

Järvenpään Kassatalo

Asemakaavan selostus (luomos)

JARDno-2021-1376

Kaavatunnus 010111



Vireilletulosta ilmoittaminen	kuulutus 9.11.2022
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	16.11.-15.12.2022
Asemakaavaluonnos nähtävänä MRL 62§, MRA 30§	29.3.-27.4.2023
Kaupunkikehityslautakunta	pvm § nro
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä MRL 65§ ja MRA 27§	pvm
Kaupunkikehityslautakunta	pvm §
Kaupunginhallitus	pvm §
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	pvm §

Sisällysluettelo

1.	TIIVISTELMÄ.....	6
2.	LÄHTÖKOHDAT	7
3.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
4.	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	20
5.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	23

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Tunnistetiedot

Järvenpään kassatalo

Asemakaavan muutos

JARDno-2021-1376

Kaavatunnus 010111

Asemakaavan muutos koskee:

1. eli Keskuksen kaupunginosan korttelin 129 autopaikkojen korttelialuetta ja 130 yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

1. eli Keskuksen kaupunginosan kortteliin 129 autopaikkojen korttelialuetta sekä kortteliin 130 asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta.

Laatija: Järvenpään kaupunki, Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

Yhteyshenkilö: Jaakko Heikkilä, kaavasuunnittelija, PL 41, 04401 JÄRVENPÄÄ, puhelin 040 315 2630, sähköposti etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi

Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee kaupungin keskustassa, Järvenpään rautatieaseman välittömässä läheisyydessä Sibeliuksenkadun, Mannilantien ja Helsingintien rajaamalla alueella.



Kaavan suunnittelun sijainti Järvenpäässä.

Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutoksen nimi on Järvenpään Kassatalo. Asemakaavan muutoksessa päivitetään Järvenpään Kassatalon kaavamääräystä vastaamaan nykykäyttöä, jossa asuminen on poikkeusluvalla sallittu rakennuksen toiseen kerrokseen. Viereisen autopaikoitusalueen kehittämissuunnitelmat edellyttävät kaavamääräysten tarkistamista niin, että se mahdollistaa tulevaisuuden käytön edellytykset. Kassatalon kerrosala on noin 2 500 k-m² ja suunnitellun paikoitustalon kerrosala noin 2 700 k-m². Yhteensä suunnittelussa olevan kaavan kerrosala olisi noin 5 300 k-m².

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Asemakaavakartta ja -määräykset (pienennös)
3. Lyhennelmät lausunnoista, mielipiteistä ja muistutuksista sekä kaavoituksen vastineet
4. Asemakaavan seurantalomake



Ilmakuva kaavan suunnittelualueesta vuodelta 2021, kun Bulevardikorttelia eteläpuolelle vielä rakennettiin. Vaalea talo vasemmalla Kassatalo ja oikealla paikoitusalue.

Tausta-aineistot

- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (1.4.2018)
- Uudenmaan maakuntakaava ja vaihemaakuntakaavat (Uudenmaan liitto)
- Uusimaa2050-kaava ja Helsingin seudun vaihemaakuntakaava (Uudenmaan liitto)
- Keskustan Osayleiskaava 2030 (Kv 21.9.2015 § 50)
- Resurssiviisas Järvenpää-tiekartta (Kv. 11.11.2019 § 83)
- Resurssiviisas Järvenpää - Kaupunkikehityksen palvelualueen toteutussuunnitelma 2020-2023 (Kaupunkikehityslautakunta 29.10.2020 § 46)
- Asemakaavojen pysäköintinormituksen suunnitteluohjeet (Kauke ltk. 17.9.2020 § 39)
- Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelma, meluselvitys (Sitowise Oy, 2/2020)
- Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelma 2017 (Järvenpään kaupunki & Ramboll Finland Oy)
- Järvenpään hulevesisuunnitelma 2013 (Järvenpään kaupunki & FCG Oy)
- Järvenpään tekninen hulevesisuunnitelma 2016 (Pöyry Finland Oy)

1. TIIVISTELMÄ

Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulosta ilmoittaminen	kuulutus 9.11.2022
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	16.11.2022
Asemakaavaluonnos nähtävänä MRL 62§, MRA 30§	29.3.-27.4.2023
Kaupunkikehityslautakunta	pvm § nro
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä MRL 65§ ja MRA 27§	pvm
Kaupunkikehityslautakunta	pvm §
Kaupunginhallitus	pvm §
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	pvm §

Asemakaava

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

Asemakaava-alueelle tulee laatia erillinen tonttijako asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Asemakaavan toteuttaminen

Kaavatyö on aikataulutettu Järvenpään kaavoitussuunnitelmassa (KH 16.1.2023 §7) niin, että asemakaavan muutostyö toteutetaan Järvenpään kaupungin laatimana vuoden 2023 aikana. Lainvoiman sen on tarkoitus saada vuoden 2024 alkupuolella.

