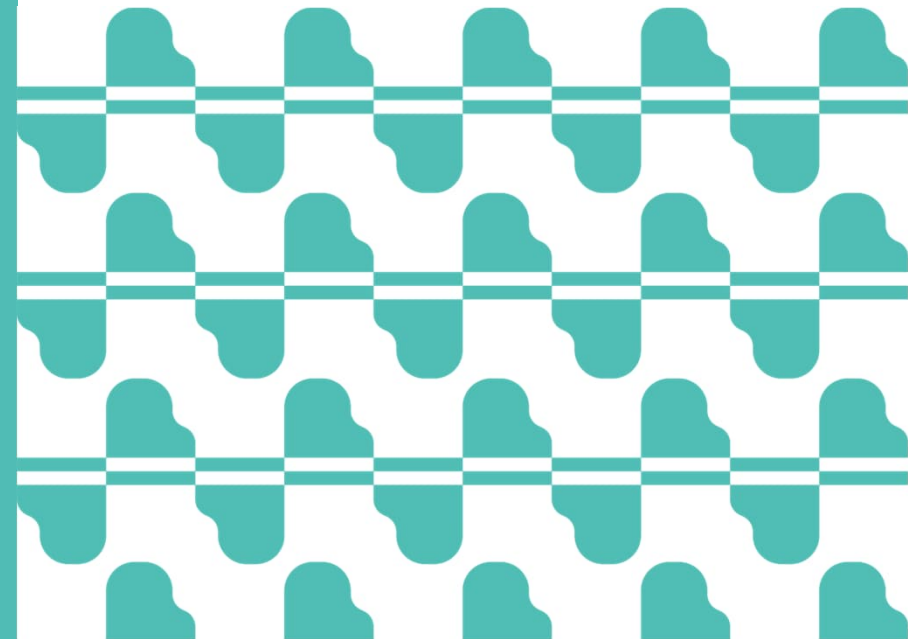


Asemakaavan muutos, Mannilantie 26-28

Kaavaehdotuksen yleisötilaisuus 20.3.2024



Yleisötilaisuuden ohjelma

Yleisötilaisuuden avaus

Alexi Toivonen, hankekehityspäällikkö, Järvenpään kaupunki

Maanomistajan puheenvuoro

Laura Schrey, kiinteistökehityspäällikkö, Senaatti-kiinteistöt

Viitesuunnitelman esittely

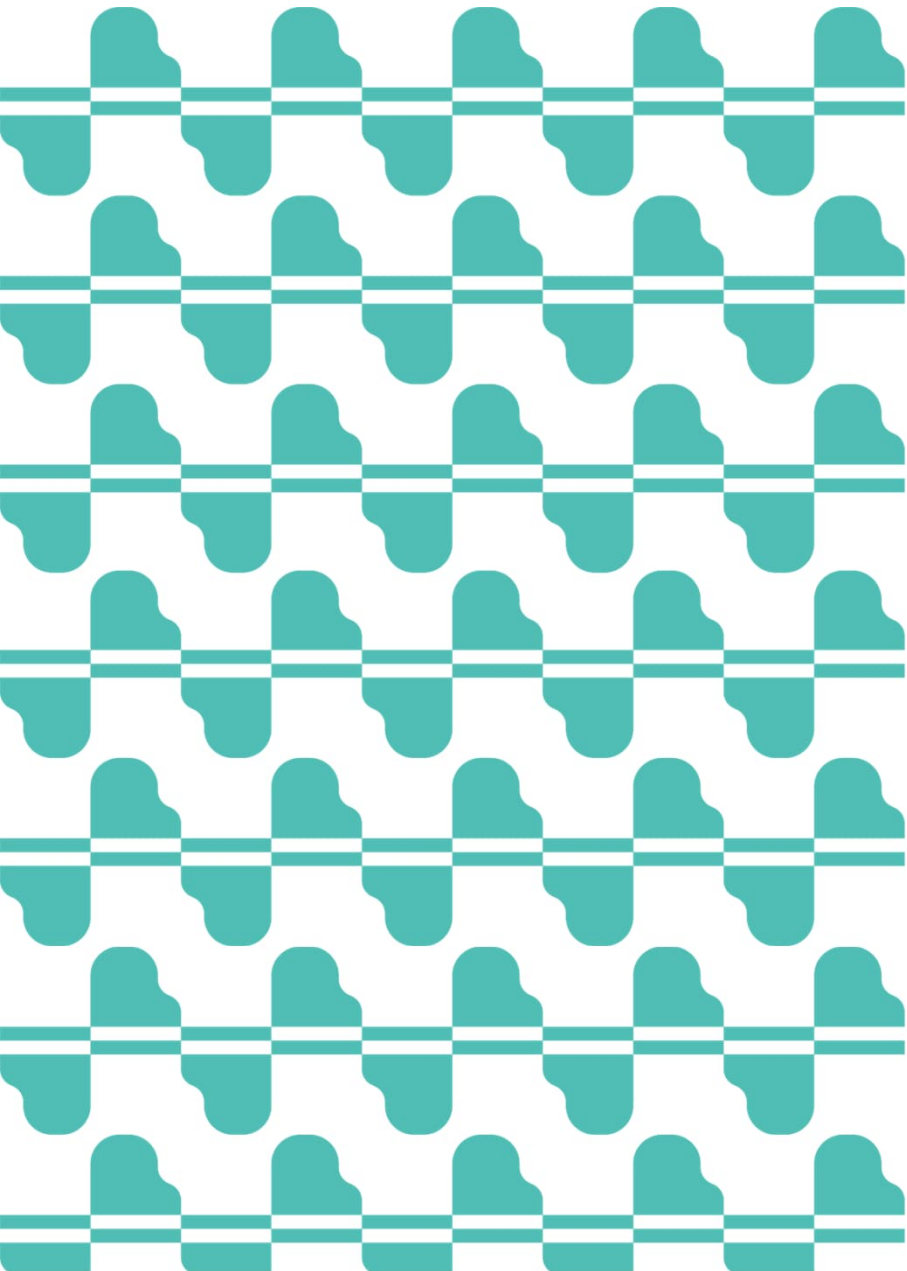
Arno Stenbäck, arkkitehti, Arco Architecture Company

