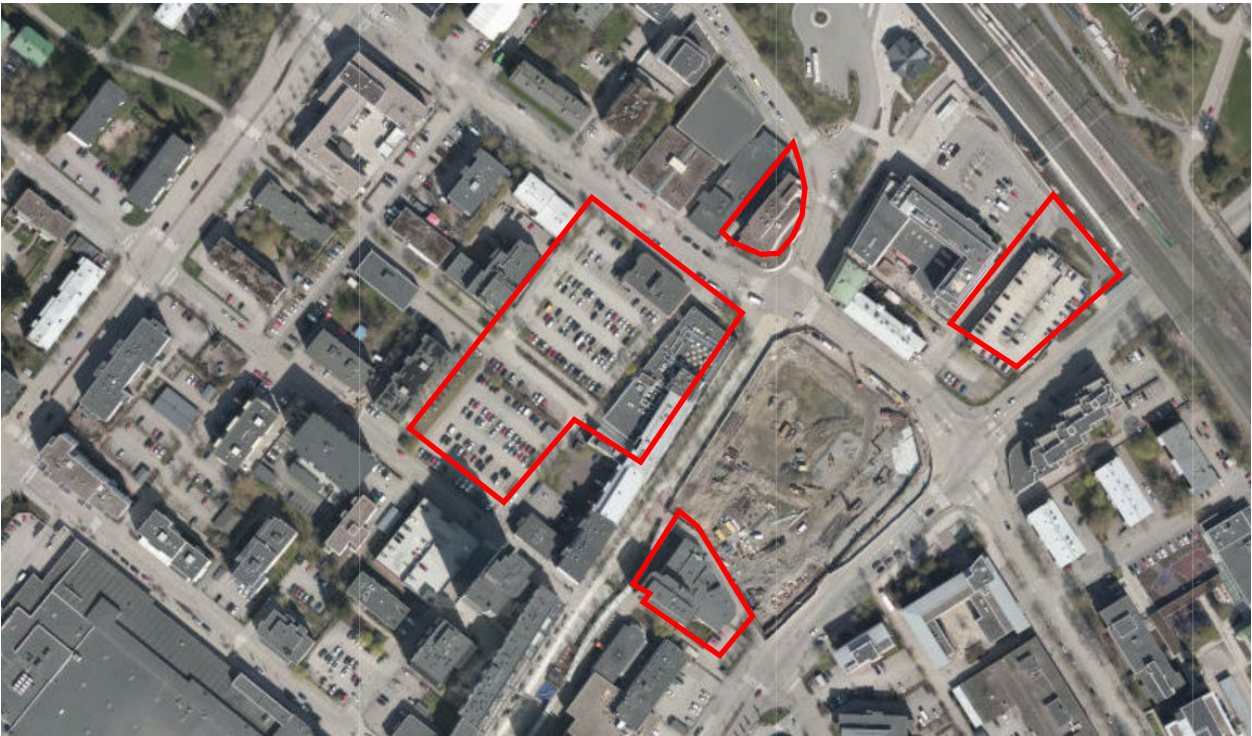


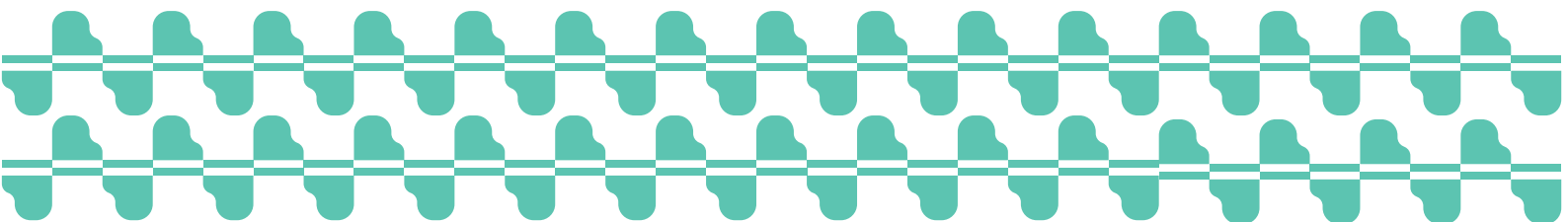
Mannilantie 32-34 (Osuuspankin kortteli), asemakaavan muutos

Kaavaselostus
01.03.2023

Dnro: JARDno-2021-2543
Kaavatunnus: 010110



Kuva 1. Kaava-alueen alustava rajaus (punainen viiva) ilmakuva 2021:llä.



1 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan selostus, joka koskee 01.03.2023 päivättyä kaavakarttaa (luonnos).

1.1 Kaavan perus- ja tunnistetiedot

Kaavan nimi: Mannilantie 32-34 (Osuuspankin kortteli), asemakaavan muutos.

Diaarinumero: JARDno-2021-2543.

Kaavatunnus: 010110.

Asemakaavan muutos koskee:

1. eli KESKUS kaupunginosan korttelin 129 autopaikkojen korttelialuetta LPA-41, korttelin 132 asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta AL-45, korttelin 138 liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta K-7 sekä korttelin 147 autopaikkojen korttelialueita LPA-21 ja LPA-22, ja LPA-23 sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialueita K-3.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

1. eli KESKUS kaupunginosan kortteliin 129 autopaikkojen korttelialuetta (LPA-41), kortteliin 132 asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL-45), kortteliin 138 liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K-7) ja kortteliin 147 asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL-XX) sekä autopaikkojen korttelialuetta (LPA-41).

1.2 Kaavan laatija

Kaavan laatijana toimii arkkitehti, FISE YKS-530, Timo Rysä, Sweco Finland Oy (+358 40 5939917, etunimi.sukunimi@sweco.fi).

1.3 Suunnittelunohjaus

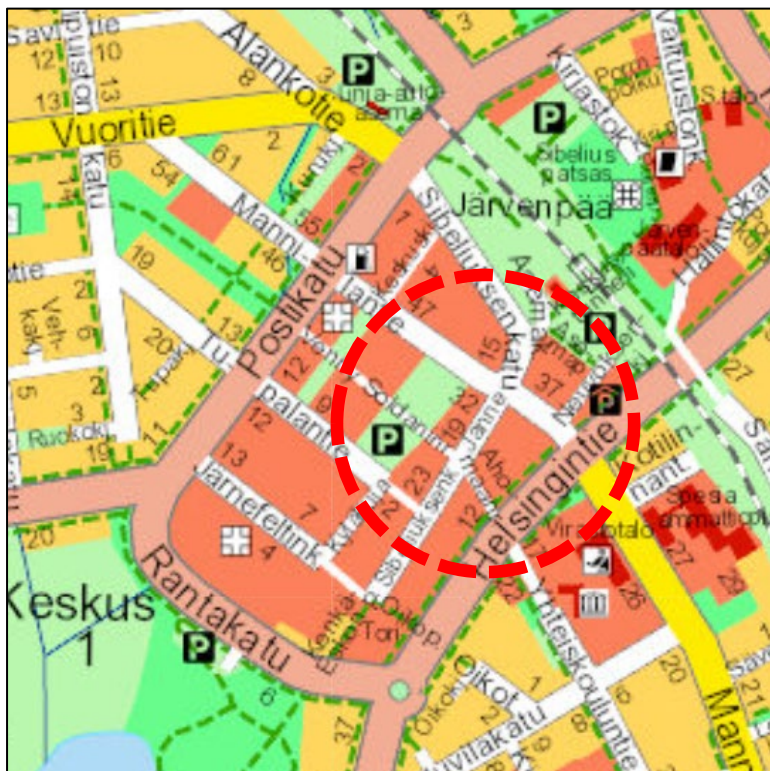
Suunnittelunohjauksesta vastaavat Järvenpään kaupungin kaavoitusjohtaja Sampo Perttuja (+358 40 3152005, etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi), asemakaava-arkkitehti Terttu-Elina Wainio (+358 40 3152353, etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi), sekä kaupunkikuva-arkkitehti Maria Suutari-Jääskö (+358 40 3152455, etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi).

