

Mannilantie 52

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63 §)

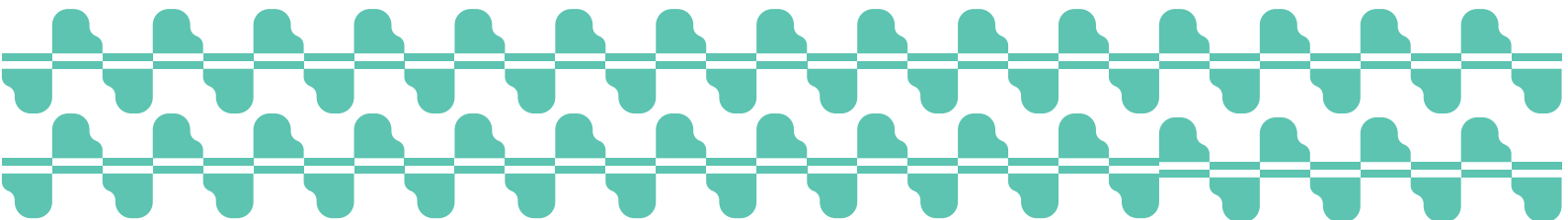
Asemakaavan muutos

Dnro: JARDno-2024-643

Kaavatunnus: 020046

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



Sisällysluettelo

1.	Mitä tapahtuu ja missä?	3
2.	Mitä on suunnitteilla?	4
3.	Suunnittelun lähtötiedot	4
4.	Osalliset.....	8
5.	Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen	9
6.	Kaavan vaikutusten arviointi	11
7.	Kaavahankkeen tavoiteaikataulu	11
8.	Yhteystiedot.....	12

1. Mitä tapahtuu ja missä?

Loutin (2.) kaupunginosan yleisten rakennusten korttelialueelle (Y), osoitteeseen Mannilantie 52, suunnitellaan asemakaavan muutosta asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Suunnittelualue käsittää puretun päiväkodin tontin, jolla sijainneen Loutin päiväkodin toiminta on loppunut vuonna 2022 varhaiskasvatustoiminnan siirryttyä uuteen Harjulan päiväkotiin. Asemakaavan muutos laaditaan Järvenpään kaupungin asemakaavoituksessa virkamiestyönä.

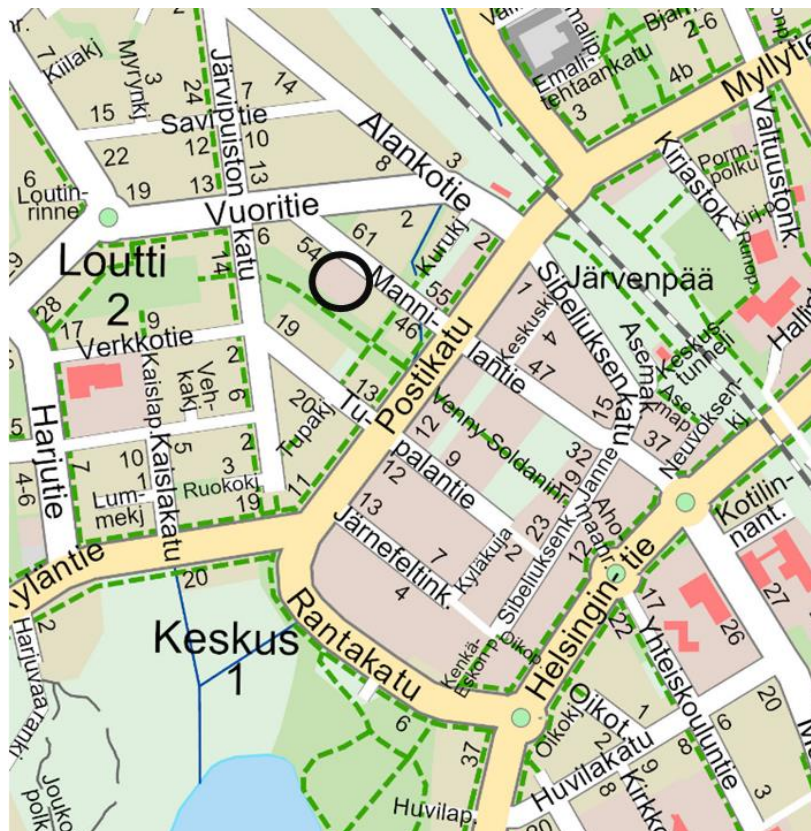
Tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (MRL 63§) saa tietoa, missä vaiheessa ja millä tavoin osalliset voivat vaikuttaa asemakaavan muutoksen suunnitteluun. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan tarkistaa kaavan valmisteluvaiheen aikana tarpeen mukaan.

