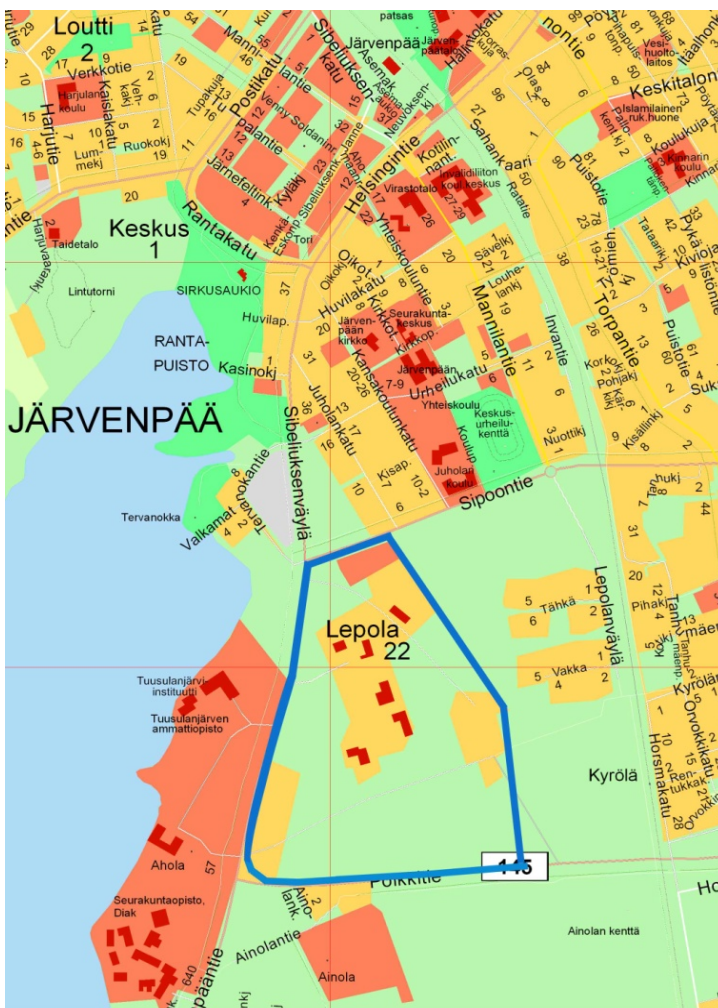




MITEN VOI VAIKUTTAA ASEMAKAAVOITUKSEEN?

Kaavoitustyö käynnistyy Lepola III -alueella

Lepola III -asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma



1. Mitä tapahtuu ja missä?

Järvenpään maatalousnormaalikoulun alueen ja sen ympäristön asemakaavoitus on alkamassa. Nyt käynnistytävä asemakaavahanke kulkee nimellä Lepola III. Tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (MRL 63§) saa tietoa, missä vaiheessa ja millä tavoin osalliset voivat vaikuttaa kaavan suunnitteluun. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan tarkistaa kaavatyon aikana tarpeen mukaan.

1.1 Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Lepolan kaupunginosassa keskustan eteläpuolella. Kaava-alue rajautuu pohjoisessa Sipoontiehen, itäpuolella rakenteilla olevan Lepolan I:n uusiin asuin- ja virkistysalueisiin ja Kyrölään peltoalueisiin, ja lännessä Sibeliuksenväylään. Etelässä kaava-alueeseen sisältyy osa Poikkien maantiealueesta.

Asemakaava koskee 22. kaupunginosan Lepolan tiloja 1:246 ja 1:2765 ja osaa tilasta 1:2773 sekä osaa Poikkien maantiestä. Asemakaavan muutos koskee 22. kaupunginosan Lepolan korttelin 2206 tontteja 1,2, 5 ja 6 ja osaa Poikkien maantiestä. Alueen pinta-ala on noin 50 ha.

1.2 Aloite tai Hakija

Alueen asemakaavoitus on aloitettu kaupungin aloitteesta. Alueen maanomistajien kanssa on keskusteltu alueen kehittämistä koskevista periaatteista.

