



Mannilantie 26–28

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63 §)

Asemakaavan muutos

Dnro: JARDno-2021-2346

Kaavatunnus: 010109

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tehtävänä on kertoa osallisille:

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

Sisällysluettelo

1.	Mitä tapahtuu ja missä?	3
2.	Mitä on suunnitteilla?	4
3.	Suunnittelun lähtötiedot	6
4.	Osalliset.....	8
5.	Miten ja milloin voi osallistua?.....	9
6.	Kaavan vaikutusten arviointi	11
7.	Aikatauluarvio	11
8.	Mielipiteet aloitusvaiheessa	11
9.	Yhteystiedot.....	12

1. Mitä tapahtuu ja missä?

Keskuksen (1.) kaupunginosan alueella on alkamassa asemakaavahanke nimeltään Mannilantie 26–28. Asemakaavan muutos laaditaan konsulttityönä Järvenpään kaupungin asemakaavoituksen ohjauksessa.

Virastotalokorttelia Mannilantien varressa kehitetään. Hankkeen tavoitteena on tutkia alueen maankäytön tiivistämismahdollisuuksia sekä uudisrakentamisen että purkavan saneerauksen kautta.

Korttelin pohjoisosassa sijaitseva valtion virastotalo on osoitettu kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa kohteeksi, jonka suojelutarve selvitetään tarkemman suunnittelun yhteydessä. Mannilantien varrella olevasta Poliisitalosta on löytynyt sädesientä ja tämä on tarkoitus purkaa. Kortteliin tutkitaan lisärakentamista poliisin tarpeisiin, pysäköintiä ja asuinrakentamista.

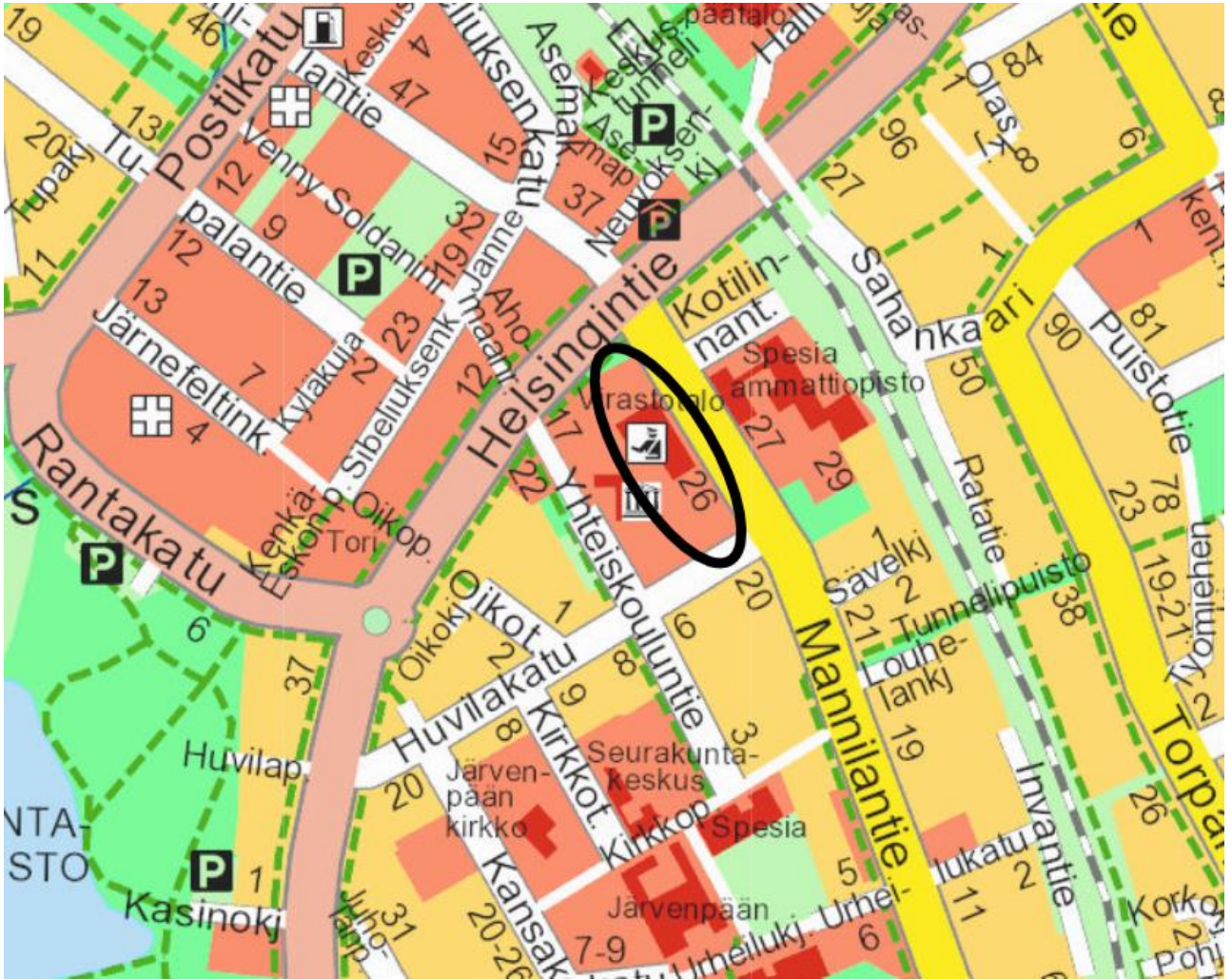
Kaavamuutoksesta on allekirjoitettu maanomistajan ja kaupungin välillä puitesopimus. Lisäksi kaavamuutoksesta laaditaan maankäyttösopimus.

