

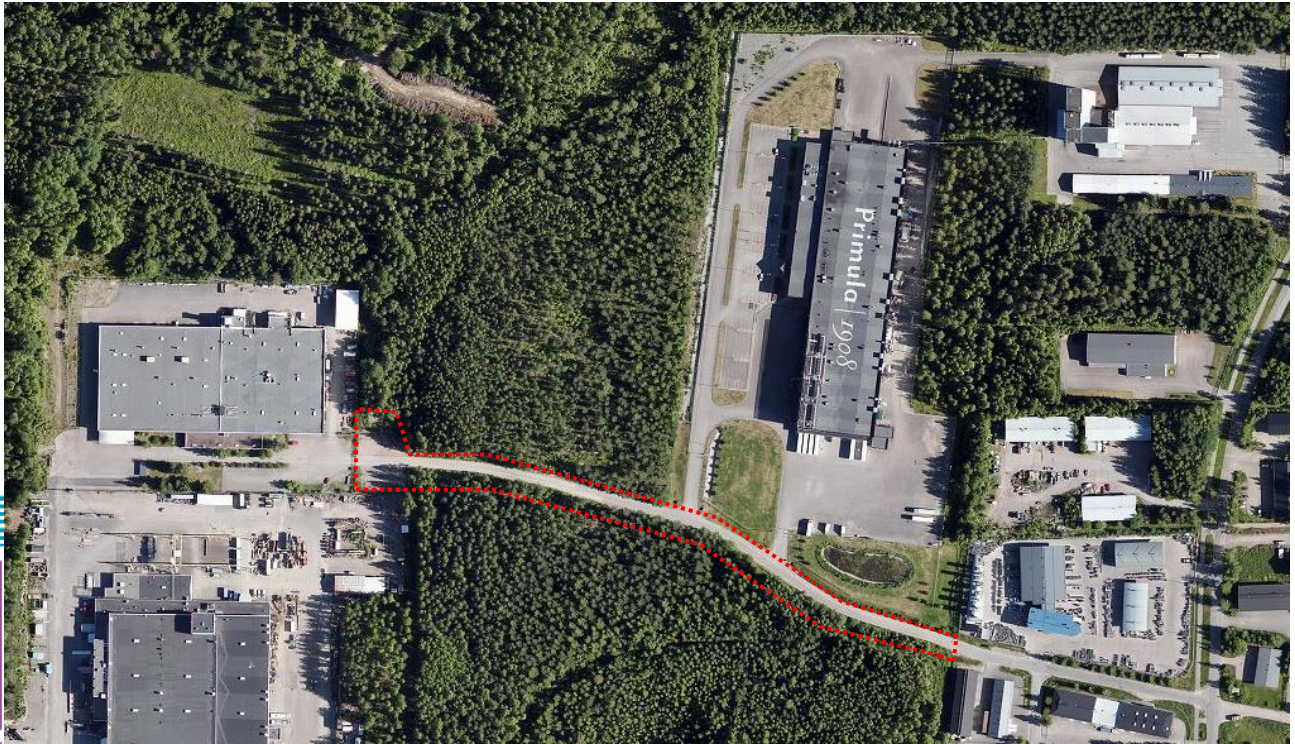


ASEMAKAAVAN SELOSTUS Emalikadun jatke

6.6.2018
tark. 18.9.2018

Asemakaavan muutos (Kaavaehdotusvaihe)

Dnro JARDno-2018-740
Kaavatunnus 100003



Asemakaavan muutos käsitellään vaikutuksiltaan vähäisenä, joten sen hyväksymisestä päättää Kaupunkikehityslautakunta.

Vireilletulosta ilmoittaminen	kuulutus 6.6.2018
Asemakaavaaluonnos nähtävänä MRL 62§, MRA 30§	6.-19.6.2018
Kaupunkikehityslautakunta	pvm § nro
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä MRL 65§ ja MRA 27§	pvm
Kaupunkikehityslautakunta	pvm § nro

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Emalikadun jatke

Asemakaavan muutos

Diaarinumero JARDno-2018-740

Kaavatunnus 100003

Asemakaavan muutos koskee:

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-13) 10. eli Wärtsilän kaupunginosan korttelissa 1001 sekä katualuetta 11. eli Nummenkylän kaupunginosassa.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

10. eli Wärtsilän ja 11. eli Nummenkylän kaupunginosaan katualuetta.

Asemakaavan muutoksella poistuu:

10. eli Wärtsilän kaupunginosan korttelista 1001 teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta.