1.1 Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Järvenpään keskustan alueella, Loutin kaupunginosassa, noin 500 metrin päässä Järvenpään rautatieasemasta. Alue kattaa kaupungin omistuksessa olevan rakentamattoman kiinteistön 186-2-214-2.

Suunnittelualueen rajaavat idässä Mannilantie, länsi-, etelä- ja pohjoissuunnassa Juhani Ahon puisto (186-2-9903-7). Kaakkoispuolelta suunnittelualue rajautuu kiinteistöön 186-2-214-1, jolla sijaitsee kaksi 1980-luvun loppupuolella valmistunutta nelikerroksista asuinkerrostaloa.

Suunnittelualueen pinta-ala on 3 631 m².



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti mustalla ympyröitynä.

1.2 Aloite tai hakija

Kaava-aloite on Järvenpään kaupungin. Asemakaavan muutos toteutetaan ns. kumppanuuskaava-hankkeena, jolla haetaan toteuttajakumppania kaavamuutosprosessin aikana erillisen tontinluovutus- ja suunnittelukilpailun kautta.

Kaava-aloite on esitelty vuoden 2024 kaavoituskatsauksessa ja kaavoitussuunnitelmassa (Kh. 15.1.2024 § 3).

2. Mitä on suunnitteilla?

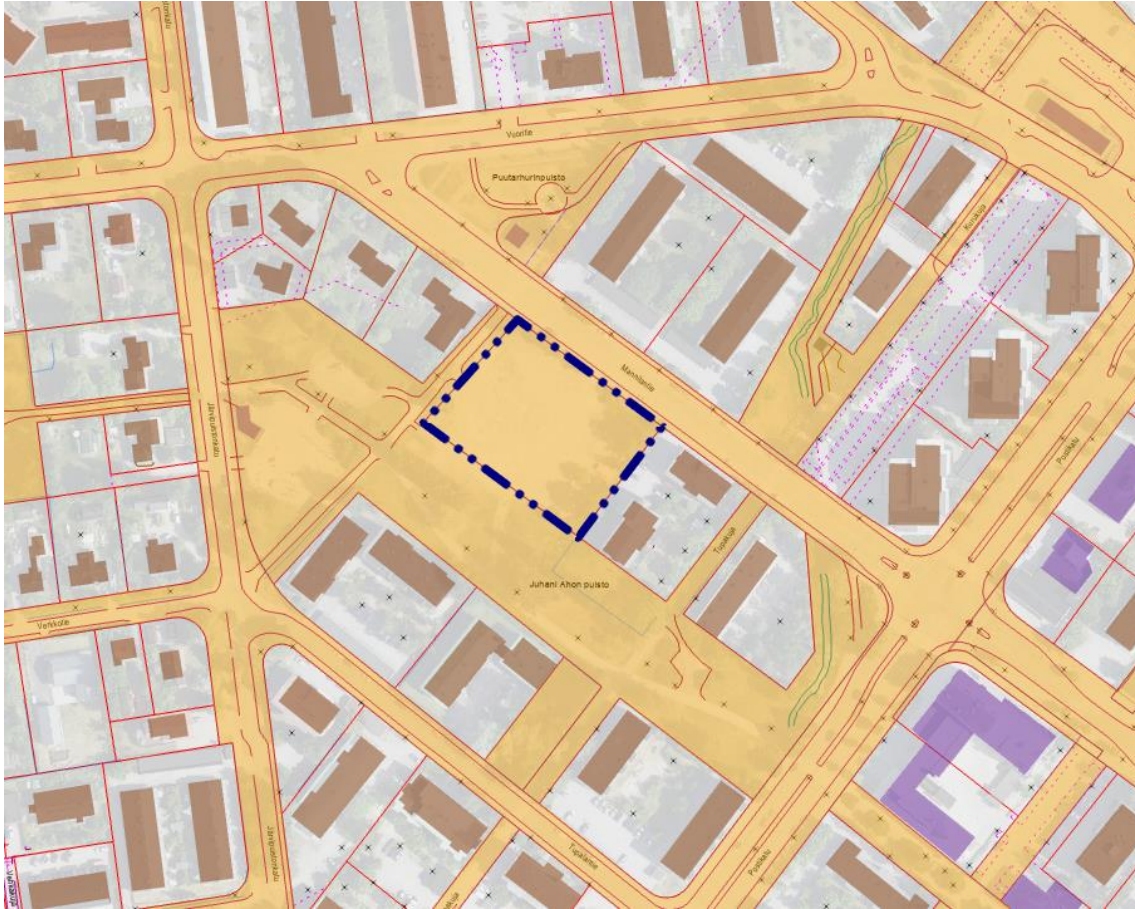
Kaavasuunnittelun tavoitteena on tutkia mahdollisuudet asemakaavan muuttamiseen ja maankäytön tehostamiseen Loutin entisen päiväkodin tontilla yleiskaavan 2040 (Kv. 14.12.2020 § 80 ja 22.3.2021 § 16) reunaehtojen mukaisesti. Kaavamuutos mahdollistaa asumisen kaava-alueella, koska mahdollisuutta asuntorakentamiseen ei ole voimassa olevassa asemakaavassa. Alueelle tavoitellaan 4 000–5 000 kerrosneliometriä, joka mahdollistaa arviolta 70 asuntoa.