Asemakaavaa voi alkaa toteuttamaan, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman ja kuulutettu voimaan tulleeksi sekä kiinteistötekniiset toimenpiteet (tonttijako, rekisteröinnit) on suoritettu.

2. LÄHTÖKOHDAT

Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijoittuu kaupungin ydinkeskustaan, joka sisältää pääasiassa asuin- ja liikerakennusten sekoittuneita korttelialueita. Järvenpään keskusta on kehittynyt usean vuosikymmenen kuluessa maantiensivustalta kaupunkimaiseksi liikekeskustaksi. Nopein keskustaympäristön muutos on alkanut 1960-luvulle tultaessa Järvenpään ensimmäisen asemakaavan valmistuttua. Kassatalon ja pysäköintipaikan rakentuminen sijoittuu tähän Järvenpään nopean keskustamuutoksen aikaan.

Luonnonympäristö

Suunnittelualueen ympäristössä ei ole mainittavaa kasvillisuutta katualueiden ja Helsingintien puistikon istutuksia lukuun ottamatta. Kassatalon sisäpihalla muutama puu ja pihastutuksia. Alue on tasaista, maanpinnan korkeusasema on +42:sta +43:een metriin mpy. Alueen maaperä on GTK:n maaperäkartan perusteella savea. Suunnittelualueen viereinen Helsingintien puoleinen alue on pohjavesialuetta.

Rakennettu ympäristö

Sibeliuksenkadun varsi nauhaikkunaisine kerrostaloineen on muotoutunut vuonna 1965 järjestetyn keskustakilpailun pohjalta. Kallioon puhkaistu Helsingintie ja rautatien alikäytävä on rakennettu 1960-luvun puolivälissä. 1990-luvulla on rakennettu virastokeskus Helsingintien eteläpuolelle ja keskustaan on tehty uusia liikerakennuksia, mm. Prismakeskus kävelykadun eteläpäähen. Sibeliuksenkatu on rakennettu kävelykaduksi Mannilantien ja Järnefeltinkadun välillä 2000-luvun alussa. Perhelän liikerakennus valmistui vuonna 1940, ja sen korttelia on täydennetty useassa vaiheessa.

Järvenpään kassatalo on neljäkerroksinen asuin- ja liiketalo. Vaaleaksi rapattu kolmikerroksinen osa Mannilantien varressa on rakennettu vuosina 1954–1955 ja punatiilinen nelikerroksinen osa Sibeliuksenkadun kulmassa vuonna 1958. Sen vieressä oleva paikoitusalue on ollut paikoituskäytössä keskustan kehittyessä. Paikoitusalueen pohjoispuoleiselle tontille valmistui paikoitustalo vuonna 1990. Suunnittelussa olevan kaavan mahdollistava paikoitustalo tulee valmistumaan olemassa olevan paikoitustalon yhteyteen.

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella, yhdyskuntarakenne sekä kaupunkikuva

Suurin osa suunnittelualueen väestöstä on Järvenpään mediaani-ikä (43 vuotta) nuorempaa. Suunnittelualue ympäristöineen on tiivistä ja sekoittunutta keskustatoimintojen aluetta. Järvenpään keskustan kaupunkikuvaa luonnehtii modernistinen arkkitehtuuri.

Asuminen

Kassatalossa on kymmenkunta kerrostaloasuntoa, joissa asuu noin 20 asukasta (kevät 2023).

Palvelut

Ympäröivissä kortteleissa on toimisto- ja liikerakennuksia, joiden katutasossa on pankki-, kahvila- ja ravintolapalveluja ja erikoisliikkeitä. Rautatieasema, kaupungintalon julkiset palvelut ja kirjasto sekä Järvenpää-talon kulttuuripalvelut ovat lähietäisyydellä. Tori ja Prisma-keskuksen kaupalliset palvelut ovat noin 300 metrin päässä.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Suunnittelualueen kaupallisten ja muiden palvelujen piirissä on runsaasti eri palvelualueiden työpaikkoja.

Virkistys

Keskustan alue liittyy Tuusulanjärven rannassa Rantapuistoon, jota kehitetään eri-ikäisten virkistyskäyttöön.

Liikenne

Suunnittelualue on saavutettavuudeltaan erinomainen. Alue sijaitsee Järvenpään päärautatieaseman vieressä ja kaikkien jalankulku- ja pyöräilyreittien keskipisteessä.

Suunnittelualueen lounaispuolella Mannilantie on poikittainen keskustan kehän väliyhteys, joka on rakennettu hidaskatumaiseksi kävelykeskustan lähtökohdista. Helsingintiellä on linja-autopysäkit. Kaakkoispuolen Helsingintie on osa keskustan kehää. Helsingintien Rantakadun ja Mannilantien välinen osuus tullaan rakentamaan uudelleen kiertoliittymillä varustetuksi 1 + 1 –kaistaiseksi bulevardiksi. Sibeliuksenkatu Mannilantien ja Järnefeltinkadun välillä on rakennettu kävelykaduksi.



Liikenneväylät suunnittelualueen ympärillä.