1.4 Kaavahankkeen keskeiset vaiheet

Vireilletulosta ilmoittaminen	kuulutus 07.12.2022
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkisesti nähtävillä	07.12.2022-13.01.2023
Asemakaavaluonnos julkisesti nähtävillä MRL 62§, MRA 30§	01.03.2023 – 30.03.2023
Yleisötilaisuus	08.03.2023, klo 17-19
Kaupunkikehityslautakunta	(tavoite 14.04.2023 § nro)
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävillä MRL 65§ ja MRA 27§	(tavoite 10.05.-08.06.2023)
Kaupunkikehityslautakunta	pvm §
Kaupunginhallitus	pvm §
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	pvm §

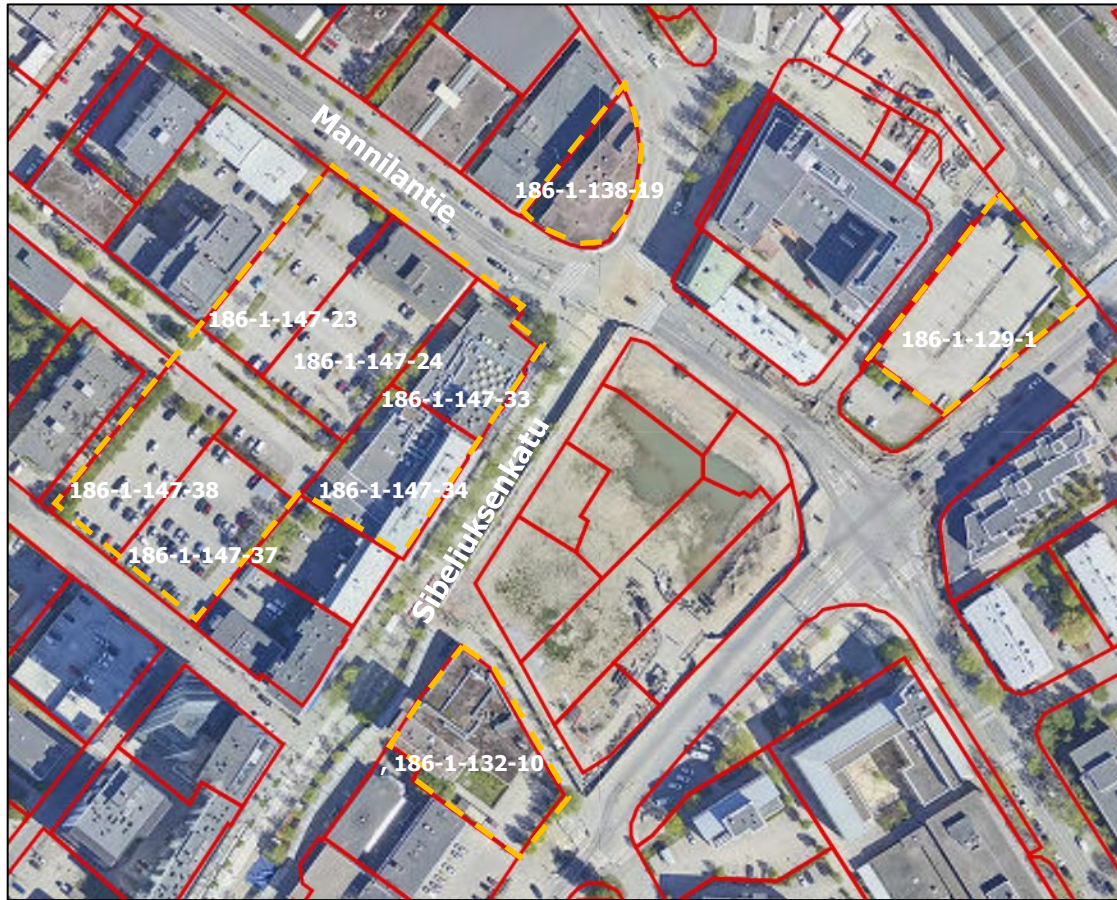
1.5 Kaava-alue

Asemakaavan muutos koskee yksityisessä omistuksessa olevia kiinteistöjä 186-1-129-1, 186-1-132-10, 186-1-138-19, 186-1-147-23, -24, -33, -34, -37, -38, sekä kahden em. kiinteistöihin rajautuvan katualueen 186-1-9901-0 osaa, jotka ovat Järvenpään kaupungin omistuksessa. Kaava-alue sijoittuu Järvenpään ydinkeskustan alueelle.



Kuva 2. Kaava-alueen likimääräinen sijainti opaskartalla (punainen katkoviiva).

Kaava-alue koostuu neljästä erillisestä, lähekkäin sijoittuvasta osa-alueesta. Kaava-alueen pinta-ala on 18035 m². Kaava-alueen laajin yhtenäinen osa-alue rajautuu pohjoisessa Mannilantien katualueeseen, idässä Sibeliuksenkadun katualueen jalankululle ja polkupyöräilylle varattuun osaan, etelässä Tupalantien katualueeseen sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen (AL-35), ja lännessä Venny Soldaninraitin katualueeseen, sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueisiin (AL-46, AL-56). Kaava-alueen muut osa-alueet sijoittuvat edellä kuvatun osa-alueen pohjois-, koillis- ja itäpuolelle. Kaava-alueen rajaus voi tarkentua kaavasunnittelun edetessä.



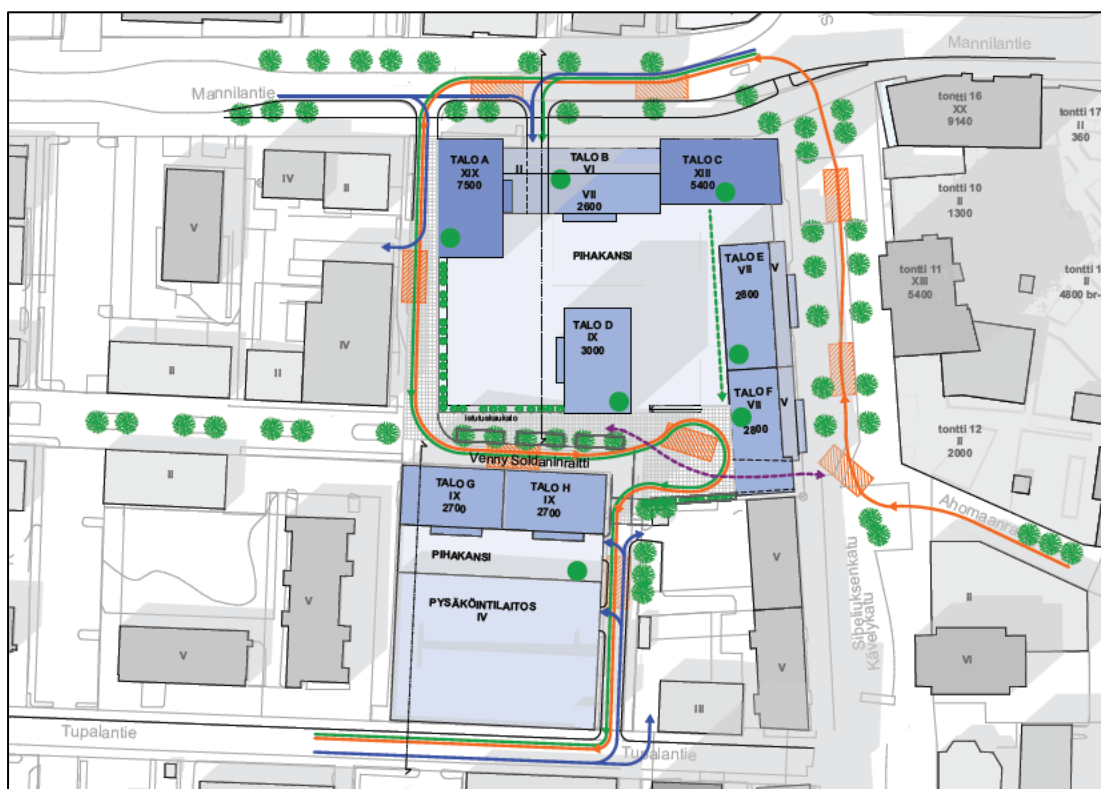
Kuva 3. Kaava-alueen alustava rajaus (oranssi katkoviiva) ja kiinteistörajat (punainen viiva) ilmakuvalla (2019).

1.6 Kaavahankkeen käynnistämiseen liittyvät päätökset

Hanke on käynnistynyt Uudenmaan Osuuspankin aloitteesta osana Perhelän korttelin kehittämistä. Kiinteistönomistajan ja kaupungin välinen puitesopimus kaavamuutoksesta on allekirjoitettu 31.3.2020. Kaavamuutos on todettu ensimmäisen kerran vuoden 2015 kaavoituskatsauksessa osana Perhelän korttelin kaavamuutoskokonaisuutta. Hanke sisältyy vuoden 2022 kaavoitussuunnitelmaan (kh 17.1.2021 § 15).

1.7 Kaavahankkeelle asetetut tavoitteet

Mannilantien, Sibeliuksenkadun ja Tupalantien katualueiden rajaamalle osa-alueelle on tavoitteena toteuttaa korkeatasoinen asuin-, liike- ja toimistorakennusten muodostama kokonaisuus, joka kytkeytyy luontevalla tavalla alueen liikenneverkkoon, Sibeliuksenkadun kävelykatuun, rakenteilla olevaan Bulevardikortteliin ja muuhun ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Kaavasuunnittelun ohessa tarkastellaan tarvittavilta osin mm. alueen pysäköinti- ja liikennejärjestelyjä, infrajärjestelmiä, sekä kaava-alueelle sijoittuvien kortteli- ja katualueiden aluevarauksia. Asemakaavan muutos tukee Järvenpään kävelykeskustan uudistamista Keskustan osayleiskaava 2030:n reunaehtojen mukaisesti. Alueelle on laadittu alustavat viitesuunnitelmat (YIT Rakennus Oy, Arco 2022).



Kuva 4. YIT Rakennus Oy:n laadittama alustava viitesuunnitelma, Aihio Arkkitehdit Oy, 23.05.2022.



Kuva 5. YIT Rakennus Oy:n laadittama alustava viitesuunnitelma, Aihio Arkkitehdit Oy, 23.05.2022.