Kaavaehdotusaineiston esittely

Sanna Matkaselkä, maankäytön suunnittelija, Sitowise

Keskustelua

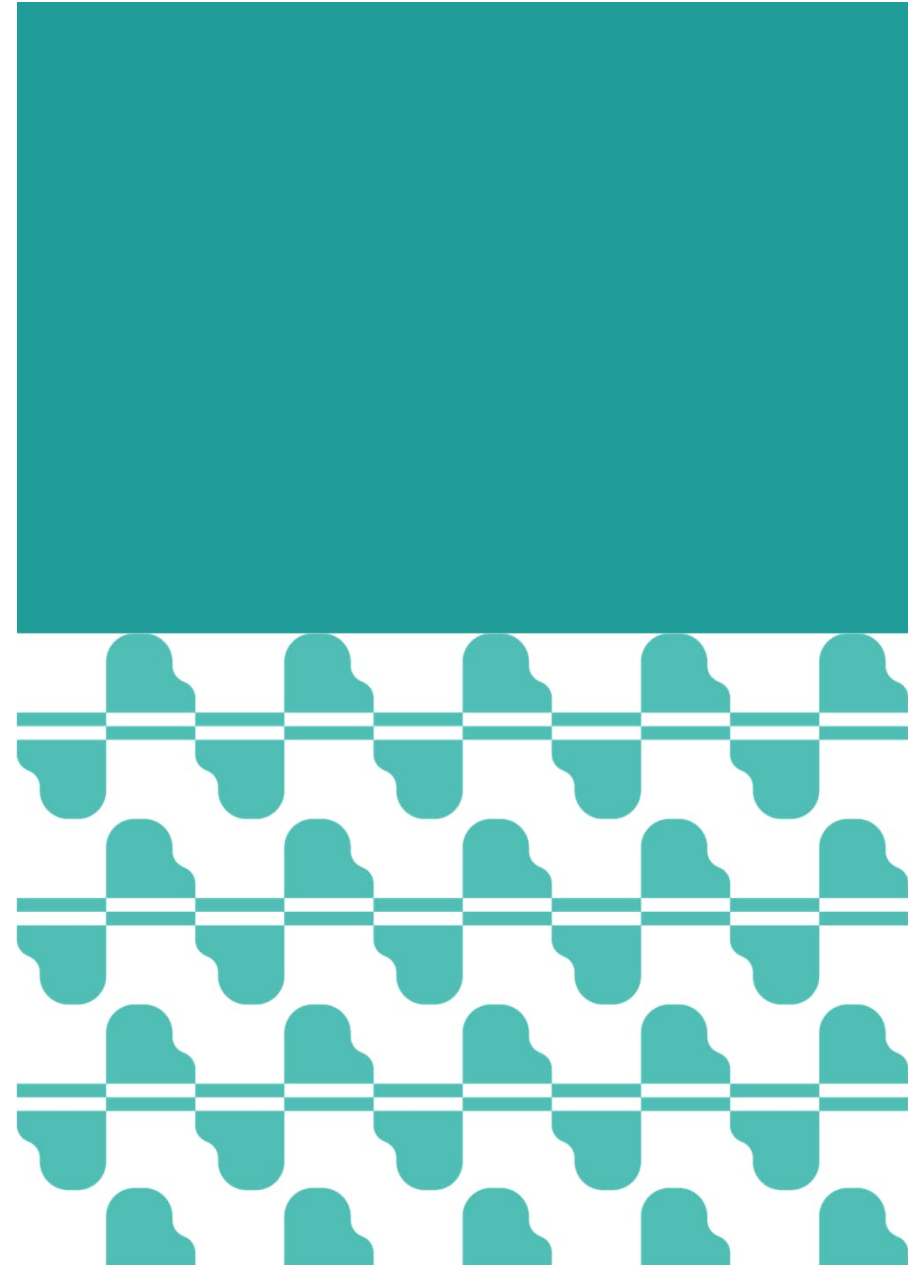




Kaupungin puheenvuoro

Hankkeen tilanne kaupungin näkökulmasta

- Hankkeen taustalla on ollut kaupungin tavoite turvata poliisin toiminnan jatkuminen Järvenpäässä, varmistaa virastotalon työpaikkojen säilyminen sekä uudistaa samassa yhteydessä korttelia kokonaisuutena mahdollistaen täydennysrakentaminen.
- Yleisötilaisuus koskettaa asemakaavamuutoksen ehdotusvaihetta, joka on nähtävillä 6.3.-4.4.2024 kaupungin internet-sivulla sekä Järvenpää-infossa.
- Tilanteella on kuitenkin vaikutuksia asemakaavamuutoshankkeen etenemiseen.





Maanomistajan puheenpuoro

20.3.2024 Laura Schrey/
Senaatti-kiinteistöt



Puheenvuoron sisältö

- 1) Suomen valtio maanomistajana –Lyhyesti Senaatti-konsernista
- 2) Mannilantien tontin alkuperäinen suunnitelma ja uusi tilanne



Senaatti- konsernista

Senaatti-konserni on valtionhallinnon työympäristökumppani

- Valtion sisäinen palvelukeskus ja valtiovarainministeriön alainen liikelaitos
- Huolehdimme valtion kiinteistöistä, rakennetusta kansallisvarallisuudesta ja kulttuuriperinnöstä ja tarjoamme niihin ylläpidon palveluna
- Uudistamme ja kehitämme yhdessä asiakkaidemme kanssa tiloja ja työympäristöjä, jotka tukevat heidän työtään
- Rakennutamme uutta, uudistamme ja korjaamme vanhaa sekä kehitämme ja myymme tarpeettomaksi jäänyttä
- Huolehdimme, että maanpuolustukseen tarkoitetut tilat ovat käytettävissä häiriöttömästi kaikissa turvallisuustilanteissa ja poikkeusoloissa



Senaatti-konserni



Yhteiset palvelut ja
prosessit



Valtionhallinnon
kiinteistöasiantuntija
ja toimitilakumppani, joka
vastaa myös valtion
kiinteistöjen kehittämisestä ja
myynnistä.

Koko konsernin
yhteisillä
hallinnollisilla
palveluilla ja
prosesseilla
saavutetaan
synergia- ja
kustannusetuja.

Puolustushallinnon
strateginen kumppani tila-
asioissa ja niihin liittyvissä
palveluissa kaikissa
turvallisuustilanteissa.

Tunemme valtion moninaiset työympäristöt



Melkein puolet
valtion tiloista
Puolustusvoimien
käytössä



Valtion kiinteistöistä
kolmannes erityistiloja, joista
osa huipputeknisiä ja korkean
turvallisuuksen tiloja





Joustavia työnteen tapoja tukevia monitilaympäristöjä ja yhteiskäyttöisiä tiloja



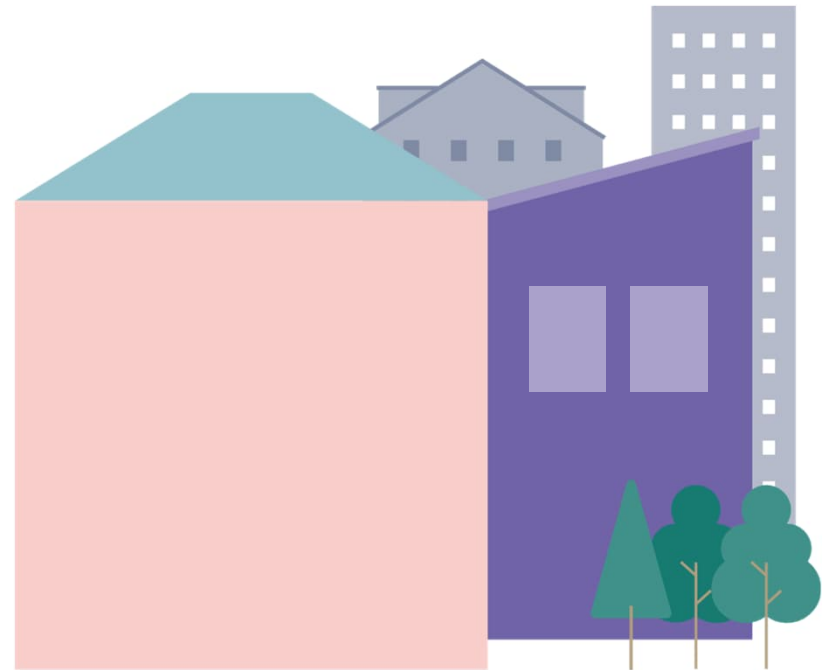
Valtion kiinteistöistä vain noin viidennes toimistoja