Kaavamuutoksella tavoitellaan keskusta-alueelle laadukasta, vähähiilistä ja uusia rakentamisen innovaatioita hyödyntävää kerrostalorakentamista. Rakentamisen on tarkoitus parantaa kaupunkikuvallisesti alueen identiteettiä ja liittyä tilallisesti sekä maisemallisesti suunnittelualueita rajaavaan Juhani Ahon puistoon. Asemakaavamuutos täydentää, monipuolistaa ja uudistaa nykyistä kaupunkirakennetta keskeisellä sijainnilla Järvenpään keskustan alueella.

3. Suunnittelun lähtötiedot

3.1 Maanomistus

Suunnittelun kohteena oleva kiinteistö 186-2-214-2 sekä ympäröivät katu- ja puistoalueet ovat kaupungin omistuksessa.

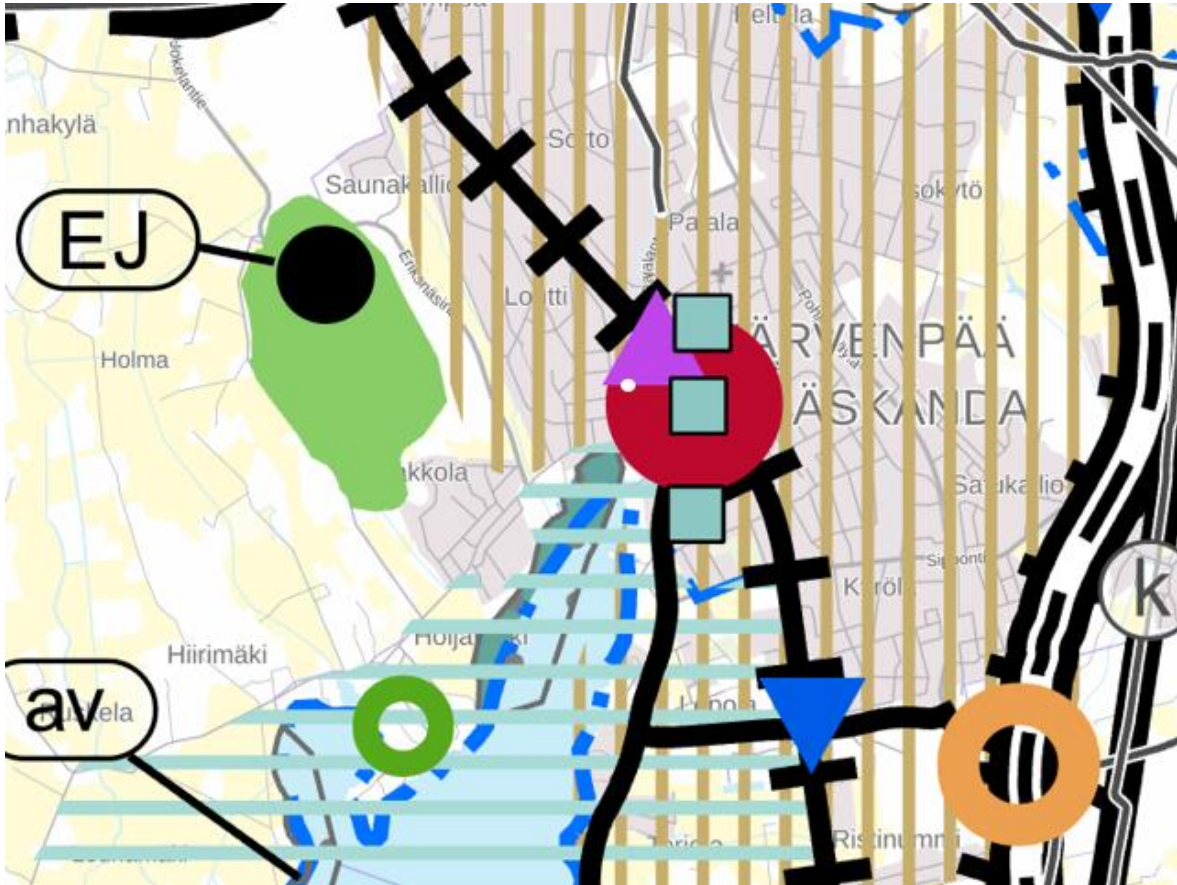


Kaupungin maaomaisuus on esitetty kuvassa oranssilla. Suunnittelualue on osoitettu kuvassa sinisellä pistekatkoviivarajauksella.

3.2 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.



Ote Uusimaakaava 2050:stä (Uudenmaan liiton karttapalvelu). Suunnittelualan likimääräinen sijainti valkoisella ympyröitynä.