2 Mitä on suunnitteilla?

2.1 Suunnittelun tavoite

Alueen asemakaava ja asemakaavan muutos perustuvat Järvenpään yleiskaavan 2020 ja Lepolan osayleiskaavan (2009) maankäytön ratkaisuihin. Maatalousnormaalikoulun alueelle suunnitellaan täydennysrakentamista alueen toimintoja täydentäville palveluille sekä asumiseen alueen merkittävät kulttuuriympäristöarvot huomioiden. Alueen pääasiallinen käyttötarkoitus nykyiseen asemakaavaan nähden muuttuu asumispainotteiseksi, mutta monitoimialueen luonne säilyy. Maatalousnormaalikoulun eteläpuolelle ja Poikkien pohjoispuolelle sijoitetaan uusia asuinkortteleita, joihin osoitetaan matalaa ja tiivistä rakentamista. Alueelle on suunnitteilla sekä yhtiömuotoista pientalorakentamista että omakotitaloja. Asuinkortteleiden sijoittaminen alueelle on kestävän kehityksen mukaista raideliikenteeseen sekä keskustan palveluihin tukeutuen. Mahdollisille Sibelius- vierailukeskukselle varataan korttelialue.

Alue kuuluu osana valtakunnallisesti sekä maakunnallisesti merkittävään rakennettuun Tuusulan Rantatien kulttuuriympäristöön. Alueen erityisarvojen huomioimiseksi asemakaavoitus tehdään yhteistyössä museoviranomaisten kanssa. Asemakaavoituksen yhteydessä tarkistetaan alueen rakennusten ja piha-alueiden suojelutilanne. Alueen tärkeät virkistysarvot huomioidaan suunnittelussa. Alueen uudis- ja täydennysrakentamisen arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista, jotta alueen erityispiirteet säilyvät.

Sitova tonttijako laaditaan joko kaavan yhteydessä tai erillisenä kaavaprosessin jälkeen. Tonttijaon laatimisen ajankohdasta päätetään kaavaprosessin aikana.

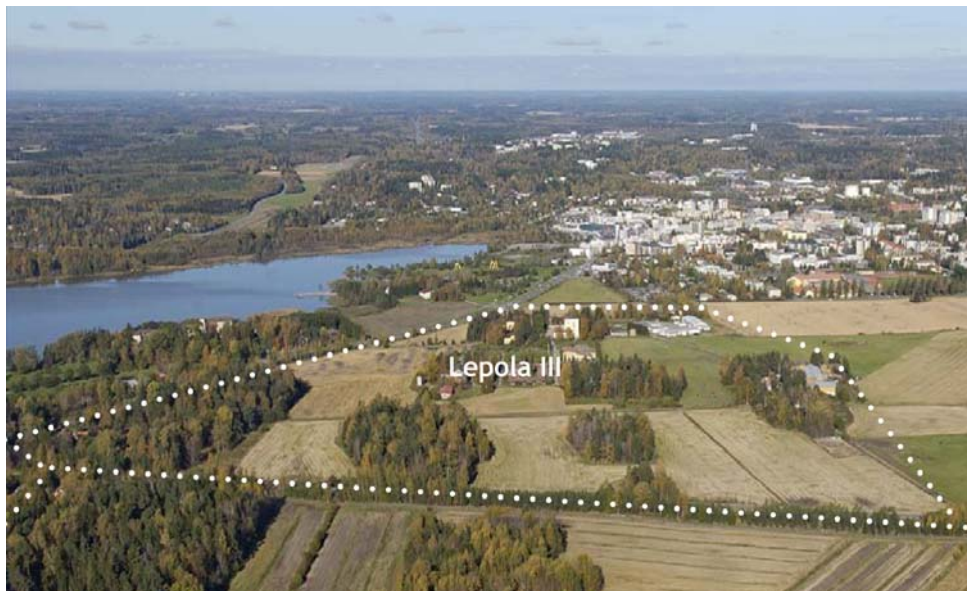
2.2 Sopimukset

Asemakaavan aloitusvaiheessa laaditaan aie/puitesopimukset alueen maanomistajien kanssa. Kaupunginhallitus on hyväksynyt (22.3.2010 § 91) Suomen valtion/Senaatti-kiinteistöt ja Järvenpään kaupungin välisen aiesopimuksen, joka koskee maatalousnormaalikoulun aluetta ympäröivien tilusten käyttöä Lepolan kaupunginosassa.

