



Järvenpään kassatalo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63 §)

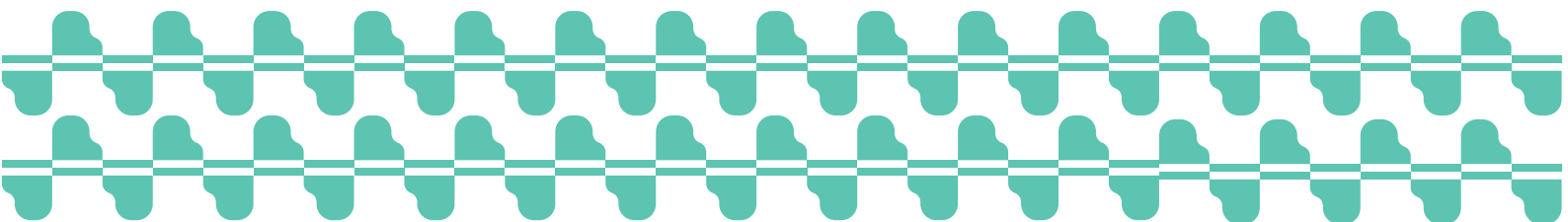
Asemakaavan muutos

Dnro: JARDno-2021-1376

Kaavatunnus: 010111

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	4
4.	Osalliset.....	7
5.	Miten ja milloin voi osallistua?.....	8
6.	Kaavan vaikutusten arviointi	10
7.	Aikatauluarvio	10
8.	Mielipiteet aloitusvaiheessa	10
9.	Yhteystiedot.....	11

1. Mitä tapahtuu ja missä?

Keskustan (1.) kaupunginosan alueella on alkamassa asemakaavahanke nimeltään Järvenpään kassatalo. Asemakaavan muutos laaditaan Järvenpään kaupungin asemakaavoituksessa virkamiestyönä.

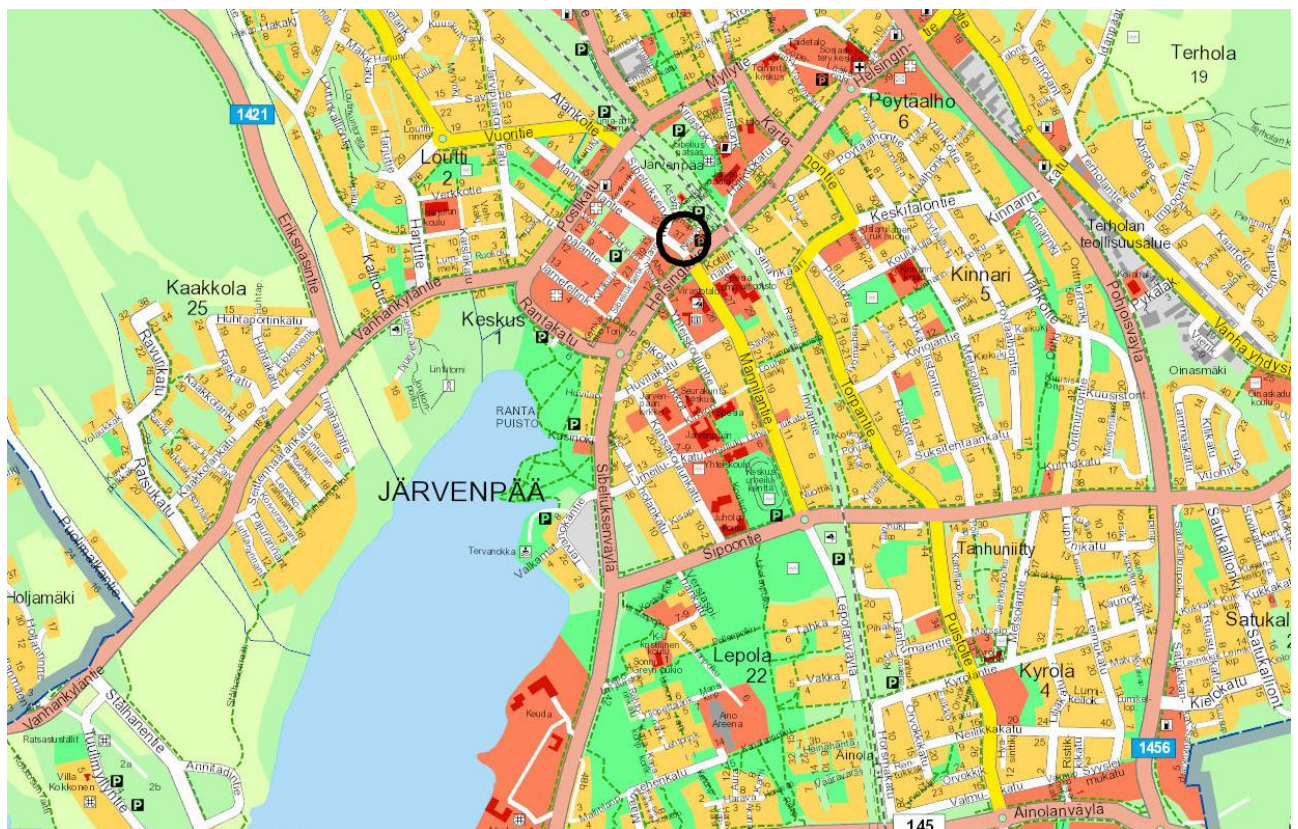
Tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (MRL 63§) saa tietoa, missä vaiheessa ja millä tavoin osalliset voivat vaikuttaa kaavan suunnitteluun. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan tarkistaa kaavan valmisteluvaiheen aikana tarpeen mukaan.

1.1 Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee kiinteistöjä 1-130-4 ja 1-129-2.

Suunnittelualue sijaitsee kaupungin keskustassa, rautatieaseman välittömässä läheisyydessä Sibeliuksenkadun, Mannilantien ja Helsingintien kulmassa ja on pinta-alaltaan noin puoli hehtaaria. Merkittävä osa kaupungin kaupallisista palveluista ja julkisen palvelun yksiköistä sijaitsee suunnittelualueen ympäristössä. Asemakaavan muutos sijoittuu liikenteellisestikin kaupungin keskeiseen solmukohtaan.

Suunnittelualue voi tarkentua kaavasuunnitteluprosessin edetessä.



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti mustalla ympyröitynä.

1.2 Aloite tai hakija

Järvenpään Kassatalo Oy toimittanut 06/2021 kaavamuutoshakemuksen, jolla on peruutettu kaikki aiemmat hakemukset.

Kaavoitusjohtaja on hyväksynyt kaavahankkeen puitesopimuksen 6.4.2022 § 1. Asiasta laaditaan tarvittaessa maankäyttösopimus ennen kaavamuutoksen hyväksymiskäsittelyä.

2. Mitä on suunnitteilla?

Kaavasuunnittelun tavoitteena on tutkia mahdollisuudet uudistaa Mannilantien ja Sibeliuksenkadun kulmassa olevan Kassatalon sekä Neuvoksenkujan varrella olevan paikoitustontin asemakaava kaavamääräyksineen. Kassatalon (kiinteistötunnus 186-1-130-4) osalta asemakaavan muutoksessa tutkitaan kaavamääräysten päivittäminen ja rakennussuojelun tarve. Korttelin 129 pysäköintitalon osalta tutkitaan sen laajentamisen edellytykset. Tutkittavat muutokset tulee tehdä keskustan osayleiskaavan 2030 reunaehtojen mukaisesti.

Alueelle laaditaan tarvittaessa erillinen tonttijako asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

3. Suunnittelun lähtötiedot

3.1 Maanomistus

Kiinteistöt omistaa Järvenpään Kassatalo Oy.

3.2 Maakuntakaava

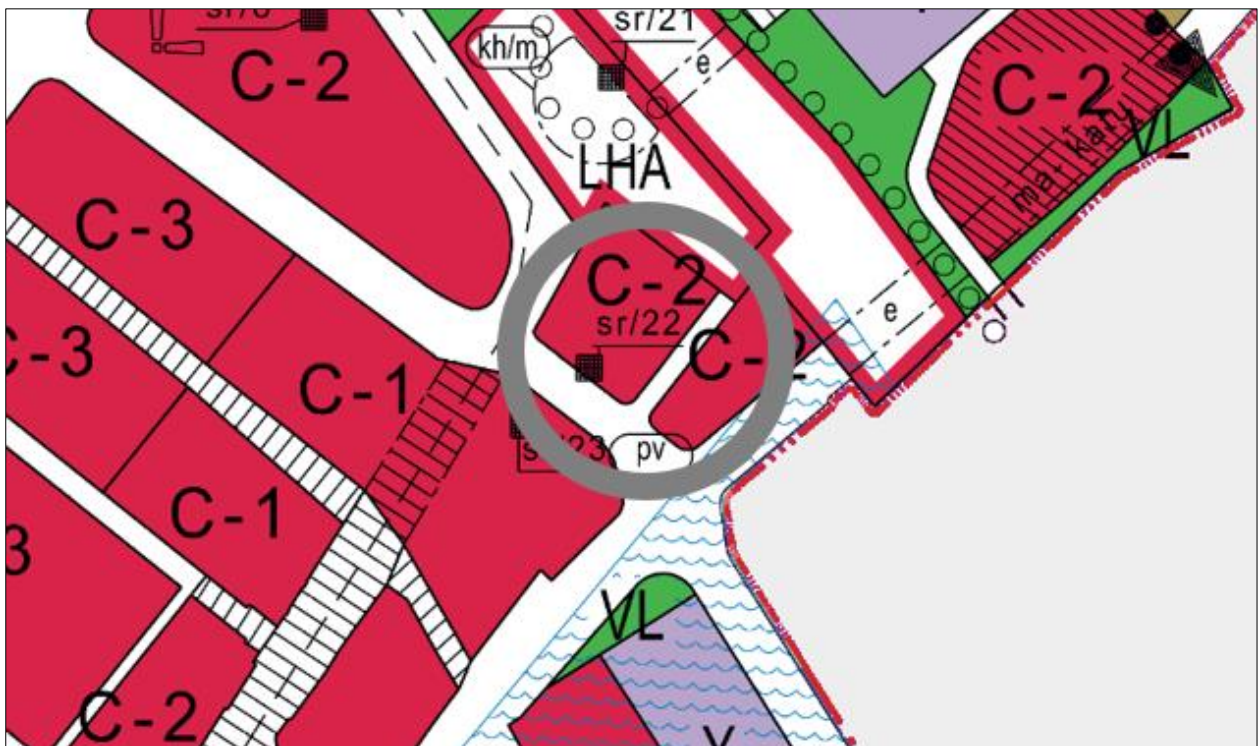
Uusimaa-kaavan 2050 Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa (maakuntavaltuusto hyväksynyt 25.8.2020, pääosin voimaan HHaO 24.9.2021) suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi. Alueelle on merkitty lisäksi pistemerkintänä joukkoliikenteen vaihtopaikka ja kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue. Päärata on merkitty viivamerkinnällä.



Ote Uusimaakaava 2050:stä. (Uudenmaan liiton karttapalvelu 30.9.2022). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti valkoisella ympyröitynä.

3.3 Yleiskaava

Keskustan osayleiskaava 2030:ssa (KV 21.9.2015 § 50; voimaan 11.11.2015) suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C-2). Kassatalon rakennus on merkitty osayleiskaavassa paikallinen kulttuuriympäristökohde (sr/22) -merkinnällä.



Ote Keskustan osayleiskaavasta 2030. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti harmaalla ympyröitynä.

3.4 Asemakaava

Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava on vahvistettu 4.2.1982. Kaavassa kiinteistö 1-130-4 on osoitettu yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialueeksi ja kiinteistö 1-129-2 autopaikkojen korttelialueeksi.

Yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialue (ALK-25)

Asuntoja ei saa sijoittaa ensimmäiseen ja toiseen kerrokseen.

Tontin rajalla tai siitä 8 m lähempänä olevaan ulkoseinään saadaan sijoittaa ikkuna aukkoja.

Kaavassa annetun kerrosalan lisäksi saadaan rakennuksen kerroksiin rakentaa asuntojen säilytys- ja huoltotiloja sekä teknillisiä tiloja, ei kuitenkaan enempää kuin 10 % kerrosalasta.

Tontteja ei saa aidata.

Korttelialueelle on järjestettävä vähintään 10 m² yhtenäistä vapaa-aluetta asuntoa kohti. Vapaa-alue voidaan myös sijoittaa I-II kerroksisten rakennusosien kattotasanteelle, siten että porrashuoneesta on sinne välitön yhteys.

Leikki- ja oleskelualueet on ympäröitävä suoja-istutuksilla.

Tonttia varten on järjestettävä autopaikkoja seuraavasti:

1 ap/85 asunto k-m2 1 ap/50 myymälä k-m2

1 ap/85 toimisto ja muu liiketoiminta k-m2

1 ap. kutakin kokoontumistilan 8 istuinpaikkaa kohti.

Jos eri toimintojen kesken voidaan osoittaa autopaikkojen päällekkäiskäyttöä, voidaan autopaikat jättää rakentamatta niiltä osin, mitä päällekkäiskäyttö koskee.

Tontin autopaikoista enintään 2/3 saadaan sijoittaa tontin ulkopuolella olevalle, tätä varten varatulle alueelle, ei kuitenkaan 200 metriä kauemmaksi.

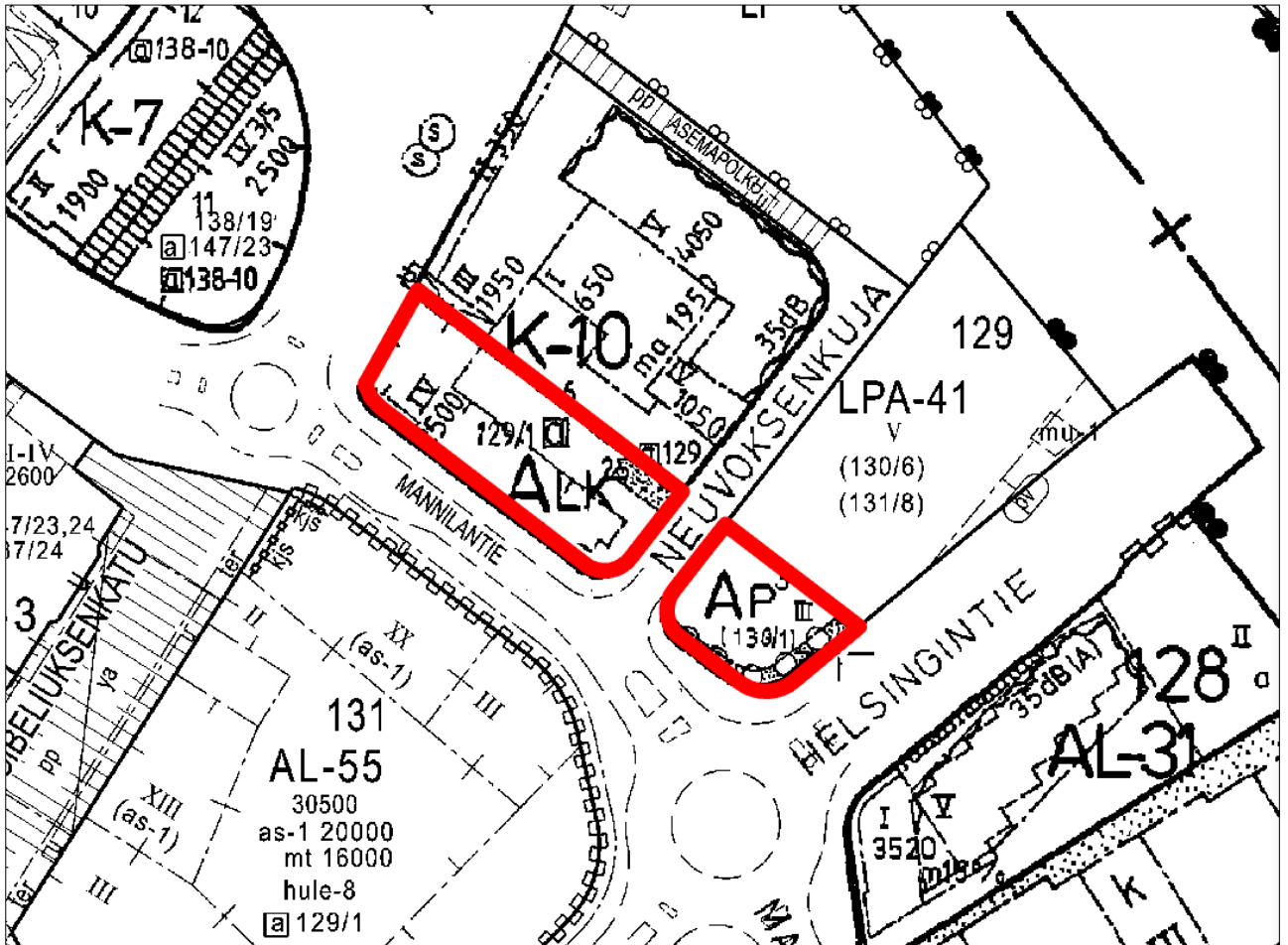
Autopaikkojen korttelialue (AP-3)

Korttelialueelle saa rakentaa autopaikkoja, suojia ja -katoksia, enintään kolmeen tasoon, joita ei lasketa rakennusoikeuteen kuuluviksi sekä korttelialueen toimintaan liittyviä huolto- ja niihin verrattavia tiloja.

Pysäköintitasojen reunat on varustettava vähintään 1.2 m korkeilla melu-, ajovalo ym. Haittoja estävillä seinämillä, joiden ylimmän yläreunan keskimääräinen korkeus ympäröivästä maanpinnasta on enintään 4 m.

Korttelin rakentamattomat osat on pidettävä huolittelussa kunnossa.

Suunnittelualueen ympäristö on asemakaavoitettua ja alueita on osoitettu pääosin liike-, toimitila- ja asuinrakentamiselle.



Ote ajantasa-asemakaavasta. Kaava-alue on rajattu punaisella.