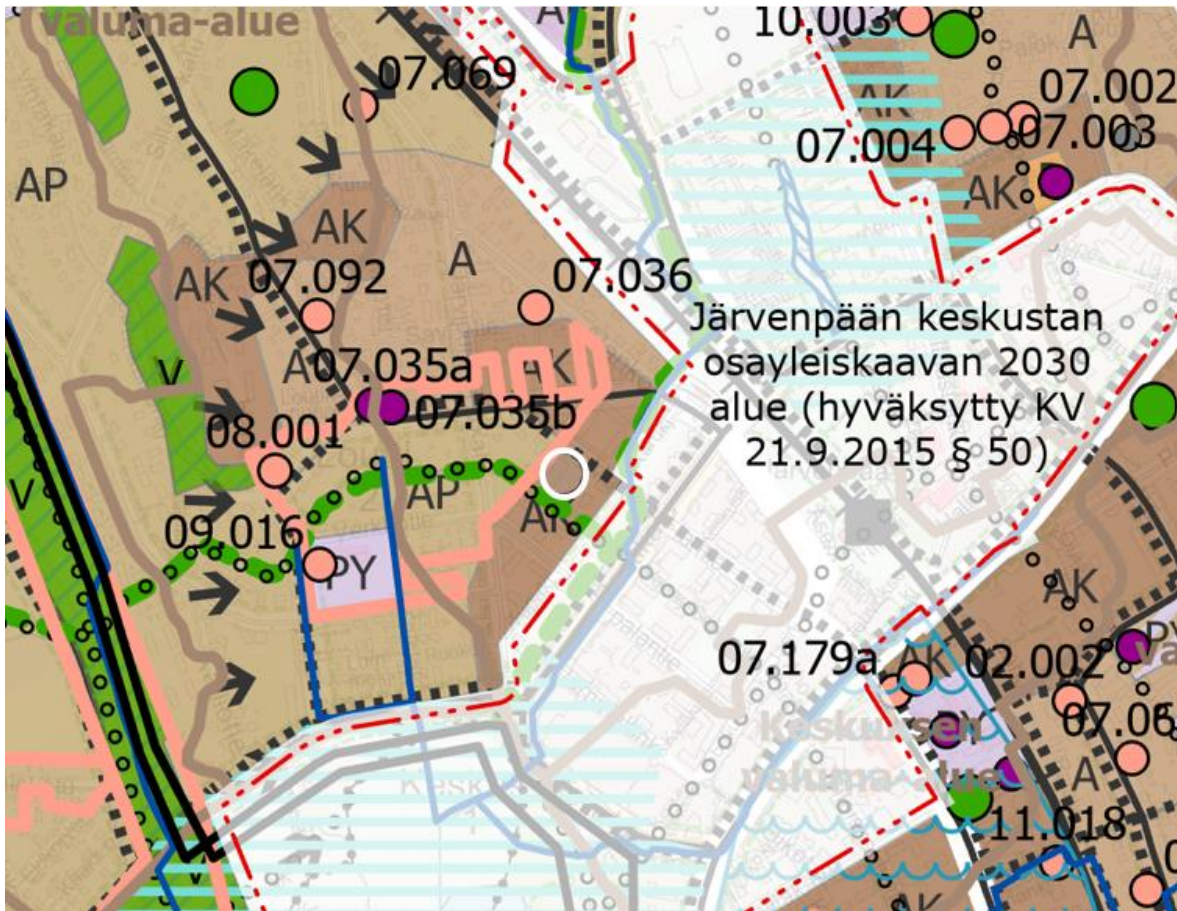
3.3 Yleiskaava

Asemakaava tulee noudattamaan yleiskaavan 2040 tavoitteita ja valtakunnallisia alueiden käyttöta-voitteita. Mannilantie 52 on 22.6.2021 lainvoiman saaneessa Järvenpään yleiskaava 2040:ssä osoi-tettu kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AK). Alue varataan ensisijaisesti tiiville kerrostalovaltai-selle asumiselle ja sitä palveleville lähipalveluille sekä alueen luonteeseen soveltuvalla elinkeinotoi-minnalle. Alueen tonttitehokkuudeksi suositellaan $e=1,0$.

Kaavamuutosalueen luoteisreuna rajautuu yleiskaavassa osoitettuun Loutin korttelin paikallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristön alueeseen (vaaleanpunainen raja), joka on yleiskaavassa osoi-tettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (A). Alueen lounaisreuna rajautuu Juhani Ahon puistoon, joka on osoitettu viheralueverkostoon liittyvänä lähivirkistysalueena (vihreä katkoviiva) sekä virkis-tyksen ja ulkoilun kannalta merkittävänä yhteytenä (mustareunainen palloviiva). Mannilantie puo-lestaan on osoitettu pyöräilyn pääreitillä (musta katkoviiva), jolla kiinnitetään erityistä huomiota pyöräilyn järjestelyjen sujuvuuteen, selkeyteen ja turvallisuuteen.

Yleiskaavassa Vuoritie, johon Mannilantie päättyy, on merkitty paikallista ja seudullista liikennettä palvelevaksi vaikutuksiltaan merkittäväksi katu- tai tieyhteydeksi (musta viiva), jonka suunnitte-lussa ja tilavarauksissa huomioidaan eri kulkumuotojen tarpeet. Suunnittelualue sijaitsee Lou-tinojan valuma-alueella, jonka hulevedet ohjautuvat Tuusulanjärveen. Hulevesien hallintaan tulee valuma-alueella kiinnittää erityistä huomiota.

Suunnittelualueen kaakkoispuolella on voimassa Järvenpään keskustan osayleiskaava 2030 (KV 21.9.2015 § 50).