Ennen asemakaavan hyväksymistä laaditaan maankäyttösopimukset, joissa sovitaan kaavan toteuttamiseen liittyvistä osapuolten välisistä oikeutuksista ja velvoitteista.

2.3 Viranomaisneuvottelu

Asemakaavan aloitus- ja ehdotusvaiheissa järjestetään MRL:n mukaiset viranomaisneuvottelut Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa.



3 Suunnittelun lähtötiedot

3.1 Alueen yleiskuvaus

Alueella on kalliosydämissä moreenimäkiä, jotka näkyvät maastossa metsäisinä kukkuloina ja joille myös alueen vanhin rakennuskanta on sijoittunut. Kaava-alueen lounaisosa on osa suurempaa moreeniselännettä, joka ulottuu Tuusulanjärven rannasta Ainolan metsään saakka. Muutoin kaava-alueen maaperä on pääosin savikkoa. Savikkotasanko on nyt suurelta osin viljelykäytössä. Alueen kasvillisuus sekä maastonmuotojen vaihtelu luovat alueelle suotuisan pienilmaston.

Alue kuuluu kokonaisuudessaan valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Alueella sijaitsee maatalousnormaalikoulu, joka yhdessä Sibeliuksenväylän länsipuolella olevan kotitalousopettajaopiston kanssa muodostavat itsenäisyyden alkupuolen merkittävänä pidetyn oppilaitoskokonaisuuden. Maatalousnormaalikoulun päärakennuksen pihapiirissä ovat rehtorin ja yliopettajan asuinrakennukset sekä autotalli. Saman aikakauden klassistiset rakennukset, mutta erilliset pihapiirit muodostavat karjanhoitokoulu, lehtorien asuinrakennus, verstaasiha sekä Kyrölän koetila.

Uudemmaa rakennuskantaa edustavat Navetanmäen maatilalla 1950-luvun rakennukset, Verstaasihan ja maatalousnormaalikoulun välissä olevat opetustilat ja talusrakennukset 70- ja 80-luvuilta sekä maatalousnormaalikoulusta etelään sijaitsevat 1980-luvulla rakennetut hallintorakennus ja oppilasasuntolat.

Sibeliuksenväylän varressa on Notkon koulu, joka on Järvenpään vanhin koulu, sekä Mökki ja Märylä. Nämä rakennukset on rakennettu 1800-luvun lopulla.

Suuri osa alueen rakennuksista pihapiireineen on suojeltu valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen 480/85 nojalla. Rakennusten suojeleminen rakennussuojelulain nojalla on vireillä.

Asemakaava-alueen läheisyydessä sijaitsevat merkittävät kulttuuriympäristökohteet, Poikkien eteläpuolella Sibeliuksen Ainola sekä Sibeliuksenväylän länsipuolella entisen kotitalousopettajaopisto ympäristöineen.

