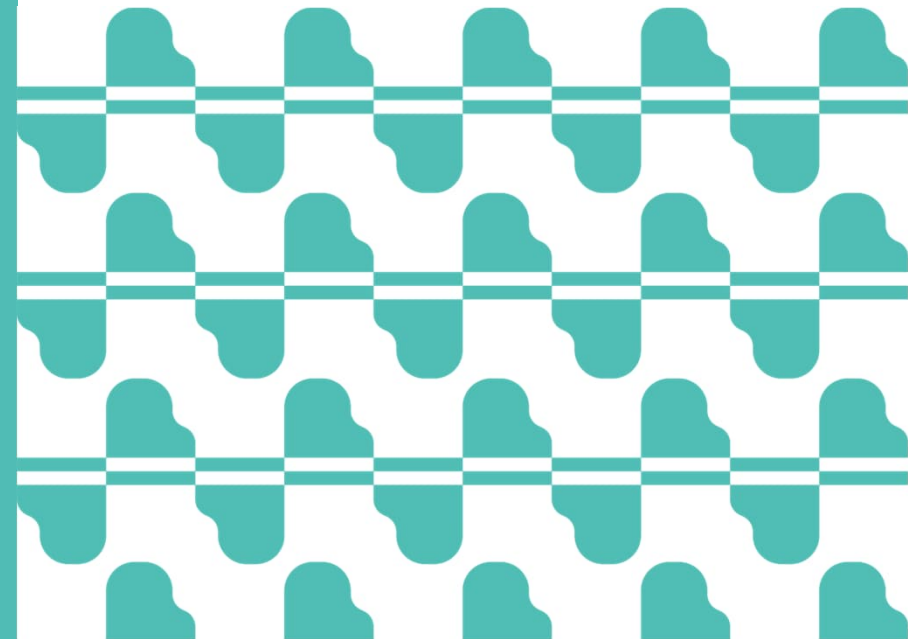


Asemakaavan muutos, Mannilantie 26-28

Kaavaluonnoksen yleisötilaisuus 14.2.2023



Yleisötilaisuuden ohjelma

Yleisötilaisuuden avaus & kaupungin puheenvuoro

Sampo Perttula, kaavoitusjohtaja, Järvenpään kaupunki

Maanomistajan puheenvuoro

Laura Schrey, kiinteistökehityspäällikkö, Senaatti-kiinteistöt

Viitesuunnitelman esittely

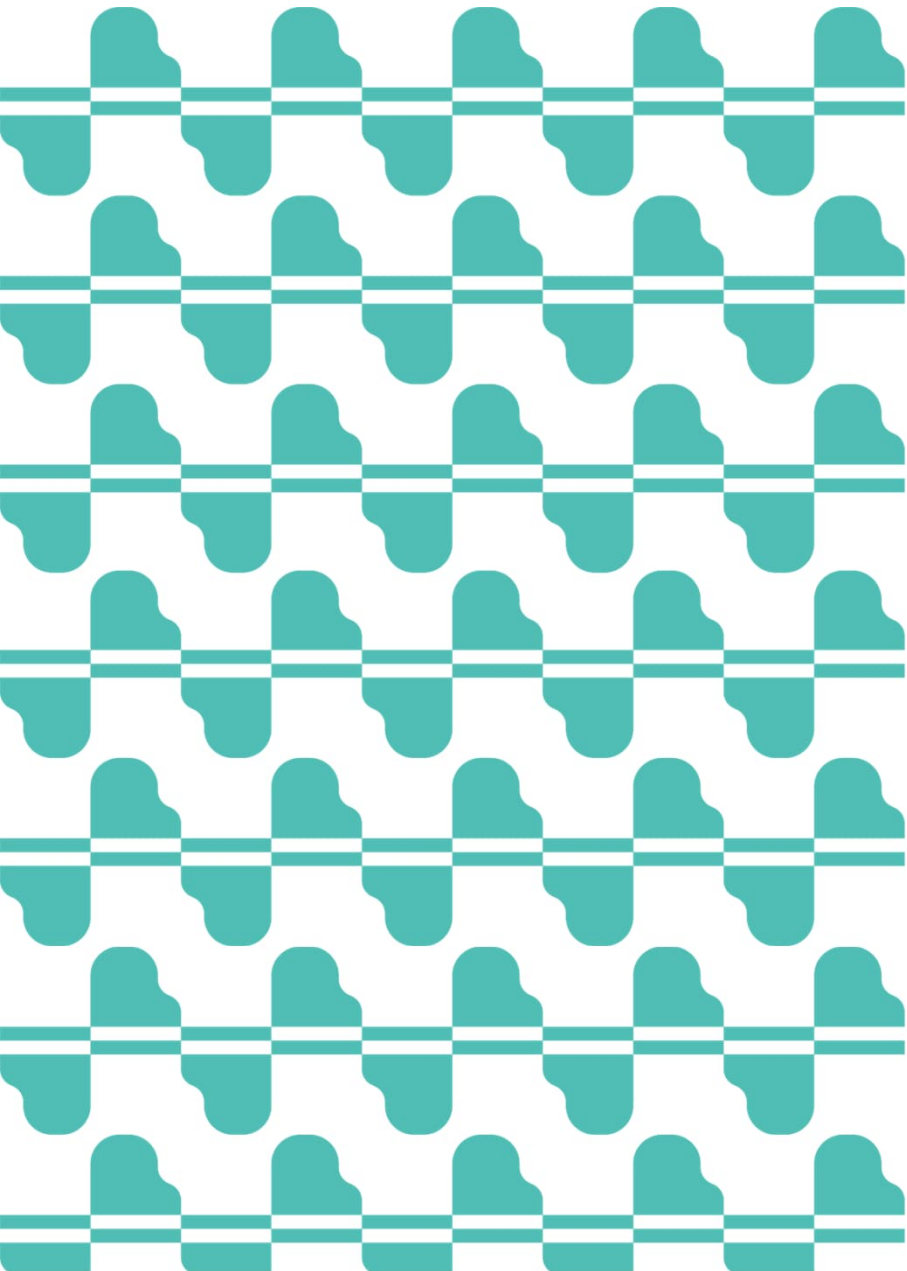
Arno Stenbäck, arkkitehti, Arco Architecture Company

Kaavaluonnosaineiston esittely

Sanna Matkaselkä, maankäytön suunnittelija, Sitowise

Keskustelua





Kaupungin puheenvuoro



Maanomistajan puheenpuoro

14.2.2023 Laura Schrey/
Senaatti-kiinteistöt



Puheenvuoron sisältö

- 1) Suomen valtio maanomistajana –Lyhyesti Senaatti-konsernista
- 2) Valtion tarpeet Mannilantien tontilla
- 3) Alustavia tavoiteaikatauluja



Senaatti- konsernista

Senaatti-konserni on valtionhallinnon työympäristökumppani

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



Senaatti-konserni



Yhteiset palvelut ja
prosessit



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

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

Puolustushallinnon strateginen kumppani tilaasioissa ja niihin liittyvissä palveluissa kaikissa turvallisuustilanteissa.

Tunemme valtion moninaiset työympäristöt



Melkein puolet
valtion tiloista
Puolustusvoimien
käytössä



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





Joustavia työnteen tapoja tukevia monitilaympäristöjä ja yhteiskäyttöisiä tiloja



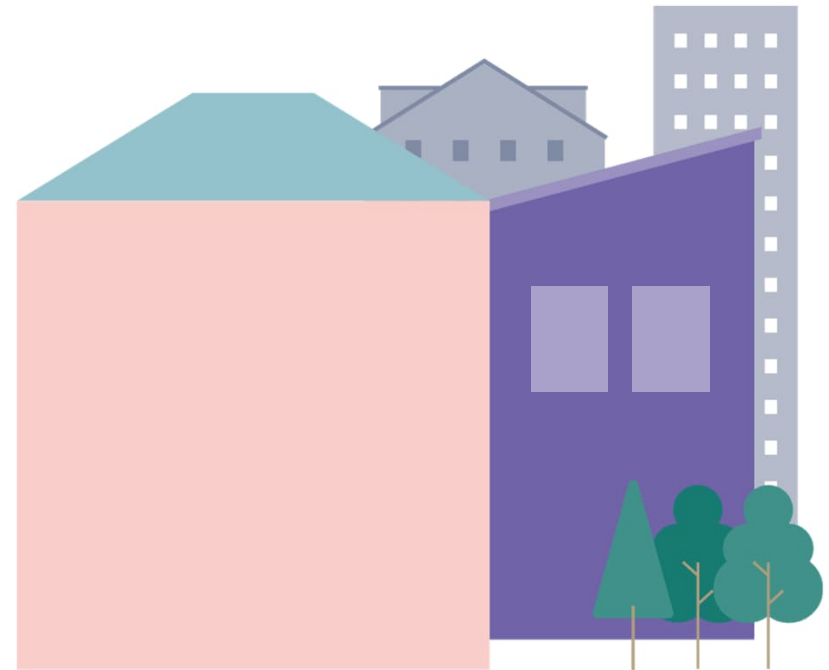
Valtion kiinteistöistä vain noin viidennes toimistoja



Lähes 600 suojeltua, erikoisosaamista vaativaa arvorakennusta

Kiinteistökehitys ja -myynti

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



Valtion tarpeet Mannilantien tontilla ja aikatauluarvio



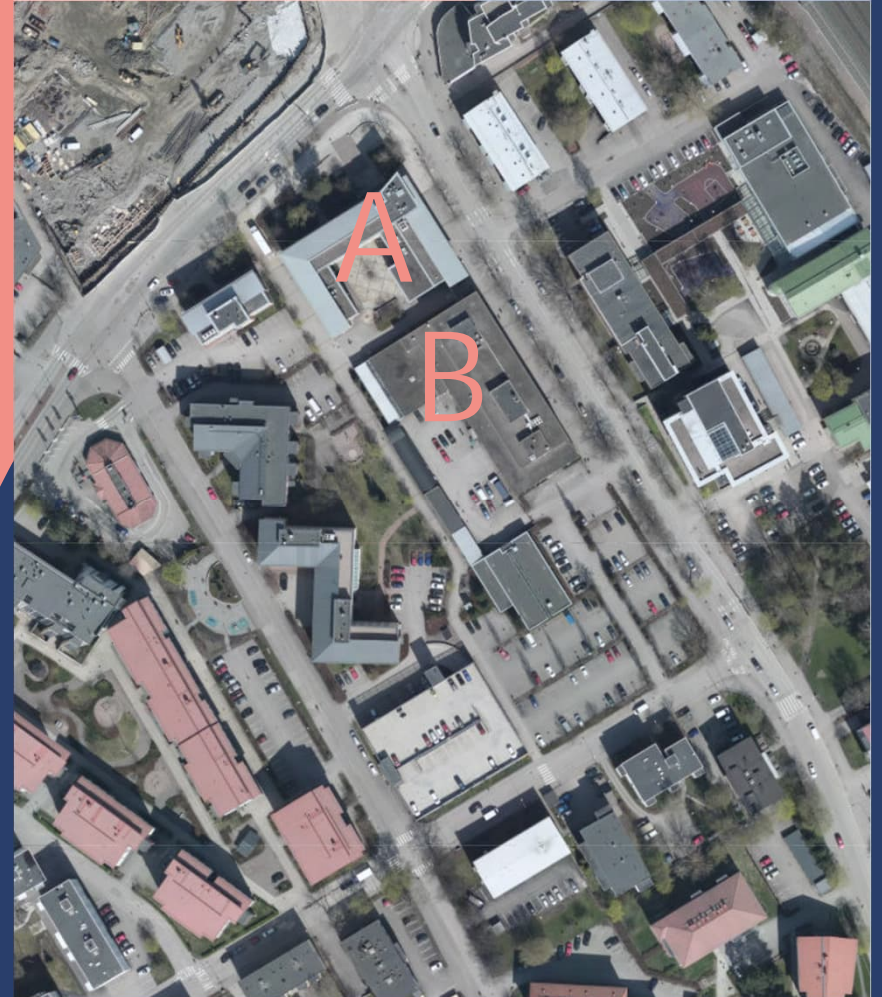
Asemakaavamuutoksen tavoitteet

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



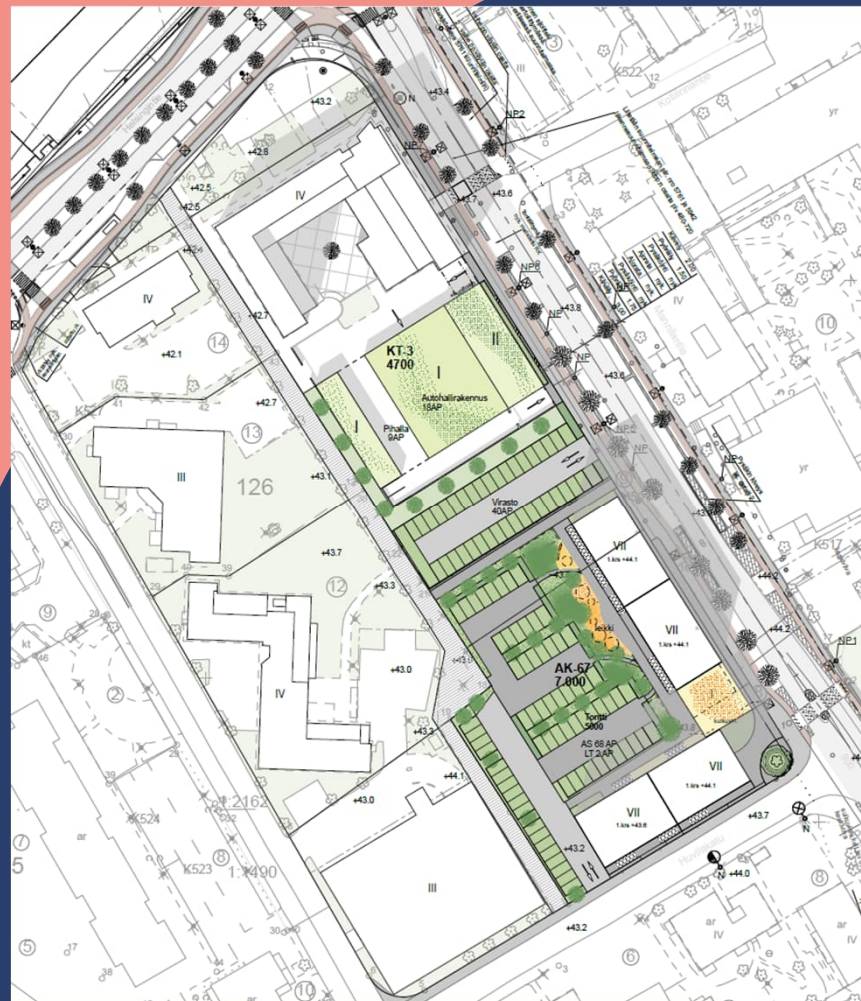
Valtion tarpeet kiinteistöllä

- Uudempi virastotalo (A) jää valtion omistukseen, laaja peruskorjaus lähivuosina tulossa
 - Neuvottelut mahdollisten tulevien vuokralaisten kanssa käynnissä
 - Tavoitteena on saada uudistettuihin tiloihin julkisten toimijoiden yhteinen asiakaspalvelu
- Vanhempi virastotalo (B) on tyhjänä sisäilmaongelmien vuoksi ja se on tarkoitus purkaa. Tilalle on tarkoitus rakentaa uusi pysäköintirakennus viranomaistarpeisiin ja maantasopysäköintiä kehitettävälle virastotalolle (A)
- Virastotalokorttelin uudistus tukee valtion palvelu- ja toimitilaverkkouudistusta, jonka tavoitteena on luoda julkisen hallinnon palveluiden asiakaspalveluverkko vuoteen 2030 mennessä



Toteutusaikataulu

- Senaatin tavoitteena on aloittaa säilytettävän virastotalon peruskorjaus ja poliisin uudisrakennuksen rakentaminen vuonna 2025. Sitä ennen Senaatti purkaa vanhan virastotalon.
- Poliisin käyttöön on tarkoitus rakentaa tontille tämän vuoden 2023 aikana väliaikaisia väistötiloja, jotka palvelevat kehitettävän virastotalon (A) peruskorjauksen valmistumiseen saakka.
- Valtion käytöstä vapautuvalle kiinteistösalle on suunniteltu asumista. Senaatti myy tulevan kerrostalotontin avoimella ja syrjimättömällä menettelyllä kaavan tultua lainvoimaiseksi.
- Asuinkerrostalojen toteuttamisaikataulu riippuu mm. tontin myynnin aikataulusta, uuden omistajan tavoitteista, markkinatilanteesta ja asemakaavan etenemisestä, mutta tämän hetken arvion mukaan kerrostalojen rakentaminen voisi alkaa 2026.





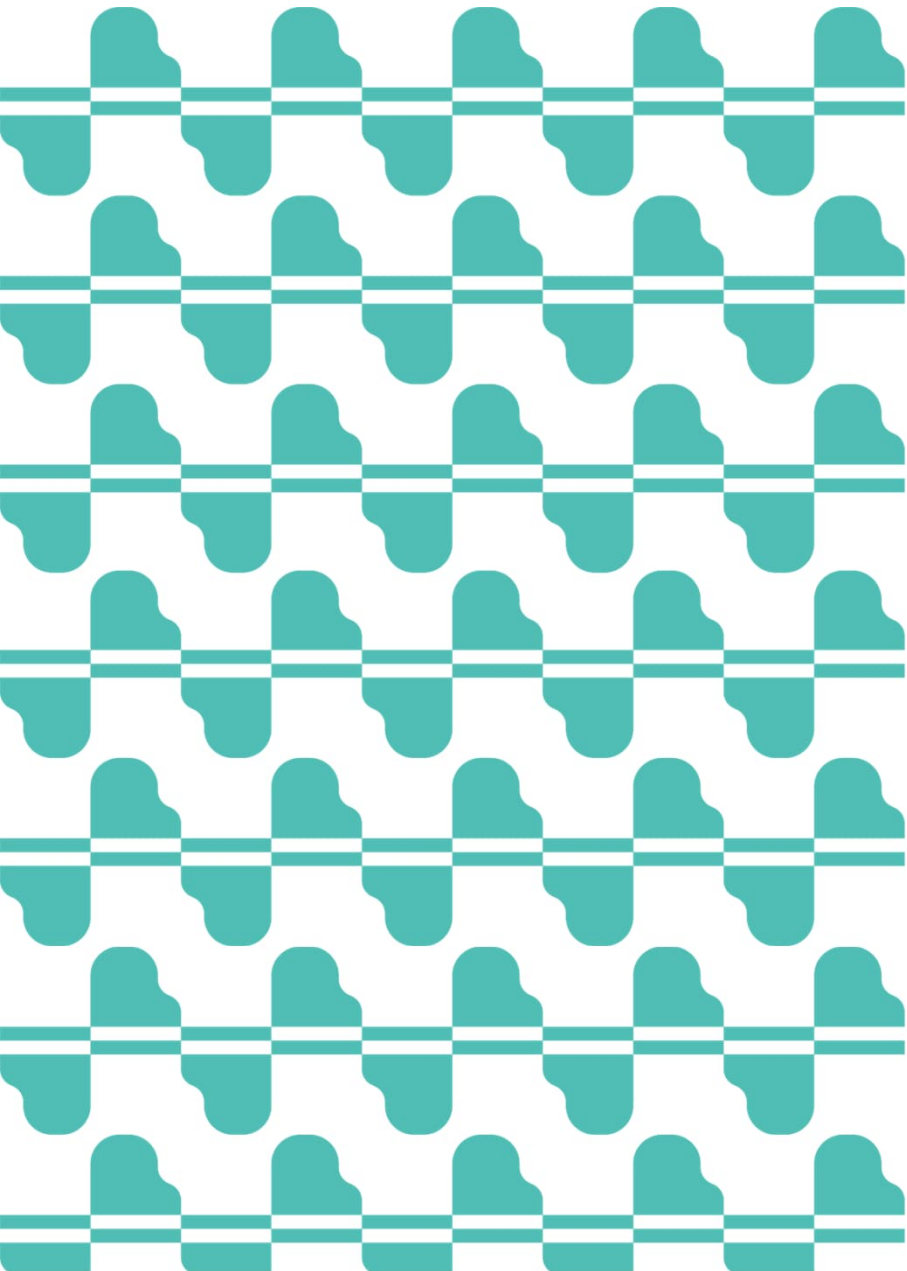
Kiitos!