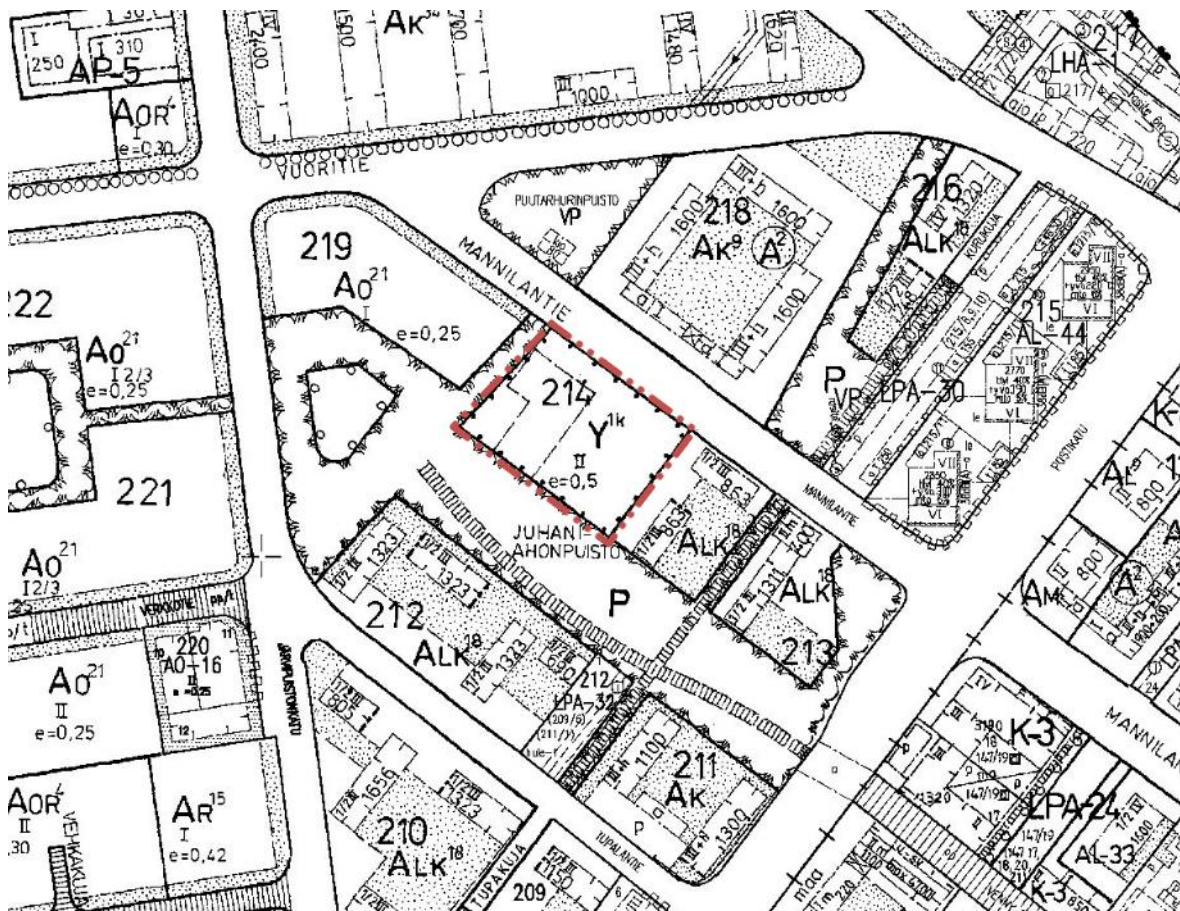
Ote Järvenpään yleiskaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti valkoisella ympyröitynä.

3.4 Asemakaava

Suunnittelualue on voimassa olevassa ja 3.5.1977 vahvistetussa asemakaavassa (2/24) Yleisten rakennusten korttelialuetta (Y), jolle on sallittua sijoittaa enintään kaksikerroksinen rakennus $e=0,5$ tonttitehokkuudella.

Kaavassa on määrätty, ettei tontilla saa sijoittaa asuinhuoneistoja kuin kiinteistön hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa ja tontilla tapahtuvaan toimintaan liittyvää asuntolaa varten. Lisäksi kaavassa on määrätty, että tontilla tulee olla vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 100 m² kohti.

Suunnittelualueen lähiympäristöön, Mannilantien ja JärviPuistonkadun väliselle alueelle, sijoittuu yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialueita (ALK-18) sekä puistoa (P).



Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Kaava-alue on rajattu punaisella.

