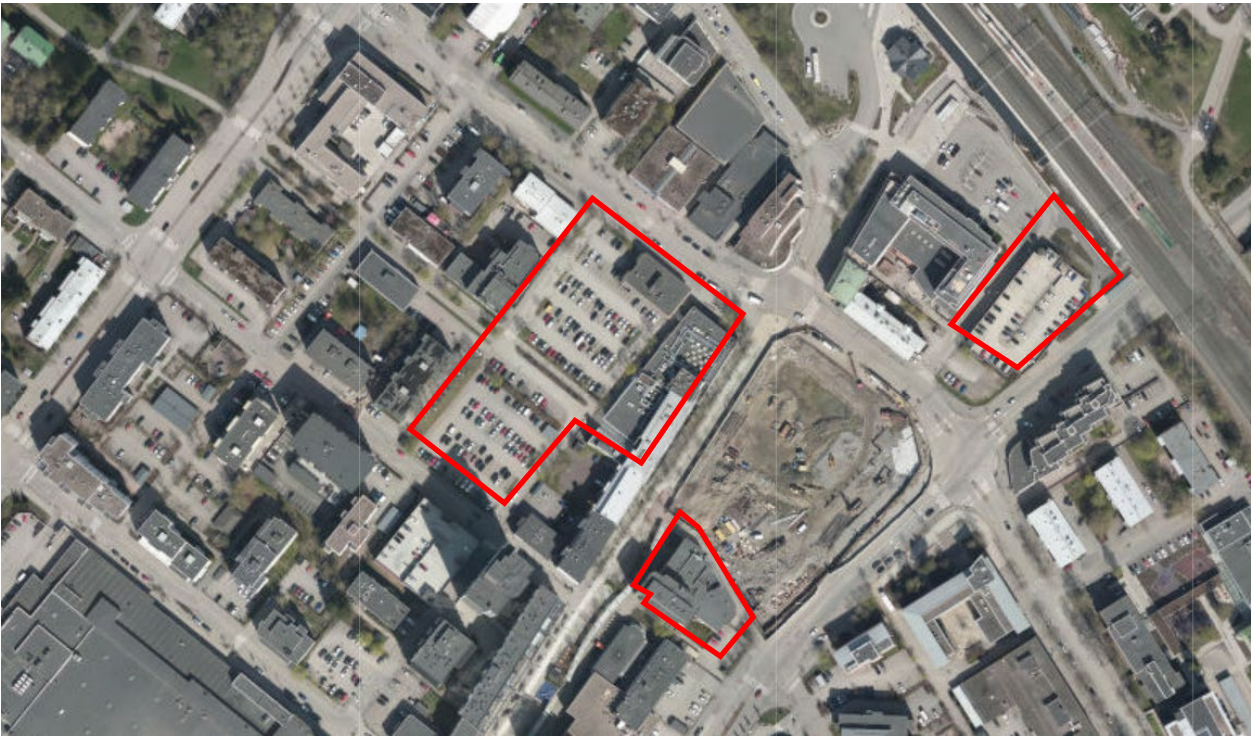


## Mannilantie 32-24 (Osuuspankin kortteli), asemakaavan muutos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63 §)  
7.12.2022, tark. 01.03.2023, tark. 28.04.2023

Dnro: JARDno-2021-2543  
Kaavatunnus: 010110



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

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

# 1 OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) tarkoitus on määritelty Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:ssä mm. seuraavasti: "Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Kaavoituksen vireille tulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointimenettelyistä." Tarkoituksena on kertoa, miksi kaava laaditaan, miten asia etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa.

## 1.1 Kaavan nimi ja kaavanumero

Kaavan nimi: Osuuspankin korttelin asemakaavan muutos  
Kaavatunnus: 010110

## 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

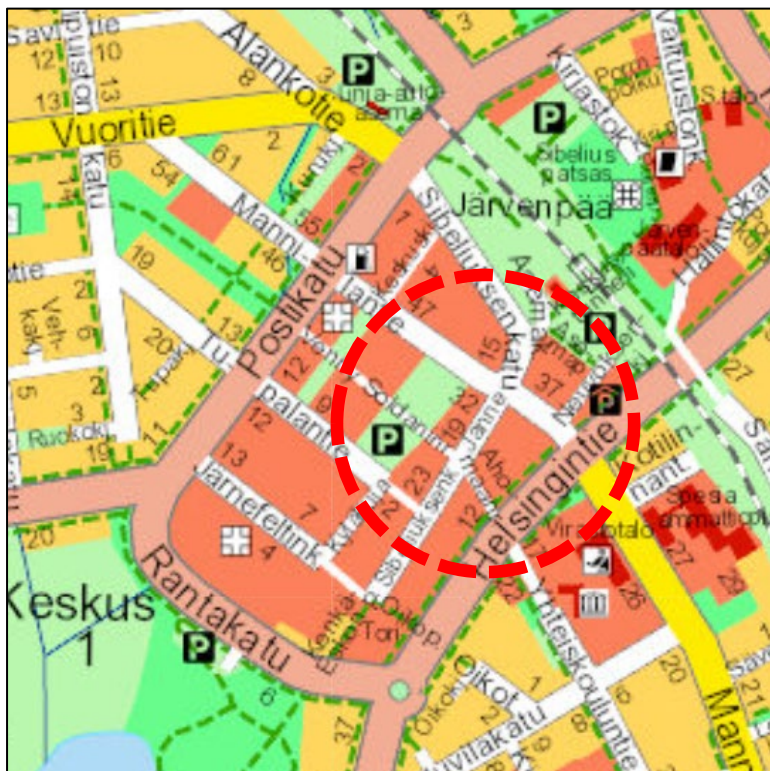
Suunnittelunohjauksesta vastaavat Järvenpään kaupungin kaavoitusjohtaja Sampo Perttuja (+358 40 3152005, etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi), asemakaava-arkkitehti Terttu-Elina Wainio (+358 40 3152353, etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi), sekä kaupunkikuva-arkkitehti Maria Suutari-Jääskö (+358 40 3152455, etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi).

## 1.4 Kaavahankkeen keskeiset vaiheet

Vireilletulosta ilmoittaminen	kuulutus 07.12.2022
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkisesti nähtävillä	07.12.2022-13.01.2023
Asemakaavaaluonnos julkisesti nähtävillä MRL 62§, MRA 30§	01.03.2023 – 30.03.2023
Yleisötilaisuus	08.03.2023, klo 17-19
Kaupunkikehityslautakunta	(tavoite 11.05.2023 § nro)
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävillä MRL 65§ ja MRA 27§	pvm
Kaupunkikehityslautakunta	pvm §
Kaupunginhallitus	pvm §
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	pvm §