1.1 Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Järvenpään keskustassa, Keskuksen kaupunginosassa noin 400 metrin päässä Järvenpään rautatieasemasta. Suunnittelualue kattaa kiinteistön 186-1-126-10. Aluetta rajaavat idässä Mannilantie, pohjoisessa Helsingintie ja etelässä Huvilakatu. Lännestä suunnittelualueita rajaavat kiinteistöt 186-1-126-14, 186-1-126-13, 186-1-126-12 ja 186-1-126-11.

Suunnittelualueella sijaitsee nykyisellään virastotalo, Järvenpään poliisiasema, huoltorakennuksia sekä laajahko pysäköintialue. Lännestä rajaavilla kiinteistöillä sijaitsee mm. Järvenpään veroimisto, pysäköintitalo sekä kaksi asuinrakennusta. Mannilantien vastapäisellä puolella sijaitsee Ammattiopisto Spesia. Helsingintien toiselle puolelle on rakenteilla II-XX-kerroksinen Bulevardikortteli, jonne sijoittuu asumista, liiketiloja ja tiloja Järvenpään kaupungin toiminnoille.

Suunnittelualueen pinta-ala on suunnittelun alkaessa noin 11 000 m². Alueen rajaus voi tarkentua suunnittelun edetessä.



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti mustalla ympyröitynä.

1.2 Aloite tai hakija

Asemakaavan laatimiseen on ryhdytty maanomistajan Suomen valtion / Senaatti-kiinteistöjen toimesta yhteistyössä Järvenpään kaupungin kanssa. Kaava-aloite on esitetty vuoden 2022 kaavoituskatsauksessa ja kaavoitussuunnitelmassa (Kh. 17.1.2022 § 15).

Senaatti-kiinteistöt on valtiovarainministeriön alainen liikelaitos, jonka tehtävänä on huolehtia valtion kiinteistövarallisuudesta ja tarjota valtioasiakkaille toimivat työtilat kustannustehokkaasti. Valtion käytöstä vapautuvat kiinteistöt, joilla ei ole omistuksen kannalta strategista merkitystä, Senaatti-kiinteistöt myy avoimin ja syrjimättömin menettelyin.