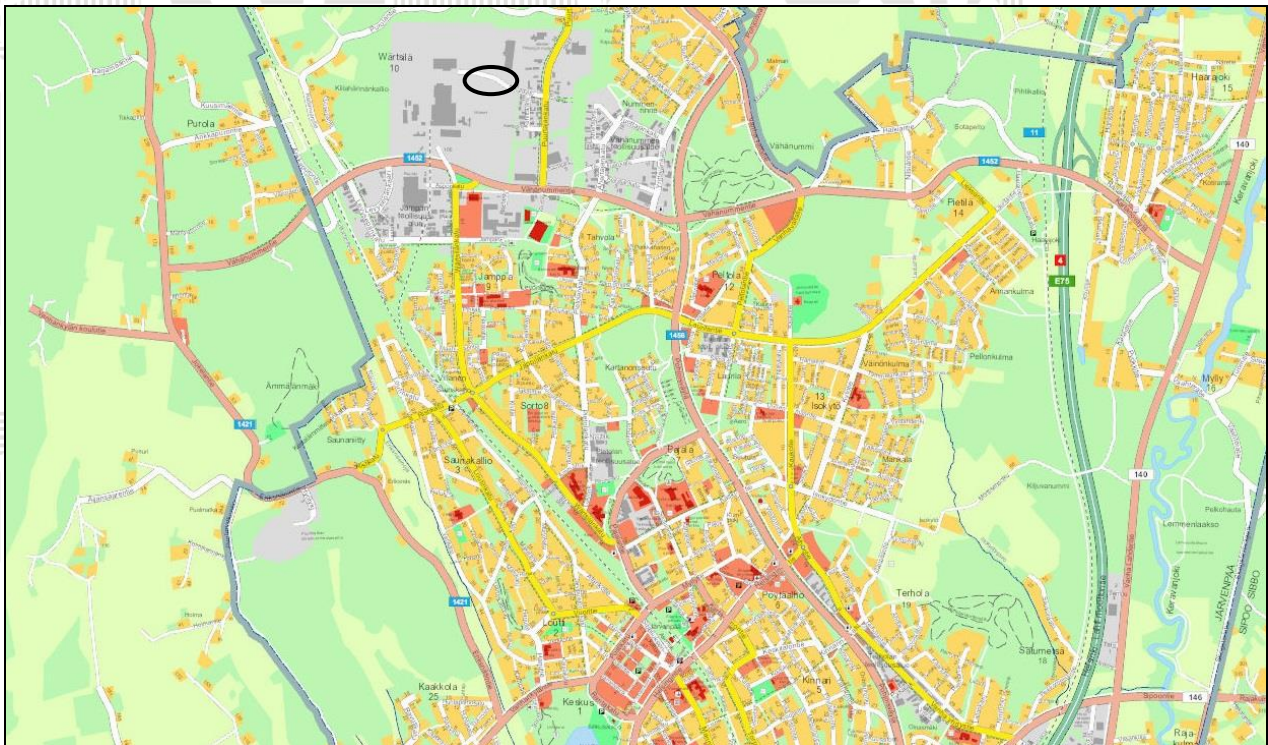
Laatija: Järvenpään kaupunki, Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

Yhteyshenkilö: Kaavasuunnittelija Juho Mattila, Seutulantie 12, PL 41 04401 JÄRVENPÄÄ, puhelin 040 315 2224, sähköposti etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Kaava-alue sijaitsee Wärtsilän kaupunginosassa, Järvenpään pohjoisessa osassa. Kaavasuunnittelualue sijoittuu Vähänummentien (Mt 1452), Puurtajankadun ja Purolantien väliselle alueelle. Välimatkaa Järvenpään keskusta-alueelle on linnuntietä noin 4 kilometriä.

Kaavasuunnittelualue käsittää osia kiinteistöistä 186-10-1001-4, 186-10-1001-6, 186-10-1001-9, 186-10-1001-12 ja 186-11-9901-0.



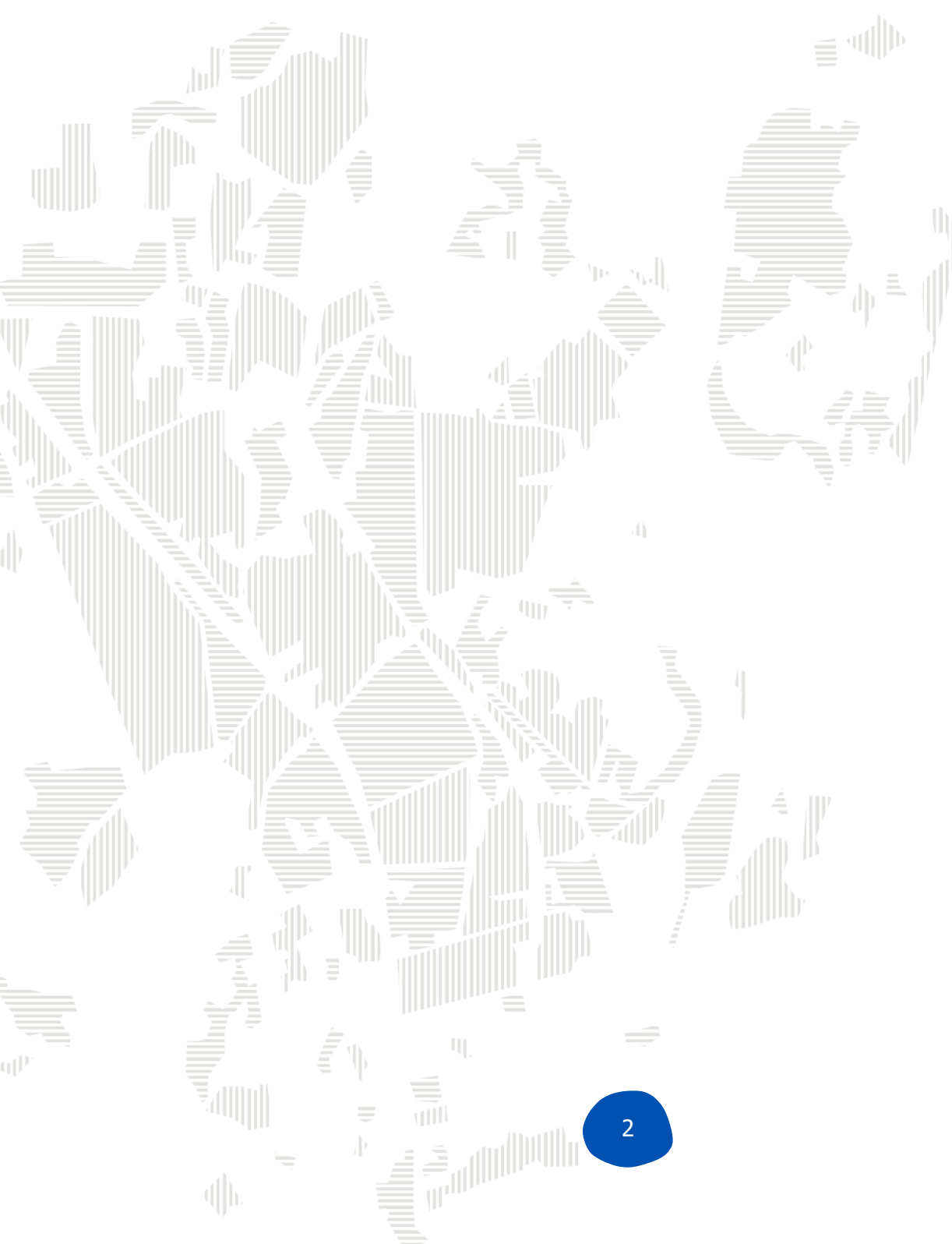
Kaava-alueen sijainti Järvenpään opaskartassa 2018.