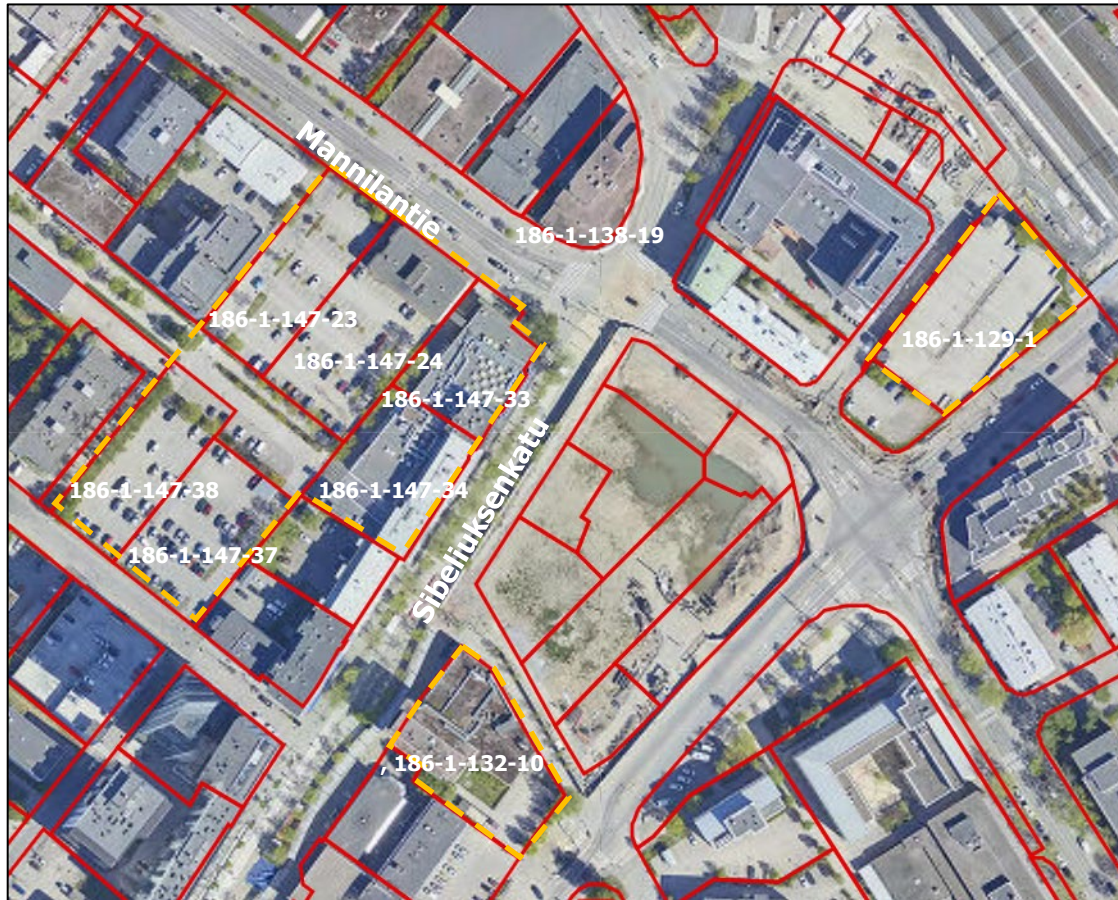
## 1.5 Kaava-alue

Asemakaavan muutos koskee yksityisessä omistuksessa olevia kiinteistöjä 186-1-129-1, 186-1-132-10, 186-1-147-23, -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 kolmesta erillisestä, lähellä sijaitsevasta osa-alueesta. Kaava-alueen pinta-ala on 17219 m<sup>2</sup>. 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 koillis- ja itäpuolelle. Kiinteistö 186-1-138-19 rajattiin kaava-alueen ulkopuolelle valmisteluvaiheen jälkeen lähtötietojen (voimassa olevassa asemakaavassa osoitetut pysäköintirasitteet) tarkentumisen vuoksi. Kaava-alueen rajaus voi tarkentua kaavasuunnittelun edetessä.