Korotettu risteysalue kävelykadun pohjoispäässä ja kaavan suunnittelualueen länsikulmassa korostaa jalankulkuyhteyttä Asemanmäelle. Kassatalon ja paikoitusalueen välissä suunnittelualueeseen kuulumaton Neuvoksenkuja on tonttikatu, joka palvelee Asemanmäen ja Kassatalon pysäköintiä. Asemanmäen pysäköintitalossa ja kävelykadun pohjoispuolen rakennusten takana sijaitsevalla pysäköintikentällä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Tontin 130-4 liikerakennus, Järvenpään kassatalo, on arvotettu Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa (2017) toimenpideluokkaan 2: suojellaan kaavoituksella. Vaaleaksi rapattu kolmikerroksinen osa Mannilantien varressa on rakennettu vuosina 1954-1955 ja punatiilinen nelikerroksinen osa Sibeliuksenkatun kulmassa vuonna 1958. Alueella ei ole inventoituja muinaismuistoja.

Tekninen huolto

Suunnittelualueella on rakennettu kunnallistekniikan ja energiahuollon verkosto.

Hulevedet

Keskustan alueen hulevedet on ohjattu sadevesiviemäriin. Helsingintien pohjoisreunalla kulkeva 800 mm hulevesiputki johtaa hulevesiä Rantapuiston suuntaan ja Tuusulanjärveen.

Erytistoiminnot

Alueella ei ole vaara- tai muita erityisalueita.

Ympäristönsuojelu, ympäristöhäiriöt

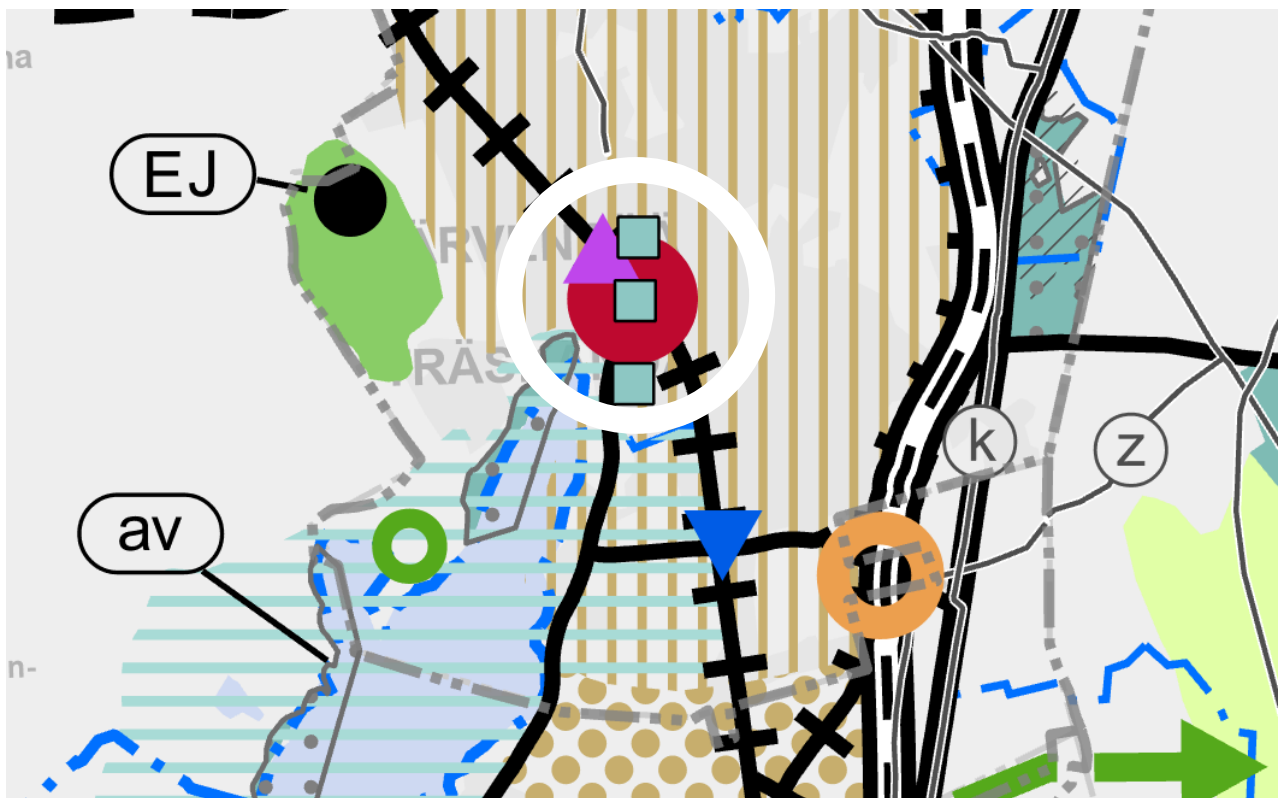
Helsingintien ja Mannilantien liikennemelu sekä rautatien liikennemelu saattavat aiheuttaa häiriötä ympäröivälle asutukselle. Kassatalon ravintolatoiminta voi aiheuttaa meluhäiriöitä erityisesti viikonloppuiltoina, mutta toiminta on voimassa olevan asemakaavan mukaista, eikä siitä ole tullut kaupungille valituksia.