2. Mitä on suunnitteilla?

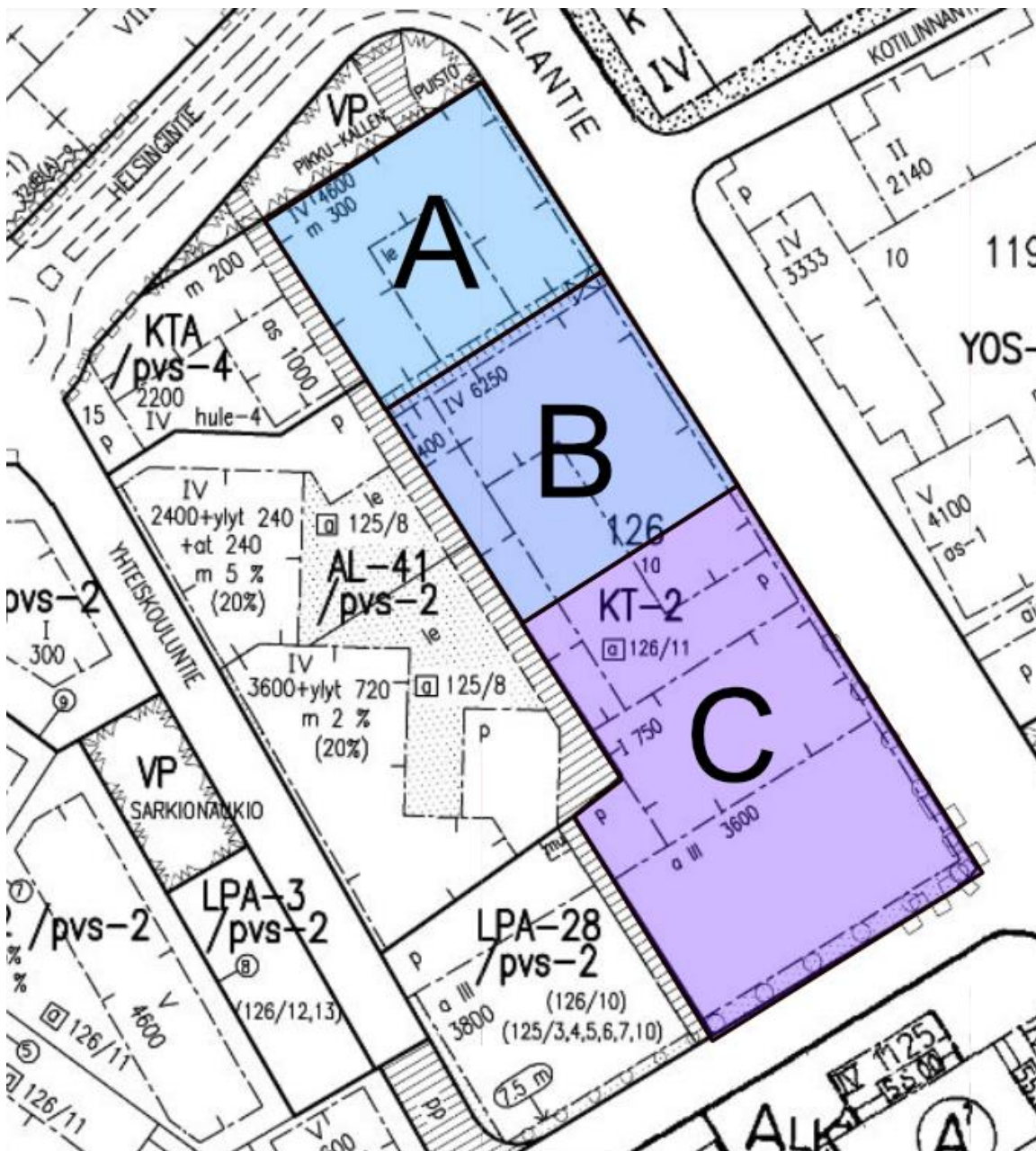
Kiinteistöllä 186-1-126-10 sijaitseva poliisiaseman sisältävä nelikerroksinen 1978 valmistunut toimistorakennus (Mannilantie 26) varasto- ja huoltorakennuksineen on tarkoitus purkaa. Säilyvä vuonna 1997 valmistunut valtion virastotalo (Mannilantie 28) on osoitettu kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa kohteeksi, jonka suojelutarve selvitetään tarkemman suunnittelun yhteydessä. Purettavan rakennuksen paikalle ja kiinteistön eteläosaan nykyiselle pysäköintialueelle

suunnitellaan uudisrakentamista: rakennus poliisin tarpeisiin, pysäköintiä ja asuinkerrostaloja. Tavoitteellinen asuinrakennusoikeus on noin 7 000–12 000 k-m². Hanke toteuttaa kaupungin tavoitteita tehostaa asemanseutujen maankäyttöä.