Laura Schrey

kiinteistökehityspäällikkö

etunimi.sukunimi@senaatti.fi



Viitesuunnitelman esittely

Kaavaselostuksen liite









ASUNNOT

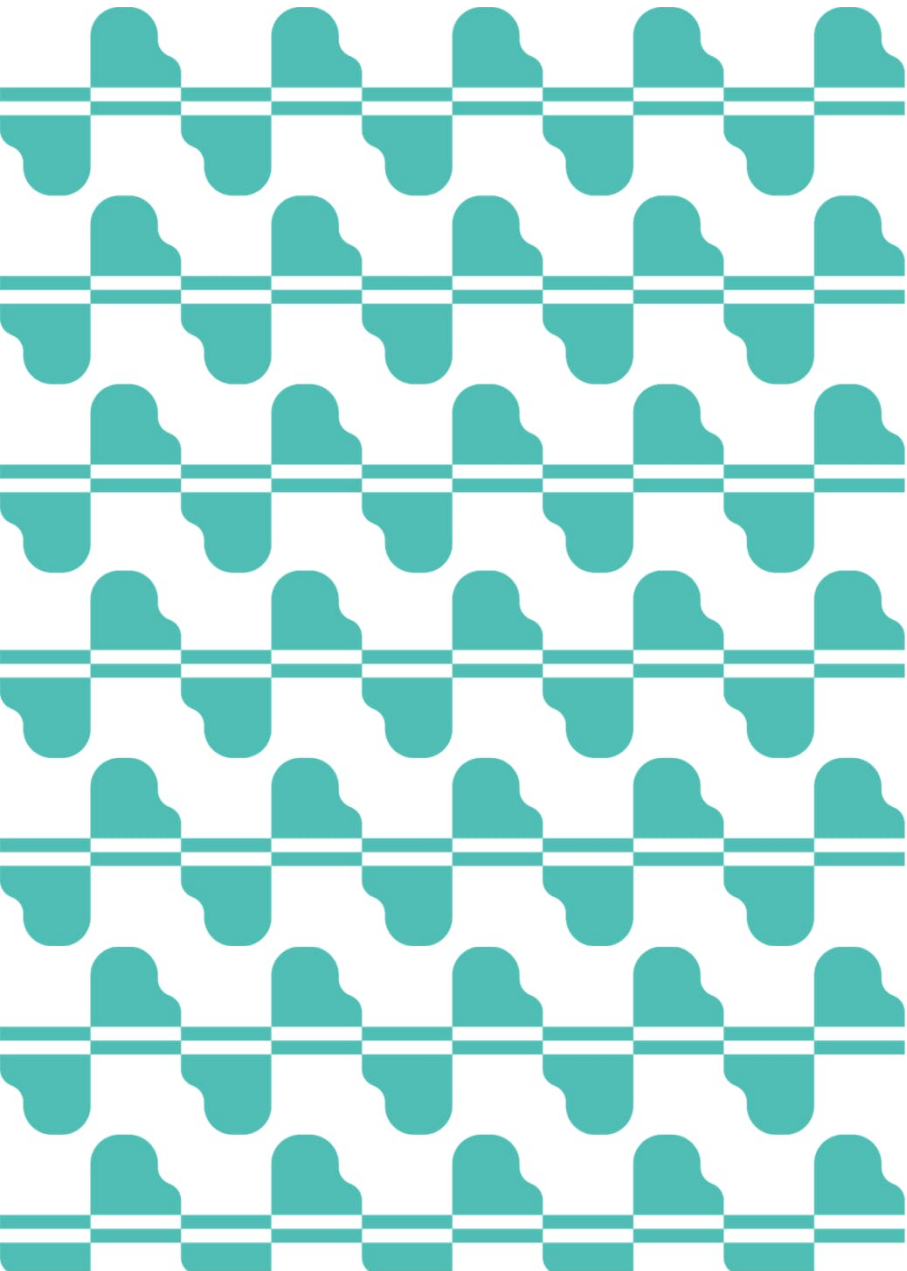
1H	36 kpl	31,5%
2H	36 kpl	31,5%
3H	42 kpl	37%