Suunnittelutilanne

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Suunnittelualue ja sen lähiympäristö on Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa (voimaantulo 17.12.2020) *taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä* (kaavakartassaruskea pystyviivoitus) ja *keskustatoimintojen aluetta* (punainen pistemerkintä). Suunnittelualueen läheisyydessä Järvenpään rautatieasema on merkitty merkinnällä: *kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue* (turkoosi neliö), rautatie merkinnällä: *päärata* (musta viivoitus poikittaisväkäsillä) ja lisäksi *joukkoliikenteen vaihtopaikka* (violetti kolmio).



Ote Helsingin seudun vaihemaakuntakaavasta. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on ympyröity valkoisella.

Järvenpään kassatalo asemakaavan muutoksen osalta tulee erityisesti huomioida seuraavat maakuntakaavamääräysten osat:

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke:

- Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen yhdyskuntarakennetta tulee tehostaa nykyiseen rakenteeseen, erityisesti keskuksiin ja asemanseutuihin tukeutuen ja joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parantaen. Vyöhykettä tulee kehittää tiiviinä ja monipuolisena asumisen, työpaikkojen, palveluiden ja viherrakenteen kokonaisuutena ympäristön erityiset arvot huomioon ottaen.
- Vyöhykkeen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee turvata luonnon- ja kulttuuriympäristön erityisten arvojen säilyminen sekä edistää ekologisen verkoston kytkeytymistä vyöhykkeen ulkopuoliseen viherrakenteeseen. Tiivistettäessä yhdyskuntarakennetta on kiinnitettävä huomiota vyöhykkeen arvokkaisiin ominaispiirteisiin ja elinympäristön laatuun.
- Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota hulevesien hallintaan ja varauduttava sään ääri-ilmiöihin.

Keskustatoimintojen alue, keskus:

- 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.
- Keskuksen kehittämisessä tulee vaalia ja hyödyntää ympäristön erityis- ja ominaispiirteitä.
- Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota hulevesien hallintaan ja varauduttava sään ääri-ilmiöihin.

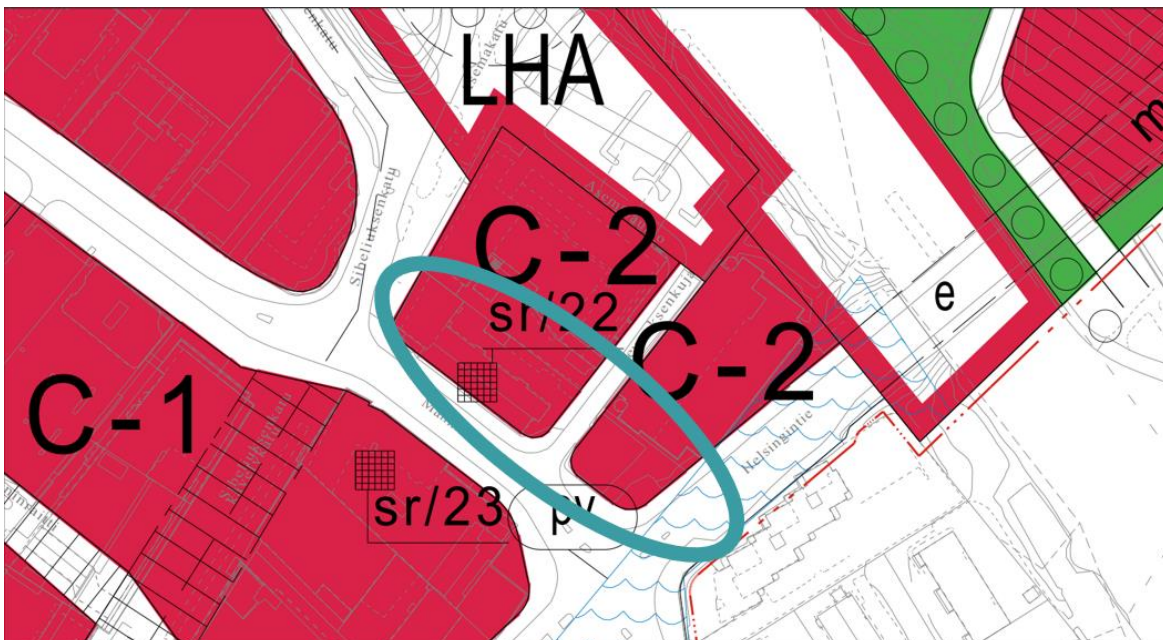
Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue:

- Alueen suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä alueen maisema- ja kulttuuriympäristöarvot.