3.2 Maanomistus

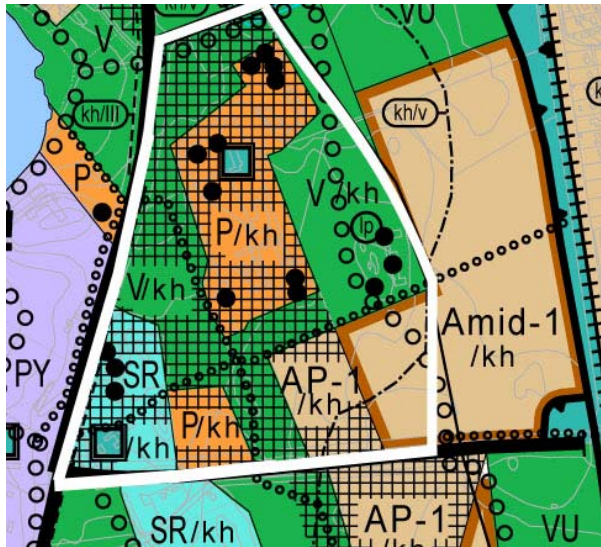
Senaatti-kiinteistöt omistaa Lepolan tilat 401:1:246 ja 401:1:2765 sekä määräalan(M503) korttelin 2206 tontista 1 ja määräalan (M502) korttelin 2206 tontista 2. Kaupungin kiinteistöyhtiö Lepolan Helmi Oy omistaa määräalan (M502) korttelin 2206 tontista 1, ja määräalan (M501) tontista 2. Korttelin 2206 tontit 5 ja 6 ovat yksityisomistuksessa. Järvenpään kaupunki omistaa tilan 401:1:2773.

3.3 Maakuntakaava

Alue on Uudenmaan maakuntakaavassa (2004) sekä Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan luonnoksessa (2011) osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Alue kuuluu kokonaisuudessaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaisiin rakennettuihin ympäristöihin.

3.4 Yleiskaava

Järvenpään kaupungin yleiskaavassa 2020 (kv 9.8.2004 § 64) maatalousnormaalikoulun alue sekä alue kaava-alueen eteläosassa Poikkien yläpuolella on osoitettu palvelujen ja hallinnon alueeksi (P/kh). Alueen lounaisosa, jossa sijaitsevat Kyrölän mallitila, Notkon koulu ja Mökki, on osoitettu maankäyttö- ja rakennuslainsäädännön nojalla suojelluksi alueeksi (SR/kh), jonka arvokas rakennuskanta ja lähiympäristö tulee säilyttää. Suunnittelualueen kaakkoisosassa on osoitettu asuntoalueet. Maatalousnormaalikoulun ympäröivät peltoalueet sekä navetanmäki on osoitettu virkistysalueeksi (V/kh). Merkinnällä /kh on osoitettu alueet, joiden suunnittelussa ja rakentamisessa otetaan huomioon valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön arvot. Lisäksi alueelle on osoitettu yleiskaavassa ulkoilureittejä.



Kuva: Ote Järvenpään yleiskaavasta. Lepola III likimääräinen kaava-alue on rajattu valkoisella.

3.5 Lepolan osayleiskaava

Lepolan osayleiskaava on tullut voimaan 11.4.2010. Osayleiskaavassa alueelle on osoitettu korttelialueita asuinpientaloille (AP), asuinkeuhkotaloille ja/tai rivitaloille (ARP). Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat maatalousnormaalikoulun rakennukset ympäristöineen on osoitettu asuinrakennusten, yleisten rakennusten ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten alueeksi, jolle on varattava suunnittelussa riittävästi puistoja ja muita virkistysalueita ja jonka asemakaavaa laadittaessa on alueen kulttuurihistorialliset arvot on otettava huomioon (AYTY/s). Kyrölän mallitilan, Notkon koulun ja Mökin merkintä on kuten edellä mainitulla, lisäyksenä sr-merkintä, alue, jonka ympäristö ja rakennukset ovat suojeltuja (AYTY/sr-1). Navetanmäki on osoitettu palvelujen ja liikerakennusten alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (PK/s). Mahdolliselle Sibelius-keskukselle on varattu korttelialue, joka on osoitettu kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten alueeksi (YY). Osayleiskaavassa on osoitettu erilaisia viher- ja virkistysalueita.