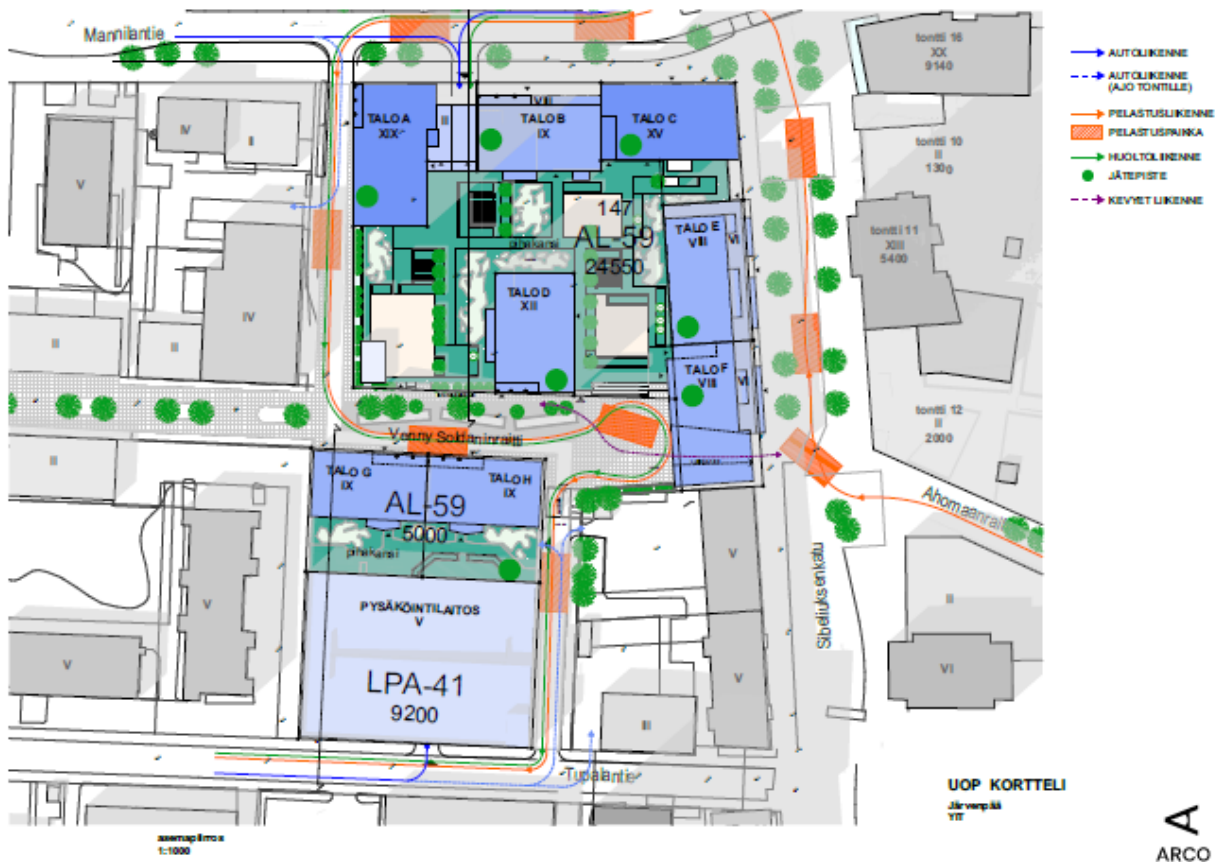
Kuva 3. Kaava-alueen rajaus (oranssi katkoviiva) ja kiinteistörajat (punainen viiva) ilmakuvalla (2019).

## 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 kaavamuutostokokonaisuutta. Hanke sisältyy vuoden 2022 kaavoitussuunnitelmaan (kh 17.1.2021 § 15).

## 1.7 Hankkeelle 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 hankkeen eri vaiheissa vuosien 2022-2023 aikana päivittyneitä viitesuunnitelmia (YIT Rakennus Oy, Arco Architecture Company Oy).



Kuva 4. YIT Rakennus Oy:n laadittuun alustava viitesuunnitelma, Arco Architecture Company Oy, 28.04.2023.



*Kuva 5. YIT Rakennus Oy:n laadittama alustava viitesuunnitelma, Arco Architecture Company Oy, 28.04.2023.*

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.