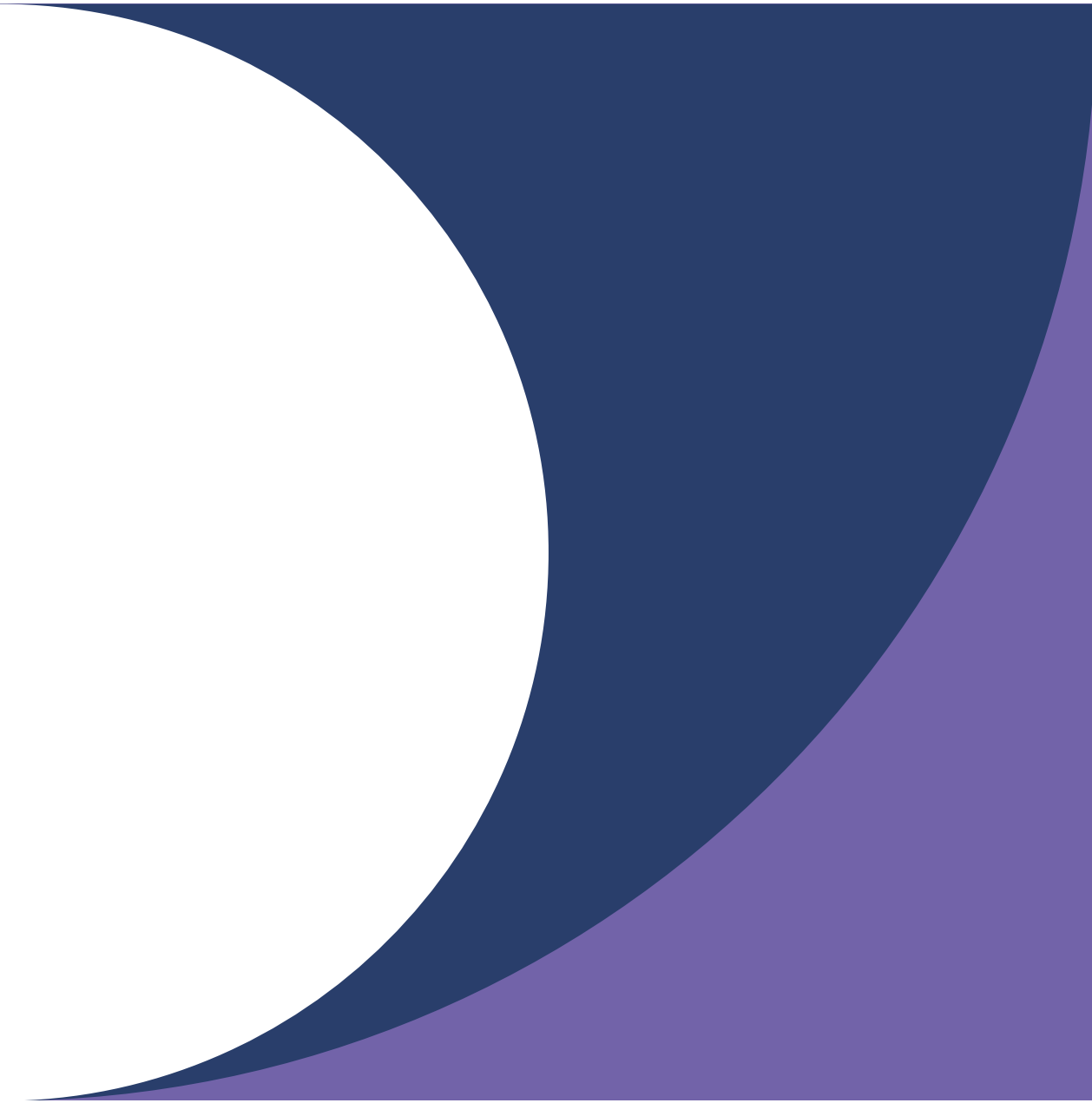


Lähes 600 suojeltua, erikoisosaamista vaativaa arvorakennusta

Kiinteistökehitys ja -myynti

- Valtionhallinnon tilatarpeet ja työnteon tavat muuttuvat jatkuvasti. Siksi kehitämme valtiolle tarpeettomia kiinteistöjä ja alueita myytäviksi
- Valtion kiinteistöstrategian ja kiertotalouden periaatteiden mukaisesti kiinteistöihin sidotut varat vapautuvat yhteiskunnan muuhun käyttöön
- Kulttuurihistorialliset rakennukset ovat osa yhteistä kulttuurihistoriaa ja niiden saaminen uuteen käyttöön rikastuttaa ja elävöittää elinympäristöjä
- Julkisenä toimijana noudatamme myynneissä avointa ja syrjimätöntä menettelyä





Mannilantien tontin alkuperäinen suunnitelma ja uusi tilanne



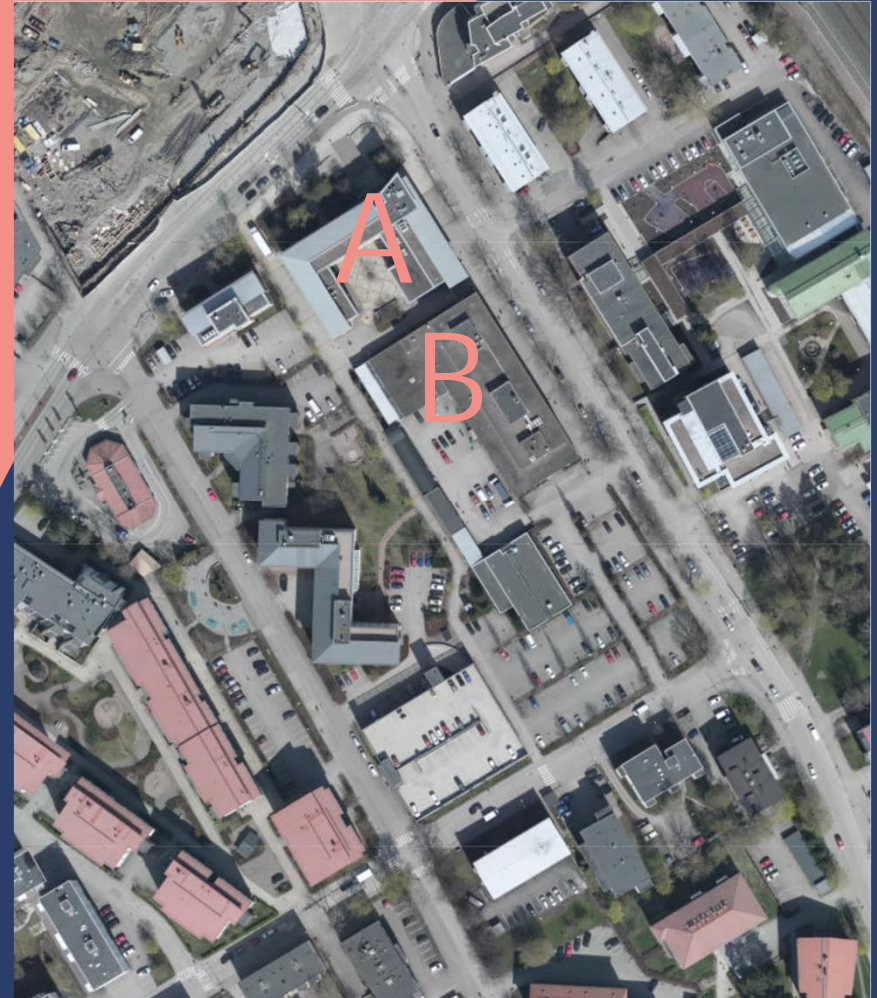
Asemakaavamuutoksen tavoitteet

- Virastotalokorttelin uudistaminen siten, että poliisin toiminnan jatkuminen Järvenpään keskustassa mahdollistetaan
- Keskustan maankäytön tehostaminen niin, että valtion käytöstä vapautuva kiinteistönsosa voidaan kehittää asumiseen



Asemakaavaehdotuksen pohjana ollut suunnitelma

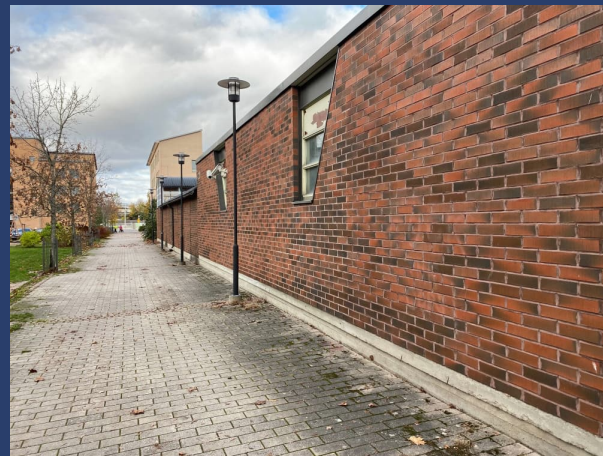
- Uudempi virastotalo (A) jäisi valtion omistukseen, suunnitteilla oli laaja peruskorjaus
 - Tavoitteena mm. julkisten toimijoiden yhteinen asiakaspalvelu
- Vanhempi virastotalo (B) on tyhjänä sisäilmaongelmien vuoksi ja se oli tarkoitus purkaa.
- Tilalle oli tarkoitus rakentaa uusi pysäköintirakennus viranomaistarpeisiin ja maantasopysäköintiä kehitettävälle virastotalolle (A)
- Korttelin eteläosasta vapautunut alue oli tarkoitus myydä asuinrakentamista varten.



Virastotalokorttelin uudistamisessa aikalisä

- Virastotalokorttelin uudistamista koskeva toimitilaja rakennushankkeen edistäminen on keskeytetty.
 - Laajamittaisesta investointikustannusten tarkastelusta huolimatta hanketta ei olla saatu valtion kokonaisedunmukaisesti kannattavaksi.
 - Hankkeessa mukana olleiden toimijoiden tulevia tilaratkaisuita tarkastellaan kuluvan kevään aikana uudelleen ja ratkaisut jatkosta tehdään mahdollisimman pian.
 - Asemakaavamuutoksen edistämisen lähtökohdat tulee harkita uudelleen.
- Poliisin käyttöön on tarkoitus rakentaa tontille kuitenkin väistötilat.