Järvenpään keskustan kehittämisen tavoitteena on kaupungin elinvoimaisuuden säilyttäminen ja vahvistaminen. Laadukas asuminen, monipuoliset palvelut ja korkeatasoiset julkiset tilat luovat keskustasta viihtyisän, vetovoimaisen ja turvallisen kaupunkiympäristön. Keskustaa kehitetään kaupungin vision mukaisesti yhdessä eri osapuolten kanssa. Yhtenä keskeisimmistä ja näkyvimmistä keskustakehittämisen hankkeista ja välitavoitteista on Bulevardikorttelin rakentaminen, joka alkoi vuonna 2021. Keskustakortteleiden kehittäminen jatkuu korttelin 147 asemakaavoituksen käynnistyessä. Tällä asemakaavan muutoksella kaupunki pyrkii edistämään kävelykeskustan uudistusta keskustan osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti ja muodostamaan kaava-alueelle sen itäpuolelle sijoittuvaan Bulevardikortteliin kytkeytyvän suunnittelukokonaisuuden.

Kiinteistöjen, 186-1-129-1, 186-1-132-10 ja 186-1-138-19 osalta tavoitteena on päivittää autopaikkoja koskevat asemakaavamääräykset nykytilanteen ja rasitesopimusten mukaisesti.

1.8 Kaavan keskeinen sisältö

Kaavan keskeinen sisältö liittyy Tupalantien ja Mannilantien katualueiden väliselle alueelle sijoittuvien korttelialueiden pääkäyttötarkoitusta, kerrosalaa, kerroslukua, sekä ajo- ja pysäköintirasitteita koskevien kaavamääräysten muuttamiseen. Voimassa olevissa asemakaavoissa kortteliin nro 147 sijoittuvat korttelialueet on osoitettu autopaikkojen sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialueiksi tonttikohtaisesti varioituvin pääkäyttötarkoitus-, kerrosala- ja kerroslukumääräyksin. Osalle autopaikkojen korttelialueita ei ole osoitettu voimassa olevissa asemakaavoissa kerros- eikä rakennusala.

Kaavaluonnoksessa Venny Soldaninraitin pohjois- ja eteläpuoliset korttelin nro 147 osat on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-XX). Korttelialueille on osoitettu ohjeelliseen tonttijakoon perustuvat tonttijärjestelyt ja rakennusalat. Korttelialueiden kerrosalaan ohjataan korttelialuekohtaisin kaavamääräyksin. Korttelialueen pohjoisosan kerrosalaksi on osoitettu 24550 m² ja eteläosan kerrosalaksi 5000 m². Korttelialueen pohjoisosalle osoitetusta kerrosalasta tulee käyttää liike- ja toimistotiloina vähintään 1000 m² (lto1000).

Rakennusten tai rakennuksen osien suurin sallittu kerrosluku vaihtelee tontti- ja rakennusala-kohtaisesti. Mannilantien katualueeseen rajoittuvien rakennusten suurin sallittu kerrosluku vaihtelee XIII-XV-XI-XIX välillä. Sibeliuksenkadun kävelykatuun rajoittuvien rakennusten suurin sallittu kerrosluku vaihtelee V-VII-XV välillä. Venny Soldaninraitin eteläpuolisten asuin-, liike- ja toimistorakennusten osien suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu IX. Korttelialueiden keskiosille on osoitettu rakennusalat pihakansia ja niiden alapuolisia pysäköintitiloja varten kerroslukumerkinnällä I.

Tupalantien varteen on osoitettu autopaikkojen korttelialue (LPA-41), jolle saa rakentaa pysäköintitalon. Autopaikkojen korttelialueen kerrosalaksi on osoitettu 9200 m² ja suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi V.

Korttelialueiden toteutustapaa ohjataan tarpeelliseksi katsotuilta osin pääkäyttötarkoituserkintöjen alle kirjatuin yksityiskohtaisin kaavamääräyksin.

Korttelin nro 147 vettäläpäisemättömiltä pinnoilta (vesikatot, asfalttipinnat) tulevia hulevesia tulee viivyttää siten, että viivytykseen tarkoitettujen alueiden ja rakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla 0,8 kuutiometriä jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden (hule-8).

Korttelin nro 147 etelä- ja luoteisosille on osoitettu kiinteistöjä nro 147-35, -46 ja 147-22 koskevat ajorasitteet. Venny Soldaninraitilta ja korttelin nro 147 kaavatonteilta on poistettu muu voimassa olevissa asemakaavoissa osoitetut ajorasitemerkinnät.

Kaava-alueelle sijoittuvien korttelialueiden pysäköintirasitteita ohjataan tonttikohtaisin rasitemerkinnöin.

Korttelin nro 147 keskelle sijoittuva Venny Soldaninraitti on osoitettu jalankululle ja pyöräilylle varattuna katuna, jolla tontilleajo on sallittu. Raitin itäpäähän on osoitettu rakennuksen jätettävä kulkuaukko, jonka kautta raitti yhdistyy Sibeliuksenkadun kävelykatuun.

Korttelien 129 (LPA-41), 132 (AL-45) ja 138 (K-7) pääkäyttötarkoitusta, suurinta sallittua kerroslukua ja kerrosalaa koskevat kaavamääräykset säilyvät ennallaan, mutta korttelien pysäköintirasitemerkintöjä on tarkistettu tarpeelliseksi katsotuilta osin.

2 KAAVA-ALUEEN YLEISET LÄHTÖKOHDAT

2.1 Kaava-alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Järvenpään ydinkeskustassa Sibeliuksenkadun kävelykatuosuuden ja Mannilantien risteyksessä Perhelän korttelia vastapäätä, minne on rakenteilla korkea asuin- ja liike- ja toimistotiloja käsittäviä korkeita kerrostaloja. Kaava-alueeseen sisältyy Mannilantien ja Sibeliuksenkadun kulmassa sijaitseva kerrostalo, jossa on tällä hetkellä kahvila ja Osuuspankin tilat sekä Sibeliuksenkatu 19, missä on muun muassa ravintola. Lisäksi kaava-alueeseen kuuluvat Venny Soldaninraitin ja Sibeliuksenkadun välinen katettu kevyen liikenteen reitti, Venny Soldaninraitin ja Mannilantien välinen pysäköintialue, sekä osa Venny Soldaninraitin ja Tupalantien välisestä pysäköintialueesta. Kaava-alueella ydinalueella sijaitsee tällä hetkellä kolme, suhteellisen matalaa liikerakennusta. Alueelta on hyvät liikenneyhteydet kulkumuodosta riippumatta ja monipuolinen palvelurakenne.

2.2 Kaava-alueen luonnonympäristö

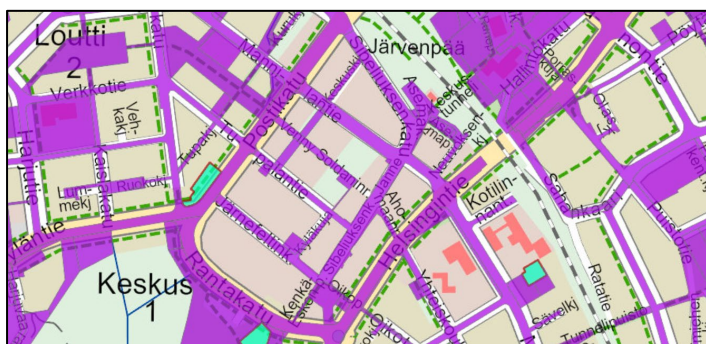
Kaava-alue on kokonaisuudessaan ihmisen voimakkaasti muokkaamaan, tehokkaasti rakennettua aluetta, jolle ei sijoitu luonnontilaista ympäristöä, merkittävää kasvillisuutta tai eläimistöä. Kaava-alueen ydinosalle sijoittuvia avopysäköintikenttiä ja Venny Soldaninraitia elävöittävät ja jäsentävät kaupunkialueille tyypilliset puu- ja pensasistutukset. Alue on topografialtaan loivasti etelään viettävä. Kaava-alue sijoittuu paksulle savikolle, jonka paksuus on suurimmillaan 20 m. Savikerroksen alla on suhteellisen ohut 0,5-5 m moreenikerros ennen kallion pintaa. Savikerroksen alapuolinen pohjavesi on osin paineellista ja pohjavesiputkien vesipinta nykyisen maanpinnan tasolla.

2.3 Kaava-alueen rakennettu ympäristö

Kaava-alueen ydinosalle sijoittuvien kiinteistöjen rakennuskanta koostuu kolmesta 1960-, -70 ja -80-lukujen aikana rakennetusta, Mannilantien ja Sibeliuksenkadun varteen sijoittuvasta, II-VII-kerroksisesta asuin-, liike- ja toimistorakennuksesta. Kaava-alueen länsiosalle sijoittuvat kiinteistöt ovat pysäköintikäytössä, eikä niille sijoitu rakennuksia. Kaava-alueen kolmelle erilliselle osa-alueelle sijoittuvat kiinteistöt ovat liike-, toimisto- ja pysäköintikäytössä.