1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Asemakaavamuutoksen nimi on Emalikadun jatke.

Kaavasuunnittelun ja kaavamuutoksen lähtötavoitteena on ollut varata riittävä katutilavaraus Emalikadun katualueen jatkamiseksi. Kaavamuutoksella pyritään myös parantamaan edellytyksiä Wärtsilän teollisuusalueen pohjoisosien jatkokehittämiselle tulevaisuudessa.

Asemakaavan muutoksessa muutetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta katualueeksi. Katualue jatkaa nykyistä Emalikatua ja nimetään sen mukaisesti.



Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	1
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
1.5	Luettelo kaavatyössä käytetyistä tausta-aineistoista ja selvityksistä:	4
2	TIIVISTELMÄ	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaava	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	5
3	LÄHTÖKOHDAT.....	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	6
3.1.2	Luonnonympäristö	6
3.1.3	Rakennettu ympäristö	7
3.1.4	Maanomistus, kiinteistöt ja rasitteet	9
3.2	Suunnittelutilanne	10
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	10
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	12
4.1	Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset	12
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	12
4.2.1	Osalliset.....	12
4.2.2	Osallistuminen, vuorovaikutusmenettelyt ja viranomaisyhteistyö	12
4.2.3	Vireilletulo ja valmisteluvaihe	13
4.2.4	Suunnitteluvaihe.....	14
4.3	Asemakaavan tavoitteet	14
4.3.1	Lähtökohta-aineiston tavoitteet.....	14
4.3.2	Kaavaprosessin aikana syntyneet tavoitteet.....	14
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	14
5.1	Kaavan rakenne.....	14
5.1.1	Mitoitus.....	14
5.2	Aluevaraukset.....	14
5.2.1	Korttelialueet.....	14
5.2.2	Muut alueet.....	14
5.3	Kaavan vaikutukset	15
5.3.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	15

5.3.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	15
5.3.3	Vaikutukset liikenteeseen	15
5.3.4	Vaikutukset talouteen.....	15
5.4	Ympäristön häiriötekijöiden huomiointi.....	15
5.5	Kaavamerkinnot ja -määräykset	16
5.6	Nimistö	16
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	16
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	16
6.2	Toteuttamisen ajoitus.....	16
6.3	Toteutuksen seuranta.....	16

1.4 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Liite 1. Asemakaavakartta ja -määräykset (Liitetään myöhemmin)
- Liite 2. Lausuntojen ja mielipiteiden lyhennelmät ja vastineet
- Liite 3. Asemakaavan seurantalomake

1.5 LUETTELO KAAVATYÖSSÄ KÄYTETYISTÄ TAUSTA-AINEISTOISTA JA SELVITYKSISTÄ:

- Uudenmaan maakuntakaava ja vaihemaakuntakaavat (Uudenmaan liitto)
- Järvenpään yleiskaava 2020 (kv. 9.8.2004 § 64)
- Voimassa oleva asemakaava (9/29)
- Järvenpään maisemaselvitys (MA-arkkitehdit, Marja Mikkola, 2001)
- Järvenpään hulevesisuunnitelma 2013 (Järvenpään kaupunki & FCG Oy)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Vireilletulosta ilmoittaminen	kuulutus 6.6.2018
Asemakaavaluonnos nähtävänä MRL 62§, MRA 30§	6.-19.6.2018
Kaupunkikehityslautakunta	pvm § nro
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä MRL 65§ ja MRA 27§	pvm
Kaupunkikehityslautakunta	pvm § nro

2.2 ASEMAKAAVA

Asemakaavan muutoksessa muutetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-13) katualueeksi. Uusi katualuevaraus vähentää rakennusoikeutta, poistaa kulkuyhteysrasitetarpeet ja mahdollistaa suorat katuliittymät jatkettavaan katualueeseen (Emalikatu) rajoituville kiinteistöille. Katualue jatkaa nykyistä Emalikatua ja nimetään sen mukaisesti. Uudelle katualueen osalle laaditaan katu- ja kadun rakennussuunnitelma oman prosessinsa mukaisesti.