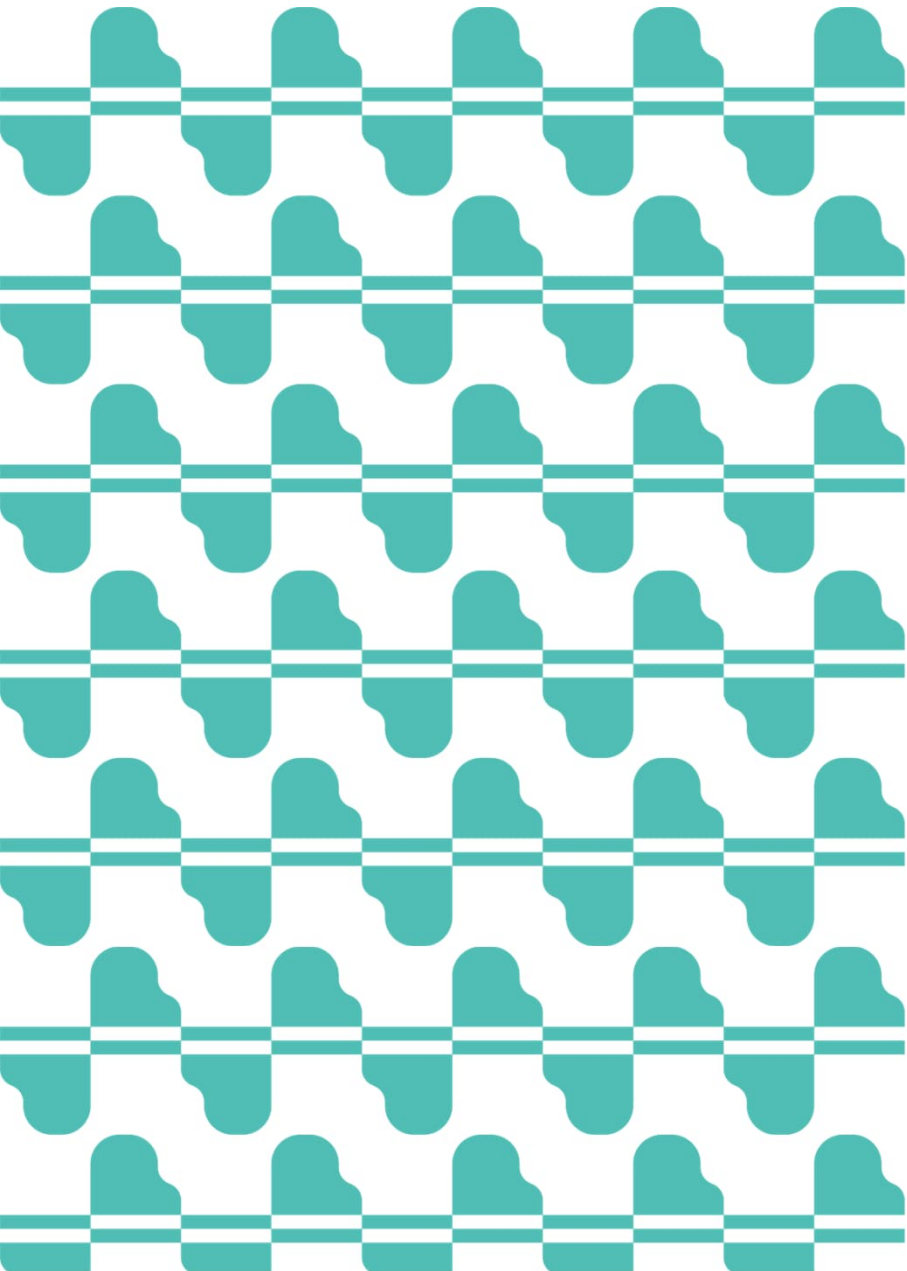


Kiitos!