2.4 Kaava-alueen kiinteistönomistustilanne

Kaava-alueelle sijoittuvat kiinteistöt ovat pääasiallisesti yksityisessä omistuksessa. Sibeliuksenkadun ja Venny Soldaninraitin katualueet, sekä jälkimmäiseltä Tupalantielle johtavan kevyenliikenteen väylän määräala ovat Järvenpään kaupungin omistuksessa.



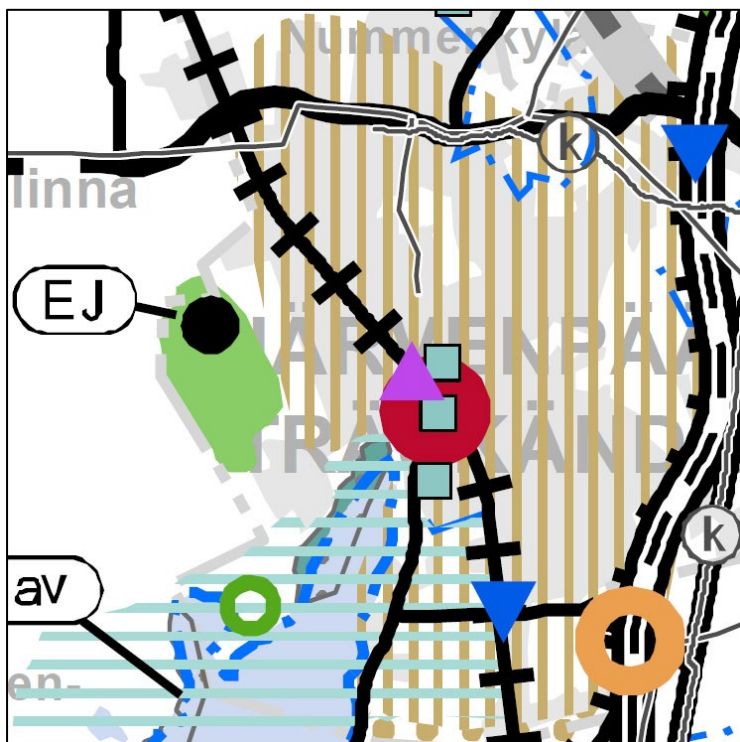
Kuva 6. Ote Järvenpään kaupungin karttapalvelun maanomistuskartasta. Kaupungin maanomistus on osoitettu violetilla.

3 KAAVOITUKSELLISET LÄHTÖKOHDAT

3.1 Maakuntakaava

Kaava-alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050-maakuntakaavakokonaisuus, joka koostuu Helsingin seudun, Itä-Uudenmaan ja Länsi-Uudenmaan oikeusvaikutteisista vaihemaakuntakaavoista. Järvenpää sijoittuu Helsingin seudun vaihemaakuntakaavan kaava-alueelle. Maakuntakaavakokonaisuus tuli Helsingin hallinto-oikeuden 24.09.2021 antamilla päätöksillä pääosin voimaan.

Kaava-alue sijoittuu Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa keskustatoimintojen alueeksi osoitetulle alueelle, sekä taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi osoitetulle alueelle. Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen sekä pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeen suunnittelumääräykset koskevat myös niillä sijaitsevia keskuksia sekä valtakunnankeskusta.



Kuva 7. Ote Helsingin seudun vaihemaakuntakaavan kaavakartasta. Kaava-alue sijoittuu maakuntakaavassa punaisella ympyrällä osoitetulle keskusta-alueelle. Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke on osoitettu maakuntakaavassa ruskealla pystyraidituksella.

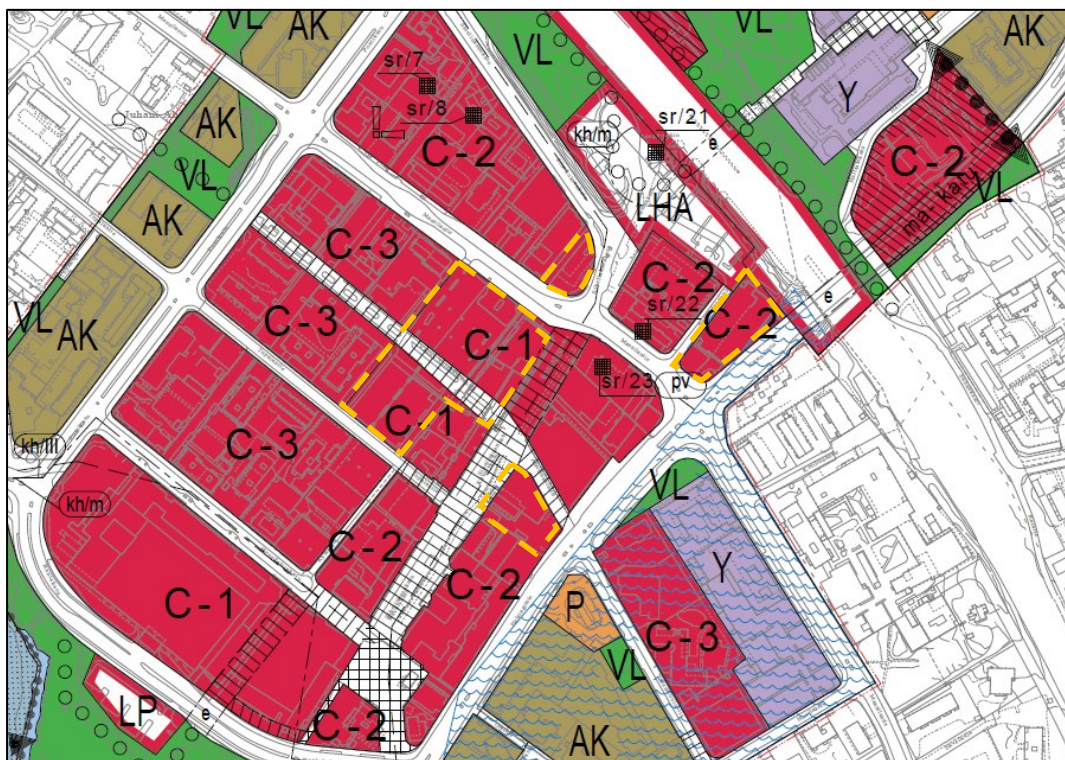
Keskustatoimintojen kohdemerkintä

Keskustatoimintojen kohdemerkinnällä osoitetaan suurimmat ja monipuolisimmat valtakunnan keskuksen ulkopuolella olevat keskuksat, joissa on monipuolisesti asumista, työpaikkoja sekä julkisia ja yksityisiä palveluja. Keskuksat ovat hyvin joukkoliikenteellä saavutettavissa. Aluetta koskevan suunnittelumääräyksen perusteella aluetta on kehitettävä tiiviinä ja toiminnallisesti monipuolisena palveluiden, työpaikkojen ja asumisen keskittymänä ottaen huomioon sekä asumisen että elinkeinoelämän tarpeet. Alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, että keskustatoimintojen alue muodostaa toiminnallisesti yhtenäisen keskustahakuisiin toimintoihin painottuvan kokonaisuuden. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa

on kiinnitettävä huomiota alueen saavutettavuuteen joukkoliikenteellä sekä kävelyn ja pyöräilyn edellytysten parantamiseen. Suunnittelussa on osoitettava riittävät alueet henkilöautojen ja polkupyörien paikalliselle liityntäpysäköinnille pääkaupunkiseudun ulkopuolella ja polkupyörien liityntäpysäköinnille pääkaupunkiseudulla. Keskukseen kehittämisessä tulee vaalia ja hyödyntää ympäristön erityis- ja ominaispiirteitä. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota hulevesien hallintaan ja varauduttava sään ääri-ilmiöihin.

3.2 Yleiskaava

Kaava-alueella on voimassa Järvenpää kaupunginvaltuuston 21.09.2015 (§ 50) hyväksymä, 11.11.2015 voimaan tullut Keskustan osayleiskaava 2030. Kaava-alue lounaisosan kiinteistöt (186-1-147-23, -24, -33, -34, -37, -38) sijoittuvat osayleiskaavassa keskustatoimintojen alueeksi (C-1) osoitetulle alueelle. Alue varataan Järvenpään kaupunkia ja sen vaikutusalueita palveleville kaupallisesti painottuville ydinkeskustatoiminnoille. Alueen pääkäyttötarkoitus on seudullisesti merkittävän kaupan sijoittuminen. Alueelle saa sijoittaa MRL 71 c §:n mukaisia seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä sekä niihin verrattavissa olevia kauppakeskustyyppisiä myymäläkeskittymiä. Alueelle voidaan osoittaa sekoittumisperiaatteella tiloja myös asumiselle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, koulutukselle, toimistoille sekä muille keskustaan sopiville ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Asemakaavoituksella tulee vahvistaa erityisesti alueen urbaania luonnetta niin rakenteellisesti sekä toiminnallisesti luomalla viihtyisiä ja laadukkaita kaupunkitiloja, kehittämällä alueen nykyistä kaupunkikuvallista ilmettä ja parantamalla ympäristön laatua. Alueen pääasiallisina liikkumismuotoina tulee suosia kävelyä, pyöräilyä ja julkista liikennettä. Autojen paikoituksessa tulee soveltaa keskitettyjä pysäköintiratkaisuja ja yhden pysäköinnin periaatetta. Alueen tonttitehokkuudeksi suositellaan vähintään $e=1,5$.



Kuva 8. Ote Järvenpään keskustan osayleiskaava 2030:n kaavakartasta. Kaava-alueen alustava raja on osoitettu oranssilla katkoviivalla.

Kaava-alueen lounaisosasta erilleen sijoittuvat kiinteistöt (186-1-129-1, 186-1-132-10, 186-1-138-19) sijoittuvat osayleiskaavassa keskustatoimintojen alueeksi (C-2) osoitetulle alueelle. Alue varataan Järvenpään kaupunkia ja sen vaikutusalueita palveleville sekoittuneille ydinkeskustatoiminnoille. Alueen pääkäyttötarkoitus on sekoittunut kaupan, asumisen, julkisten ja yksityisten palveluiden, hallinnon, koulutuksen, toimistojen sekä muiden keskustaan sopivien ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien työpaikkatoimintojen sijoittuminen. Alueelle saa sijoittaa MRL 71 c §:n mukaisen seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä tai niihin verrattavissa olevia myymäläkeskittymiä. Asemakaavoituksella tulee vahvistaa erityisesti alueen urbaania luonnetta niin rakenteellisesti sekä toiminnallisesti luomalla viihtyisiä ja laadukkaita kaupunkitiloja, kehittämällä alueen nykyistä kaupunkikuvallista ilmettä ja parantamalla ympäristön laatua. Alueen pääasiallisina liikkumismuotoina tulee suosia kävelyä, pyöräilyä ja julkista liikennettä. Autojen paikoituksessa tulee soveltaa keskitettyjä pysäköintiratkaisuja ja yhden pysäköinnin periaatetta. Alueen tonttitehokkuudeksi suositellaan vähintään $e=1,5$.

Venny Soldaninraitti ja Sibeliuksenkatu on osoitettu osayleiskaavassa kävelykatualueeksi tai jalankululle ja pyöräilylle varatuksi katualueeksi.

Keskustan osayleiskaava 2030:n yleismääräykset

Keskustan osayleiskaava 2030:n yleismääräyksissä on lisäksi määrätty kulttuuriympäristön suojelusta ja hoidosta, luonnonsuojelusta, meluntorjunnasta, liikenteen aiheuttamasta värähtelystä ja runkomelun vaimentamisesta, hulevesien hallinnasta, rakennusten suurimmasta sallitusta kerrosluvusta ja korkeudesta, sekä autopaikoista.

3.3 Asemakaavat

Kaava-alueelle sijoittuvilla kiinteistöillä ovat voimassa seuraavat asemakaavat:

- 186-1-129-1, asemakaava nro 010107, (5.8.2020)
- 186-1-132-10, asemakaava nro 1/79, (8.8.2002)
- 186-1-138-19, asemakaava nro 1/58, (28.8.2006)
- 186-1-147-23, asemakaava nro 1/85, (9.11.2005)
- 186-1-147-24, -33, asemakaava nro 1/79, (8.8.2002)
- 186-1-147-34, -37, -38, asemakaava nro 010090, (25.1.2012)
- 186-1-9901-0, (Sibeliuksenkadun katualueen osa), asemakaava nro 1/79, (8.8.2002)
- 186-1-9901-0, (Venny Soldaninraitin katualueen osa), asemakaava nro 010090, (25.1.2012)



Kuva 9. Ote Järvenpään asemakaavayhdistelmästä. Kaava-alueen alustava raja-
aus on osoitettu oranssilla katkoviivalla.

Neuvoksenkujan varteen sijoittuvalla kiinteistöllä 186-1-129-1 sijoittuu asemakaavassa autopaikkojen korttelialueeksi (LPA-41) osoitetulle alueelle. Korttelialueelle saa rakentaa pysäköintitaloja. Korttelialueelle saa sijoittaa kaavassa osoitettujen tonttien sekä vapaaksiostotyypisten sopimusten perusteella muiden liikekeskusten kiinteistöjen autopaikkoja. Korttelialueelle ei ole osoitettu kerrosalaa. Korttelialueen suurin sallittu kerrosluku on V. Korttelialueelle saa sijoittaa tonttien 130-6 ja 131-8 autopaikkoja.

Ahomaanraitin varteen sijoittuva kiinteistö 186-1-132-10 sijoittuu asemakaavassa asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-45) osoitetulle alueelle. Autopaikkoja on varattava vähintään: 1 autopaikka/ 85 k-m² asuin- ja toimistotilaa, 1 autopaikka/ 50 k-m² liiketilaa ja 1 autopaikka kokoontumistilan 8 istuinpaikkaa kohti. Jos eri toimintojen kesken voidaan osoittaa autopaikkojen päällekkäiskäyttöä, voidaan autopaikat jättää rakentamatta niiltä osin, mitä päällekkäiskäyttö koskee. Korttelialueen itäosalle on osoitettu sitova aluevaraus pysäköimispaikkaa (p) varten. Tonttia varten on asemakaavassa varattu autojen säilytys- ja pysäköintipaikkoja merkinnän osoittamilta LPA-alueilta tonteilla 137-24 ja 147-24.

Mannilantien varteen sijoittuvalla kiinteistö 186-1-138-19 (Kurrenkulma) sijoittuu asemakaavassa liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-7) osoitetulle alueelle. Rakennukseen saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja sekä asuntoja enintään 10 % kerrosalasta. Asuntoja ei saa sijoittaa kahteen ensimmäiseen kerrokseen. Tontille on järjestettävä vähintään 1 autopaikka kutakin liikehuoneistoalan 50 k-m² kohti ja 1 autopaikka toimisto- ja asuinhuoneistoalan 85 k-m² kohti. Tonttia varten on asemakaavassa varattu autojen säilytys- ja pysäköintipaikkoja merkinnän osoittamalta LPA-tontilta.

Mannilantien varteen sijoittuva kiinteistö 186-1-147-23 sijoittuu asemakaavassa autopaikkojen korttelialueelle (LPA-21), jonka kautta saadaan järjestää ajoneuvoyhteys siihen rajoittuville tonteille. Korttelialueen länsiosalle on osoitettu sitovat aluevaraukset ajoyhteyttä ja yleiselle jalankululle varattua alueen osaa varten, sekä säilytettävä/istutettava puurivi. Korttelialueelle on osoitettu asemakaavalliset pysäköintirasitteet tonttien 131-4, 138-19 ja 147-25 autopaikkoja varten.

Kiinteistö 186-1-147-24 sijoittuu asemakaavassa autopaikkojen korttelialueeksi (LPA-22) osoitetulle alueelle. Korttelialueelle saa rakentaa 1100 k-m² liiketilaa ja yhden asunnon kiinteistön hoitohenkilökuntaa varten. Lpa-tontin kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuville tonteille. Tontille on järjestettävä vähintään 1 autopaikka kutakin liikehuoneistoalan 50 k-m² kohti. Korttelialueelle on osoitettu asemakaavalliset pysäköintirasitteet (132/10), (147/33), joiden perusteella alueelle saa sijoittaa em. korttelien/tonttien autopaikkoja.

Kiinteistö 186-1-147-33 on asemakaavassa liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K-3), jolle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja sekä tarvittavan määrän asuntoja kiinteistön hoitohenkilökuntaa varten. Tontille on järjestettävä vähintään 1 autopaikka kutakin liikehuoneistoalan 50 k-m² kohti ja 1 autopaikka toimisto- ja asuinhuoneistoalan 85 k-m² kohti. Rakennusoikeutta on osoitettu 2600 m². Suurin sallittu kerrosluku on II. Tonttia varten on asemakaavassa varattu autojen säilytys- ja pysäköintipaikkoja LPA-alueelta tonteilta 147-23,-24 ja 137-24. Kiinteistön länsiosalle on osoitettu sitova aluevaraus yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattua alueen osaa varten.

Kiinteistö 186-1-147-34 on asemakaavassa liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K-3). Rakennukseen saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja sekä tarvittavan määrän asuntoja kiinteistön hoitohenkilökuntaa varten. Tontille on järjestettävä vähintään 1 autopaikka kutakin liikehuoneistoalan 50 k-m² kohti ja 1 autopaikka toimisto- ja asuinhuoneistoalan 85 k-m² kohti. Rakennusoikeutta on osoitettu 4022 m² ja suurin sallittu kerrosluku on II-V. Tonttia varten on asemakaavassa varattu autojen säilytys- ja pysäköintipaikkoja LPA-alueelta tonteilta 147-23, -24 ja 137-24. Korttelialueen länsiosalle on osoitettu sitova aluevaraus yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattua alueen osaa varten. Korttelialueen eteläosalle on osoitettu yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu korttelialueen osa, jolle saa rakentaa valokatteen (v-jk), sekä aluevaraukset maa-alaista tilaa (ma) ja rakennukseen jätettävää kulkuaukkoa varten.