2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Asemakaavaa voi alkaa toteuttaa, kun asemakaavamuutos on kuulutettu voimaan tulleeaksi ja kiinteistötekniset toimenpiteet on suoritettu.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

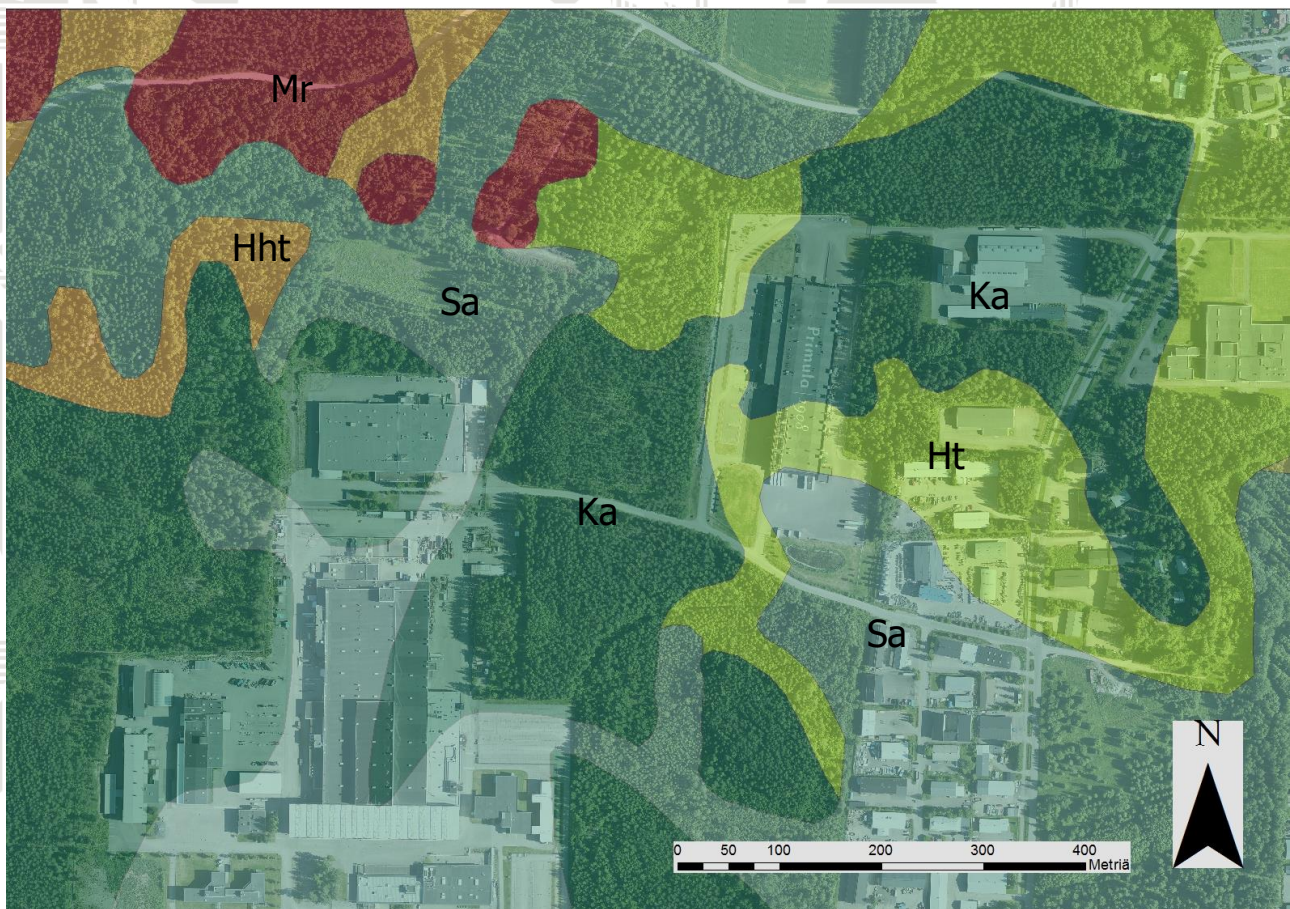
Alue on asemakaavoitettu kokonaisuudessaan teollisuus- ja varastoalueeksi, mutta siellä on myös paljon toistaiseksi toteutumattomia ja rakentamattomia alueita sekä metsäistä kalliomaastoa. Alue näyttää perinteiseltä teollisuusalueelta ja siellä on erilaista työpaikkatoimintaa, teollisuutta ja varastorakennuksia. Katualueiden perusparannukseen on tarvetta suunnittelualueella ja sen lähialueilla.

Alueelle on vuonna 2013 tehty yleispiirteisiä maankäyttösuunnitelmia, joissa on tutkittu uusia pienyrittöntteja korttelin 1001 pohjoisosaan ja liikenneyhteyksiä Purolantien suuntaan.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueella ei ole mainittavia luonnon monimuotoisuutta korostavia arvoja.

Alueen maisemarakenne koostuu pääosin metsäisestä ja kallioisesta maastosta, jonka vuoksi alueen rakennettavuus on lähtökohtaisesti hyvä. Suunnittelualueen korkein kohta sijaitsee noin 76 m.m.p.y ja matalin Emalikadun alkukohdassa noin 65 m.m.p.y. Suunnittelualueelta löytyy yleispiirteisten maaperätietojen mukaan kalliota (Ka), Hietaa (Ht) ja Savea (Sa).