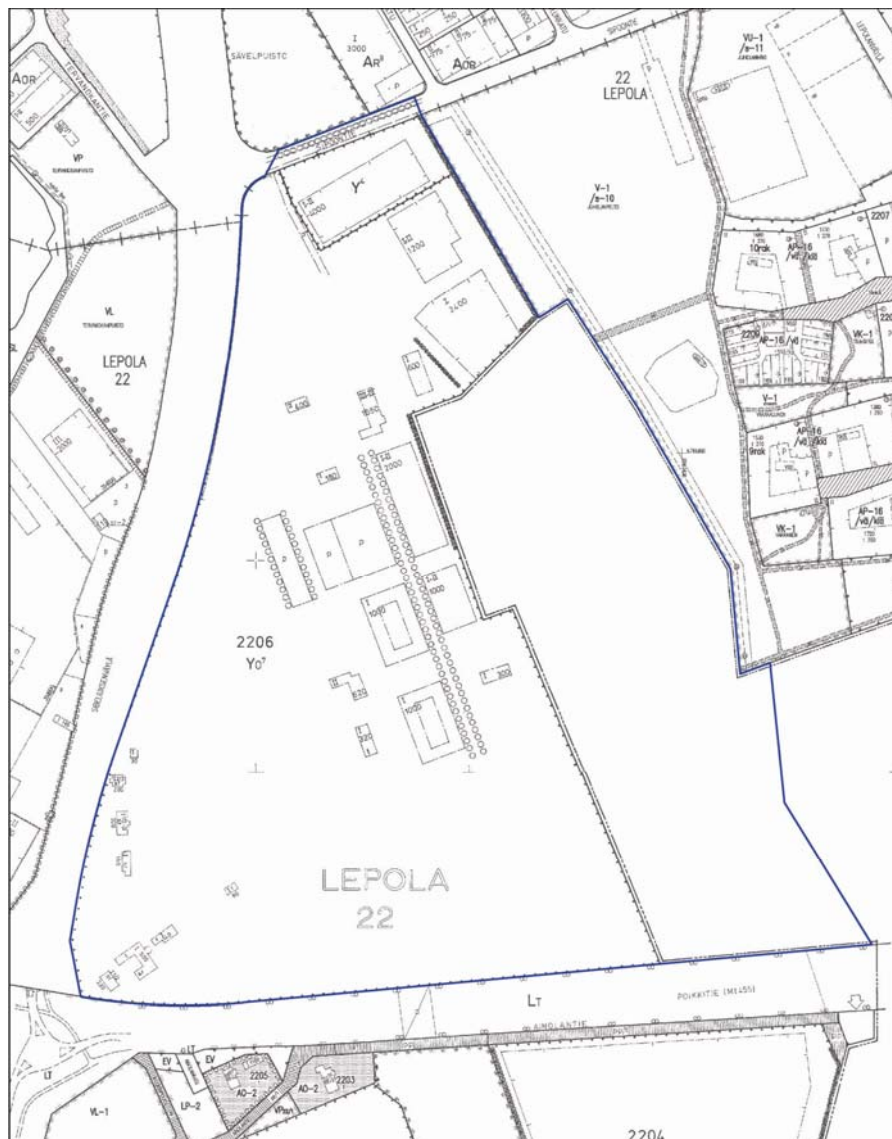
Kuva (yllä): Ote Lepolan osayleiskaavasta (Lepola II -asemakaavan alustava rajausta ruskealla viivalla)

3.6 Asemakaava

Suurinta osaa suunnittelualueesta koskee vuonna 1982 vahvistettu asemakaava. Navetanmäki ja sen eteläpuolella olevat peltoalueet ovat ilman asemakaavaa. Voimassa olevassa asemakaavassa korttelin 2206 tontit 1, 5 ja 6 on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (Yo⁷). Korttelin 2206 tontti 2 on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y⁴). Suurin osa Poikkitiestä on osoitettu kauttakulku- tai sisääntulotieksi suoja- ja näkemäalueineen (LT).

Asemakaavassa on osoitettu rakennusten rakennusalat ja suurimmat sallitut kerrosluvut sekä rakennuslalle sallittavan enimmäiskerrosalan. Asemakaavalla suojeltuja rakennuksia (sr) ovat Kyrölän mallitilan kaksi rakennusta, Notkon koulu, Mäyrylä ja Mökki.