Laura Schrey

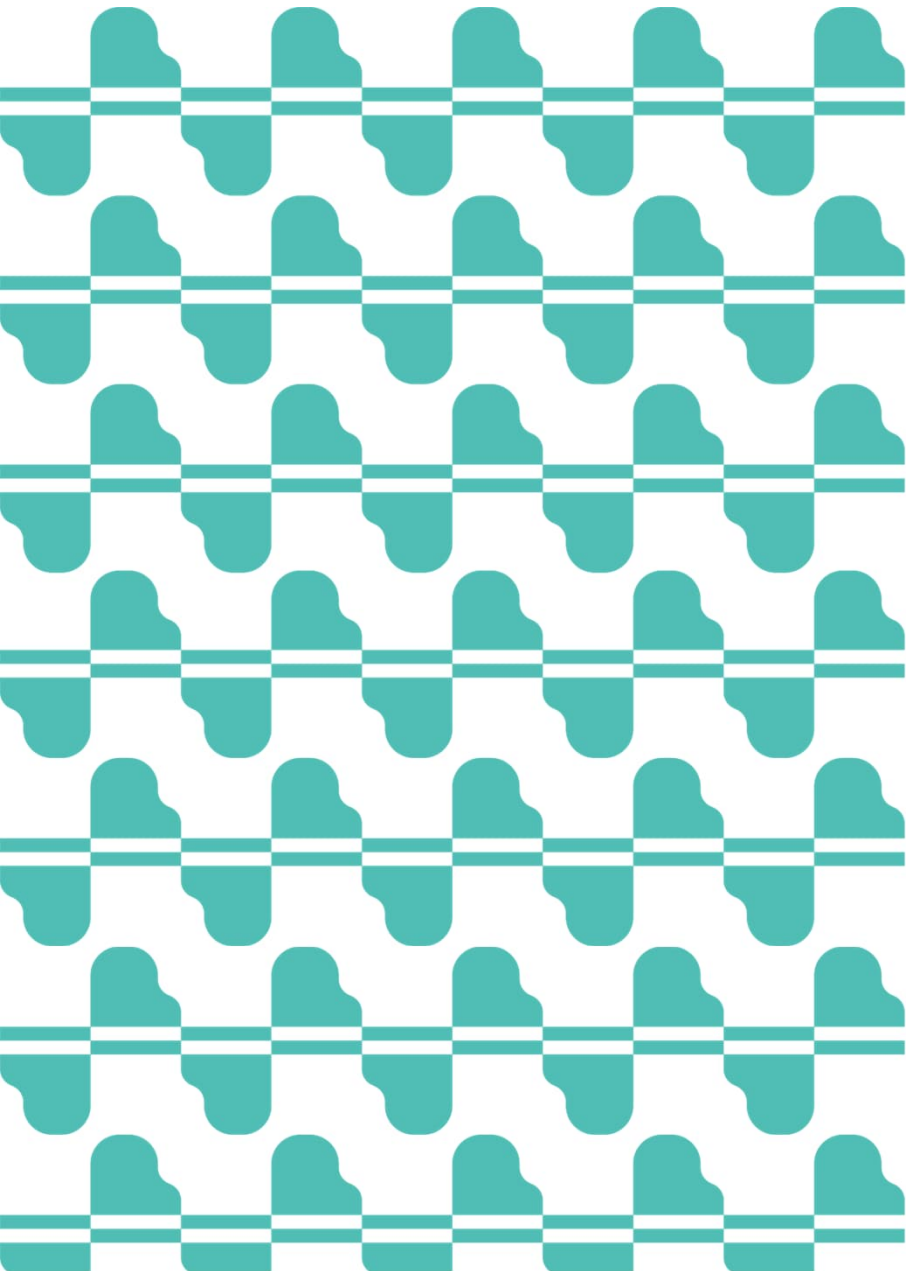
kiinteistökehityspäällikkö

etunimi.sukunimi@senaatti.fi



Viitesuunnitelman esittely

Kaavaselostuksen liite 3

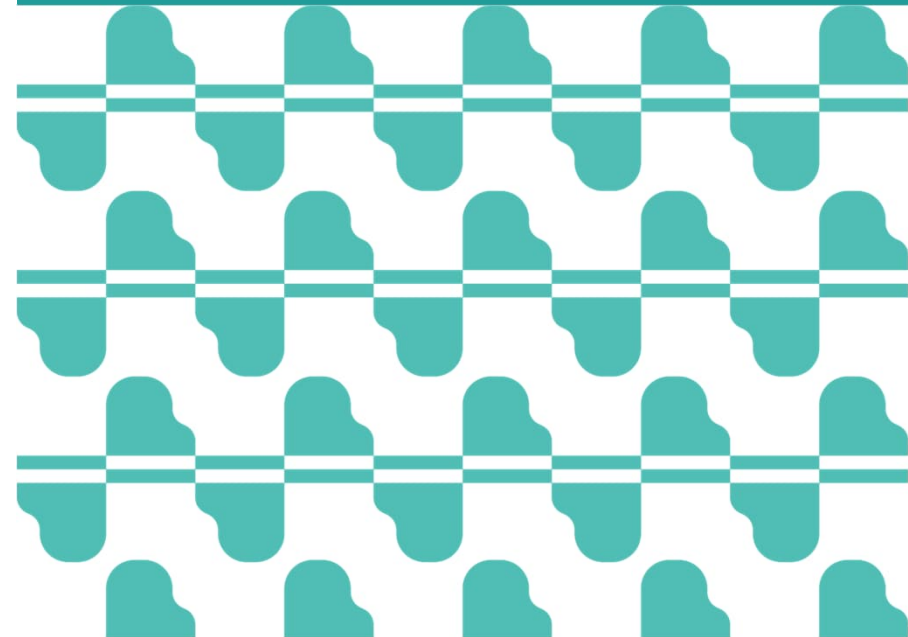


Kaavaehdotusaineiston esittely

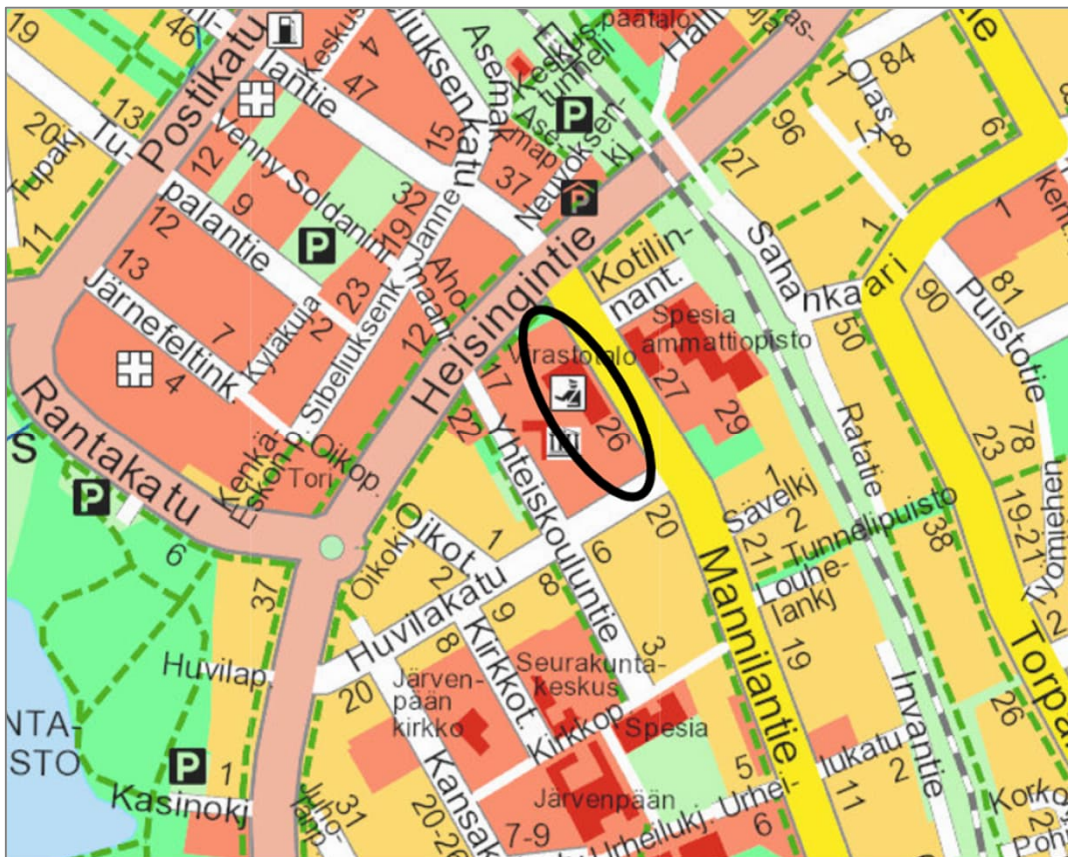
Kaavasuunnittelun lähtökohdat ja tausta

- Alueella on voimassa keskustan osayleiskaava 2030 ja asemakaava vuodelta 1998.
- Korttelialueen eteläinen osa ei ole toteutunut asemakaavan mukaisesti.
- Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 1,1 ha. Kaavaehdotuksen mukaisen toimistorakennusten korttelialueen pinta-ala on noin 6100 m² ja asuinkerrostalojen korttelialueen pinta-ala on noin 5000 m².
- Kaavamuutosalueen maat ovat kokonaisuudessaan Senaatti-kiinteistöjen omistuksessa.

Kaupungin keskustan elinvoiman parantamiseksi laaditaan asemakaavamuutos, joka mahdollistaa työpaikkojen säilymisen ja poliisin toiminnot ydinkeskustassa sekä täydennysrakentamisen

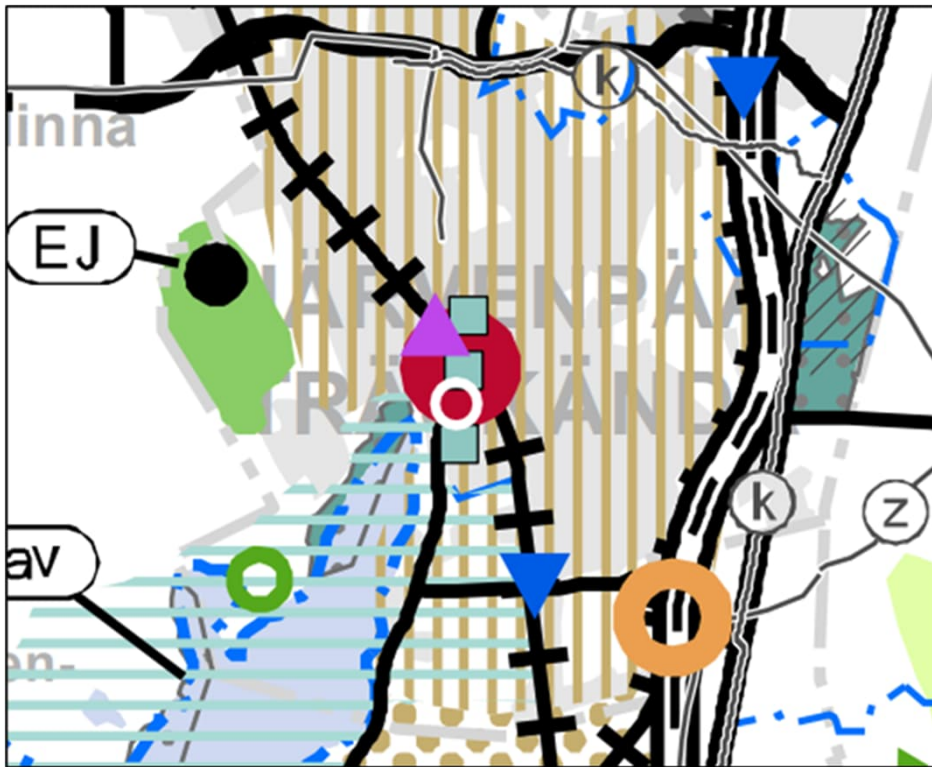


Tavoitteet






- Maankäytön tehostaminen ja yhdyskuntarakenteen tiivistyminen
- Toimistorakennuksen purkaminen (Mannilantie 26)
- Uudisrakentamisen osoittaminen purettavan rakennuksen paikalle sekä korttelialueen eteläosiin
- Rakentamisen mahdollisuuksia ja periaatteita on tutkittu tarkemmin viitesuunnitelmassa

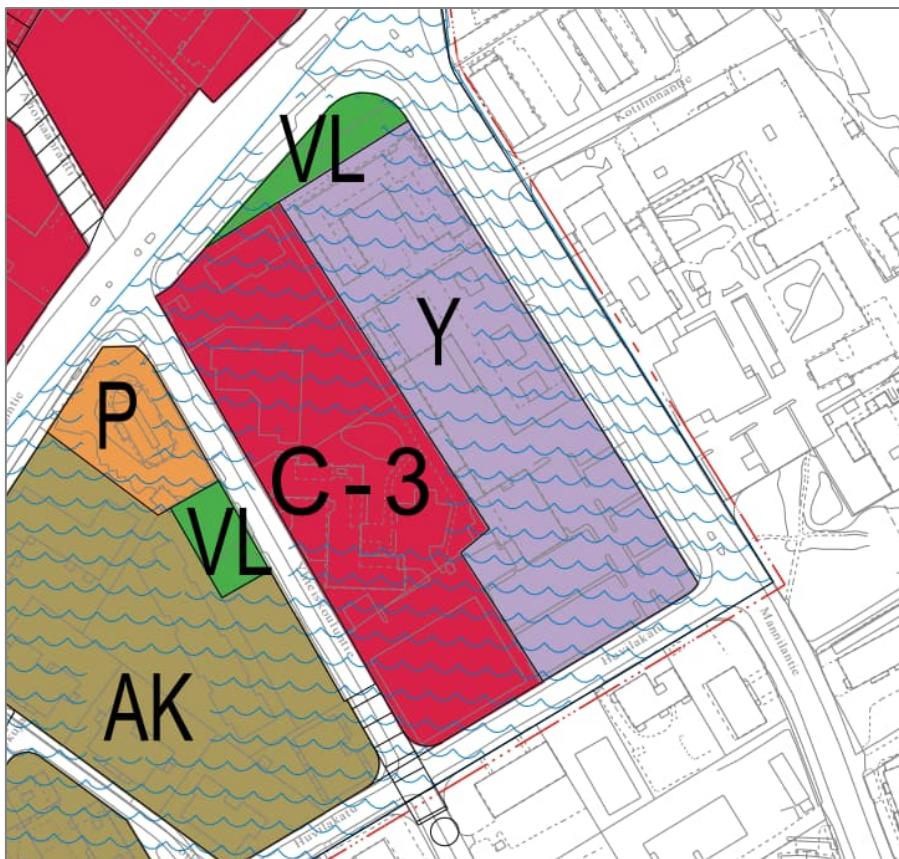
Maakuntakaava



Helsingin seudun vaihemaakuntakaava

-  Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke
-  Keskustatoimintojen alue, keskus
-  Pohjavesialue