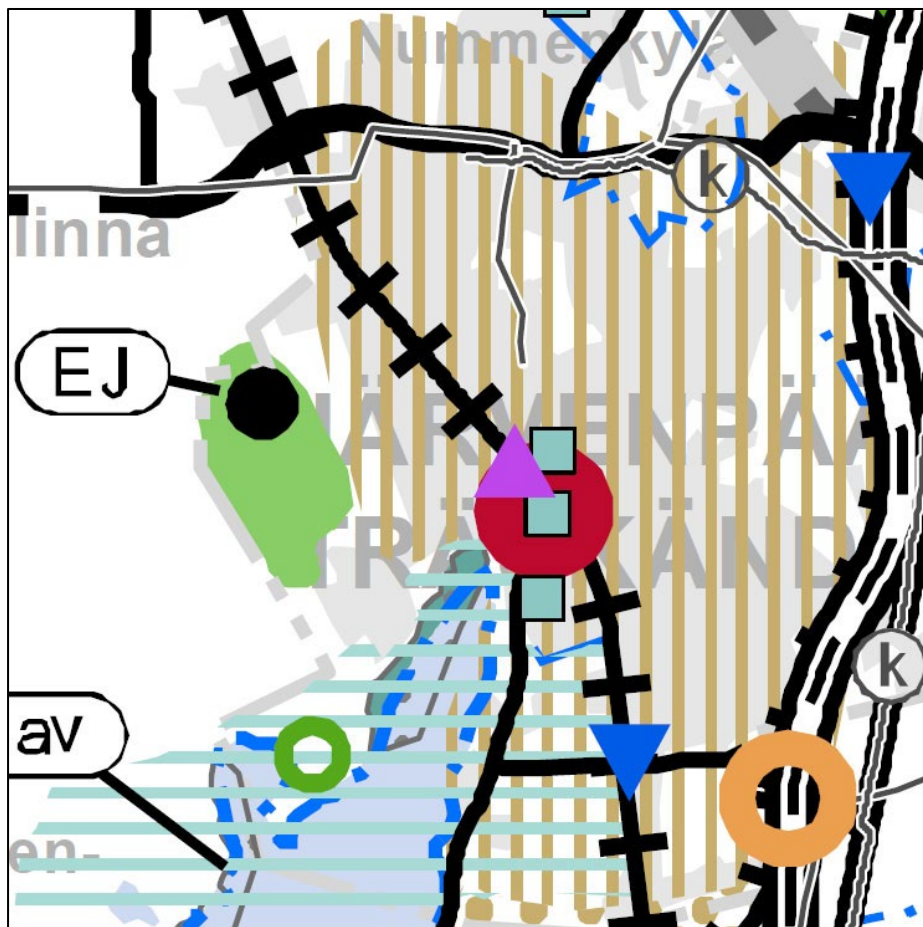
Kiinteistöjen, 186-1-129-1 ja 186-1-132-10 osalta tavoitteena on päivittää autopaikkoja koskevat asemakaavamääräykset nykytilanteen ja rasitesopimusten mukaisesti.

## 2 MAANKÄYTÖN SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 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 sai lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.03.2023.

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 6. 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 keskuksia, joissa on monipuolisesti asumista, työpaikkoja sekä julkisia ja yksityisiä palveluja. Keskuksia 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. Keskuksen kehittämisessä tulee vaalia ja hyödyntää ympäristön erityis- ja ominaispiirteitä. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota hulevesien hallintaan ja varauduttava sään ääri-ilmiöihin.

## 2.2 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 7. 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) 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.

## 2.3 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)
- 186-1-147-23, 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 8. 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.

Ahomanraitin 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-m<sup>2</sup> asuin- ja toimistotilaa, 1 autopaikka/ 50 k-m<sup>2</sup> 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 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-m<sup>2</sup> 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-m<sup>2</sup> kohti. Korttelialueelle on osoitettu asemakaavalliset pysäköintirasitteet (132/10), (147/33), joiden perusteella alueelle saa sijoittaa em. korttelien/tonttien autopaikkoja.