Alla oleva kaaviokuva osoittaa kiinteistölle suunniteltavan maankäytön pääpiirteittäin:

- A) Säilyvä peruskorjattava viristorakennus
- B) Uudisrakennus poliisin tarpeisiin ja pysäköintiä
- C) Asuinkerrostaloja, kerrosluku 6–8 kerrosta

Alueelle laaditaan tarvittaessa erillinen tonttijako asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

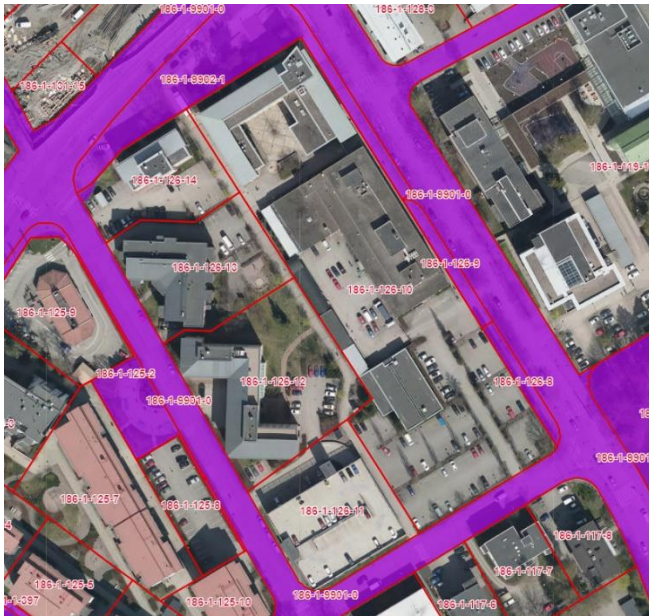


Likimääräiset alueiden rajaukset A-C on esitetty oheisessa kaaviokuvassa.

3. Suunnittelun lähtötiedot

3.1 Maanomistus

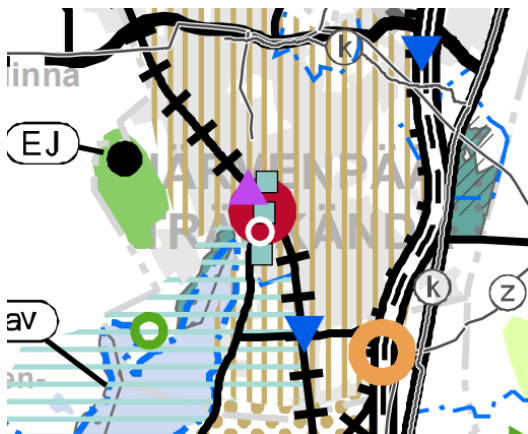
Kaava-alue on kokonaisuudessaan Senaatti-Kiinteistöjen omistuksessa. Ympäröivät yleiset alueet ovat Järvenpään kaupungin omistuksessa. Viereiset kiinteistöt 186-1-126-14, 186-1-126-13, 186-1-126-12 ja 186-1-126-11 ovat yksityisomistuksessa.



Kaupungin maaomaisuus on esitetty kuvassa violetilla.

3.2 Maakuntakaava

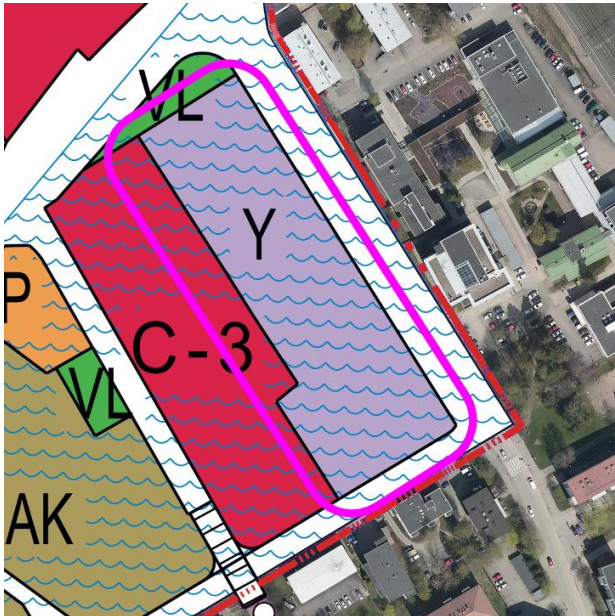
Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa (hyväksytty maakuntavaltuusto 25.8.2020 § 20) lähes koko Järvenpää on merkitty taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi (vaaleanruskea viivoitus). Määräysten mukaisesti tämän alueen yhdyskuntarakennetta tulee tehostaa nykyiseen rakenteeseen, erityisesti keskuksiin ja asemanseutuihin tukeutuen.



Ote Helsingin seudun vaihemaakuntakaavasta. (Uudenmaan liiton karttapalvelu). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti valkoisella ympyröitynä.