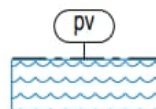
Yleiskaava



Keskustan osayleiskaava 2030



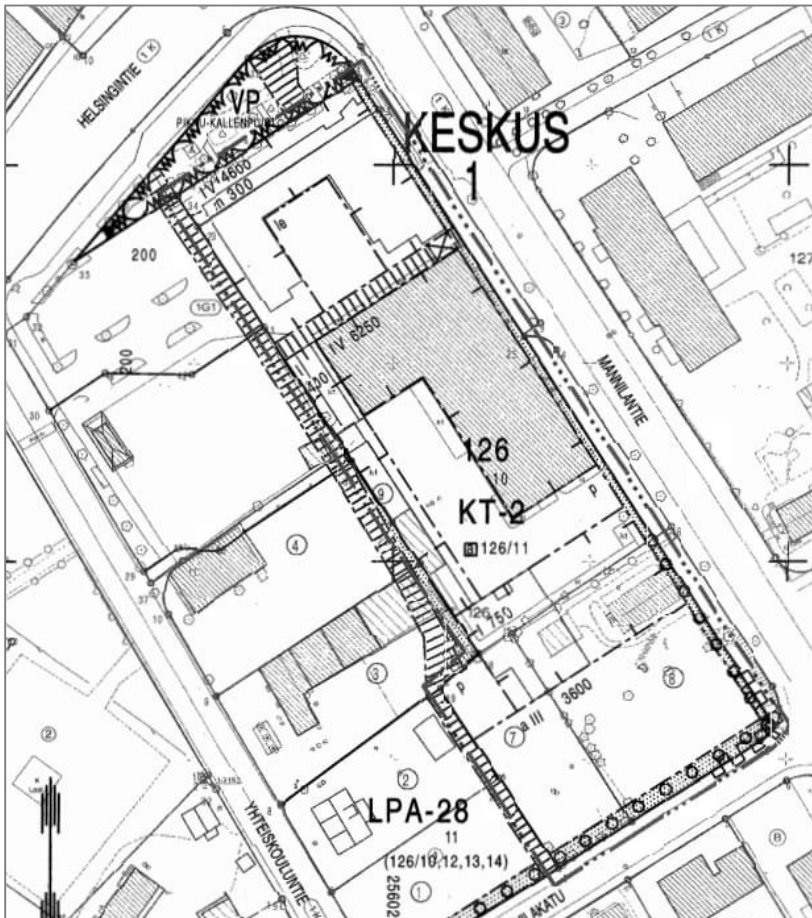
0200000
YLEISTEN RAKENNUSTEN ALUE.
Alue varataan ensisijassa julkisille palveluille, hallinnolle ja kulttuuritoiminnoille.



2160000
TÄRKEÄ POHJAVESIALUE.

Alue on yhdyskuntien vedenhankinnalle tärkeää pohjavesialuetta. Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelemiseen. Alueella ei ole sallittua sellainen toiminta tai rakentaminen, joka saattaa vaarantaa maaperän laadun tai pohjaveden laadun ja määrän. Alueen rakentamisen suunnittelussa on pohjavesiolosuhteet selvitettävä tarpeen mukaisesti. Maalämpöjärjestelmiä ei suositella sijoitettavaksi pohjavesialueille.

Voimassa oleva asemakaava



KT-2

TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

Korttelialueella saa sille merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa kerroksiin ilmastointikonehuoneita ja vastaavia teknisiä tiloja.

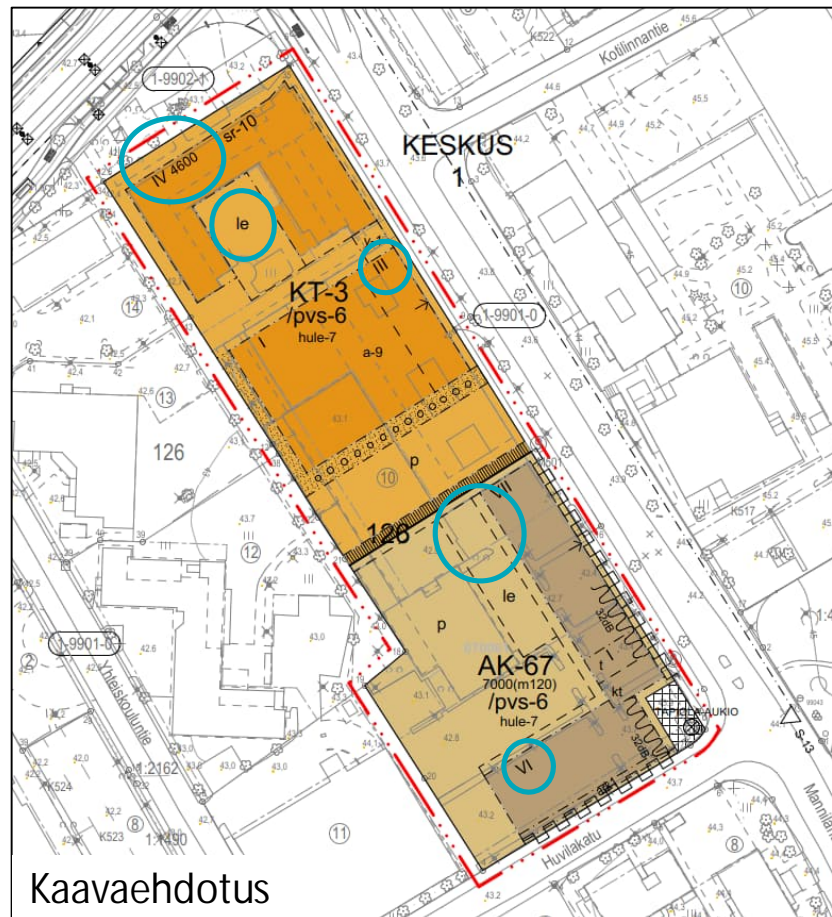
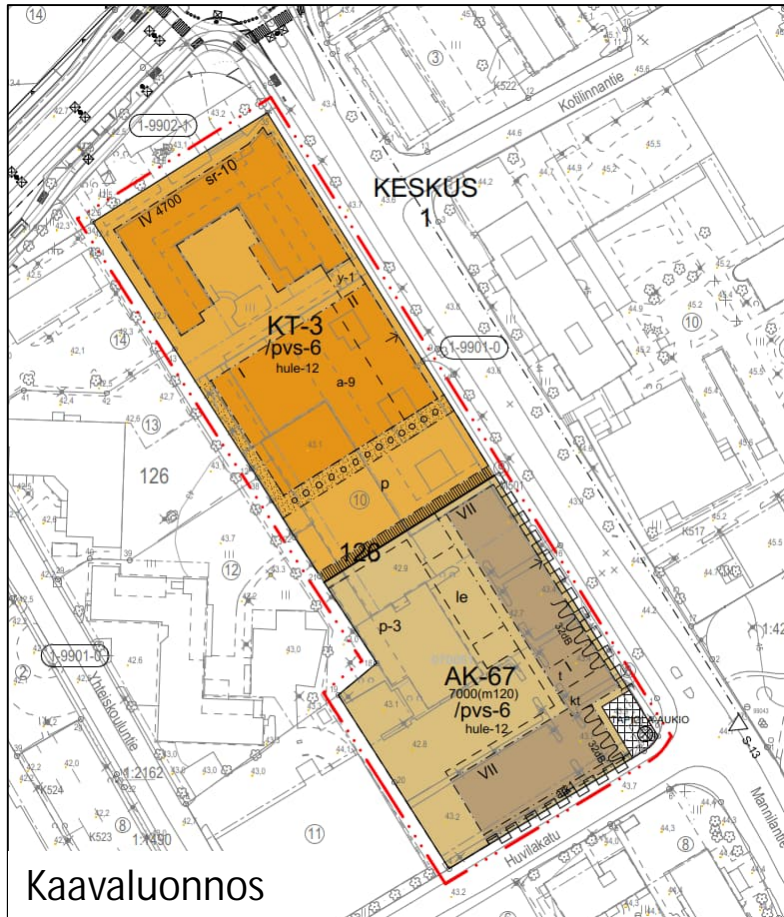
Asemakaavassa osoitettu oleskelualue on rakennettava julkiseen käyttöön yhtenäisen suunnitelman mukaan. Oleskelualue ja korttelialueen läpäisevä yleiselle jalankululle varattu alueen osa saadaan kattaa riittävästi valoa läpäisevällä katolla valopihaksi, joka saadaan rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Valopihaan saa sijoittaa tilaa talvipuutarhaa sekä kahvilaravintolan asiakaspaikkoja varten.