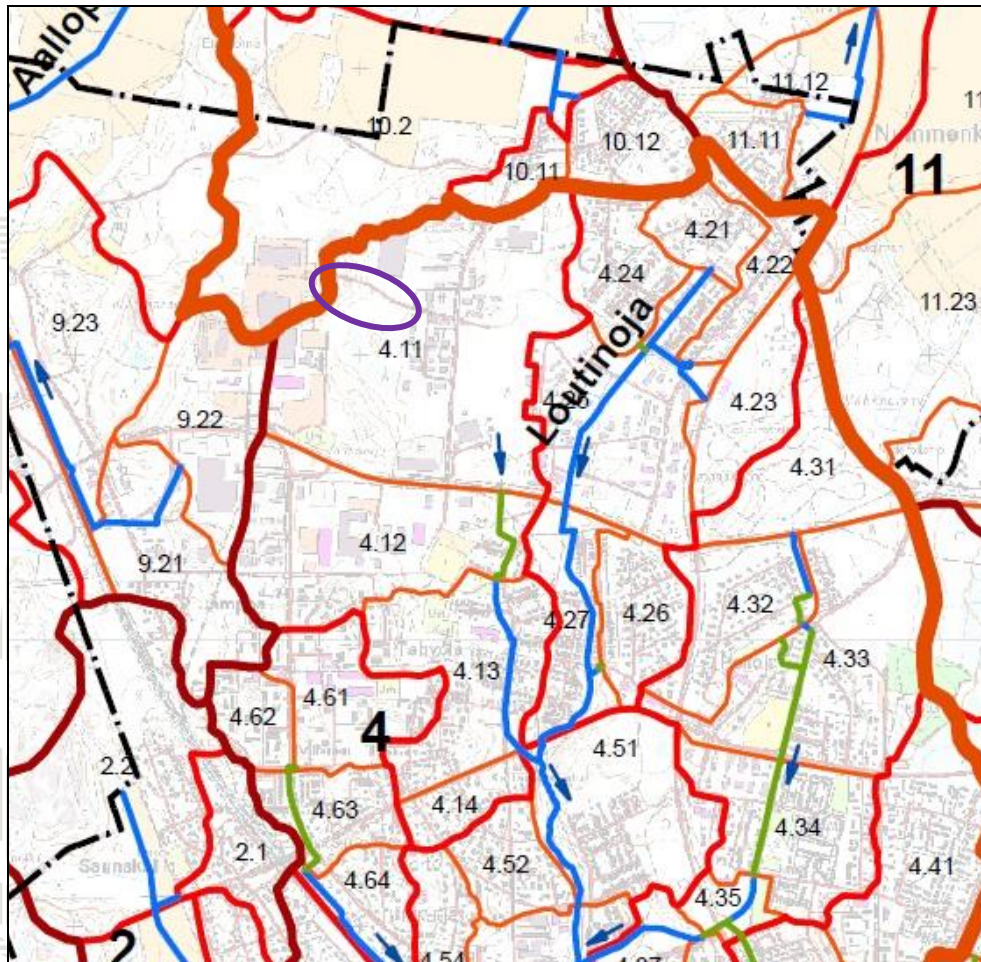


Suunnittelualueen ja lähiympäristön maaperä (Järvenpään kaupunki)

Pienilmasto suunnittelualueella ei ole erityisen suotuisa. Lähiympäristön suuret rakennukset sekä laajat ja avoimet pinnat aiheuttavat tuulenpyörteitä ja lämpötilanvaihteluita. Toisaalta rakentami-

nen ja kasvillisuus alueella tasaavat ilmasto-olosuhteita. Mäkien lakialueilla pienilmasto on äärevintä; talvisin kylmää ja tuulille altista sekä paahteista kesäisin. Purolantien ympäristön kasvillisuusalueet toimivat suojavyöhykkeenä pohjoisen suunnasta kulkeutuville tuulille.

Suunnittelualueella ei ole huomattavia vesialueita tai muita vesistökohteita. Suunnittelualue sijoittuu Loutinojan valuma-alueen pohjoiseen osaan, josta pintavedet kulkeutuvat Vähänummentien varresta sadevesiviemäriverkoston kautta Loutinojaan ja Tuusulanjärveen. Nummenkylän pohjavesialueen läntinen raja sijaitsee n. 700-1000 metriä suunnittelualueen koillis- ja itäpuolella.



Suunnittelualueen sijainti valuma-aluekartassa esitettyä violetilla rajauksella.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö ja asuminen

Suunnittelualueella ei ole vakituista asumista tai väestöä.

Työpaikat, elinkeinotoiminta, palvelut

Kaavasuunnittelualueella ei suoranaisesti ole työpaikkoja, mutta sen varressa ja ympärillä on paljon työpaikkatoimintaa. Suunnittelualueena olevan tieyhteyden varressa on teollisuustoiminnan ohella muutamia lounasravintoloita, leipomotoimintaa sekä vuokrattavia juhla- ja kokoustiloja. Suunnittelualueella ei ole julkisia palveluita.