3.3 Yleiskaava

Suunnittelualue kuuluu kokonaisuudessaan keskustan osayleiskaavan alueelle. Keskustan osayleiskaavassa 2030 (Kv. 21.9.2015 § 50; voimaan 11.11.2015) suunnittelualue on osoitettu merkinnällä yleisten rakennusten alue (Y), eli alue varataan ensi sijassa julkisille palveluille, hallinnolle ja kulttuuritoiminnoille. Lisäksi suunnittelualue on merkitty kokonaisuudessaan tärkeäksi pohjavesialueeksi. Alue on yhdyskuntien vedenhankinnalle tärkeää pohjavesialuetta ja tällä tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelemiseen.



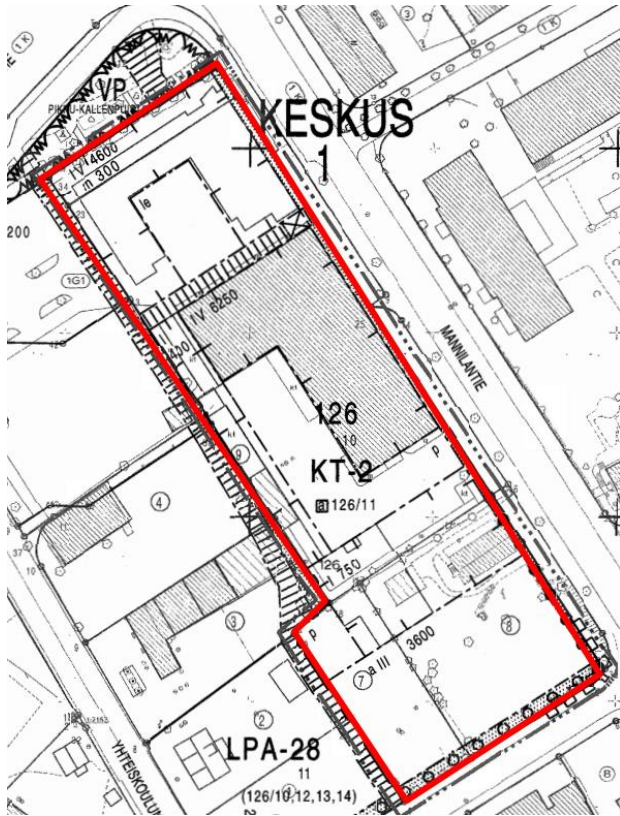
Ote Järvenpään yleiskaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti violetilla.

3.4 Asemakaava

Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava on vahvistettu vuonna 1998. Kiinteistö on osoitettu asemakaavassa toimistorakennusten korttelialueeksi (KT-2). Rakennusoikeutta on osoitettu kahdelle rakennukselle 10 850 k-m² (molemmat neljäkerroksisia), joista toiseen rakennuksista sallitaan varattavaksi 300 k-m² myymälätilaa. Kolmikerroksiselle autojen säilytyspaikalle on osoitettu rakennusoikeutta 3 600 k-m². Suunnittelualueen eteläosaan on osoitettu istutettava alueen osa, sekä istutettava puurivi ja pysäköintiä. Toimistorakennusten väliin on osoitettu yleiselle jalankululle varattu alueen osa, sekä rakennukseen jätettävä kulkuaukko.

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 autopaikka kutakin alkavaa 70 k-m² kohti.



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
- Väylävirasto
- Helsingin kaupungin museo/Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Keski-Uudenmaan vesiensuojelun liikelaitoskuntayhtymä
- Teleoperaattoriyritykset tms.
- Teknisten verkostojen toimittajayritykset tms.
- 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

Kaavoitusprosessin vaiheet (asemakaavan laatiminen tai muutos)

1. Määritellään kaavatyön tavoitteet ja lähtökohdat sekä aikataulu, laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS).

2. Laaditaan kaavaluonnos, joka asetetaan nähtäville. Luonnoksesta voi esittää mielipiteensä.

3. Laaditaan kaavaehdotus, joka asetetaan julkisesti nähtäville kaupunkikehityslautakunnan päätöksellä. Ehdotuksesta voi esittää muistutuksen.