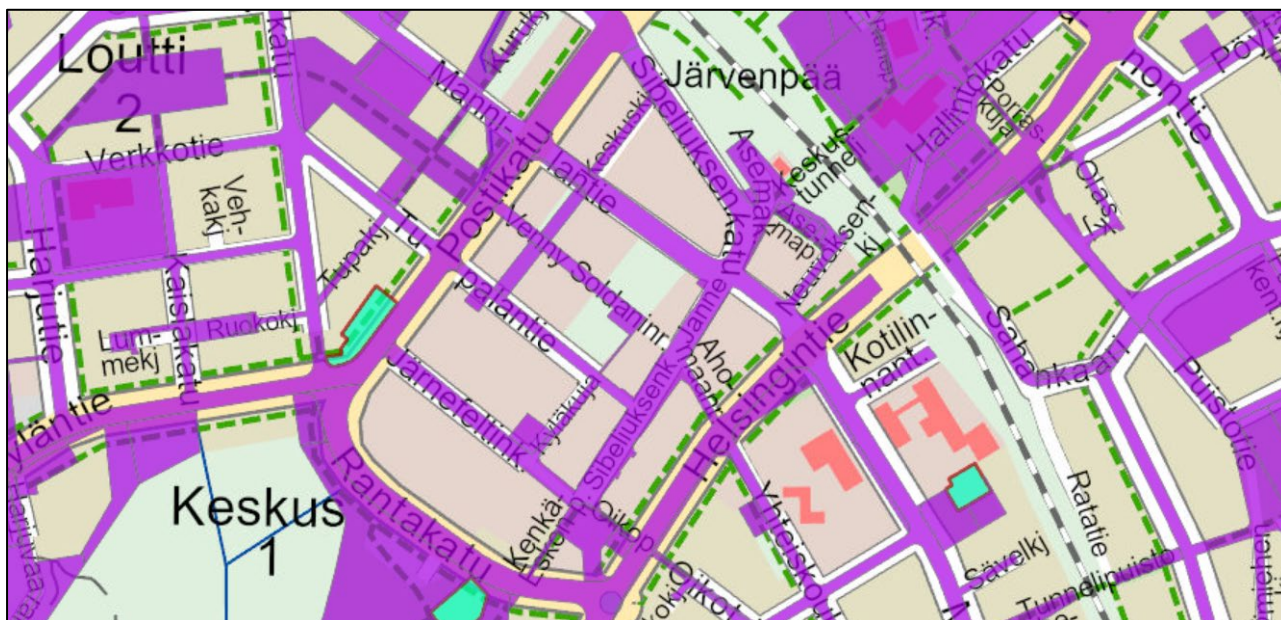
Kiinteistö 186-1-147-33 on asemakaavassa liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K-3), jolle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja sekä tarvittavan määrän asuntoja kiinteistön hoitohenkilökuntaa varten. Tontille on järjestettävä vähintään 1 autopaikka kutakin liikehuoneistoalan 50 k-m<sup>2</sup> kohti ja 1 autopaikka toimisto- ja asuinhuoneistoalan 85 k-m<sup>2</sup> kohti. Rakennusoikeutta on osoitettu 2600 m<sup>2</sup>. 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-m<sup>2</sup> kohti ja 1 autopaikka toimisto- ja asuinhuoneistoalan 85 k-m<sup>2</sup> kohti. Rakennusoikeutta on osoitettu 4022 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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.

## 2.4 Kaava-alueen kiinteistönomistus

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 9. Ote Järvenpään kaupungin karttapalvelun maanomistuskartasta. Kaupungin maanomistus on osoitettu violetilla.

## 2.5 Kaava-alueen rakennuskanta

Kaava-alueelle sijoittuvien kiinteistöjen rakennuskanta koostuu 1900-luvun jälkipuoliskon eri vuosikymmenien aikana rakennetuista, Mannilantien ja Sibeliuksenkadun varteen sijoittuvista, II-VII-kerroksista asuin-, liike- ja toimistorakennuksista. Kaava-alueen länsiosalle sijoittuvat kiinteistöt ovat pysäköintikäytössä.