Suunnittelualuetta ympäröivät alueet on suurimmaksi osaksi asemakaavoitettu. Sipoontien pohjoispuoli sekä suunnittelualueen itäpuolen Lepola I -alue on asemakaavoitettu mm. rivitalo- ja asuinkerrostaloille sekä puisto-, lähivirkistys- ja liikunta-alueiksi. Poikkitien eteläpuolella on vireillä Lepola II -alueen asemakaavan muutos, jossa suunnitellaan uusia asuin-kortteleita. Eteläpuolella on myös Sibeliuksen Ainolan museokorttelialue. Sibeliuksenväylän länsipuolella on kotitalousopettajaopisto, joka on asemakaavassa opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta.



kuva : Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Lepola III alustava kaava-alue on rajattu kuvassa sinisellä.

3.7 Suunnittelurajoitukset

Yleiskaavojen perusteella alueeseen kohdistuu kulttuuriympäristöön liittyviä suunnittelurajoituksia. Maatalousnormaalikouluun liittyvien peltoalueiden rakentamisen on sovelluttava sekä rakennustavaltaan että sijoitukseltaan olevaan kulttuuriympäristöön. Rakentamisen sopivuutta ja sijoittamista maisemaan on tutkittu jo osayleiskaavavaiheessa yhteistyössä museoviranomaisten kanssa. Asemakaavaa laadittaessa jatketaan tätä yhteistyötä.

Myös liikenteen aiheuttama melu ja mahdollisesti rautatien aiheuttama tärinä aiheuttavat rajoituksia. Poikkitien liikenne aiheuttaa alueen eteläosaan meluhaittaa. Tämä tulee ottaa huomioon Poikkitien puoleisten rakennusryhmien suunnittelussa. Rautatien aiheuttamaa maaperän kautta kulkeutuvaa tärinää on tutkittu Lepolan osayleiskaavan yhteydessä. Selvitysten perusteella tärinä ei ulotu Lepola III asemakaava-alueella alueisiin, joihin ollaan osoittamassa rakentamista.

3.8 Laadittavat selvitykset

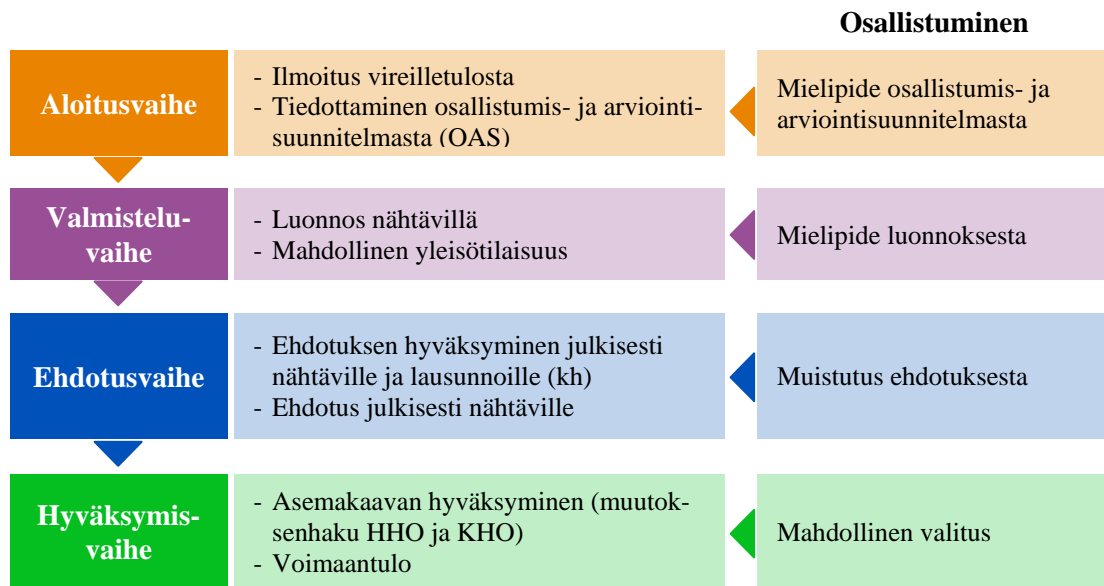
Alueelle laaditaan rakennushistoriallinen alueselvitys. Poikkitien varrella olevia uusia asuinalueita varten tehdään meluselvityksiä ja rakennettaville alueille tehdään tarpeen mukaan maaperätutkimuksia. Lisäselvitysten tarpeellisuutta tarkastellaan suunnittelutyön aikana.