Yleiskaava

Alue on Järvenpään keskustan osayleiskaavassa 2030 (kv 21.9.2015 § 50) merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C-2). Alue varataan Järvenpään kaupunkia ja sen vaikutusaluetta 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 liikkumuotoina tulee suosia kävelyä, pyöräilyä ja julkista liikennettä. Autojen paikoituksessa tulee soveltaa keskitettyjä pysäköintiratkaisuja ja yhden pysäköinnin periaatetta. Alueen tonttitehokkuudeksi suositellaan vähintään $e=1,5$.

Osayleiskaavassa Kassatalo on merkitty paikalliseksi kulttuuriympäristökohteeksi (sr/22). Kohde on suojeltu asemakaavalla / kohde on tarkoitettu säilytettäväksi asemakaavoituksella tai muilla toimenpiteillä. Numero viittaa määräysosassa olevaan kulttuuriympäristön 1- ja 2- luokan kohteiden luetteloon.



Ote Järvenpään keskustan osayleiskaavasta 2030 (kv 21.9.2015 § 50). Kaava-alueen likimääräinen sijainti merkitty turkoosilla värillä.

Voimassa oleva asemakaava

Alueella voimassa oleva asemakaava (asemakaavatunnus 1/48) on vahvistettu 4.2.1982.

Kiinteistö 130-4:

Voimassa olevassa asemakaavassa Kassatalo on merkitty yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialueeksi (ALK-25). Asuntoja ei saa sijoittaa ensimmäiseen tai toiseen kerrokseen. Tontin rajalla tai siitä 8 m lähempänä olevaan ulkoseinään saadaan sijoittaa ikkuna-aukkoja. Kaavassa annetun kerrosalan lisäksi saadaan rakennusten kerrokseen 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 suojaistutuksilla. Tonttia varten on järjestettävä autopaikkoja seuraavasti:

1 ap/85 asunto k-m²

1 ap/ 50 myymälä k-m²

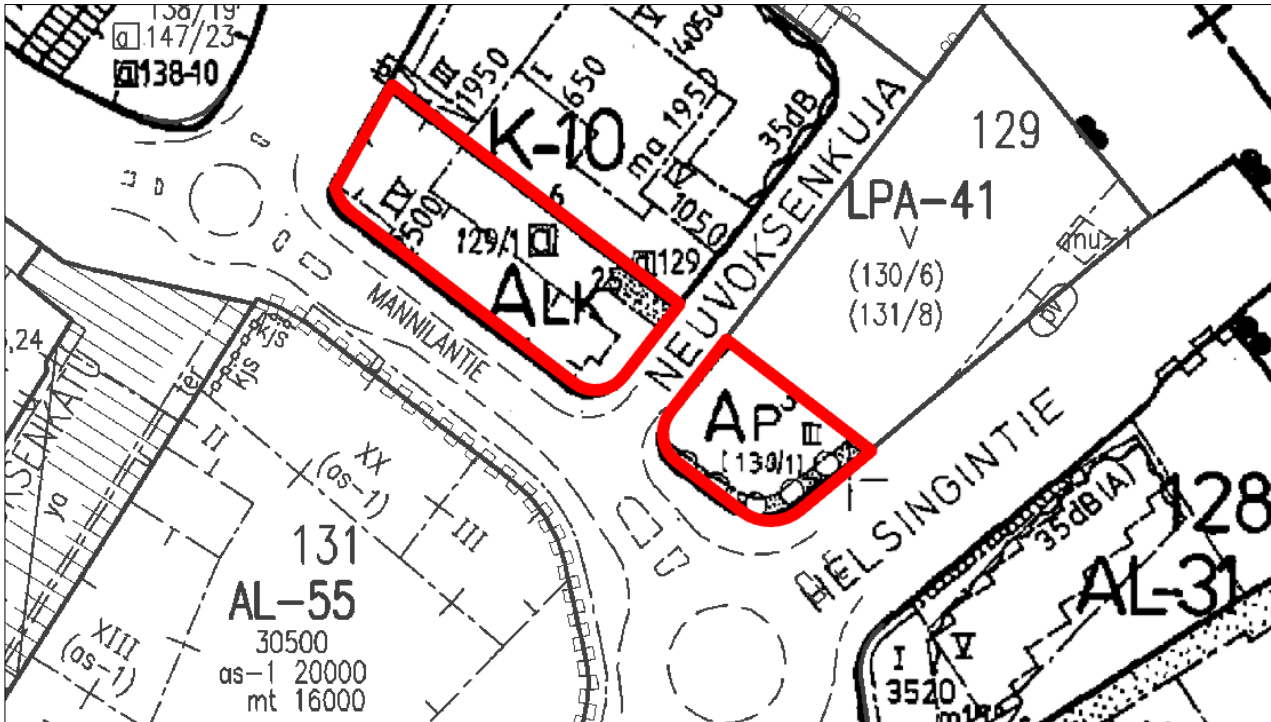
1 ap/85 toimisto ja muu liiketoiminta k-m²

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 m kauemmaksi.