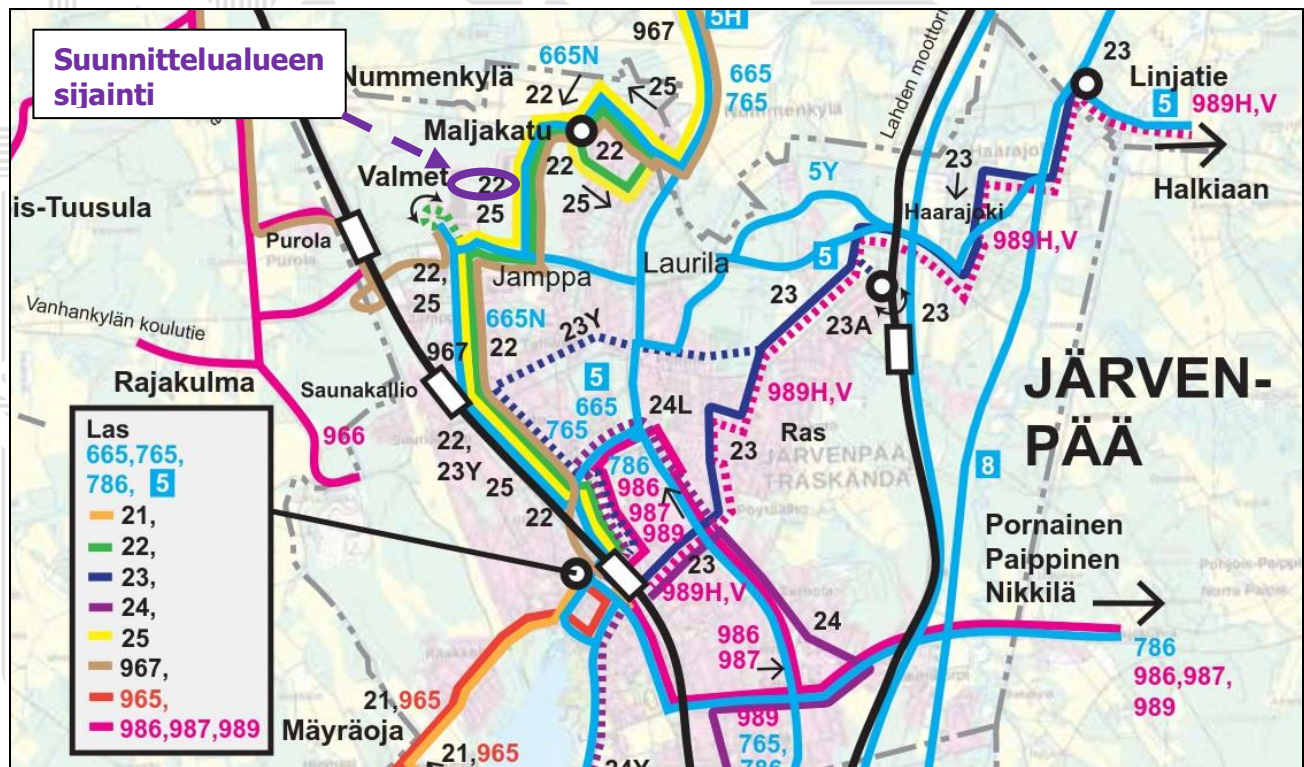
Virkistys

Suunnittelualueella ei ole varsinaista virkistystoimintaa. Teollisuusalueen läpi kulkee kapeahko tila-
varaus viheryhteydelle Puurtajanpuiston ja Nummenvaaran viheralueiden välillä. Yhteys ylittää
Emalikadun vanhemman ja tulevan uudemman osan yhteyskohdassa. Paavonpolun kuntoradalle
on matkaa linnun teitse noin 1,5 km. Lähempää löytyy mm. Jussinhaka-niminen viheralue Puurta-
jankadun ja Vähänummen teollisuusalueen välissä.

Liikenne

Alueen pääliikenneverkko muodostuu Vähänummentiestä (mt 1452), Puurtajankadusta, Emalika-
dusta sekä niitä tukevista pienemmistä Kehittäjäncadusta ja Emalikujasta. Pohjoisessa Purolantien
tieyhteys on vähäisessä käytössä. Alue tukeutuu pääasiassa henkilöautoliikenteeseen sekä logisti-
kan osalta raskaaseen liikenteeseen. Nykyisellä Emalikadulla liikennemäärät ovat melko vähäisiä ja
suuntautuvat lähes kokonaan nykyisille teollisuustonteille. Kevyen liikenteen mahdollisuuksia on
alueella rajoitetusti. Lähin kevyen liikenteen rakennettu yhteys on Puurtajankadulla.

Joukkoliikenteen osalta suunnittelualue kuuluu ELY-keskuksen järjestämän seudullisen liikenteen
sekä Järvenpään oman
paikallisbussiliikenteen toiminta-alueeseen. Puurtajankatua pitkin liikennöivät linjat 665N, 22, 25 ja
967.



Ote Järvenpään ja Tuusulan reittikartasta (Uudenmaanjoukkoliikenne-info; uudenmaanjoukkoliikenne.fi)

Alueelle on odotettavissa liikenteellistä kasvua teollisuustoiminnan kehittyessä tulevina vuosina,
minkä vuoksi kaavamuutostyön rinnalla on vireillä myös erillinen suunnitteluhanke, jossa laaditaan
liikenneteknistä mitoitusta Wärtsilän teollisuusalueen kaduista Puurtajankatu, Emalika, Kehittä-
jäncatu ja Kehittäjäncuja sekä tilavaraussuunnitelmaa Puurtajankadun ja Vähänummentien liitty-
mäalueelle.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueen läheisyydessä ei ole rakennetun ympäristön arvokohteita, rakennussuojelualuei-
ta tai muinaismuistoja.