YHT 114

PERHEASUNTOJEN KESKIKOKO n.66,5m2





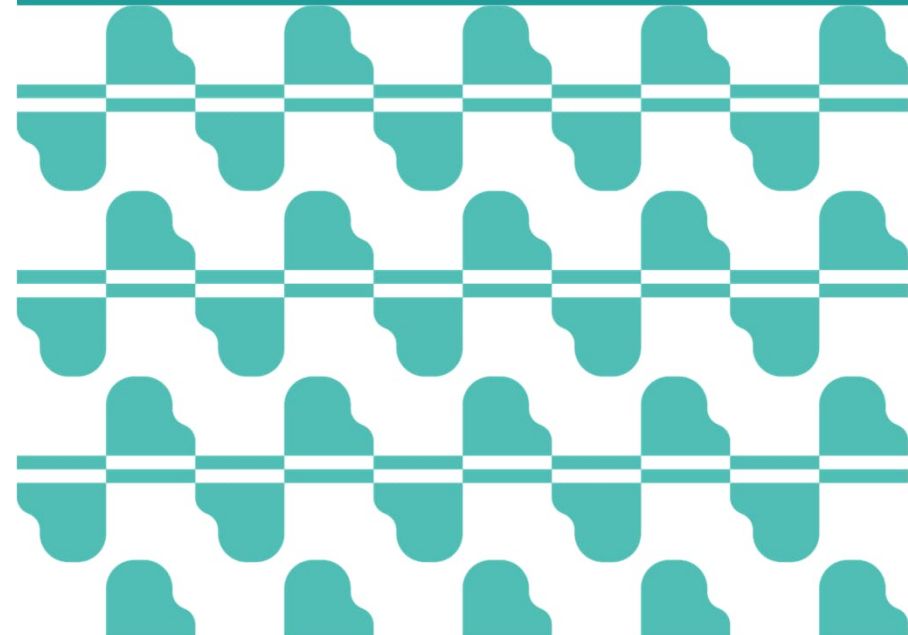


Kaavaluonnosaineiston esittely

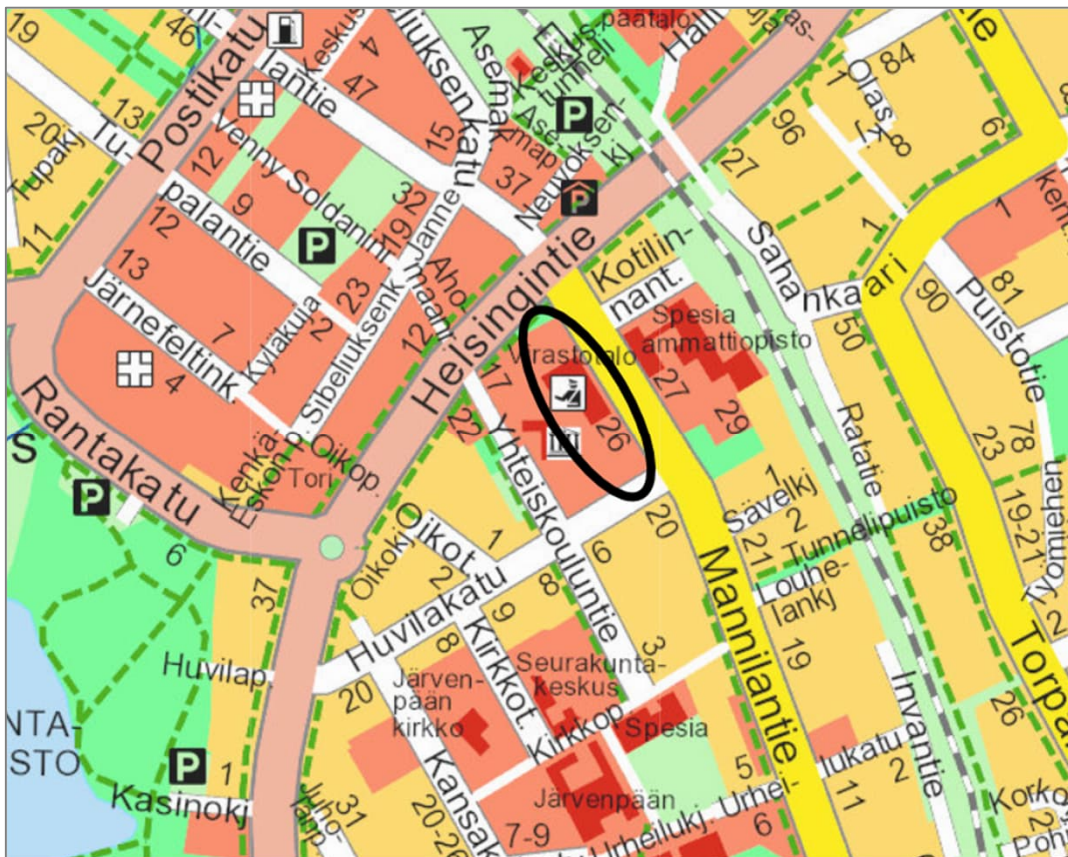
Kaavas suunnittelun lähtökohdat ja tausta

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

Kaupungin keskustan elinvoiman parantamiseksi laaditaan asemakaavamuutos, joka mahdollistaa laadukkaiden kerrostalojen rakentamisen huomioiden naapureiden viihtyvyyden säilymisen.

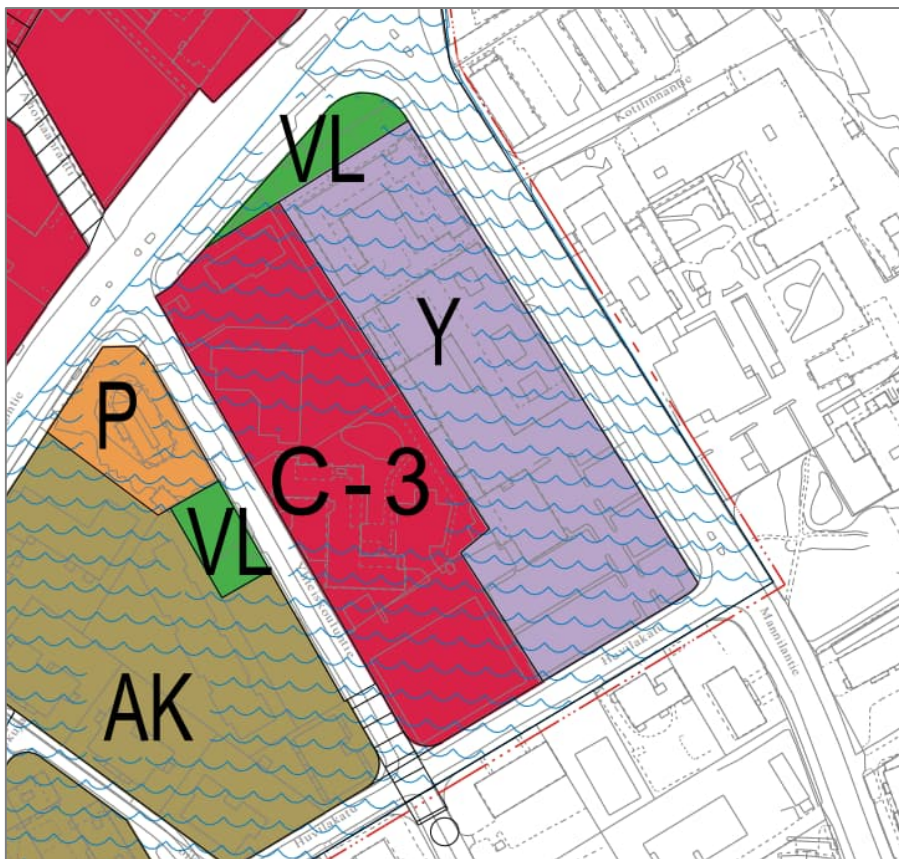


Tavoitteet

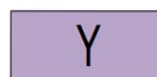


- Maankäytön tehostaminen yhdyskuntarakenteen tiivistyminen
- Toimistorakennuksen purkaminen (Mannilantie 26)
- Uudisrakentamisen osoittaminen purettavan rakennuksen paikalle sekä korttelialueen eteläosiin
- Rakentamisen mahdollisuuksia ja periaatteita on tutkittu tarkemmin viitesuunnitelmassa

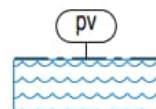
Yleiskaava



Keskustan osayleiskaava 2030



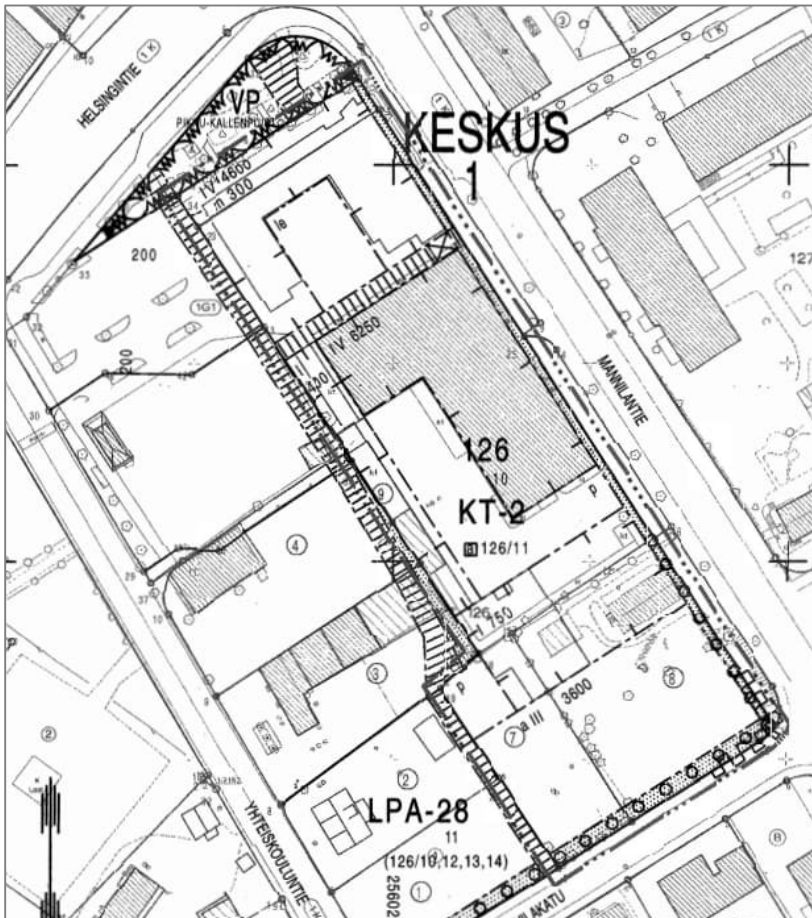
0200000
YLEISTEN RAKENNUSTEN ALUE.
Alue varataan ensisijassa julkisille palveluille, hallinnolle ja kulttuuritoiminnoille.