Kiinteistön rakennusoikeus on 2 500 k-m² ja ylin sallittu kerrosluku IV. Kiinteistön itäreunaan on merkitty istutettava alueen osa. Tonttia varten on asemakaavassa varattu auton säilytys- ja pysäköintipaikkoja merkinnän osoittamalta AP-tontilta.

Kiinteistö 129-1:

Kiinteistöllä voimassa oleva asemakaavamääräys on 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 yläreunankeskimääräinen korkeus ympäröivästä maanpinnasta on enintään 4 m. Korttelin rakentamattomat osat on pidettävä huolitellussa kunnossa. Tontin laitaan on varattu osa, jolle on istutettava vähintään 3 metriä korkeita lehtipuita 5-8 metrin välein.



Ote ajantasakaavasta. Kaava-alue punaisella rajattuna.

Rakennusjärjestys

Järvenpään uusi rakennusjärjestys on voimassa 20.1.2019 alkaen, kaupunginvaltuuston päätös 22.10.2018 § 86.

Tonttijako & -rekisteri

Alueen tontit on merkitty tonttirekisteriin.

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset. Pohjakarttaa päivittää Järvenpään kaupungin maankäyttö- ja karttapalvelut.

Rakennuskiellot, suojelupäätökset

Suunnittelualueella ei ole rakennuskielloja tai suojelupäätöksiä.

Asemakaavojen pysäköintimitoituksen suunnitteluohjeet

Pysäköintimitoituksessa lähtökohtana on Asemakaavojen pysäköintinormituksen suunnitteluohjeet (Kauke ltk. 17.9.2020 § 39).

Viitesuunnitelmat

Alueelle rakennettavasta paikoitustalosta on laadittu viitesuunnitelma ja käytettävyystudkielma ARRAK Arkkitehdit Oy:n toimesta.



Viitesuunnitelman kuvia autopaikoitustalosta.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset

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

Asemakaavan muutoksen aloite on tullut Järvenpään Kassatalo oy:ltä. Kaavoitusjohtaja on hyväksynyt kaavahankkeen puitesopimuksen 6.4.2022 § 1. Kaavamuutoksesta tehdään maankäyttösopimus, joka valmistellaan kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi ennen asemakaavan hyväksymistä.

Asemakaavan muutoksen käynnistämistä ovat edeltäneet kokoukset 2.3.2022 ja 20.6.2022 Kassatalo Oy:n hallituksen asianhoitajan ja Järvenpään kaupungin edustajien välillä, jossa on keskusteltu suunnittelun reunaehdoista molempien osapuolten taholta. Jälkimmäisessä kokouksessa oli mukana myös viereistä Asemanmäen pysäköintitaloa hallinnoivan YIT:n edustajat sekä ARRAK-arkkitehtien edustajat.

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaupunkikehityslautakunta pvm § (päättös kaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville)

Kaupunkikehityslautakunta pvm §

Kaupunginhallitus pvm §

Kaupunginvaltuusto pvm §

Osallistuminen, yhteistyö ja kaavaprosessin kulku

Osalliset

- Kaava-alueen maanomistajat
- Naapuritonttien/-tilojen omistajat, haltijat ja asukkaat
- Lähialueiden asukkaat, yritykset ja työntekijät, sekä asukasyhdistykset
- Viranomaiset:
 - Uudenmaan liitto
 - Uudenmaan ELY-keskus
 - Väylävirasto
 - Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
 - Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
 - Keski-Uudenmaan vesiensuojelun liikelaitoskuntayhtymä
 - Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä KUVESI
 - Museovirasto
 - Helsingin kaupunginmuseo/Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset
 - Järvenpää, rakennusvalvonta
 - Järvenpää, kaupunkitekniikan suunnittelu
 - Järvenpään Vesi
- Naapurikunnat
- Vantaan Energia Keski-Uusimaa Oy
- Caruna Oy
- Elisa Oyj
- Telia Oyj
- GasGrid Finland Oy
- Muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Osallisia voivat olla myös kaikki kuntalaiset, joita alueen kehittäminen kiinnostaa

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja vuorovaikutustavat on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, liite X. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä koko kaavasuunnittelun ajan Järvenpää-infossa sekä Järvenpään kaupungin internet-sivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, kaavaluonnoksesta sekä kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen ja mielipiteiden lyhennelmät ja vastineet kootaan kaavaselostuksen liitteeseen X.

Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella 9.11.2023. Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville 16.11.2023 alkaen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yksi mielipide.