4. Asemakaavan hyväksymiskäsittely kaupunginvaltuustossa ja mahdollinen muutoksenhaku.

5.2 Tiedottaminen

Kaikista osallisten kuulemisvaiheista tiedotetaan kuuluttamalla kaupungin verkkosivuilla, Keski-Uusimaa Viikko -lehdessä 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 verkkosivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan valmisteluvaiheen aikana tehdä tarkennuksia ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville.

5.4 Valmisteluvaihe

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

Kaavamuutoksesta pyydetään luonnoksen valmistuttua ennakkolausunnot seuraavilta tahoilta:

Muut viranomaistahot

- Uudenmaan ELY-keskus
- Väylävirasto
- Helsingin kaupungin museo/Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Keski-Uudenmaan vesiensuojelun liikelaitoskuntayhtymä

Teknisten verkostojen toimittajayritykset

- Vantaan Energia Keski-Uusimaa Oy
- Caruna Oy
- GasGrid Finland Oy
- Suomen Kaasuenergia Oy

Teleoperaattoriyritykset

- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- DNA Finland Oy
- FNE Finland Oy

Alueen muut toimijat

- Järvenpää-Seura ry

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 Seutulantalons palvelupisteen ilmoitustaululle ja Järvenpään kaupungin verkkosivuille. Asiasta tiedotetaan osallisille, kuten edellä on kerrottu.

Ehdotusta koskevat muistutukset tulee jättää kirjallisena kuulutuksessa ilmoitettuun määräaikaan mennessä. Kaupunkikehityslautakunta käsittelee ja hyväksyy asemakaavoituksen laatimat vastineet kaavamuutosehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Mikäli asemakaavamuutosehdotusta 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. Valitusote valtuuston päätöksestä on pyydettävä erikseen Järvenpään kaupungin kirjaamosta.

Asemakaavamuutos tulee voimaan kuulutuksella. Lainvoiman saaneesta päätöksestä kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla, verkkosivuilla 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 alueelta käytössä oleviin perustietoihin, suoritettaviin maastokäynteihin, aluetta koskeviin selvityksiin, osallisilta saataviin lähtötietoihin sekä lausuntoihin ja muuhun palautteeseen.

Asemakaavatyön aikana laaditaan lisäselvityksiä tontilla tapahtuvien muutosten johdosta esimerkiksi hulevesien ja liikennemelun osalta. Muiden mahdollisten lisäselvitysten laadinta tarkentuu asemakaavan muutosprosessin aikana.

7. Aikatauluarvio

- Asemakaavatyö käynnistyy maaliskuussa 2022
- Asemakaavaluonnos on nähtävänä arviolta loppuvuonna 2022 (MRL 62 §) 30 päivää
- Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäväksi vuoden 2023 aikana (MRL 65 §, MRA 27§) 30 päivää
- Tavoitteena on, että kaavamuutos siirtyy hyväksymiskäsittelyyn (Kauke ltk, KH ja KV) vuoden 2023 aikana.

8. Mielipiteet aloitusvaiheessa

Onko alueella tärkeitä paikkoja, kehittämiskohteita tai ongelmia, joita ei ole lähtötiedoissa huomioitu? Jos haluat tuoda esiin omia näkemyksiäsi suunnittelualueeseen liittyen, ota yhteyttä Järvenpään kaupungin kaavoitukseen tai Sitowisen kaavoituskonsulttiin. (ks. yhteystiedot alla).

9. Yhteystiedot

Seutulantalon palvelupiste

Puh. (09) 2719 2880

Sähköposti: tekninen.palvelu(at)jarvenpaa.fi

Seutulantie 12, PL 41, 04401 Järvenpää

Sähköpostiosoitteet ovat muotoa: etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi, ellei toisin mainita.

Kaavoitus

Mikko Laukkanen, kaavanlaatija, Sitowise Oy, 044 427 9810, mikko.laukkanen(at)sitowise.com

Juho Mattila, projektipäällikkö, 040 315 2224

Terttu-Elina Wainio, asemakaava-arkkitehti, 040 315 2353

Maria Suutari-Jääskö, kaupunkikuva-arkkitehti, 040 315 2455

Sampo Perttula, kaavoitusjohtaja, 040 315 2005

Liikenne

Timi Veikkolainen, liikenneinsinööri, 040 315 2617

Kaupunkitekniikan suunnittelu

Miia Haikonen, projektipäällikkö, 040 315 3161

Järvenpään Vesi

Ari Kaunisto, toimitusjohtaja, 040 315 3875

Teemu Keitaanpää, verkostopäällikkö, 040 315 2033