4 Osalliset

- Kaava-alueen maanomistajina Järvenpään kaupunki ja kaupungin omistama kiinteistöyhtiö Lepolan Helmi Oy, Suomen valtio (Valtion kiinteistölaitos Senaatti-kiinteistöt sekä Uudenmaan ELY-keskus tieviranomaisena) sekä kaksi yksityistä maanomistajaa.
- Naapuritonttien omistajat, haltijat ja asukkaat
- Lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät sekä asukasyhdistykset
- Viranomaiset (Uudenmaan ELY-keskus, Liikennevirasto, Museovirasto, Keski-Uudenmaan maakuntamuseo, Keski-Uudenmaan ympäristökeskus)
- Uudenmaan liitto
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset
- 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



5.2 Tiedottaminen

Kaikista osallisten kuulemisvaiheista tiedotetaan kuuluttamalla kaupungin ilmoitustaululla, Viikkouutisissa ja kaupungin internet-sivuilla (Lepolan suunnittelusivut: www.jarvenpaa.fi/lepola) sekä lähettämällä kirje kaava-alueen maanomistajille ja haltijoille, kaava-alueeseen rajoittuvien alueiden maanomistajille ja haltijoille sekä muille osallisille, jotka ovat siitä aiemmissa vaiheissa kirjallisesti pyytäneet ja antaneet yhteystietonsa.

5.3 Aloitusvaihe

Ajankohtaisista asemakaavahankkeista ilmoitetaan vuosittain kaavoituskatsauksen yhteydessä. Kaavoitustyön käynnistymisestä ja siihen liittyvästä osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmistumisesta tiedotetaan siten kuin edellä on kerrottu. Osallisten toivotaan esittävän arvionsa ja mahdolliset muutokset ja täydennykset OAS:aan kuulutuksessa ilmoitettuun päivään mennessä, mutta siihen voi tehdä tarkennuksia koko valmisteluvaiheen ajan kunnes kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville. Osallisilla on ennen ehdotuksen julkista nähtäville asettamista oikeus ehdottaa Uudenmaan ELY-keskukselle neuvottelun käymistä OAS:n riittävydestä. OAS on nähtävillä koko suunnittelutyön ajan teknisen keskuksen palvelupisteessä (Seutulantie 12, 1. kerros) sekä internetissä Lepolan suunnittelusivuilla (www.jarvenpaa.fi/lepola).

5.4 Valmisteluvaihe

Asemakaavojen muutosluonnos ja muu suunnitteluaineisto asetetaan nähtäväksi mielipiteiden antamista varten (MRL 62 §, 85 §, MRA 30 ja 42 §) teknisen keskuksen palvelupisteeseen. Kaava-aineistoa laitetaan soveltuvin osin myös Järvenpään kaupungin internet-sivuille. Kaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana järjestetään mahdollisesti myös yleisötilaisuus, jossa esitellään kaavan lähtökohtia, tavoitteita ja suunnitteluaineistoa.

Asemakaavasta ja kaavamuutoksesta pyydetään luonnoksen valmistuttua ennakkolausunnot seuraavilta tahoilta:

- Senaatti- kiinteistöt
- Lepolan Helmi Oy

- Järvenpään Ristinummi-Seura ry
- Teriojan asukasyhdistys ry
- Järvenpää-seura ry
- Ainola- säätiö
- Järvenpään Yrittäjät ry

Ennakkolausunnot pyydetään seuraavilta virkamies- sekä muilta osallistahoilta:

- Kaupunkitekniikka
- Rakennusvalvonta
- Järvenpään vesi
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä
- Pelastuslaitos
- Uudenmaan liitto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Museovirasto ja Keski-Uudenmaan maakuntamuseo
- Liikennevirasto
- Fortum sähkösiirto Oy/ E7
- Elisa Networks Oy
- Eltel Networks
- TeliaSonera Finland Oyj
- Fortum Power and Heat Oy

5.5 Ehdotusvaihe

Luonnoksesta saatujen mielipiteiden ja ennakkolausuntojen pohjalta laaditaan asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus, jonka kaupunginhallitus hyväksyy ja asettaa julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (MRL 65§, MRA 27§) sekä pyytää tarvittavat lausunnot.