### 3 SELVITYKSET

Kaavahankkeen yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset ja erikoissuunnitelmat:

- Katu-, liikenne- ja pysäköintiselvitys, Sweco Finland Oy, 28.04.2023
- 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
- Yrittäjävaikutusten arviointi, Sweco Finland Oy, 21.12.2022
- Rakennettavuus selvitys, Sweco Finland Oy, 31.01.2023

Muut kaavahankkeessa hyödynnettävät selvitykset ja erikoissuunnitelmat:

- Varjostusta koskeva selvitys, Arco Architecture Company Oy, 24.02.2023, 28.04.2023
- Liikennemeluselvitys, A-Insinöörit Oy, 13.09.2021, tark. 27.09.2022
- Tärinä- ja runkomeluselvitys, A-Insinöörit Oy, 20.09.2021
- Tuuliselvitys, Ilmatieteenlaitos, 11.08.2022

### 4 ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Asemakaavan laatimisen yhteydessä arvioidaan 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. Kaavan laatija suorittaa vaikutusten arvioinnin hankkeen aikana laadittavien selvitysten ja suunnitelmien, sekä muun käytettävissä olevan aineiston pohjalta. Vaikutusten arvioinnin keskeiset havainnot kirjataan kaavaselostukseen.

### 5 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:

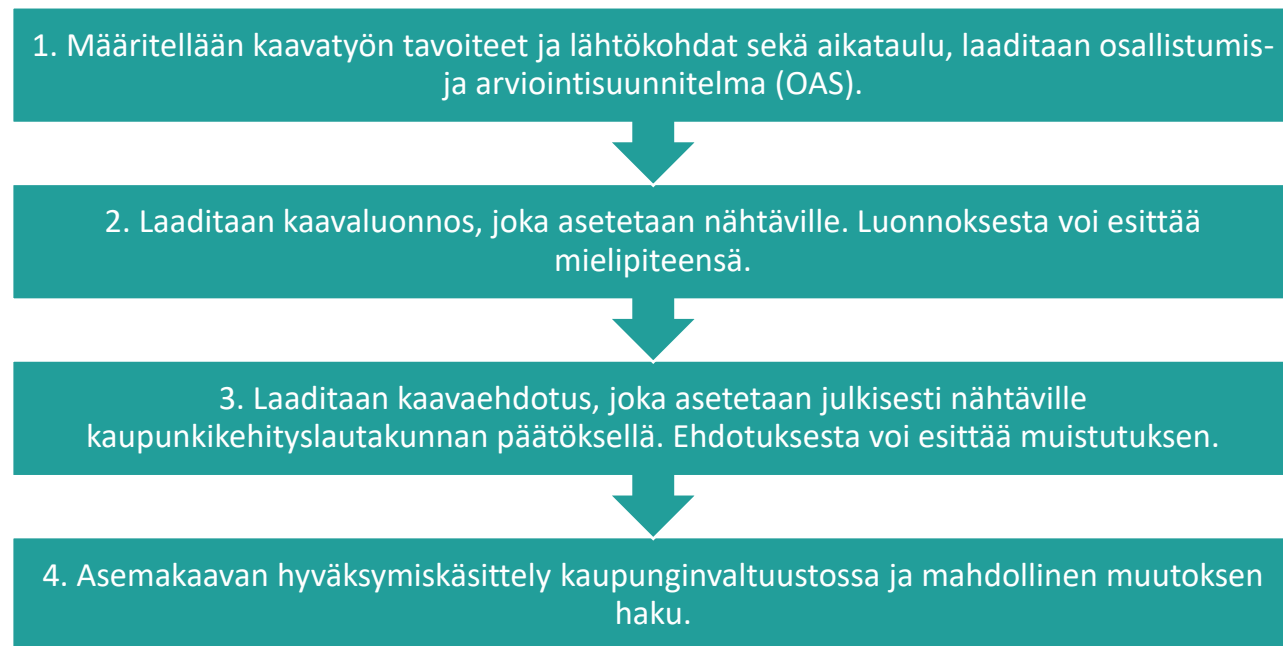
- Kaava-alueen maanomistajat
- Naapuritonttien omistajat, haltijat ja asukkaat
- Lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät sekä asukasyhdistykset
- Järvenpään kaupungin viranomaiset
- Järvenpään Vesi
- Uudenmaan liitto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Helsingin kaupungin museo/Keski-Uudenmaan alueellinen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