2160000
TÄRKEÄ POHJAVESIALUE.

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

Voimassa oleva asemakaava



KT-2

TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

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

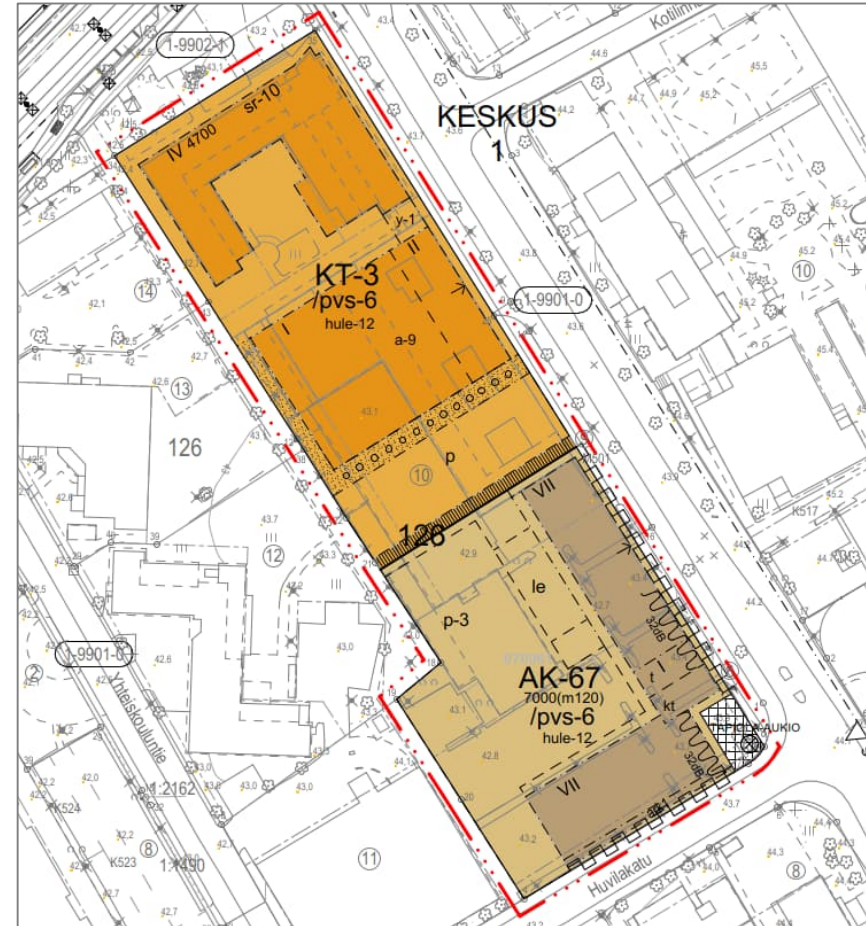
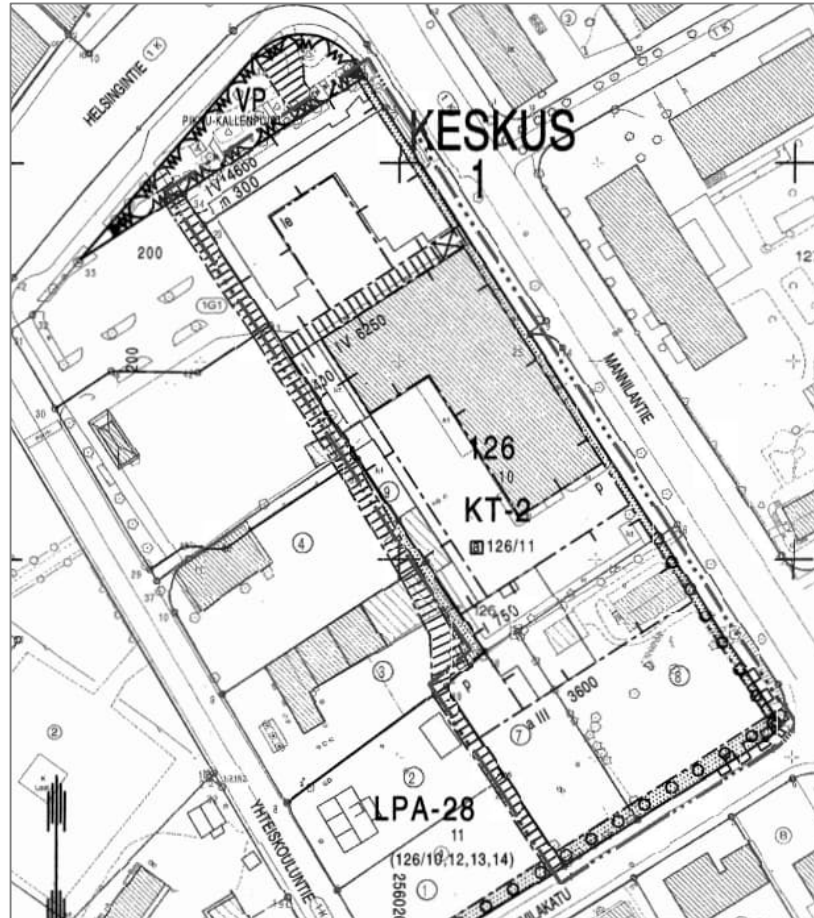
Asemakaavassa osoitettu oleskelualue on rakennettava julkiseen käyttöön yhtenäisen suunnitelman mukaan. Oleskelualue ja korttelialueen läpäisevä yleiselle jalankululle varattu alueen osa saadaan kattaa riittävästi valoa läpäisevällä katolla valopihaksi, joka saadaan rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan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

Tontin autopaikka-alue tulee jakaa istutusvyöhykkeillä sopiviin kokonaisuuksiin.