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus laitetaan nähtäväksi teknisen keskuksen ilmoitustaululle ja Järvenpään kaupungin internet-sivuille. Asiasta tiedotetaan osallisille, kuten edellä on kerrottu.

Ehdotusta koskevat muistutukset tulee jättää kirjallisena määräaikaan mennessä. Kaupunginhallitus käsittelee ja hyväksyy ehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin annettavat vastineet. Mikäli asemakaavamuutosehdotusta joudutaan muuttamaan olennaisesti lausuntojen ja muistutusten johdosta, asettaa kaupunginhallitus sen uudelleen nähtäville ja mahdollisesti myös pyytää uusia lausuntoja. Muussa tapauksessa kaupunginhallitus esittää ehdotuksen edelleen valtuuston hyväksyttäväksi. Kaupunginhallituksen 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 edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Valitusote valtuuston päätöksestä on pyydetävä erikseen Järvenpään kaupungin hallintopalveluista.

Asemakaava tulee voimaan, kun lainvoiman saaneesta päätöksestä ilmoitetaan kuulutuksella, kuten edellä on mainittu. Kaava-alueen kiinteistönomistajille ja rajanaapuritonttien omistajille tiedotetaan hyväksymispäätöksestä kirjeitse.

6 Kaavan vaikutusten arviointi

Asemakaavan ympäristövaikutuksista ei ole tarpeen laatia erillistä arviointiselvitystä. Vaikutusten arviointia on tehty Järvenpään yleiskaavan ja osayleiskaavan aikana. Näitä selvityksiä

hyödynnetään asemakaavavaiheessa. Asemakaavan vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön, luontoon ja maisemaan, liikenteeseen, tekniseen huoltoon, yhdyskuntatalouteen, ekotehokkuuteen terveyteen, sosiaalisiin oloihin, kulttuuriin sekä hevostilan sijaintiin asuinympäristössä arvioidaan kaupungin omana työnä ja tulokset esitetään kaavaselostuksen yhteydessä.

7 Aikataulu

- Asemakaava ja asemakaavan muutos on käynnistetty helmikuussa 2011.
- Asemakaavaluonnos on nähtävänä (MRL 62 §) arviolta helmikuussa 2012.
- Yleisötilaisuus järjestetään kaavaluonnoksen nähtävilläolon yhteydessä.
- Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäväksi (MRL 65 §, MRA 27§) 30 päivän ajaksi arviolta lokakuussa 2012.
- Tavoitteena on, että kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan ja tonttijaon muutoksen vuodenvaihteessa 2012-2013.

8 Mielipiteet aloitusvaiheessa

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tehtävänä on kertoa osallisille:

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

Ovatko osallistumis- ja arviointitavat riittäviä? Onko alueella tärkeitä paikkoja, kehittämis-kohteita tai ongelmia, joita ei ole lähtötiedoissa huomioitu? Jos haluat tuoda esiin omia näkemyksiäsi suunnittelualueeseen liittyen, ota yhteyttä kaavan valmistelijaan. (kts. yhteystiedot alla).

9 Yhteystiedot

Asemakaava laaditaan Järvenpään kaupungin kaavoituksessa ja mittauksessa virkamiestyönä. Sähköpostiosoitteet ovat muotoa: etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi.

KAAVOITUS

Järvenpään kaupunki
Kaavoitus ja mittaus
Seutulantie 12
PL 41, 04401 Järvenpää

Kaupunginarkkitehti
Ilkka Holmila
040 315 2455

Asemakaava-arkkitehti
Terttu-Elina Wainio
040 315 2353

Valmistelija
Arkkitehti
Heli Vauhkonen
040 315 2291

Järvenpäässä 12.12.2011

Terttu-Elina Wainio