Tontin autopaikka-alue tulee jakaa istutusvyöhykkeillä sopiviin kokonaisuuksiin.

Tontille tai asemakaavassa osoitetulle autopaikkojen korttelialueelle on rakennettava vähintään

- 1 ap kutakin alkavaa 70 kerros^m2 kohti.

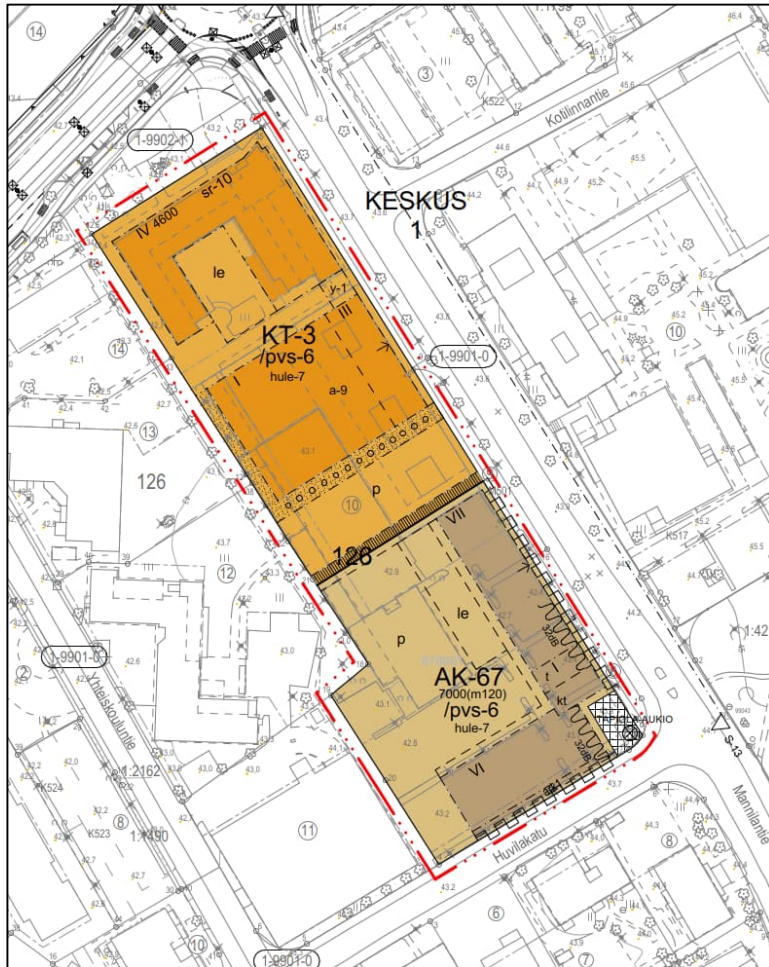
Kaavaluonnoksesta kaavaehdotukseen



Muutokset:

- Virastotalon rakennusoikeuden määrä
- Leikki- ja oleskelualue (virastotalon sisäpiha)
- Virastotalon uudisrakennuksen kerroskorkeus
- AK-korttelialueen leikkialueen laajentaminen
- Huvilakadun puoleisen rakennusmassan kerroskorkeuden laskeminen

Asemakaavaehdotus



KT-3

0302003
TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

AK-67

0101167
ASUINKERROSTALOJEN KORTTELIALUE.

sr-10

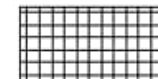
1275010
Rakennusala, jolla olevaa rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävien korjaus-, muutos- tai laajennustöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.

a-9

1232017
Auton säilytyspaikan rakennusala.
Rakennuslalle saadaan rakentaa autokatoksia ja -talleja sekä varasto-, pysäköinti-, liikunta- ja aputiloja rakennusoikeusmääräysten estämättä. Rakennusten yhteenlasketusta kattopinta-alasta vähintään 40 % tulee olla luonnon monimuotoisuutta tukevaa viherkattoa. Katolle voidaan sijoittaa aurinkopaneeleja tai vastaavia energiankeräimiä. Kadunpuoleinen julkisivu saa olla umpinainen, mutta sitä tulee elävöittää esimerkiksi materiaalivalinnoilla tai taiteen keinoin. Rakennuslalle rakennettavat tilat eivät mitoiteta autopaikkojen määrää.

