike- ja toimitilarakennusten korttelialueelle, jolla saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön yhteensä 22 504 kerrosneliömetriä; toimitilarakennusten korttelialueelle 11 103 kerrosneliömetriä; ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueelle, jolle on mahdollista sijoittaa liike- ja toimistotiloja yhteensä 11 509 kerrosneliömetriä. Asemakaavan korttelialueille tulee tarvittaessa laatia erillinen tonttijako asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Kaava-alue sijaitsee Pohjoisväylän, Alhopolun, kiinteistön 186-19-1908-1, kiinteistön 186-19-1908-12, Terholantien, Vanhan Yhdystien sekä Oinasmäenpuiston rajaamalla alueella Järvenpään keskustan itäpuolella Terholan kaupunginosassa. Se on pääosin 1970-80 -luvulla rakentunutta liike-, toimitila- ja toimitilarakennusten aluetta.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Kaavamuutoksella mahdollistetaan paitsi kaupan toimintojen kehittäminen, myös rakennusten ja liike-elämän uusiutuminen sekä Järvenpään yleiskaava 2030:n tavoitteiden mukainen korttelien kehittäminen.

Asemakaavaprosessin vaiheet ja vuorovaikutus

Asemakaavan muutosehdotus on ollut nähtävänä MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti 19.2.-19.3.2020 välisen ajan Seutulantalon palvelupisteessä sekä Järvenpään kaupungin internetsivuilla. Kaavaehdotuksesta kuulutettiin 12.2.2020 kaupungin internetsivuilla sekä Keski-Uusimaan Viikko-lehdessä; lisäksi kaavaehdotuksesta tiedotettiin lähettämällä kirjeet maanomistajille ja naapurikiinteistöjen omistajille. Nähtävilläolokautena osallisilla oli mahdollisuus jättää muistutus kaavaehdotuksesta. Kaavaehdotuksen ja kaavamuutosehdotuksen palautteena saatiin 3 lausuntoa ja 3 kirjallista muistutusta. (erillinen kokousliite ja kaavaselostuksen liite 3). Tämän jälkeen asemakaavan muutoksen vieminen hyväksymiskäsittelyyn on viivästynyt, sillä Uusimaa-kaava 2050:n asettaminen täytäntöönpanokieltoon on johtanut epäselvään tilanteeseen kaupan enimmäismitoitusten tulkinnasta. Samoin toiset asemakaavatyöt ovat olleet kiireellisyysjärjestyksessä Terholan yritysalueen asemakaavan muutoksen edellä. Kaavan alkuperäiset lausunnot ja muistutukset löytyvät kokouksen oheismateriaalista. Saadun palautteen ja täydentävien lisäselvitysten pohjalta kaavakarttaan on tehty seuraavia tarkennuksia:

- Korttelin 1911 osaan sekä kortteleihin 1912, 1913 ja 1914 on luotu uusi kaavamääräys: ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus- ja toimitilarakennusten korttelialue (TYK-1). Määräys ei sisällöllisesti poikkea merkittävästi toimitilarakentamisen korttelialuemerkinästä, mutta se vastaa enemmän Järvenpään osayleiskaavan korttelialueille asettamia tavoitteita.
- Korttelialueille on lisätty tilaa vaativan erikoiskaupan ja muun erikoiskaupan mitoitukset korttelialueittain
- Impoonkadun katualuetta on laajennettu
- Korttelin 1911 rakennusalan reuna on siirretty 2 m etäisyydelle tontit rajasta Vanhan Yhdystien puolella, korttelin eteläosassa rakennusalan rajaa on siirretty maakaapelin läheisen sijainnin takia
- Korttelien 1911, 1912, 1913 Vanhan Yhdystien puoleisille sivuille on lisätty istutettavia alueen osia ajantasa-asemakaavaa mukaillen

Edellä mainitut kaavakartan muutokset ovat luonteeltaan tontin toteuttamista ja kaavamerkintöjä ja -määräyksiä tarkentavia sekä saatua kaavapalautetta huomioivia eivätkä muuta huomattavasti varsinaisen asemakaavaehdotuksen suunnitteluratkaisuja. Tarkistettu kaavamuutosehdotus voidaan viedä hyväksymiskäsittelyyn ilman kaavaehdotuksen asettamista uudelleen nähtäville. Kaavaselostusta on täydennetty mm. kaavasuunnitteluprosessin, saadun kaavasehdotuspalautteen, lisäselvitysten, kaavavaikutusten arvioinnin ja ympäristön häiriötekijöiden osalta.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Kaavakohtaiset ja lisäselvitysaineistot löytyvät kaavaselostuksen liitteistä.

HP

Ehdotus

Esittelijä: Harri Palviainen, Kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää

1. hyväksyä Kaavoitus ja liikenne-yksikön laatimat vastineet (erillinen kokousliite ja kaavaselostuksen liite 3) kaavamuutosehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin,
2. esittää kaupunginhallitukselle, että hallitus päättää ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että valtuusto päättää hyväksyä 19. kaupunginosan eli Terholan kortteleita 1901, 1902, 1903, 1904, 1905, 1911, 1912, 1913, 1914 sekä kaava-alueeseen sisältyviä katu- ja puistoalueita koskevan asemakaavan muutosehdotuksen (Terholan yritys-alue; asemakaavakartta ja selostus päivätty 20.1.2020 / tarkistettu 2.5.2022).

Käsittely

Kaavoitusjohtaja Sampo Perttula selosti asiaa.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Tiedoksi

Kaavoitusjohtaja, projektipäälliköt, hankekehityspäällikkö, tonttipäällikkö, maankäyttöjohtaja, suunnitteluavustaja, suunnittelupäällikkö, kaupunkikuva-arkkitehti, muut asianosaiset



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Hallintovalitus

§39

Hallintovalitus

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella **Helsingin hallinto-oikeudelta**.

Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa ja se, jonka valitusoikeudesta laissa erikseen säädetään. Viranomaisen saa hakea muutosta valittamalla myös, jos valittaminen on tarpeen viranomaisen valvottavana olevan yleisen edun vuoksi.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Tiedoksianto kirjeellä

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Päätöksen katsotaan tulleen *viranomaisen* tietoon kuitenkin kirjeen saapumispäivänä.

Tiedoksianto sähköisesti

Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianomaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Todisteellinen tiedoksianto kirjeellä

Käytettäessä todisteellista tiedoksiantoa asianomaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon sinä päivänä, jona päätös on luovutettu asianosaiselle tai hänen lailliselle edustajalleen. Postitse saantitodistusta vastaan lähetetystä asiakirjasta katsotaan asianomaisen saaneen tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana.

Todisteellinen tiedoksianto sähköisesti

Käytettäessä todisteellista sähköistä tiedoksiantoa päätös katsotaan annetun tiedoksi, kun asiakirja on noudettu viranomaisen osoittamalta palvelimelta, tietokannasta tai muusta tiedostosta.

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

Valitusviranomaisen



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Osoite: Sörnäistenkatu 1, 00580 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>

Valituksen muoto ja 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.

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 hallintotuomioistuimien valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

1. valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
2. selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
3. asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

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.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

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.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Muutoksenhakukielto

§37, §38, §40, §41, §42

Muutoksenhakukielto

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

- vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL136 §)
- virka- tai työehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista ja viranhaltija on jäsenenä viranhaltijayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (KVhl 50 § 2 mom.)
- etuusto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §).