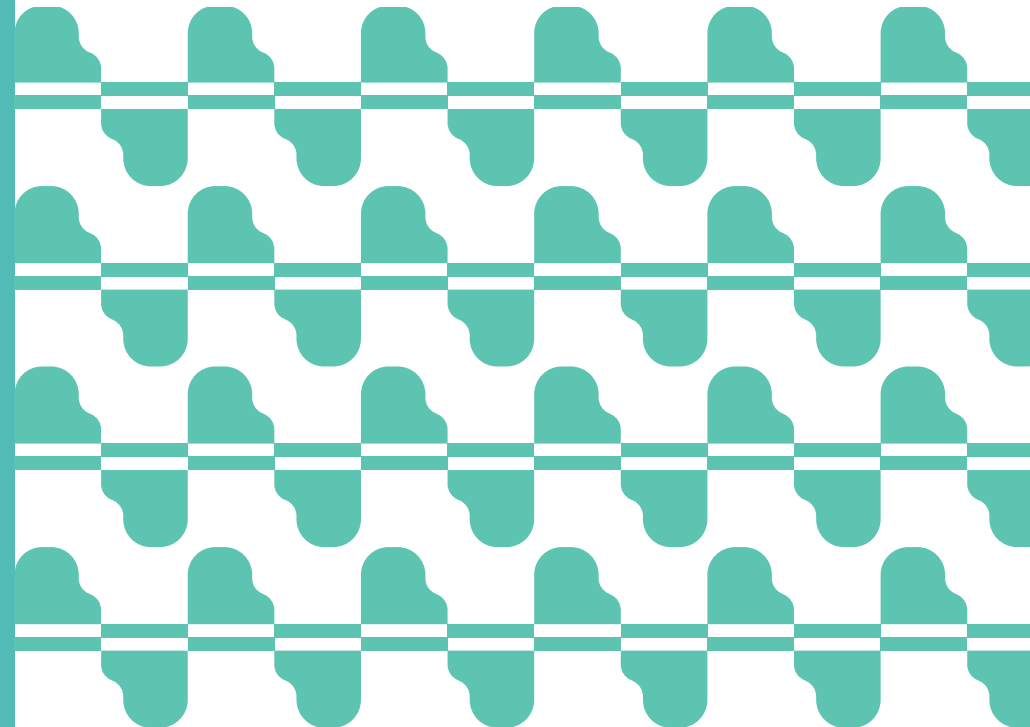


Asemakaavan muutos, Mannilantie 52

Kaavaehdotuksen yleisötilaisuus 12.12.2024



Järvenpää





Yleisötilaisuuden ohjelma

Yleisötilaisuuden avaus

Alexi Toivonen, hankekehityspäällikkö, Järvenpään kaupunki

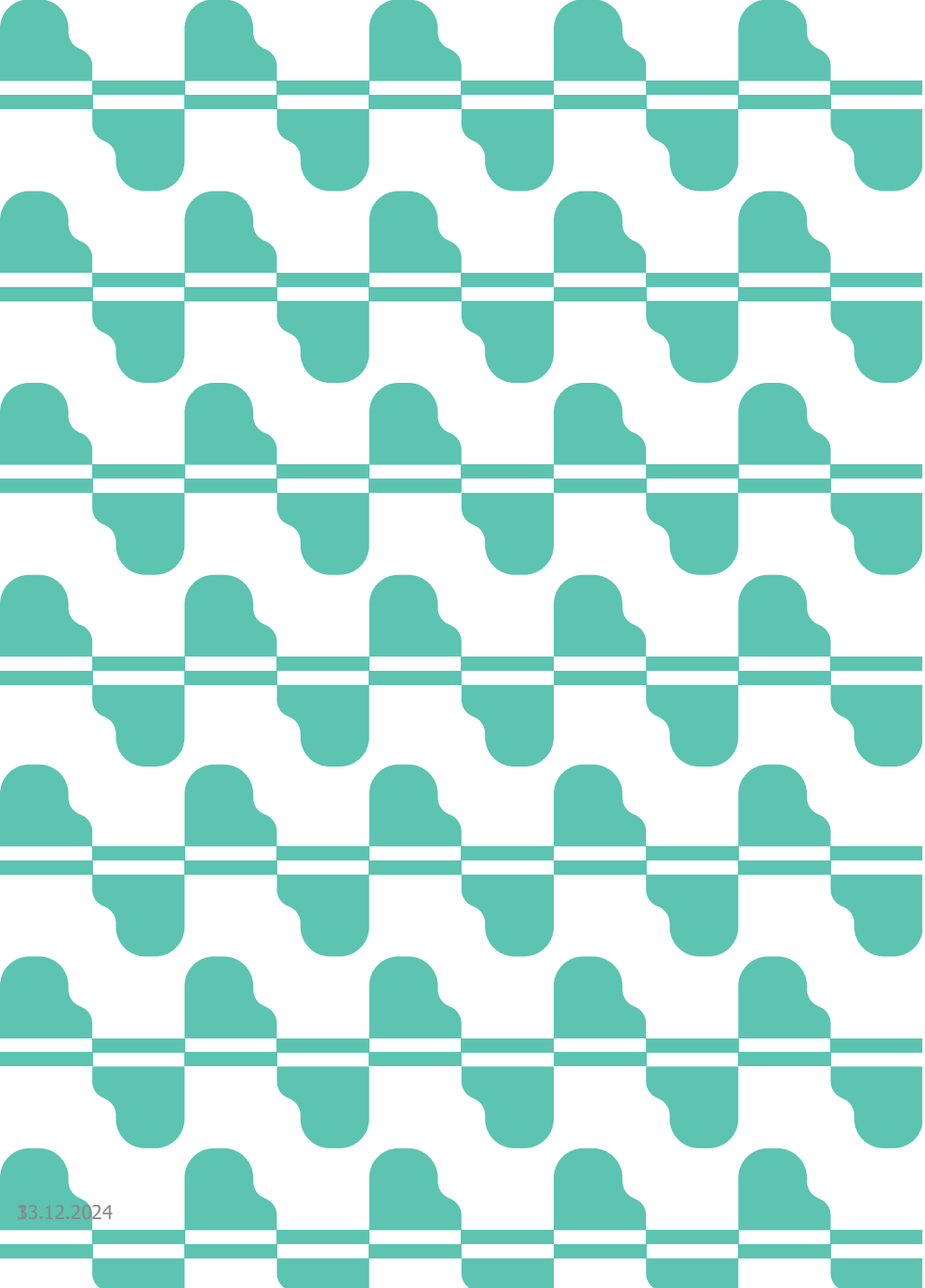
Viitesuunnitelman esittely

Jarkko Kettunen, arkkitehti, Arkkitehtitoimisto AJAK Oy

Kaavaehdotusaineiston esittely

Juho Liski, kaavoitussuunnittelija, Järvenpään kaupunki

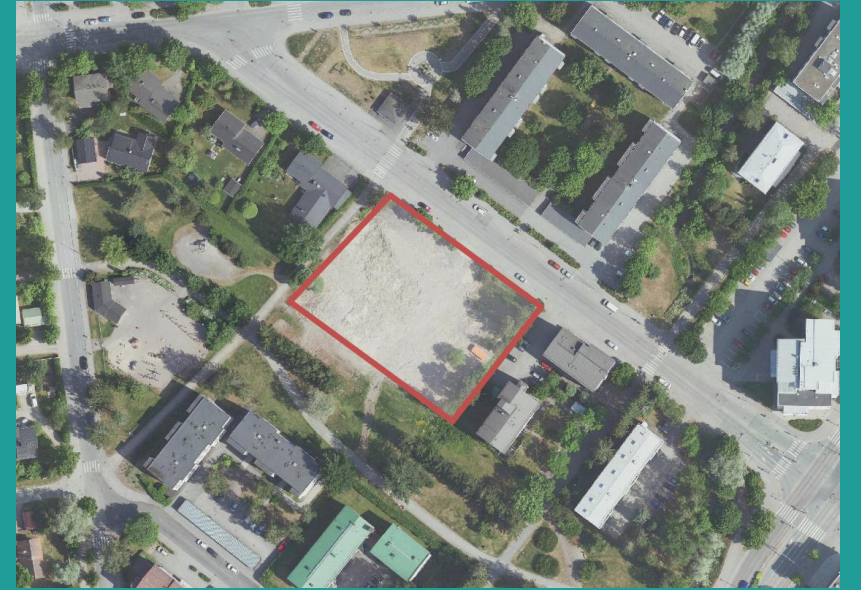
Keskustelua



Kaupungin puheenvuoro

Hankkeen tilanne kaupungin näkökulmasta

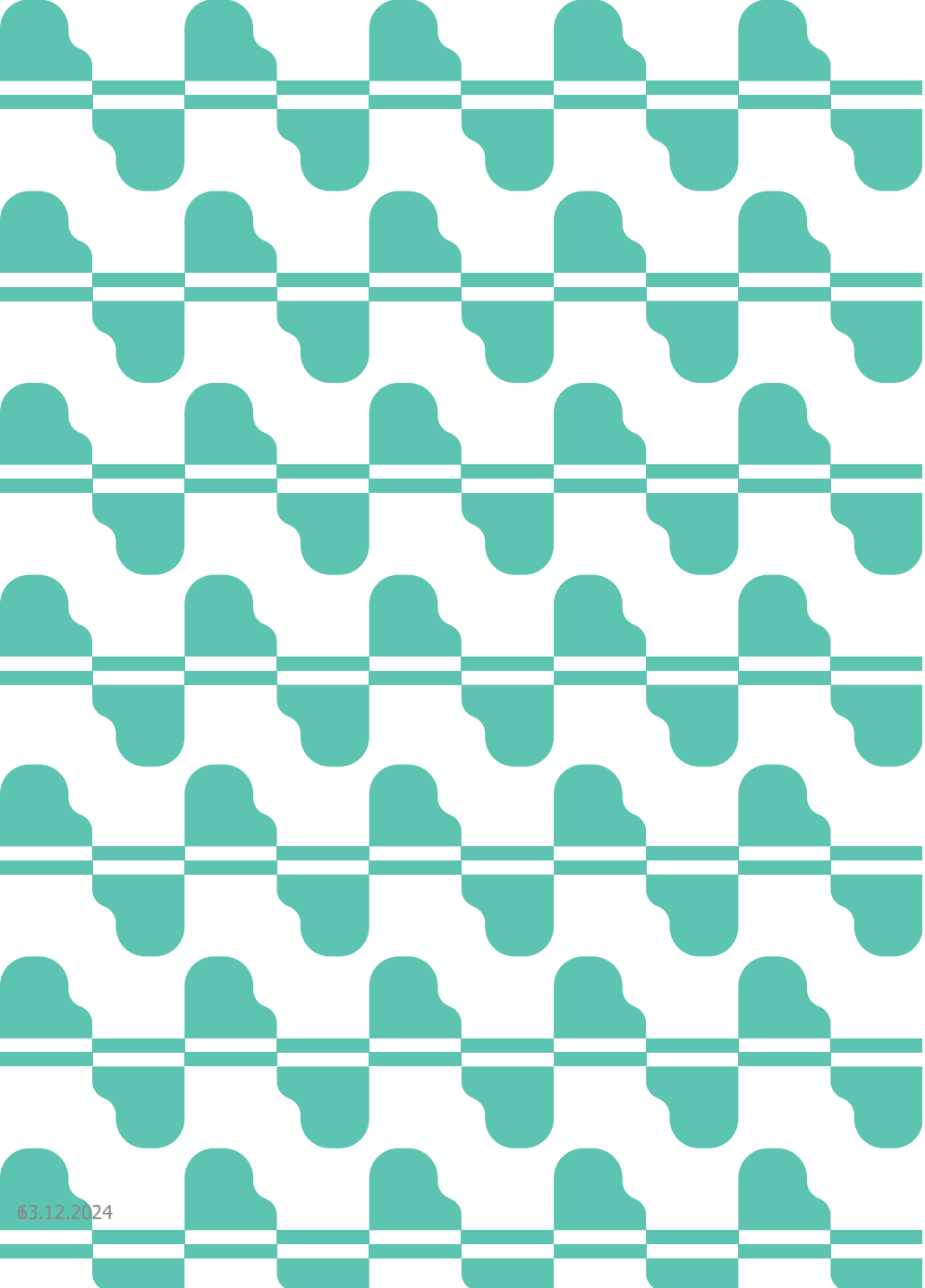
- Hanke käsittää puretun päiväkodin tontin, jolla sijainneen Loutin päiväkodin toiminta on loppunut vuonna 2022 varhaiskasvatustoiminnan siirryttyä uuteen Harjulan päiväkotiin.
- Hankkeen keskeisiä tavoitteita on saada keskusta-alueelle laadukasta, vähähiilistä ja uusia rakentamisen innovaatioita hyödyntävää kerrostalorakentamista.
- Yleisötilaisuus koskettaa asemakaavamuutoksen ehdotusvaihetta, joka on nähtävillä 4.12.2024-8.1.2025 kaupungin internet-sivulla sekä Järvenpää-infossa.





Viitesuunnitelman esittely

Kaavaselostuksen liite 3



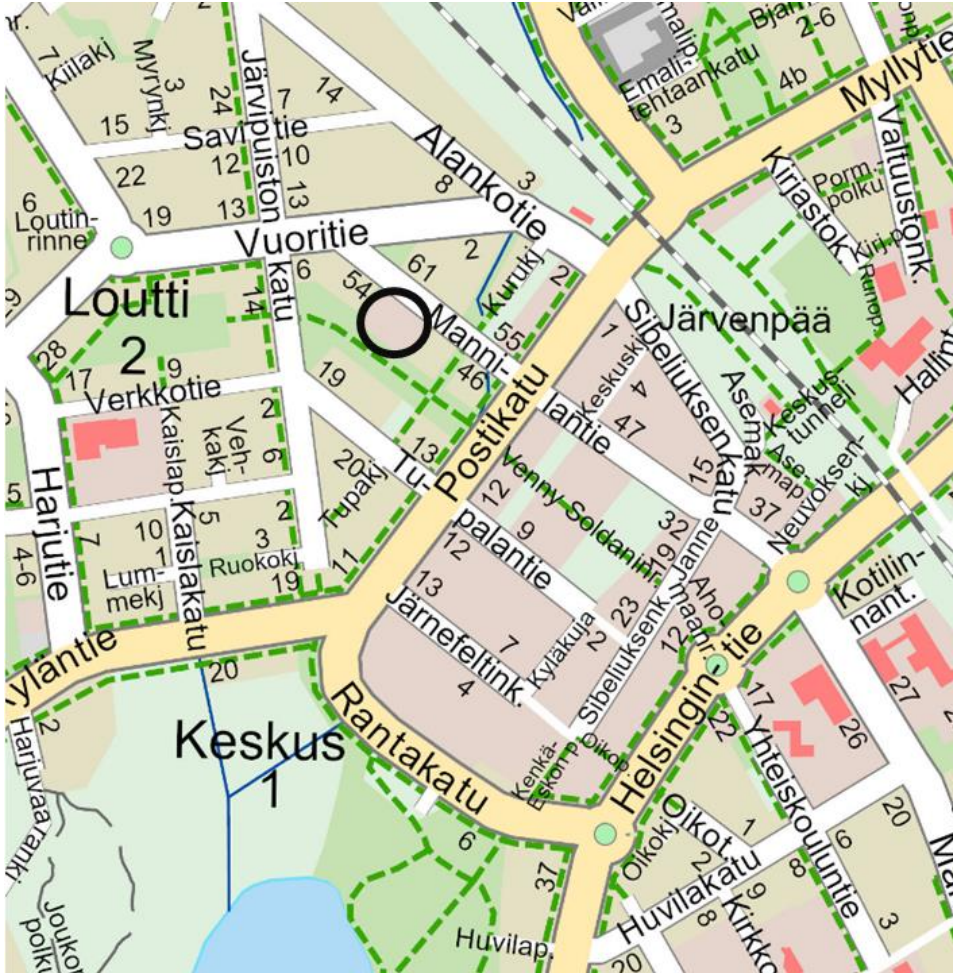
Kaavaehdotusaineiston esittely

Kaavasunnittelun lähtökohdat ja tausta

- Mannilantie 52 on esitelty kaavoituskatsauksessa 2024 julkisten rakennusten ja Y-tonttien muutosten yhteydessä.
- Kaavamuutos tuli vireille kuulutuksella 5.6.2024 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 12.6.-11.7.2024.
- Alueella on voimassa Järvenpään yleiskaava 2040 ja asemakaava vuodelta 1977.
- Kaavamuutosalue (3 631 m²) on kokonaisuudessaan kaupungin omistuksessa.

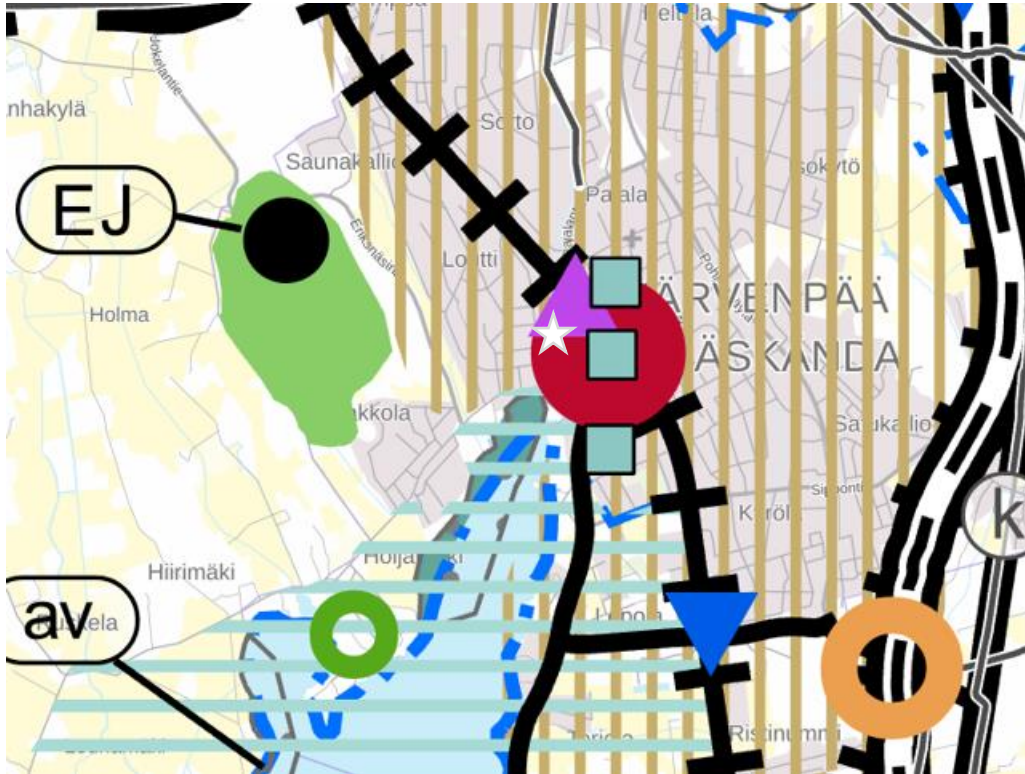


Tavoitteet



- Toteuttaa voimassa olevan yleiskaavan tavoitteita.
- Lisätä keskusta-alueelle laadukasta, vähähiilistä ja uusia rakentamisen innovaatioita hyödyntävää kerrostalorakentamista.
- Kaupunkikuvan parantaminen.
- Maankäytön tehostaminen ja yhdyskuntarakenteen tiivistyminen.
- Alueen on tarkoitus liittyä saumattomasti suunnittelualueetta rajaavaan Juhani Ahon puistoon.

Maakuntakaava



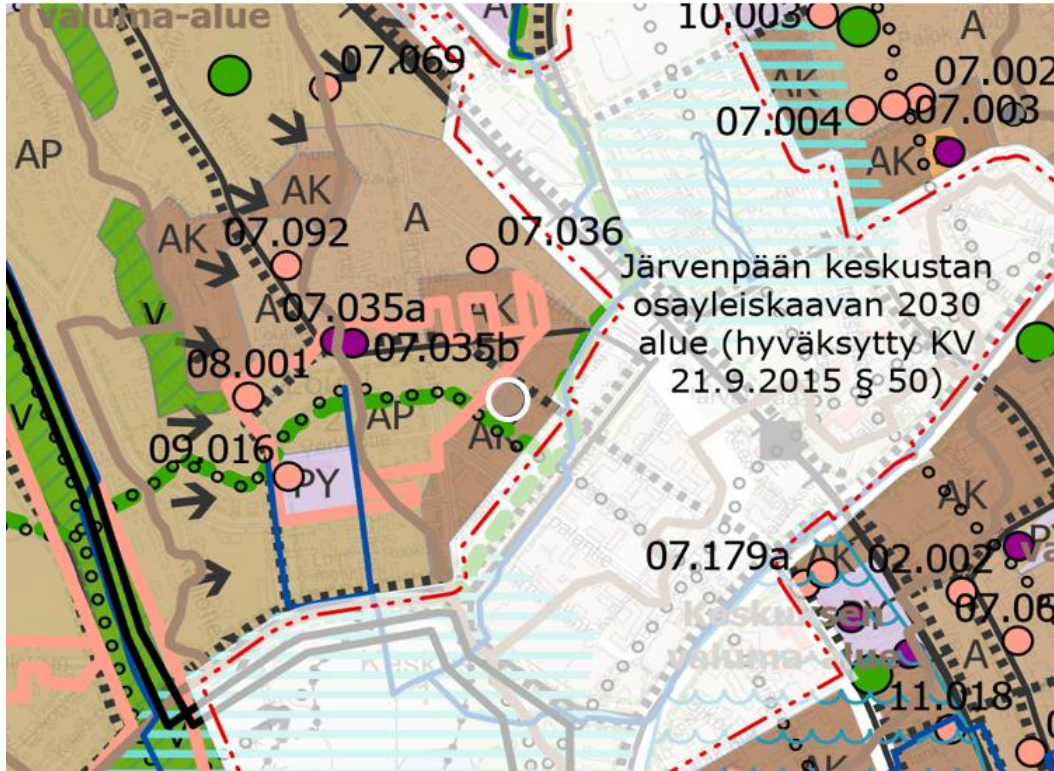
Uusimaa-kaava 2050 - Helsingin seudun vaihemaakuntakaava
kho 13.03.2023

- Keskustatoimintojen alue, keskus
- ▲ Joukkoliikenteen vaihtopaikka
- ||| Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke

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.

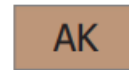
Yleiskaava



Järvenpään yleiskaava 2040 (22.6.2021)

Kerrostalovaltainen asuntoalue

Alue varataan ensisijaisesti tiiviille kerrostalovaltaiselle asumiselle ja sitä palveleville lähipalveluille sekä alueen luonteeseen soveltuvalle elinkeinotoiminnalle. Suunnittelussa tulee varmistaa riittävät lähivirkistystyksen alueet sekä viheryhteyksien jatkuminen. Alueen suunnittelussa tulee edistää palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteellä, kävellessä ja pyörällä. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota elinympäristön viihtyisyyteen, turvallisuuteen ja kulttuuriympäristön arvoihin.



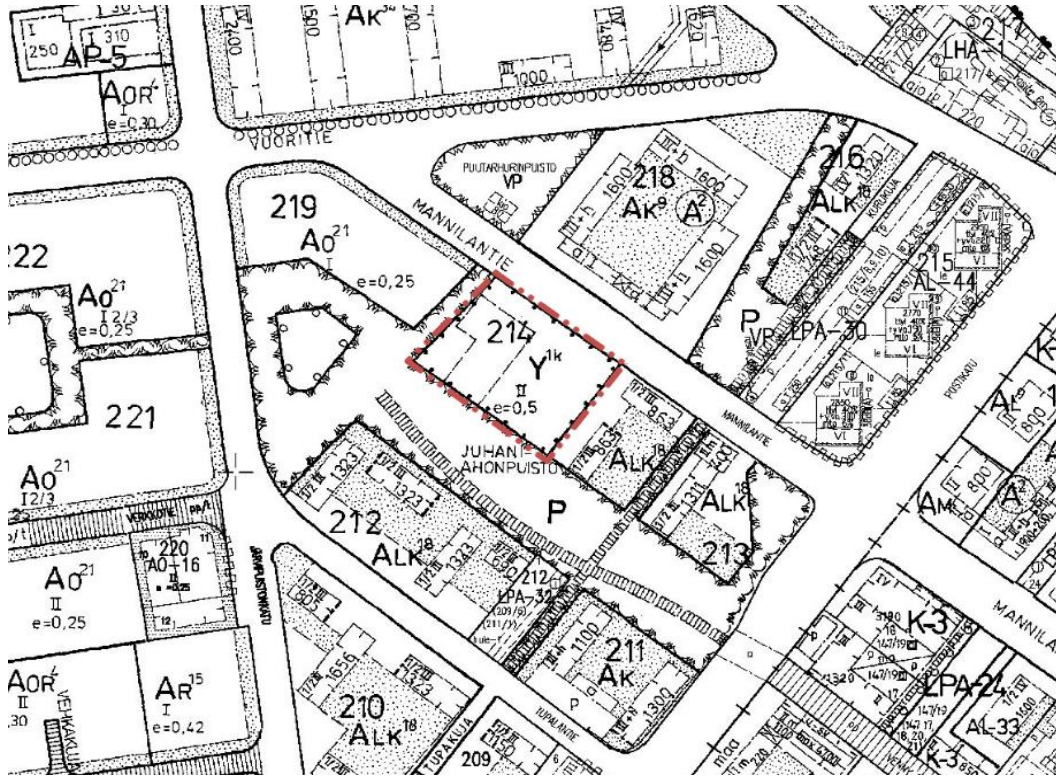
Paikallisesti arvokas kulttuuriympäristö

Viheryhteys

Pyöräilyn pääreitti

Virkistys- ja ulkoilun pääreitti

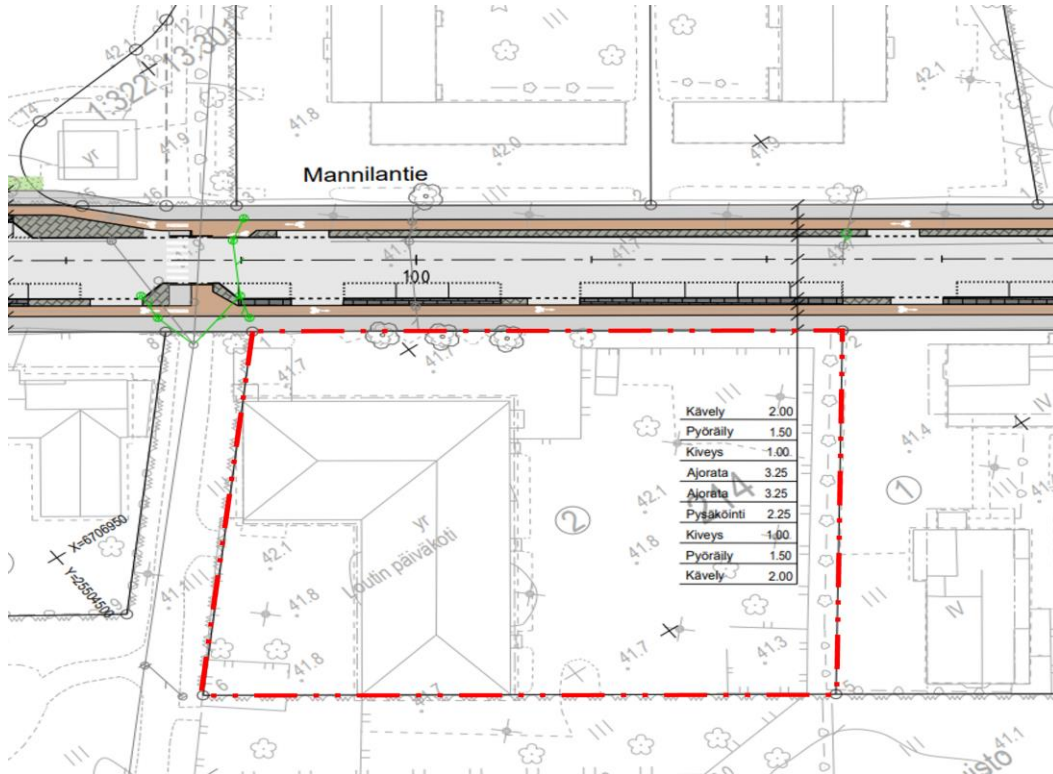
Asemakaava



Asemakaava 2/24 (3.5.1977)

- Y = Yleisten rakennusten korttelialue, jolle on sallittua sijoittaa enintään kaksikerroksinen rakennus.
- Tontin rakennusoikeus on määrätty tonttitehokkuusluvulla $e=0,5$, jonka mukaan tontin rakennusoikeus on $1\,815,5\text{ m}^2$.
- Tontille ei saa sijoittaa asuinhuoneistoja kuin kiinteistön hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa ja tontilla tapahtuvaan toimintaan liittyvää asuntola varten.
- Lisäksi kaavassa on määrätty, että tontilla tulee olla vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 100 m^2 kohti.

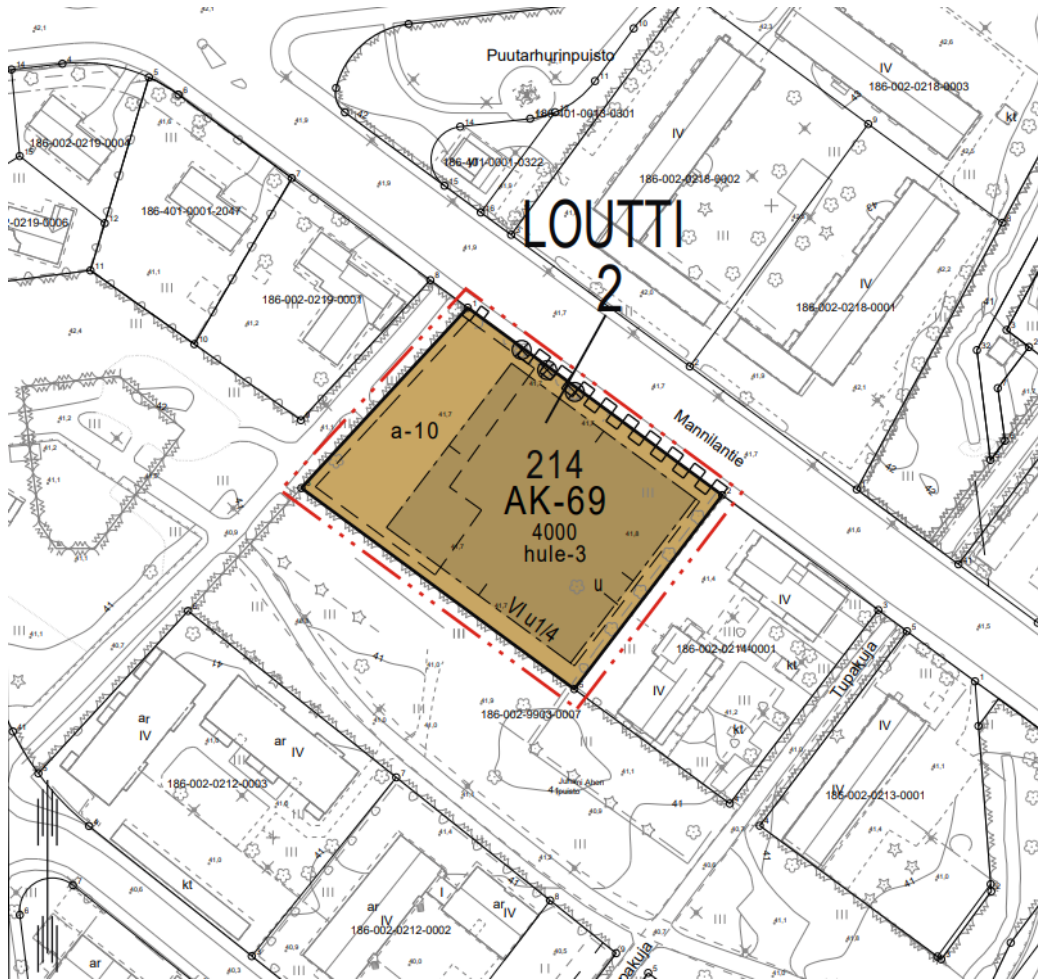
Katusuunnitelma



Katusuunnitelma Mannilantie välillä Vuoritie-Postikatu (plv 0-332) (17.7.2020 § 12) HUOM! Toteutusta ei ole ajoitettu.

- Alueen kohdalle on osoitettu kaksi mahdollista tonttiliittymän kohtaa tontin pohjois- ja keskiosiin.
- Mannilantien jalankulun ja pyöräilyn yhteydet on suunniteltu erotettavaksi toisistaan yksisuuntaisilla järjestelyillä.
- Mannilantien katualueelle osoitettu yhdeksän kadunvarsipysäköintipaikkaa alueen kohdalle.

Asemakaavaehdotus



AK-69

0101069
ASUINKERROSTALOJEN KORTTELIALUE.

4000

1213000
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

VI

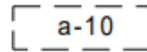
1217000
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

VI u1/4

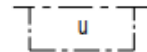
1219100
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa asemakaavakarttaan merkityn kerrosluvun yläpuolelle rakentaa kerrosalaan laskettavaksi ullakkotilaksi.



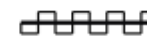
1227000
Rakennusala.



1232018
Ohjeellinen auton säilytyspaikan rakennusala.
Rakennusosalalle saadaan rakentaa autokatoksia ja -talleja sekä jätehuoltotiloja rakennusoikeuden lisäksi.



1234000
Uloke.



1263000
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

hule-3

1271413
Korttelialueen hulevedet tulee käsitellä tonteilla hulevesiä viivytämällä ennen niiden johtamista hulevesiverkkoon. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tontikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma.



1275500
Suojeltava puu tai istuttamalla ennallistettava puun paikka.

AK-69

- Korttelialueelle saa sijoittaa asuintiloja ja asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitettuja tiloja. Korttelialueelle/tontille saa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa:
 - porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan ja asukkaiden varastoja kerroksiin, kuitenkin enintään 15 % rakennusoikeuden määrästä,
 - asuntojen ulkopuolisia, asukkaita palvelevia apu- ja yhteistiloja kerroksiin,
 - hissikuilut, hormit ja teknisiä tiloja kerroksiin,
 - kiinteistömuuntamon,
 - väestönsuojatiloja.

Rakentaminen

- Rakennusten suunnittelussa ja toteutuksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota ympäristön, keskustan kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimuksiin. Rakennusten julkisivujen materiaalin, kattojen muodon ja rakennustavan tulee olla yhtenäinen.
- Rakentamisessa tulee käyttää pääasiassa vähähiilisiä materiaaleja.
- Rakennusten katoille ja julkisivuihin saadaan sijoittaa energiatalouden edellyttämiä teknisiä laitteita.
- Parvekkeet on lasitettava.
- Porrashuoneiden tulee saada luonnonvaloa jokaisen kerroksen kohdalla.
- Kadun puolella maantasokerroksen julkisivusta vähintään 40 % tulee olla avointa.

Melu

- Tontille sijoitettava leikki- ja oleskelualue tulee suojata siten, että liikenteen aiheuttama melu alueella ei ylitä melun A-painotetun ekvivalenttitason (L_{aeq}) arvoja päivällä (klo 7-22) 55dB(A) ja yöllä (klo 22-7) 50dB(A).
- Asuinrakennusten sisällä melutaso ei saa ylittää päiväohjearvoa 35dB(A) eikä yöohjearvoa 30dB(A).

Kattomuodot

- Asuinrakennuksiin tulee suunnitella harjakattoja tai epäsymmetrisiä harjakattoja. Talousrakennusten ja katosten viherkatot saa rakentaa tasa- ja lapekattoisina.

Tontti

- Tontille on rakennettava leikki- ja oleskelualue.
- Tontinosat, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueeksi, kulkuväyläksi tai huoltoalueeksi, on istutettava tai muutoin rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan.
- Korttelialueella tulee tonttien vihertehokkuuden täyttää Järvenpään viherkertoimen tavoiteluku.
- Tonttia ei saa aidata. Asuinrakennusten porrashuoneesta tulee olla välitön yhteys tontin leikki- ja oleskelualueelle.
- Tontin leikki- ja oleskelualueelle saadaan asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden puitteissa rakentaa asuntoja palvelevia kevytrakenteisia, lämmittämättömiä yksikerroksisia katoksia ja varastoja.

Auto- ja pyöräpaikat

- Tontille on varattava polkupyörien säilytyspaikkoja vähintään 1 paikka/30 k-m². Paikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.
- Tontille tai asemakaavassa osoitetulle autopaikkojen korttelialueelle on rakennettava vähintään 1 ap/110 k-m² asuintilaa, kuitenkin vähintään 0,6 ap/asunto.
- Varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi rakennettavia tiloja sekä ulkoseinien yli 250 mm paksuuden ylittävän osan tuottamaa kerrosalaa ei lasketa autopaikkojen mitoittamiseen.
- Autojen säilytyspaikoille tulee rakentaa sähköautojen latauspisteitä.

Kaavoitusprosessin eteneminen

1. Määritellään kaavatyön tavoitteet ja lähtökohdat sekä aikataulu, laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS).

2. Laaditaan kaavaluonnos, joka asetetaan nähtäville. Luonnoksesta voi esittää mielipiteensä.

3. Laaditaan kaavaehdotus, joka asetetaan julkisesti nähtäville kaupunkikehityslautakunnan päätöksellä. Ehdotuksesta voi esittää muistutuksen.

4. Asemakaavan hyväksymiskäsittely kaupunginvaltuustossa ja mahdollinen muutoksenhaku.

- Hanke on esitetty vuoden 2024 kaavoituskatsauksessa ja kaavoitussuunnitelmassa.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 12.6.-11.7.2024
- Kaavaehdotus on nähtävillä 4.12.2024-8.1.2025 kaupungin internet-sivulla sekä Järvenpää-infossa.
- Muistutus kaavaehdotuksesta tulee toimittaa nähtävillä oloaikana kirjallisesti osoitteeseen info@jarvenpaa.fi tai postitse osoitteeseen Järvenpääinfo, Sibeliuksenkatu 8, PL 41, 04401 Järvenpää

Yhteyshenkilöt

Järvenpään Kaupunki

Juho Liski

Kaavoitus suunnittelija,

asemakaavoitus

040 315 2281

juho.liski@jarvenpaa.fi