le

1241002
Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



1245000
Katuaukio/tori

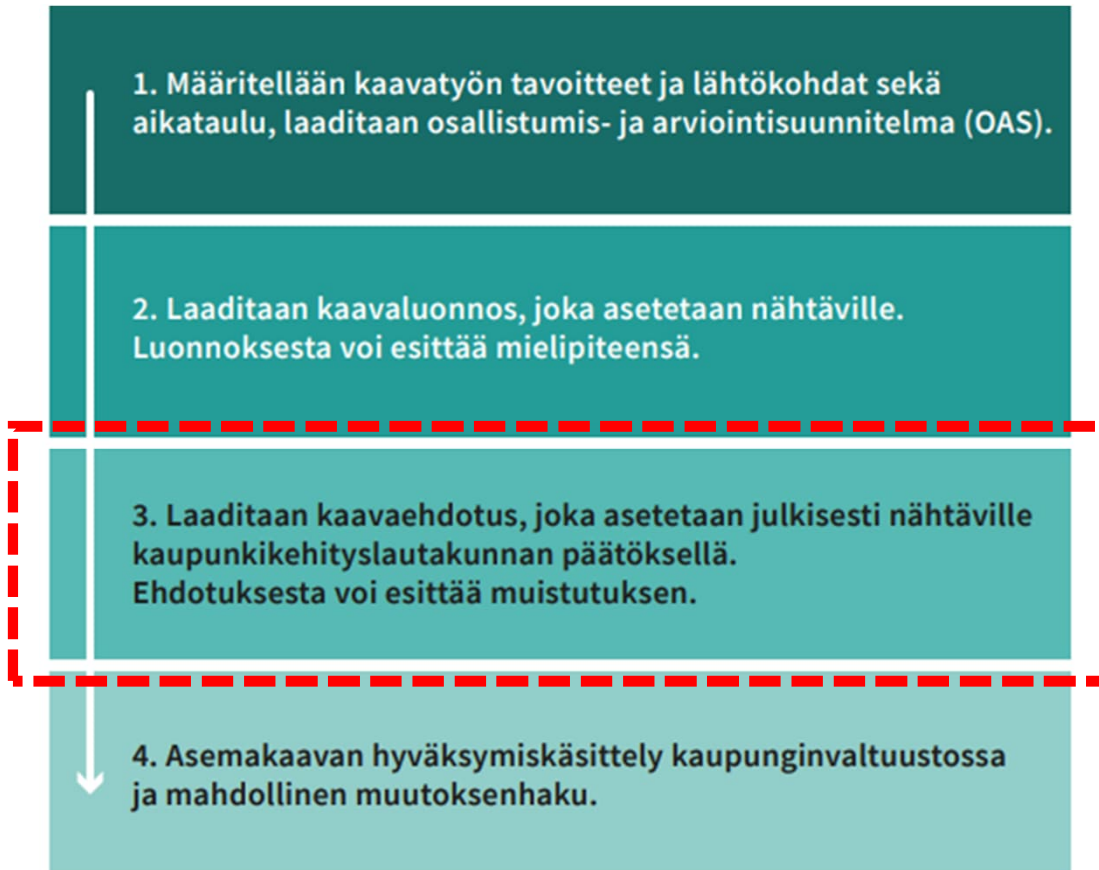


1275500
Suojeltava puu.

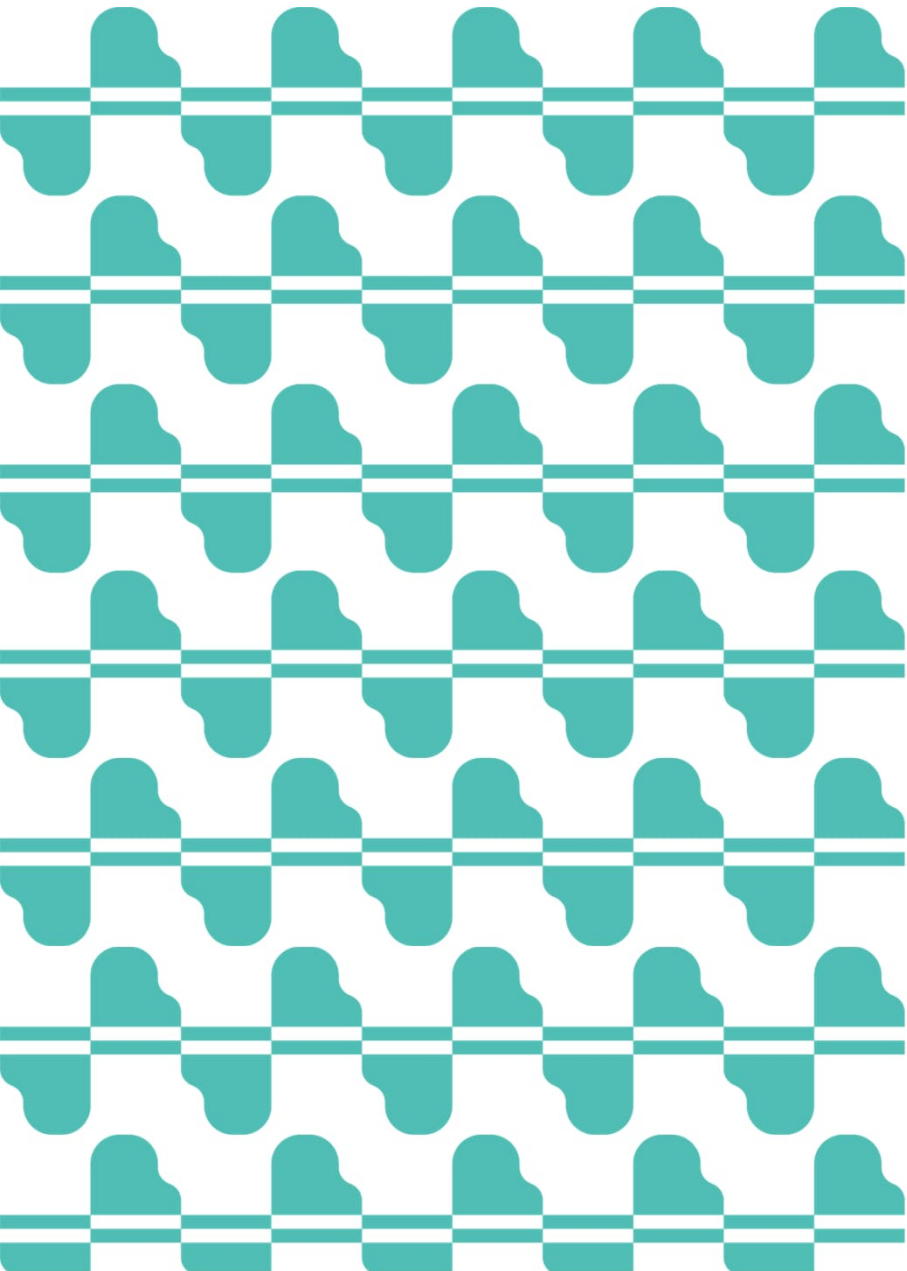
Laaditut selvitykset

- Liikennemelu (kaavaselostuksen liitteenä)
- Kaavamuutoshankkeen taustaselvityksiä:
 - Puun säilymisen edellytykset
 - Pilaantuneet maat, öljysäiliötutkimus
 - Rakennettavuus selvitys, lausunto pohjavedestä
 - Tärinä- ja runkomelu

Kaavoitusprosessin eteneminen



- Hanke on esitetty vuoden 2022 kaavoituskatsauksessa ja kaavoitussuunnitelmassa.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 27.4.-26.5.2022
- Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 1.2.-2.3.2023
- Kaavaehdotus on nähtävillä 6.3.-4.4.2024 kaupungin internet-sivulla sekä Järvenpää-infossa.
- Muistutus kaavaehdotuksesta tulee toimittaa nähtävillä oloaikana kirjallisesti osoitteeseen info@jarvenpaa.fi tai postitse osoitteeseen Järvenpää-info, Sibeliuksenkatu 8, PL 41, 04401 Järvenpää



Yhteyshenkilöt

Järvenpään kaupunki:

Juho Mattila
Projektipäällikkö,
asemakaavoitus
040 315 2224
juho.mattila@jarvenpaa.fi

Sitowise Oy, kaavaa laativa konsultti:

Sanna Matkaselkä
Maankäytön suunnittelija
044 427 9931
sanna.matkaselka@sitowise.com

Maarit Virkkunen
Arkkitehti
050 352 9739
maarit.virkkunen@sitowise.com



Senaatti-kiinteistöjen tiedote 14.4.2023

Järvenpään keskustan virastotalokorttelin uudistamisessa aikalisiä

Senaatti-kiinteistöt on päättänyt keskeyttää Järvenpään virastotalokorttelin uudistamista koskevan toimitila- ja rakennushankkeen. Laajamittaisesta investointikustannusten tarkastelusta huolimatta hanketta ei olla saatu valtion kokonaisedunmukaisesti kannattavaksi ja hanketta ei jatketa sellaisenaan.

”On erittäin harmillista, että joudumme keskeyttämään jo hyvässä vauhdissa olleen hankkeen. Senaattina toimimme kuitenkin julkisin varoin ja kaikki hankkeemme tulee kestää kriittistä taloudellista tarkastelua. Tämän hankkeen osalta emme yksinkertaisesti saaneet taloudellista yhtälöä toimimaan niin, että hanke olisi toteutettavissa”, sanoo Senaatin toimialajohtaja **Mikko Järvinen**.

Hankkeessa mukana olleiden toimijoiden tulevia tilaratkaisuja tarkastellaan kuluvan kevään aikana uudelleen ja ratkaisut jatkosta tehdään mahdollisimman pian. Poliisin osalta virastotalokortteliin rakennetaan väistötilat nykyisten toimitilojen tilalle vuosien 2024-2025 aikana.

Virastotalokorttelin uudistus suunniteltiin toteutettavaksi kokonaisuutena

Senaatti-kiinteistöt käynnisti virastotalokorttelin uudistamiseen liittyvän toimitila- ja rakennushankkeen, jossa oli tavoitteena säilyttää ja peruskorjata Helsingintien päädyssä oleva virastotalo sekä purkaa Mannilantien varressa sijaitseva poliisin käytössä ollut virastorakennus. Purettavan virastorakennuksen tilalle suunniteltiin uudisrakennusta poliisin käyttöön.

Osana korttelin uudistamista Senaatti käynnisti yhdessä Järvenpään kaupungin kanssa asemakaavamuutoksen, jonka tavoitteena oli mahdollistaa poliisia palvelevan uudisrakennuksen rakentaminen säilyvän virastotalon eteläpuolelle, ja asuinrakentaminen kiinteistön eteläosaan.

Virastotalokorttelin uudistuksen myötä osa kiinteistöistä oli määrä vapautua valtion käytöstä ja korttelin eteläpäätyn asemakaavamuutoksessa esitetty asuinrakennusoikeus oli tarkoitus myydä asemakaavan tultua lainvoimaiseksi. Asemakaavaehdotus on tällä hetkellä nähtävillä, mutta muuttuneen tilanteen vuoksi asemakaavamuutoksen edistämisen lähtökohdat tulee harkita uudelleen.

Virastotalokorttelin kehittämisessä mukana olivat Senaatti-kiinteistöt, Verohallinto, Oikeusapu ja edunvalvonta, Ulosotto, Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden haastemiehet sekä Poliisihallitus

Yhteystiedot

Mikko Järvinen, toimialajohtaja, Senaatti-kiinteistöt, mikko.jarvinen@senaatti.fi, p. 050 527 2095