Kiinteistöt 186-1-147-37 ja -38 sijoittuvat asemakaavassa autopaikkojen korttelialueeksi (LPA-33) osoitetulle alueelle. Korttelialueen koilliskulmaan on osoitettu ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa huoltorakennuksen. Kerrosalaksi on osoitettu 35 m². Korttelialueen kautta voidaan ajaa toiselle tontille. Autopaikat on istutuksin jäseneltävä osiin ja erotettava muista alueista. Kiinteistön 186-1-147-37 itäosalle on osoitettu sitovat aluevaraukset maanalaista johtoa, Tupalantien ja Venny Soldaninraitin välistä ajoyhteyttä, kiinteistölle 186-1-147-35 johtavaa ajoyhteyttä, sekä yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattua alueen osaa varten. Kiinteistön 186-1-147-38 länsiosalle on osoitettu sitovat aluevaraukset istutettavaa tontin osaa, yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattua alueen osaa, sekä kiinteistölle 186-1-147-27 johtavaa ajoyhteyttä varten. Alueelle saa sijoittaa tonttien 131-6 ja 147-34 autopaikkoja.

4 OSALLISET

Osallisia ovat MRL 62 §:n mukaan alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Kaavahankkeen osallisuutteluun on merkitty seuraavat tahot:

- Kaava-alueen maanomistajat
- Naapuritonttien omistajat, haltijat ja asukkaat
- Lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät sekä asukasyhdistykset
- Järvenpään kaupungin viranomaiset
- Järvenpään Vesi
- Uudenmaan liitto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Helsingin kaupungin museo/Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymä
- 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

Osallisuutteloa voidaan täydentää hankkeen aikana tulleiden ilmoitusten perusteella.

5 SELVITYKSET

Kaavahankkeen yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset ja erikoissuunnitelmat:

- Katu-, liikenne- ja pysäköintiselvitys, Sweco Finland Oy, 2023 (liitetään kaava-aineistoon ehdotusvaiheessa)
- Hulevesiselvitys ja hulevesisuunnitelma, Sweco Finland Oy, 20.02.2023
- Purettavia rakennuksia koskeva inventointi, Sweco Finland Oy, 30.11.2022
- Kaupunkikuvallinen selvitys, Sweco Finland Oy, 30.11.2022
- Yritysvaikutusten arviointi, Sweco Finland Oy, 21.12.2022
- Rakennettavuus selvitys, Sweco Finland Oy, 31.01.2023

Muut kaavahankkeessa hyödynnettävät selvitykset ja erikoissuunnitelmat:

- Varjostusta koskeva selvitys, Aihio Arkkitehdit Oy, 2023
- Liikennemeluselvitys, A-Insinöörit Oy, 13.09.2021
- Tärinä- ja runkomeluselvitys, A-Insinöörit Oy, 20.09.2021
- Tuuliselvitys, Ilmatieteenlaitos, 11.08.2022

6 KAAVAHANKKEEN KESKEISET VAIHEET JA TAVOITEAIKATAULU

6.1 Aloitusvaihe

Kaavahankkeen käynnistymisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtäville asettamisesta tiedotettiin julkisin kuulutuksin kaupungin verkkosivuilla, sekä Uusimaa viikko-lehdessä, sekä kiinteistönomistajille kohdennetuin kirjein. OAS asetettiin julkisesti nähtäville 07.12.2022-13.01.2023 väliseksi ajaksi Seutulantalon palvelupisteessä, Järvenpää-infossa, sekä Järvenpään kaupungin verkkosivuilla. Nähtäville asetettuun kaava-aineistoon liittyen oli mahdollista jättää aloitusvaiheessa mielipiteitä. Mielipiteet tuli toimittaa nähtävilläoloaikana kirjallisesti Seutulantalon palvelupisteeseen tai Järvenpää-infoon. Nähtäville asetettuun kaava-aineistoon liittyen jätettiin aloitusvaiheessa kolme mielipidettä, joissa kiinnitettiin huomiota mm. kaava-alueen pysäköintijärjestelyihin ja -rasitteisiin. Kaavahankkeen aikana saadut mielipiteet, muistutukset ja lausunnot koostetaan vastineineen kaavaselostuksen liitteenä olevaan vastineluetteloon. Vastineluettelosta ja/tai kaavaselostuksesta käy ilmi, miltä osin ja miten saadut palautteet ovat vaikuttaneet suunnitteluun.

6.2 Valmisteluvaihe

Kaavaluonnos ja muu kaava-aineisto asetetaan julkisesti nähtäville mielipiteiden antamista varten (MRL 62, MRA 30) Järvenpää-infoon, sekä Järvenpään kaupungin verkkosivuille. Nähtävilläoloaikana järjestetään yleisötilaisuus. Nähtäville asetettavaan aineistoon liittyen on mahdollista jättää valmisteluvaiheessa mielipiteitä. Mielipiteet tulee toimittaa nähtävilläoloaikana kirjallisesti Järvenpää-infoon.

Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Järvenpään Vesi
- Uudenmaan liitto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Helsingin kaupungin museo/Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymä
- Vantaan Energia Keski-Uusimaa Oy
- Caruna Oy
- GasGrid Finland Oy
- Auris Kaasunjakelu Oy
- Elisa Oyj
- Telia Oyj
- FNE Finland Oy
- Cinia Oy
- Järvenpää-Seura ry

6.3 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 Järvenpää-infoon ja Järvenpään kaupungin verkkosivuille. Asiasta tiedotetaan osallisille, kuten edellä on kerrottu.

Nähtäville asetettavaan aineistoon liittyen on mahdollista jättää ehdotusvaiheessa muistutuksia. Muistutukset tulee toimittaa nähtävilläoloaikana kirjallisesti Järvenpää-infoon. Kaupunkikehitys-lautakunta käsittelee ja hyväksyy kaavan laatijan laatimat vastineet kaavamuutos-ehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Mikäli asemakaavamuutosehdotusta joudutaan muuttamaan olennaisesti lausuntojen ja muistutusten johdosta, asettaa kaupunkikehitys-lautakunta sen uudelleen nähtäville ja mahdollisesti myös pyytää uusia lausuntoja. Muussa tapauksessa kaupunkikehitys-lautakunta esittää ehdotuksen edelleen kaupunginhallituksen ja valtuuston hyväksyttäväksi. Kaupunkikehitys-lautakunnan päätös, josta ilmenee kaupungin perusteltu kannanotto (vastine), lähetetään niille osallisille, jotka ovat jättäneet muistutuksen tai ovat sitä aiemmissa vaiheissa kirjallisesti pyytäneet ja jättäneet yhteystietonsa.

6.4 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.

6.5 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Asemakaavan toteutumista ohjaavat kaavakartan ohella seuraavat asiakirjat:

- Kaava-aluetta koskien laadittu rakentamistapaohje
- Kaava-aluetta koskien laaditut viitesuunnitelmat

6.6 Kaavahankkeen tavoiteaikataulu

Kaavahanke on tavoitteena läpiviedä seuraavan aikataulun mukaisesti:

- Aloitusvaihe (OAS, osallistumis- ja arviointisuunnitelma) 12/2022
- Valmisteluvaihe (kaavaluonnos) 03-04/2023
- Ehdotusvaihe 05-06/2023
- Kaavan hyväksymisvaihe ja voimaantulo 06–09/2023

7 KAAVAN KESKEINEN SISÄLTÖ JA MITOITUS

Kaavan keskeinen sisältö liittyy Tupalantien ja Mannilantien katualueiden väliselle alueelle sijoittuvien korttelialueiden pääkäyttötarkoitusta, kerrosalaa, kerroslukua, sekä ajo- ja pysäköintirasitteita koskevien kaavamääräysten muuttamiseen. Voimassa olevissa asemakaavoissa kortteliin nro 147 sijoittuvat korttelialueet on osoitettu autopaikkojen sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialueiksi tonttikohtaisesti varioituvin pääkäyttötarkoitus-, kerrosala- ja kerroslukumääräyksin. Osalle autopaikkojen korttelialueita ei ole osoitettu voimassa olevissa asemakaavoissa kerros- eikä rakennusala.

Kaavaluonnoksessa Venny Soldaninraitin pohjois- ja eteläpuoliset korttelin nro 147 osat on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-XX). Korttelialueille on osoitettu ohjeelliseen tonttijakoon perustuvat tonttijärjestelyt ja rakennusalat. Korttelialueiden kerrosalaan ohjataan korttelialuekohtaisin kaavamääräyksin. Korttelialueen pohjoisosan kerrosalaksi on osoitettu 24550 m² ja eteläosan kerrosalaksi 5000 m². Korttelialueen pohjoisosalle osoitetusta kerrosalasta tulee käyttää liike- ja toimistotiloina vähintään 1000 m² (lto1000).

Rakennusten tai rakennuksen osien suurin sallittu kerrosluku vaihtelee tontti- ja rakennusala-kohtaisesti. Mannilantien katualueeseen rajoittuvien rakennusten suurin sallittu kerrosluku vaihtelee XIII-XV-XI-XIX välillä. Sibeliuksenkadun kävelykatuun rajoittuvien rakennusten suurin sallittu kerrosluku vaihtelee V-VII-XV välillä. Venny Soldaninraitin eteläpuolisten asuin-, liike- ja toimistorakennusten osien suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu IX. Korttelialueiden keskiosille on osoitettu rakennusalat pihakansia ja niiden alapuolisia pysäköintitiloja varten kerroslukumerkinnällä I.