Tekninen huolto

Suunnittelualueella ja Emalikadulla on kunnallistekniikkaa (hv, jv, sv), kaukolämpölinja sekä muita sähkö- ja tietoliikennejärjestelmien maakaapeleita. Tekniset verkostot huomioidaan pääasiassa katusuunnittelun yhteydessä.

Hulevedet

Hulevesien muodostuminen suunnittelualueella on nykytilassaan suhteellisen vähäistä. Rakennettua ympäristöä on melko paljon, mutta myös rakentamatonta kalliomaastoa löytyy. Alueella muodostuvat hulevedet ohjataan kadunvarsiojien ja viemäriverkoston kautta Loutinojan ja lopulta Tuusulanjärveen.

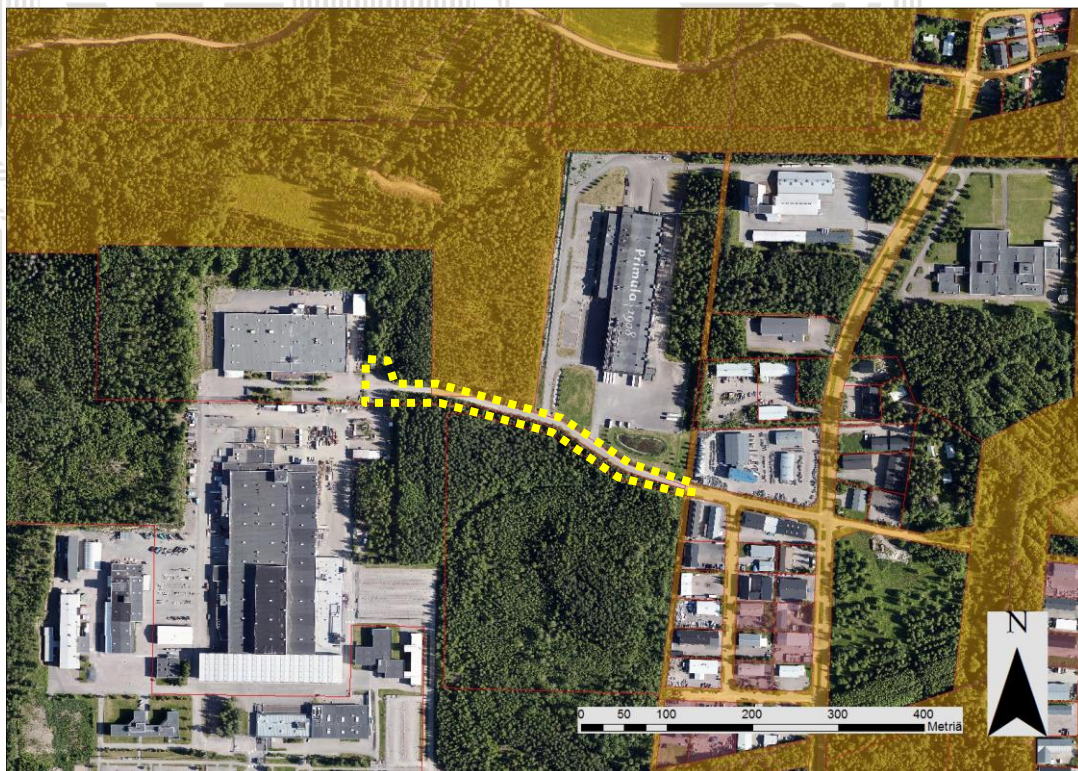
Ympäristönsuojelu, Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella ei ole tiedossa merkittäviä ympäristönsuojelua tarvitsevia kohteita tai saastuneita maa-alueita. Oletettavasti teollisuusalueelle tyypillistä toiminnasta ja liikenteestä aiheutuvia meluhäiriötä ja hiukkaspäästöjä kulkeutuu lähiympäristöön.

3.1.4 Maanomistus, kiinteistöt ja rasiitteet

Suunnittelualue on pääosin yksityisessä maanomistuksessa. Maanomistajatahot ovat Logicor (Space) TopCo Oy, Lujabetoni Oy ja Järvenpään kaupunki.

Kaavasuunnittelualue käsittää osia kiinteistöistä 186-10-1001-4, 186-10-1001-6, 186-10-1001-9, 186-10-1001-12 ja 186-11-9901-0. Kaavasuunnittelualueella on kaksi kulkuyhteysrasitetta (186-2018-K518 ja 186-2009-K527), joista jälkimmäinen on määräaikainen.



Ote maanomistustilanteesta. Oranssilla väritetyt maa-alueet omistaa Järvenpään kaupunki.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Alue on Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu 30.10.2014) taajamatoimintojen aluetta. Uudenmaan 1., 2., 3. ja 4. vaihemaakuntakaavoissa ei ole muita erityisiä suunnittelualuetta koskevia merkintöjä.



Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä 2017 (Uudenmaan liitto; kartta.uudenmaanliitto.fi). Suunnittelualan likimääräinen sijainti esitetty musta-keltaisella pallomerkinnällä.

Yleiskaava

Alue on Järvenpään yleiskaavassa 2020 (kv 9.8.2004 § 64) merkitty teollisuus- ja varastoalueeksi (T). Yleiskaavan maankäyttövarausmerkintä sisältää päätarkoituksen lisäksi myös mm.

- muita asemakaavalla tarkemmin määrättäviä käyttötarkoituksia
- alueen sisäisiä liikenneväyliä ja pysäköintialueita
- kevyenliikenteen väyliä ja ulkoilureittejä
- alueen asukkaita palvelevia julkisia ja yksityisiä palveluja sekä virkistys- ja puistoalueita
- yhdyskuntateknisen huollon alueita



Ote Järvenpään yleiskaavasta 2020 (kv 9.8.2004 § 64). Kaava-alueen likimääräinen raja-
aus valkoisella.