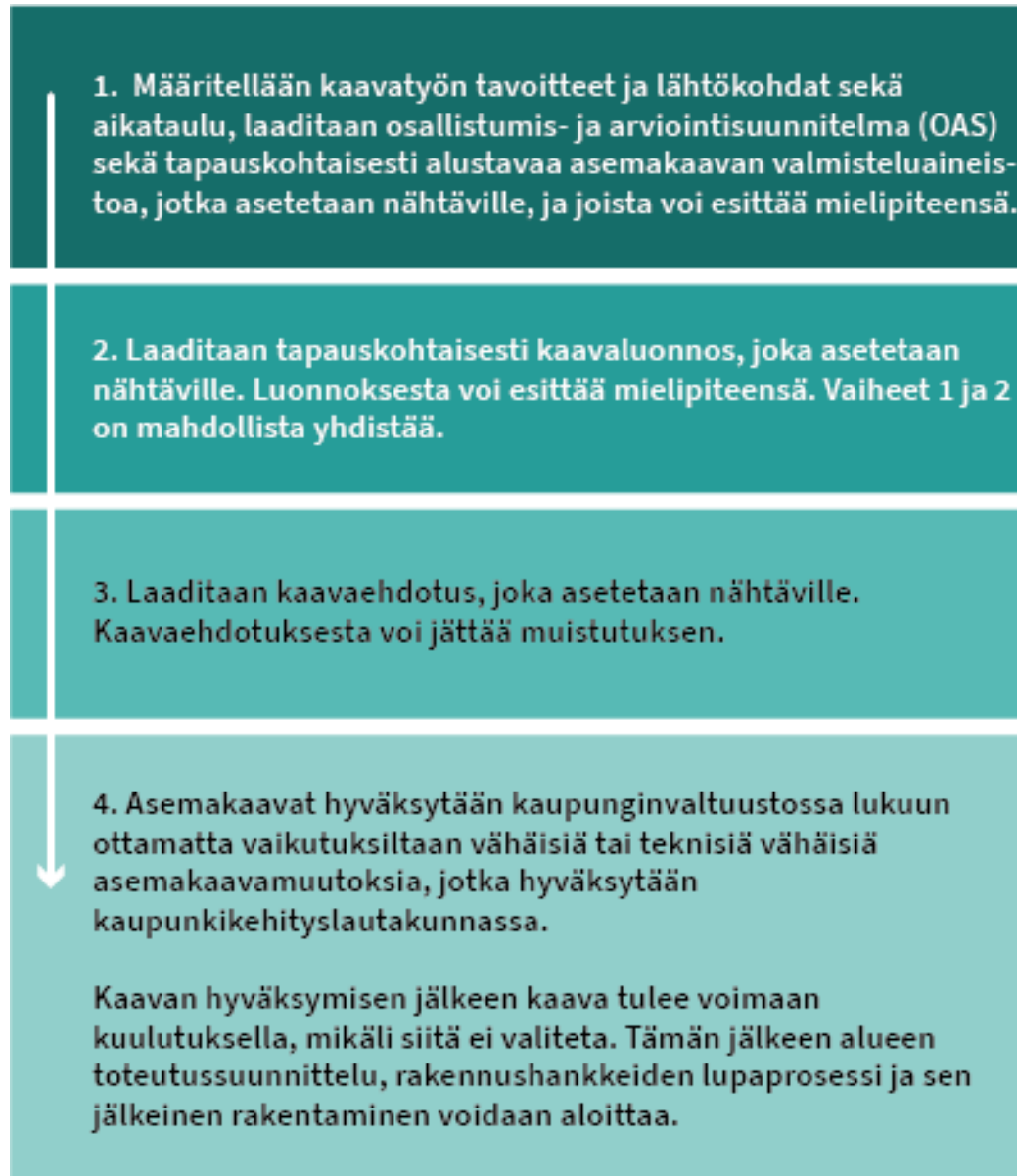
4. Osalliset

- 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
- Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymä
- Teleoperaattoriyritykset tms.
- Teknisten verkostojen toimittajayritykset tms.
- Suomen luonnonsuojeluliitto Järvenpää ry
- Järvenpää-Seura ry
- Muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Osallisia voivat olla myös kaikki kuntalaiset, joita alueen kehittäminen kiinnostaa

5. Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

5.1. Kaavahankkeen laatimisvaiheet ja osallistuminen

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



5.2. Tiedottaminen

Kaikista osallisten kuulemisvaiheista tiedotetaan kuuluttamalla kaupungin verkkosivuilla, kuulutukset: [Kuulutukset ja ilmoitukset | Järvenpää \(jarvenpaa.fi\)](#) ja Keski-Uusimaa -lehdessä, sekä lähettämällä kirje kaava-alueeseen rajoittuvien alueiden maanomistajille ja haltijoille. Lisäksi kuulemisvaiheista tiedotetaan muita osallisia, ja niitä, jotka ovat kaavan laatijalta kirjallisesti tiedotusta pyytäneet ja antaneet yhteystietonsa tiedotusta varten. Jos kaavoituksen aikana järjestetään yleisötilaisuus, siitä ilmoitetaan kuulutuksen yhteydessä Järvenpään verkkosivuilla tai erikseen tiedottamalla.