Tupalantien varteen on osoitettu autopaikkojen korttelialue (LPA-41), jolle saa rakentaa pysäköintitalon. Autopaikkojen korttelialueen kerrosalaksi on osoitettu 9200 m² ja suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi V.

Korttelialueiden toteutustapaa ohjataan tarpeelliseksi katsotuilta osin pääkäyttötarkoituserkintöjen alle kirjatuin yksityiskohtaisin kaavamääräyksin.

Korttelin nro 147 vettäläpäisemättömiltä pinnoilta (vesikatot, asfalttipinnat) tulevia hulevesia tulee viivyttää siten, että viivytykseen tarkoitettujen alueiden ja rakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla 0,8 kuutiometriä jokaista sataa vettä läpäisemättömältä pintaneliömetriä kohden (hule-8).

Korttelin nro 147 etelä- ja luoteisosille on osoitettu kiinteistöjä nro 147-35, -46 ja 147-22 koskevat ajorasitteet. Venny Soldaninraitilta ja korttelin nro 147 kaavatonteilta on poistettu muu voimassa olevissa asemakaavoissa osoitetut ajorasitemerkinnät.

Kaava-alueelle sijoittuvien korttelialueiden pysäköintirasitteita ohjataan tonttikohtaisin rasitemerkinnöin.

Korttelin nro 147 keskelle sijoittuva Venny Soldaninraitti on osoitettu jalankululle ja pyöräilylle varattuna katuna, jolla tontilleajo on sallittu. Raitin itäpäähän on osoitettu rakennuksen jätettävä kulkuaukko, jonka kautta raitti yhdistyy Sibeliuksenkadun kävelykatuun.

Korttelien 129 (LPA-41), 132 (AL-45) ja 138 (K-7) pääkäyttötarkoitusta, suurinta sallittua kerroslukua ja kerrosalaa koskevat kaavamääräykset säilyvät ennallaan, mutta korttelien pysäköintirasitemerkintöjä on tarkistettu tarpeelliseksi katsotuilta osin.

8 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

[Lisätään ehdotusvaiheessa]

9 KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

9.1 Tarkasteltavat suunnitteluvaihtoehdot

Kaavahankkeen yhteydessä on laadittu yksi tarkentuva kaavaluonnosvaihtoehto (VE1), jonka vaikutuksia tarkastellaan suhteessa tilanteeseen, jossa kaava-alue säilyy asemakaavallisessa mielessä ennallaan (VE0).

9.2 Arvioitavat vaikutukset

Asemakaavan laatimisen yhteydessä on arvioitu kaavan olennaiset vaikutukset mm. ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan, ilmastoon, kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin, alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen, liikenteeseen, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön, sekä elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen. Vaikutustenarvioinnissa on hyödynnetty kaavahankkeen yhteydessä laadittuja selvityksiä, sekä soveltuvilta osin muita kaava-alueita koskevia selvityksiä ja suunnitelmia.

9.3 Kaavan vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavan keskeiset vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön liittyvät Järvenpään ydinkeskustaan sijoittuvien korttelialueiden kokonaisvaltaiseen toiminnalliseen, rakenteelliseen ja kaupunkikuvalliseen uudistamiseen. Vaikutusten voidaan ennakoida olevan vaiheittaisia ja sidoksissa kaava-alueen toteutusjärjestykseen, sekä rakennushankkeiden läpivientiaikaan. Järvenpään keskustan keskeisimpien korttelialueiden uudistumisen voidaan ennakoida hyvin suunniteltuna ja toteutettuna lisäävän alueen yleistä elin- ja vetovoimaa, palvelutarjontaa ja viihtyisyyttä. Asemakaavan muutos mahdollistaa yli 450 uuden asunnon ja noin 800-900 uuden asukkaan sijoittumisen kaava-alueen ydinosalle. Asukasmäärän kasvu luo edellytykset, mutta myös luontevan paineen keskusta-alueen palvelujen kehittämiseksi.

Kaavamuutoksen myötä kaava-alueen ydinosan käyttötapa, tilahierarkia ja mm. liikenne- ja pysäköintijärjestelyt muuttuvat. Julkisen tilan rinnalle muodostuu myös puolijulkisia ja yksityisiä alueita ja tiloja, mikä edesauttaa asumisen yhteensovittamista suhteessa julkiseen katutilaan. Asemakaavan muutos mahdollistaa Venny Soldaninraitin itäosan kehittämisen aiempaa selkeämmin kevyen liikenteen pääväylän ehdoilla ilman, että raitille ohjautuu tai sallitaan muuta ajoneuvoliikennettä kuin pakollinen huoltoajo- ja pelastusliikenne.

9.4 Kaavan vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Asemakaavan muutoksella ei ole olennaisia vaikutuksia kaava-alueen maa- ja kallioperään. Kaava-alueelle suunniteltu uudisrakentaminen edellyttää kaava-alueella aiemmin sovellettuun tapaan paaluperustusta, eikä alueella suositella pohjaolosuhteista (savikerrosten paksuus, pohja- ja orsivesien pinnan tasot) johtuen syvien maanalaisten kellaritilojen rakentamista.

Kaava-alueen uudisrakentamisen yhteydessä edellytetään nykyistä systemaattisemmin suunniteltua ja toteutettavaa hulevesien määrällistä hallintaa (hulevesien viivyttäminen tontilla), millä voi olla välillisiä myönteisiä vaikutuksia hulevesiverkoston kokonaiskapasiteetin hallinnan ja eroosioriskien hallinnan näkökulmasta.

Asemakaavan muutos mahdollistaa asuinrakentamisen sijoittumisen keskustan palveluiden ja julkisen liikenteen äärelle, millä voi olla merkittäviä suoria ja välillisiä vaikutuksia kulkutapoihin ja myös ilmastoon.

9.5 Kaavan vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Asemakaavan muutoksella ei ole olennaisia vaikutuksia kaava-alueen kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin. Kaava-alue on kokonaisuudessaan ihmisen voimakkaasti muokkaamaan, tehokkaasti rakennettua aluetta, jolle ei sijoitu luonnontilaista ympäristöä. Kaava-alueen ydinosalle sijoittuvia avopysäköintikenttiä ja Venny Soldaninraittia elävöittävät ja jäsentävät kaupunkialueille tyypilliset puu- ja pensasistutukset. Asemakaavan muutoksen myötä korttelin nro 147 istutettujen alueiden pinta-ala voi kasvaa suhteessa nykytilaan. Istutettavat alueet sijoittuvat pääasiassa asuin- ja liikerakennusten yhteyteen toteutettaville pihakansille, mikä voi osaltaan vaikuttaa alueen tulevaan kasvilajistoon.

9.6 Kaavan vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, sekä yhdyskunta- ja energiatalouteen

Kaavan keskeiset vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, sekä yhdyskunta- ja energiatalouteen liittyvät kaava-alueen maankäytön yleiseen tehostumiseen. Maankäytön tehostuminen luo edellytykset kaava-alueen ja sen lähiympäristön liikenneverkon ja yhdyskuntateknisten järjestelmien aiempaa tehokkaammalle käytölle. Vastaavasti maankäytön tehostuminen voi myös edellyttää yleisten alueiden rakenteiden, varustusten ja yhdyskuntateknisten verkostojen uudistamiselle, kehittämiselle ja investoinneille. Maankäytön tehostumisella voi olla merkittäviä suoria ja välillisiä yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia mm. kiinteistöverotulojen ja maankäyttömaksujen muodossa.

9.7 Kaavan vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan

Kaavan vaikutuksia kaupunkikuvaan ja maisemaan on tarkasteltu kaavaselostuksen liitteeksi laaditussa kaupunkikuvallisessa selvityksessä. Selvityksessä on kuvattu ja tarkasteltu kaava-alueen kaupunkikuvallista nykytilaa suhteessa asemakaavan muutoksella mahdollistettavaan tavoitetilaan. Kaava-alueen tavoitetilaa on tarkasteltu selvityksessä rakennussuunnittelijan toimesta laadittujen viitesuunnitelmien (mm. asemapiirros, havainnekuvat, alueleikkaukset) pohjalta.

Asemakaavan muutoksen merkittävimmät kaupunkikuvalliset ja maisemalliset vaikutukset liittyvät kaava-alueelle ydinosalle sijoittuvien, suhteellisen matalien liikerakennusten ja korttelin sisäosaan sijoittuvien avopysäköintialueiden korvaamiseen huomattavasti nykyistä korkeammilla asuin-, liike- ja toimistorakennuksilla ja rakenteellisella pysäköinnillä. Asemakaavan muutos luo edellytykset

Järvenpään keskustan mittakaavalliselle ja kaupunkikuvalliselle kehittämiselle samojen periaatteiden pohjalta, joita on sovellettu kaava-alueen itäpuolelle rakenteilla olevan Perhelän korttelin alueella. Asemakaavaluonnoksen ja havainnekuvien mukaisesti toteutuessaan kaava-alueelle suunniteltu kortteli muodostaa vahvan kaupunkikuvallisen ja kaukomaisemallisen vastinparin Perhelän korttelille.