## 6 OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

### 6.1 Kaavahankkeen vaiheet ja osallistuminen

Kaavahankkeen keskeiset vaiheet, suoritteet, sekä osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kuvattu alla olevassa kuvassa ja seuraavissa kappaleissa.



*Kuva 10. Kaavahankkeen keskeiset vaiheet.*

### 6.2 Tiedottaminen

Kaikista osallisten kuulemisvaiheista tiedotetaan kuuluttamalla kaupungin verkkosivuilla, Keski-Uusimaa Viikko-lehdessä 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.

### 6.3 Aloitusvaihe

Kaavahankkeen käynnistymisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtäville asettamisesta tiedotettiin julkisin kuulutuksin kaupungin verkkosivuilla, sekä Keski-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.

## 6.4 Valmisteluvaihe

Kaavaluonnos ja muu valmisteluvaiheen kaava-aineisto asetettiin julkisesti nähtäville (MRL 62, MRA 30) Järvenpää-infoon, sekä Järvenpään kaupungin verkkosivuille 01.03.2023-30.03.2023 väliseksi ajaksi. Nähtäville asettamisesta tiedotettiin julkisin kuulutuksin kaupungin verkkosivuilla, sekä Keski-Uusimaa Viikko-lehdessä. Nähtävilläoloaikana järjestettiin yleisötilaisuus 08.03.2023. Nähtäville asetettuun aineistoon liittyen oli mahdollista jättää valmisteluvaiheessa mielipiteitä. Mielipiteet tuli toimittaa nähtävilläoloaikana kirjallisesti Järvenpää-infoon. Nähtäville asetettuun kaava-aineistoon liittyen jätettiin valmisteluvaiheessa kaksi mielipidettä.

Kaavaluonnoksesta pyydettiin 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

Nähtäville asetettuun kaava-aineistoon liittyen saatiin seitsemän lausuntoa. Kaavahankkeen aikana saadut mielipiteet, muistutukset ja lausunnot on koostettu vastineineen kaavaselostuksen liitteenä olevaan vastineluetteluun. Vastineluettelosta ja/tai kaavaselostuksesta käy ilmi, miltä osin ja miten saadut palautteet ovat vaikuttaneet suunnitteluun.

## 6.5 Ehdotusvaihe

Tarkentuneiden lähtötietojen, sekä saadun palautteen (mielipiteet lausunnot) pohjalta laaditaan kaavaehdotus, jonka kaupunkikehityslautakunta käsittelee. Lautakunta päättää kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta 30 päivän ajaksi (MRL 65§, MRA 27§), sekä tarvittavien lausuntojen pyytämisestä. Nähtäville asettamisesta tiedotetaan julkisin kuulutuksin kaupungin verkkosivuilla, sekä Keski-Uusimaa Viikko-lehdessä. Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 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. Kaupunkikehityslautakunta käsittelee ja hyväksyy kaavan laatijan vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin. Mikäli asemakaavamuutosehdotusta 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.

## 6.6 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, verkkosivuilla sekä kirjeitse niille osallisille, jotka ovat sitä aiemmissa vaiheissa kirjallisesti pyytäneet ja antaneet yhteystietonsa.

## 6.7 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

## 7 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 hyväksyminen 06–09/2023



## 8 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