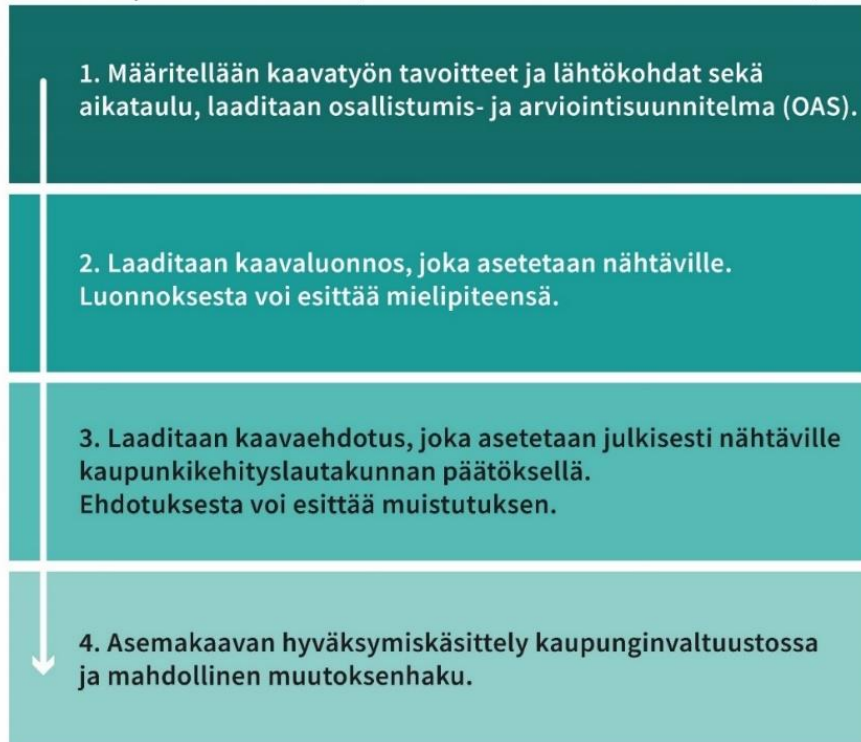
4. Osalliset

- Kaava-alueen maanomistajat
- Naapuritonttien omistajat, haltijat ja asukkaat
- Lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät sekä asukasyhdistykset
- Järvenpään kaupungin viranomaiset
- Järvenpään Vesi
- Uudenmaan liitto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Museovirasto
- Keski-Uudenmaan maakuntamuseo/Helsingin kaupunginmuseo
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymä
- Teleoperaattoriyritykset tms.
- Teknisten verkostojen toimittajayritykset tms.
- Suomen luonnonsuojeluliitto Järvenpää ry
- 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)



5.2 Tiedottaminen

Kaikista osallisten kuulemisvaiheista tiedotetaan kuuluttamalla kaupungin internet-sivuilla, Keski-Uudenmaan viikkouutisissa 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 internet-sivuilla.

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

5.4 Valmisteluvaihe

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

Kaavamuutoksesta pyydetään luonnoksen valmistuttua ennakkolausunnot seuraavilta tahoilta:

- Järvenpään Vesi
- Uudenmaan liitto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Museovirasto
- Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo/Helsingin kaupunginmuseo
- 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
- Suomen luonnonsuojeluliitto Järvenpää ry 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 internet-sivuille. 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 asemakaavamutosehdotusta 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, internet-sivuilla 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.

7. Aikatauluarvio

- Asemakaavatyö käynnistyy marraskuussa 2022
- Asemakaavaluonnos on nähtävänä arviolta keväällä 2023 (MRL 62 §) 30 päivää
- Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäväksi arviolta syksyllä 2023 (MRL 65 §, MRA 27§) 30 päivää
- Tavoitteena on, että kaavamuutos siirtyy hyväksymiskäsittelyyn (Kauke Itk, KH ja KV) keväällä 2024

8. Mielenpiteet aloitusvaiheessa

Onko alueella tärkeitä paikkoja, kehittämiskohteita tai ongelmia, joita ei ole lähtötiedoissa huomioitu? Jos haluat tuoda esiin omia näkemyksiäsi suunnittelualueeseen liittyen, ota yhteyttä suoraan kaavan valmistelijaan (ks. yhteystiedot alla).

9. Yhteystiedot

Seutulantalon palvelupiste

Puh. (09) 2719 2880

Sähköposti: [tekninen.palvelu\(at\)jarvenpaa.fi](mailto:tekninen.palvelu(at)jarvenpaa.fi)

Seutulantie 12, PL 41, 04401 Järvenpää

Sähköpostiosoitteet ovat muotoa: etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi.

Kaavoitus

Jaakko Heikkilä, kaavasuunnittelija, 040 315 2630

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