Kaava-alue sijaitsee Järvenpään ydinkeskustassa Sibeliuksenkadun ja Mannilantien risteyksessä vastapäätä Perhelän korttelia. Perhelän korttelin alueelle on rakenteilla asuin-, liike- sekä toimistotiloja käsittäviä korkeita kerrostaloja. Kaava-alueeseen sisältyy Mannilantien ja Sibeliuksenkadun kulmassa sijaitseva kerrostalo, jossa on tällä hetkellä kahvila ja Osuuspankin tilat sekä Sibeliuksenkatu 19, jossa on muun muassa ravintola. Lisäksi kaava-alueeseen kuuluvat Venny Soldaninraitin ja Sibeliuksenkadun välinen katettu kevyen liikenteen reitti sekä Venny Soldaninraitin ja Mannilantien välinen pysäköintialue ja osa Venny Soldaninraitin ja Tupalantien välisestä pysäköintialueesta.

Kaava-alueella sijaitsee tällä hetkellä suhteellisen matalia liike- ja toimitiloja käsittäviä kerrostaloja. Kaava-alueen ulkopuolella pohjois- ja länsipuolella on suurilta osin 1970-luvulla ja sen molemmin puolin rakennettuja asuinkerrostaloja. Sibeliuksenkadun varrella puolestaan on pääosin 1960- ja 1980-luvulla rakennettuja asuinkerrostaloja sekä liiketiloja, mutta myös muutama 2000-luvun

9.8 Kaavan vaikutukset kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaava-alueelle tai sen lähiympäristöön ei sijoitu arkeologisia kohteita, kulttuuriperintökohteita, tai valtakunnallisesti merkittäviä rakennetun ympäristön kohteita.

Kaavan keskeiset vaikutukset rakennettuun ympäristöön liittyvät kaava-alueen kortteliin nro 147 sijoittuvan ydinosan (Mannilantien, Sibeliuksenkadun, Tupalantien rajaama alue) olemassa olevan rakennuskannan purkuun ja korvaamiseen uusilla asuin-, liike- ja toimistorakennuksilla alueella voimassa olevaa asemakaavaa huomattavasti suuremmalla tonttitehokkuudella ja kerrosluvulla. Tonttitehokkuuden lisääminen edellyttää alueelle sijoittuvien avopysäköintikenttien korvaamisen rakenteellisella pysäköinnillä, josta osa palvelee kohdennetusti kaava-alueelle sijoittuvien asuin-, liike- ja toimistorakennusten käyttäjiä. Tupalantien varteen osoitettu autopaikkojen korttelialue mahdollistaa Järvenpään keskustan asukas- ja asiointipysäköintiä laajemmin palvelevan pysäköintitalon rakentamisen.

Kaava-alueen ydinosalle entuudestaan sijoittuvia, kolmea purettavaa rakennusta on tarkasteltu yksityiskohtaisemmin kaavaselostuksen liitteenä olevassa inventoinnissa. Inventoinnin perusteella kaava-alueelta purettavat rakennukset edustavat 1960-, -70, -80-luvuille tyypillistä asuin- ja liikerakentamista. Rakennukset ovat säilyneet ulkoasultaan ja käyttötarkoitukseltaan hyvin pitkälti alkuperäisen kaltaisina. Rakennusten sijoittuminen keskeiselle paikalle Järvenpään keskustaan on vaikuttanut rakennusten arkkitehtuurillisiin yksityiskohtiin ja rakennusten keskinäiseen yhteensovitukseen.

Osuuspankin talo osoitteessa Sibeliuksenkatu 17 on ollut vuonna 2004 Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa kohteena, jonka "säilyttämistä kaupunki edistää neuvonnalla ja ajankohtaisiin kaavoitus- tai rakennushankkeisiin liittyvillä ratkaisulla" (kohdenumero 06.15). Kuitenkin vuonna 2017 laaditussa inventoinnin päivityksestä se poistettiin listalta. Päivitetyt inventoinnin mukaan: *"Purettujen kohteiden lisäksi hoitosuunnitelman ulkopuolelle jätettiin 22 kohdetta joko kohteella olevan purkuluvan, tehtyjen muutosten tai rakennusten ilmeisen korjauskelvottomuuden tai muun säilymisen edellytyksen puuttumisen perusteella."*

9.9 Kaavan vaikutukset toimivan kilpailun kehittymiseen

Kaavan vaikutuksia toimivan kilpailun kehittymiseen ja yritystoimintaan on tarkasteltu kaavaselostuksen liitteeksi laaditussa kaupallisten vaikutusten arvioinnissa. Kaavan vaikutuksia on tarkasteltu yritysten toimintaedellytysten vahvistumisen ja heikentymisen näkökulmista suhteessa nykytilaan, kaavam muutoksen mahdollistamaan tilanteeseen, sekä tulevaisuuden trendeihin. Arviointiin on sisällytetty kuvaus kaupungin yritysalue rakenteesta, sekä arvio kaava-alueen merkityksestä osana tätä rakennetta.

Arvioinnin perusteella asemakaavan muutos vahvistaa keskustahakuisten yritysten toimintaedellytyksiä kaava-alueella, mutta erityisesti sen lähiympäristössä. Kaavamuu tos ei rajoita tai ota suoraan kantaa liike- ja toimistilan määrään kaava-alueella. Viitesuunnitelmien ja voimassa olevien asemakaavojen perusteella tehtyjen tarkastelun perusteella liike- ja toimistilan pinta-ala tulee kaavam muutoksen myötä vähenemään kaava-alueella. Viitesuunnitelmien perusteella Sibeliuksenkadun ja Mannilantien katualueisiin rajoittuvien asuin-, liike- ja toimistorakennusten kahden alimman kerroksen tiloja tullaan hyödyntämään soveltuvilta osin rakennuksen rungon puoleen väliin asti liike- ja toimistotiloina. Edellä kuvatusti toteutettuna liike- ja toimistotilan kerrosala tulee olemaan kaava-alueen ydinosalla korttelissa 147 noin 1800 m².

Kaava-alueelle sijoittuvan liike- ja toimistotilan vähenemisestä huolimatta kaavam muutoksen arvioidaan lisäävän olennaisella tavalla kaava-alueen ja sen lähiympäristön asiakaspotentiaalia ja siten vaikuttavan erittäin myönteisesti alueen elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin. Asiakaspotentiaalin kasvu perustuu kaava-alueen maankäytön tehostumiseen, sekä asunto- ja asukasmäärän merkittävään kasvuun alueen täydennysrakentamisen myötä. Asemakaavan muutos mahdollistaa yli 450 uuden asunnon ja noin 800-900 uuden asukkaan sijoittumisen kaava-alueen ydinosalle.

10 YHTEYSTIEDOT

Seutulantalon palvelupiste

(09) 2719 2880

tekninen.palvelu(at)jarvenpaa.fi

Seutulantie 12, PL 41, 04401 Järvenpää

9.1.2023 lähtien

Järvenpää-info

+358 40 315 2880

info(at)jarvenpaa.fi

Sibeliuksenkatu 8, PL 41, 04401 Järvenpää

Järvenpään kaupunki

etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi

Terttu-Elina Wainio

asemakaava-arkkitehti

+358 40 3152353

Sampo Perttula

kaavoitusjohtaja

+358 40 3152005

Maria Suutari-Jääskö

kaupunkikuva-arkkitehti

+358 40 3152455

Kaavan laatija

Timo Rysä

suunnittelupäällikkö, arkkitehti, YKS-530

Sweco Finland Oy

+358 40 5939917

etunimi.sukunimi@sweco.fi

11 LIITEASIAKIRJAT

Kaavaselostuksen liitteenä ovat seuraavat asiakirjat:

- LIITE 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, Sweco Finland Oy, 01.03.2023
- LIITE 2 Kaavakartta, Sweco Finland Oy, 01.03.2023
- LIITE 3 Vastineluettelo, Sweco Finland Oy, 01.03.2023
- LIITE 4 Havainnekuvat, Arco Architecture Company Oy, 2023
- LIITE 5 Hulevesiselvitys ja hulevesisuunnitelma, Sweco Finland Oy, 20.02.2023
- LIITE 6 Purettavia rakennuksia koskeva inventointi, Sweco Finland Oy, 30.11.2022
- LIITE 7 Kaupunkikuvallinen selvitys, Sweco Finland Oy, 30.11.2022
- LIITE 8 Yritysvaikutusten arviointi, Sweco Finland Oy, 21.12.2022
- LIITE 9 Rakennettavuus selvitys, Sweco Finland Oy, 31.01.2023
- LIITE 10 Varjostusta koskeva selvitys, Aihio Arkkitehdit Oy, 2023
- LIITE 11 Liikennemeluserveys, A-Insinöörit Oy, 13.09.2021
- LIITE 12 Tärinä- ja runkomeluserveys, A-Insinöörit Oy, 20.09.2021
- LIITE 13 Tuulisuuserveys, Ilmatieteenlaitos, 11.08.2022
- LIITE 14 Rakentamistapaohje, Arco Architecture Company Oy, 17.02.2023
- LIITE 15 Katu-, liikenne- ja pysäköintiselvitys, Sweco Finland Oy, 2023
(liitetään kaava-aineistoon ehdotusvaiheessa)