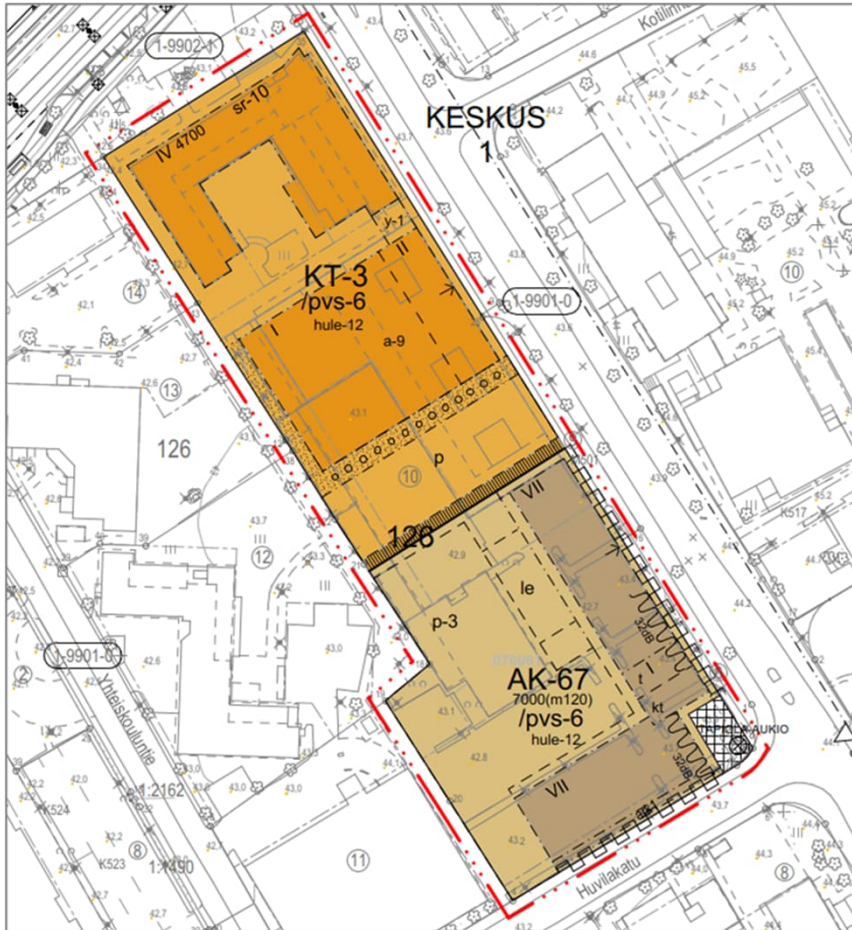
Tontille tai asemakaavassa osoitetulle autopaikkojen korttelialueelle on rakennettava vähintään

- 1 ap kutakin alkavaa 70 kerros^m2 kohti.

Asemakaavamuutos



Asemakaavaluonnos



KT-3

0302003
TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

AK-67

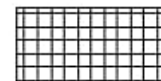
0101167
ASUINKERROSTALOJEN KORTTELIALUE.