Mielipiteen antajan mukaan Bulevardikorttelin rakennushanke on vaikeuttanut ympäröivien kiinteistöjen liiketoimintaa liiketilojen saavutettavuuden heikentymisenä. Suunnitellut rakennushankkeet eivät saisi vaikeuttaa yritysten liiketoimintaa. Suunnittelussa painoarvo tulee asettaa liikenteen sujuvuudelle ja riittävälle pysäköintialueiden ylläpidolle rakennusvaiheen aikana. Mielipiteen antaja toivoo, että uusi paikoitustalo noudattaisi kerroskorkeutta 5, kuten viereinen Asemanmäen paikoitustalo. Pysäköintirakennusta ei tulisi mielipiteen antajan mukaan viedä risteyksen kulmaan täydellä massalla, vaan ulkoreuna olisi avoin pilarimaisesti kuten vastapäisen liikerakennuksen katos ja noudattelisi näin 1983 valittua arkkitehtuuria. Mielipiteen antaja toivoo avointa kaupunkitilaa / väljyyttä, mikä otettaisiin huomioon yleisenä etuna kaupungin julkisivua ajatellen.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävänä 29.3.-27.4.2023 välisen ajan Järvenpää-infossa sekä Järvenpään kaupungin verkkosivuilla. Nähtävilläoloaikana osallisilla oli mahdollisuus jättää mielipide kaavaluonnoksesta. Luonnosvaiheessa lähetettiin ennakkolausuntopyyntö hankkeesta seuraaville tahoille:

Täydentyy kaavan jatkovaiheissa...

Suunnitteluvaihe

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävänä pvm Järvenpää-infossa sekä Järvenpään kaupungin verkkosivuilla. Kaavaehdotuksesta saatiin x lausuntoa ja x kirjallista mielipidettä. Lausunnonantajilla huomautettavaa/kommentoitavaa. Muistutuksia?

Täydentyy kaavan jatkovaiheissa...

Hyväksymisvaihe

Täydentyy kaavan jatkovaiheissa...

Viranomaisyhteistyö

Asemakaavahankkeesta ei ole ollut tarpeen järjestää MRL:n 66 § mukaista viranomaisneuvottelua, koska kaavamuutoksella ei katsota olevan valtakunnallisia tai erityisen merkittäviä maakunnallisia vaikutuksia.

Asemakaavahankkeen viranomaisyhteistyö käydään pääasiallisesti neuvottelemalla kaupungin ja muiden viranomaisten kesken sekä vuorovaikutusvaiheiden lausuntomenettelyn kautta.

Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston tavoitteet

Tavoitteet ovat muotoutuneet Järvenpään Kassatalo Oy:n ja Järvenpään kaupungin yhteisissä neuvotteluissa. Kassatalon kaavamääräykset on haluttu päivittää nykyistä käyttöä vastaavaksi.

Liiketalon osalta kaavan tavoitteet:

- Ajantasaisessa asemakaavassa on kielto asuintilojen sijoittamisesta 2. kerrokseen
- Kassatalon 2. kerroksessa on poikkeusluvalla ollut asuintiloja
- Asemakaavassa sallitaan liiketilat myös kellarikerrokseen
- Nykyinen kerhuhuoneisto on tarkoitus hakea rakennusluvalla liikehuoneistoksi
- Autopaikkanormin päivitys keskustan vastaaviin
- Ei rakennussuojelua. Jos kuitenkin suojeltava, sovitaan kohtuullinen korvaus

Pysäköintikiinteistön osalta kaavan tavoitteet:

- Tutkitaan pysäköintikäyttö
- Paikoitustalon korotus viiteen kerrokseen
- Paikoitustalon liittyminen viereiseen pysäköintilaitosrakennukseen

Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Täydentyy kaavan jatkovaiheissa...

Muut tavoitteet

Täydentyy kaavan jatkovaiheissa...

Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Ennen asemakaavan vireille tuloa ei ole laadittu vaihtoehtoisia kaavasuunnitelmia alueelle.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

Kaavan rakenne

Asemakaava kahden eri korttelialueen osasta, joiden väliin jää kaavan suunnittelualueeseen kuulumaton Neuvoksenkadun katualue. Asemakaava on kiinteistön 130-4 osalta rakenteeltaan voimassa olevan asemakaavan mukainen. Kiinteistön 129-2 osalta kaavaan tullaan rakentamaan autopaikoitustalo olemassa olevan kaavaan kuulumattoman paikoitustalon yhteyteen.

Mitoitus

Kaavoitettavan alueen maapinta-ala on 1884 m².

Palvelut

Asemakaavan muutos ei vaikuta suoraan Kassatalon mahdollistamiin palveluihin lukuun ottamatta liiketoiminnan mahdollistamista Kassatalon kellarikerroksessa. Keskustan kaupalliset ja julkiset palvelut sekä rautatieasema ovat lähietäisyydellä.

Aluevaraukset

Korttelialueet

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL-58)

Kaavamääräys:

Asuntoja ei saa sijoittaa ensimmäiseen kerrokseen. Liiketiloja saa sijoittaa kellarikerrokseen. Tontin rajalla tai siitä 8 m lähempänä olevaan ulkoseinään saadaan sijoittaa ikkuna-aukkoja.

Tontille saa sille merkityn varsinaisen kerrosalan lisäksi rakentaa porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan, hissikulut sekä teknisiä tiloja ja varastoja kerrokseen, kuitenkin enintään 10 % varsinaisesta kerrosalasta.