5.3. Aloitusvaihe

Kaavoitustyön käynnistymisestä ja siihen liittyvästä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) valmistumisesta tiedotetaan siten kuin edellä on kerrottu. OAS ja mahdollisia valmisteluvaiheen suunnitelmia on nähtävillä suunnittelutyön ajan Järvenpään kaupungin verkkosivuilla sekä Järvenpää-infossa (Sibeliuksenkatu 8, 3. kerros, käynti rakennustyömaan aikana Mannilantien kautta).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan valmisteluvaiheen aikana tehdä tarkennuksia ennen kaavamuutosehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville.

5.4. Valmisteluvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja mahdolliset valmisteluvaiheen suunnitelmat asetetaan nähtäville (MRA 62§, MRA 30§) mukaisesti mielipiteiden antamista varten Järvenpään kaupungin verkkosivuilla ja Järvenpää-infoon 30 päivän ajaksi.

Aineistosta pyydetään ennakolausunnot seuraavilta tarkennetuilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä
- Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymä
- Tuusulanjärven Lämpö Oy
- Auris Energia
- Caruna Oy
- Elisa Oyj
- Telia Oyj
- DNA Oyj
- FNE-Finland Oy
- Cinia Oy
- Digita Oy

5.5. Ehdotusvaihe

Tarkentuneiden lähtötietojen, sekä saadun palautteen (mielipiteet ja lausunnot) pohjalta laaditaan kaavamuutosehdotus, jonka kaupunkikehityslautakunta käsittelee. Lautakunta päättää kaavamuutosehdotuksen 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. Kaavamuutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville Järvenpää-infoon ja Järvenpään kaupungin verkkosivuilla. Asiasta tiedotetaan osallisille, kuten edellä on kerrottu.

Nähtäville asetettavaan aineistoon liittyen on mahdollista jättää ehdotusvaiheessa muistutuksia. Ehdotusta koskevat muistutukset tulee jättää kirjallisena kuulutuksessa ilmoitettuun määräaikaan mennessä 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.

5.6. Hyväksymisvaihe

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutoksen. Päätöstä koskeva tarkistettu pöytäkirja julkaistaan kaupungin verkkosivuilla: [Kokoukset ja päätöksenteko](#). Asemakaavamuutoksen hyväksymisestä ilmoitetaan myös kuulutuksella kaupungin verkkosivuilla: [kuulutukset](#).

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 kirjaimosta.

Asemakaavamuutos tulee voimaan kuulutuksella. Lainvoiman saaneesta päätöksestä kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla: [Kuulutukset ja ilmoitukset | Järvenpää \(jarvenpaa.fi\)](#)

Asemakaavan voimaantulo lähetetään tiedoksi niille osallisille, jotka ovat sitä aiemmissa vaiheissa kirjallisesti pyytäneet ja antaneet yhteystietonsa.

6. Kaavan vaikutusten arviointi

Asemakaavamuutoksen vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, luontoon ja maisemaan, liikenteeseen, tekniseen huoltoon, yhdyskuntatalouteen, terveyteen, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin arvioidaan kaupungin omana työnä ja tulokset esitetään kaavaselostuksen yhteydessä. Vaikutusten arvioinnissa voidaan tarpeen vaatiessa käyttää konsulttia. Vaikutusten arviointi perustuu alueelta käytössä oleviin perustietoihin, suoritettaviin maastokäynteihin, aluetta koskeviin selvityksiin, osallisilta saataviin lähtötietoihin sekä lausuntoihin ja muuhun palautteeseen.

7. Kaavahankkeen tavoiteaikataulu

- Asemakaavan valmistelutyö käynnistyi helmikuussa 2024
- Asemakaava tulee vireille ja OAS sekä mahdollinen valmisteluaineisto ovat nähtävänä arviolta keväällä 2024 (MRL 62 §).
- Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäväksi arviolta marras-joulukuussa 2024 (MRL 65 §, MRA 27§) 30 päivää
- Tavoitteena on, että kaavamuutos siirtyy hyväksymiskäsittelyyn (Kauke ltk, KH ja KV) keväällä 2025

8. Yhteystiedot

Järvenpää-info

+358 40 315 2880
info(at)jarvenpaa.fi
Sibeliuksenkatu 8, PL 41, 04401 Järvenpää

Sähköpostiosoitteet ovat muotoa: etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi

Kaavoitus

Juho Liski, kaavoitussuunnittelija, 040 315 2981
Maria Suutari-Jääskö, kaupunkikuva-arkkitehti, 040 315 2455

Liikenne

Timi Veikkolainen, liikenneinsinööri, 040 315 2617