sr-10

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

a-9

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



1245000
Katuaukio/tori

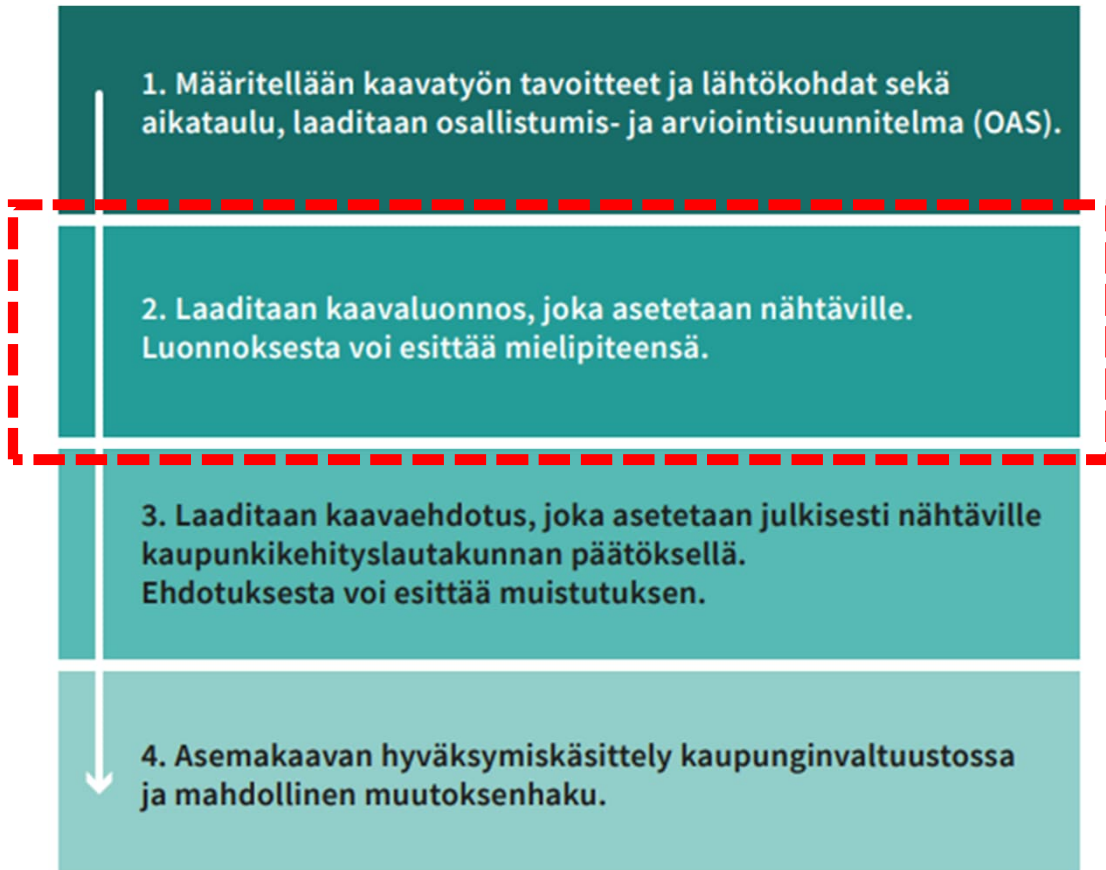


1275500
Suojeltava puu.

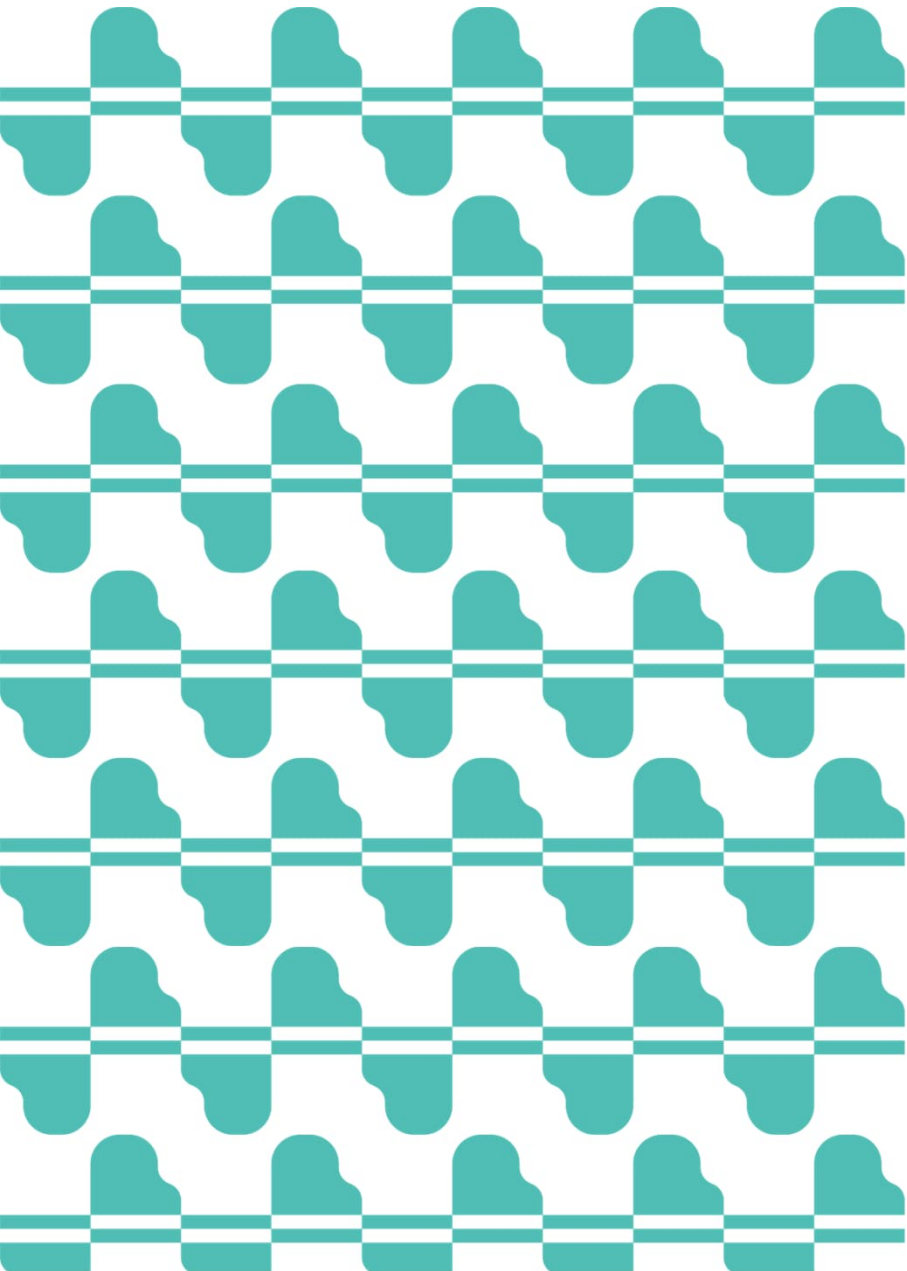
Laaditut selvitykset

- Liikennemelu (kaavaselostuksen liitteenä)
- Kaavamuutoshankeen taustaselvityksiä:
 - Puun säilymisen edellytykset
 - Pilaantuneet maat
 - Rakennettavuus
 - Tärinä- ja runkomelu

Kaavoitusprosessin eteneminen



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



Yhteyshenkilöt

Järvenpään kaupunki:

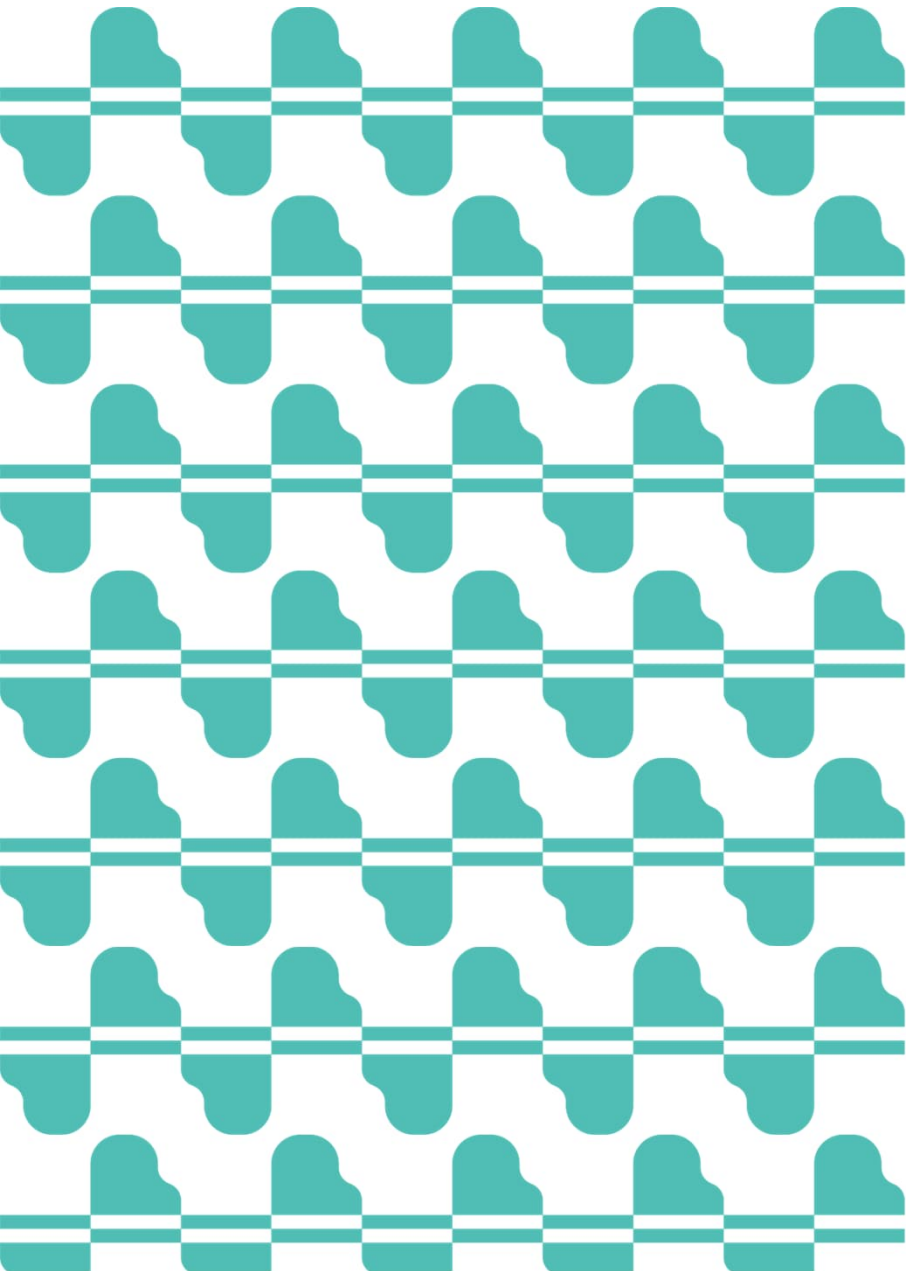
Juho Mattila
Projektipäällikkö,
asemakaavoitus
040 315 2224
juho.mattila@jarvenpaa.fi

Sampo Perttula
Kaavoitusjohtaja
040 315 2005
Sampo.perttula@jarvenpaa.fi

Sitowise Oy, kaavaa laativa konsultti:

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

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



Keskustelua