Tontille on rakennettava asumisen luonne huomioon ottaen riittävästi yhtenäisesti suunniteltuja leikki- ja oleskelualueita.

Tonttia varten on järjestettävä vähintään:

- 1 autopaikka / 120 k-m² asuintilaa,*
- 1 autopaikka / 70 k-m² toimisto- ja työtilaa,*
- 1 autopaikka / 70 k-m² myymälä- ja liiketilaa,*
- 1 autopaikka / 200 k-m² julkisten palvelujen tilaa.*

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

Tonttia varten järjestettävät autopaikat saa sijoittaa tontin ulkopuolella olevalle tältä vartevaratulle alueelle, ei kuitenkaan 200 metriä kauemmaksi.

Kaavamuutoksen hakijan intressi on ollut muuttaa Kassatalon käyttö nykyistä käyttöä vastaavaksi. Poistuvassa kaavassa asuntoja ei ollut sallittu ensimmäisessä ja toisessa kerroksessa, mutta nyt kielto koskee vain ensimmäistä kerrosta. Määräykset ikkunoiden rakentamisesta ja autopaikkojen päällekkäiskäytöstä on siirretty suoraan vanhasta kaavasta tähän asemakaavan muutokseen. Määräykset porrashuoneiden rakentamisesta, autopaikkanormista ja autopaikkojen sijoittumisesta on ajantasaistettu kielellisesti ja teknisesti nykyisten Järvenpään asemakaavojen mukaisiksi.

Autopaikkojen korttelialue (LPA-41)

Kaavamääräys:

Korttelialueelle saa rakentaa pysäköintitaloja. Korttelialueelle saa sijoittaa kaavassa osoitettujen tonttien sekä vapaaksiostotyypisten sopimusten perusteella muiden liikekeskusten kiinteistöjen autopaikkoja.

Pysäköintitalon rakenteet on tehtävä korkeatasoisesti kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristön, kaupunkikuvan ja viihtyvyyden vaatimuksiin.

Rakennusten suunnittelussa sekä materiaalien valinnassa on kiinnitettävä erityistä huomiota ratkaisujen sovittamiseen ympäristöön. Pysäköintitasojen reunat on varustettava vähintään 1,2 m korkealla melu-, ajovalo- ym. haittoja estävillä seinämillä.

Tontille on laadittava hulevesisuunnitelma, jossa osoitetaan hulevesien kerääminen ja poistaminen. Tontin hulevedet tulee johtaa kaupungin hulevesiverkkoon.

Tontille saa sijoittaa tarvittavan määrän kiinteistömuuntamoita.

Autopaikkojen kerrosala ei aiheuta väestösuojaan rakentamisvelvoitetta.

Kaavamääräystä on käytetty viereisessä Järvenpään Bulevardikorttelin kaavassa. Määräys vastaa kaupungin autopaikoitustalon rakentamiselle asetettuja kaupunkikuvallisia ja ympäristövaikutuksiin liittyviä tavoitteita ja on sisältönsä puolesta sopiva myös tähän kaavaan.

Kaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kassatalon suojelu turvaa Järvenpään keskustan rakennusperinnön säilymistä. Autopaikoitustalo tiivistää keskustan rakennuskantaa ja vastaa autopaikoitustarpeen lisäämiseen.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kassatalon tontilla istutettava/säilytettävä puurivi kompensoi poistuvaa kaavamääräystä: ”tontin osa, jolle on istutettava vähintään 3 metriä korkeita lehtipuita 5-8 metrin välein.

Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavan muutoksen myötä toteutuva autopaikoitustalo lisää jonkin verran liikennettä kaavan suunnittelualueella, mutta liikenteen kokonaismäärään sillä on vähäinen merkitys.

Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavan muutoksen myötä toteutuva autopaikoitustalo lisää jonkin verran liikennettä kaavan suunnittelualueella, mutta liikenteen kokonaismäärään sillä on vähäinen merkitys.

Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty liitteessä X.

Nimistö

Alueen nimistö ei muutu kaavamuutoksen myötä.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteuttamisen tueksi on laadittu viitesuunnitelmat ja havainnekuvia.

Toteuttamisen ajoitus

Asemakaavaa voi alkaa toteuttamaan, kun asemakaava ja asemakaavan muutos on saanut lainvoiman ja kuulutettu voimaan tullee, kiinteistötekniiset toimenpiteet on suoritettu ja ympäröivä katu- ja kunnallistekniikka on rakennettu riittävään valmiuteen. Aikatauluun saattavat vaikuttaa esimerkiksi maanomistus, kaava-alueen lähiympäristön suunnitelmien keskeneräisyys tai taloudelliset suhdanteet.

Toteutuksen seuranta

Seurattavia asioita ovat Kassatalon kulttuuriympäristöarvojen säilyminen ja autopaikoitustalon ja siihen liittyvien toimenpiteiden toteutuminen.

Järvenpäässä pvm

Sampo Perttula
Kaavoitusjohtaja

Jaakko Heikkilä
Kaavasuunnittelija