Voimassa oleva asemakaava

Alueella voimassa oleva asemakaava on vahvistettu vuonna 1998. Suunnittelualue on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-13). Suunnittelualueelle on osoitettu rakennusoikeutta tehokkuusluvun $e=0,6$ mukaan yhteensä 5291 kerrosneliometriä. Suurin sallittu kerrosluku on IV (neljä). Korttelin 1001 läpi on osoitettu ohjeellinen aluevaraus teollisuusraiteelle (lrt).

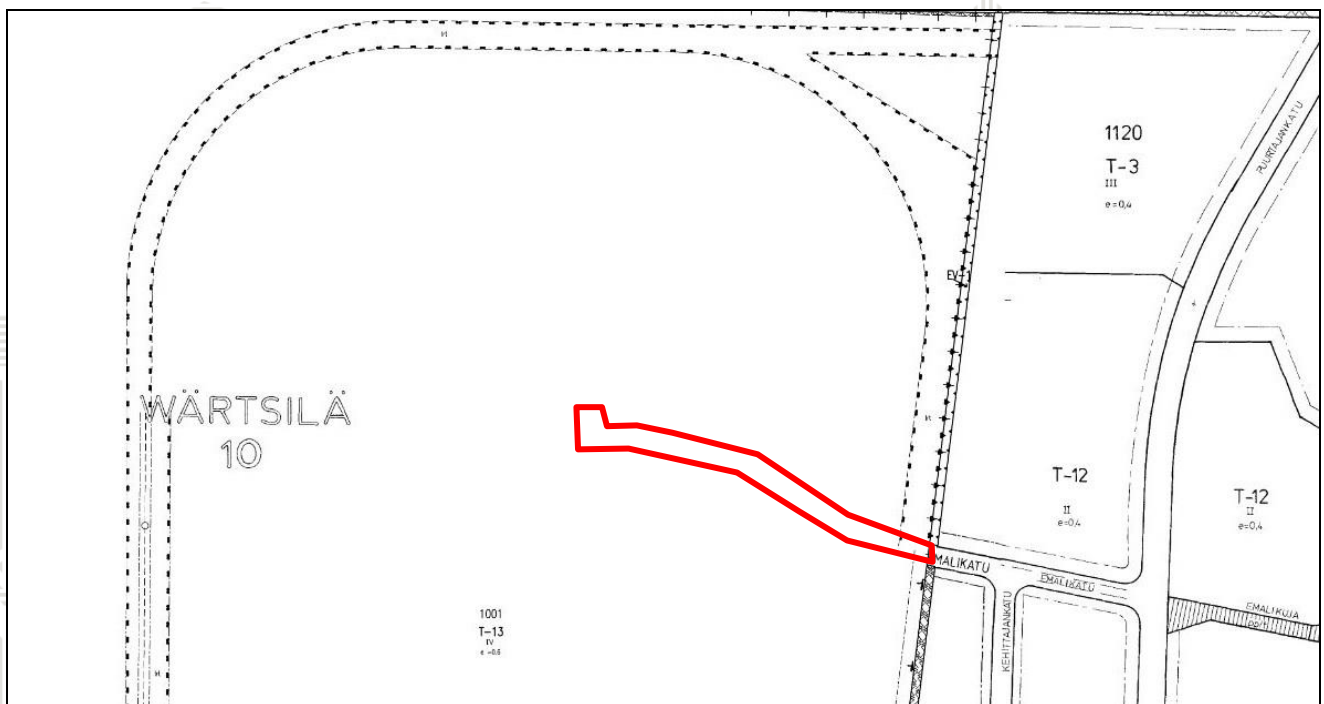
Kaavamääräykset (T-13):

Alueelle saa sijoittaa toimisto-, palvelu- ja koulutustiloja korkeintaan 30% kerrosalasta.

Alueelle saa sijoittaa asuntoja tuotantolaitoksen toiminnalle välttämätöntä henkilökuntaa varten.

Alueelle on järjestettävä 1 autopaikka kutakin 2 työntekijää kohden.

Alueen osa, jota ei käytetä rakentamiseen, liikennealueena, pihamaana, liikunta-alueena tai ulkovarastoalueena on säilytettävä luonnontilaisena metsäalueena.



Ote ajantasakaavasta. Kaava-alue likimääräisesti punaisella rajattuna.

Rakennusjärjestys

Järvenpään kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.7.2013. Rakennusjärjestyksen päivittystyö on käynnissä kaavan suunnitteluvaiheessa.

Tonttijako & -rekisteri

Alueen tontit on merkitty kiinteistörekisteriin.

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284/1999 asettamat vaatimukset. Pohjakarttaa päivittää Järvenpään kaupungin maankäyttö- ja karttapalvelut.

Rakennuskiellot, suojelupäätökset

Alueella ei ole rakennuskielloja tai suojelupäätöksen saaneita kohteita.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 SUUNNITTELUN TARVE JA KÄYNNISTÄMINEN SEKÄ SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Asemakaavan muutokseen on ryhdytty Järvenpään kaupungin aloitteesta. Asemakaavatyö on esitelty vuoden 2018 kaavoituskatsauksessa vuosien 2019-2022 aikana työn alle tulevana hankkeena. Suunnittelutarve ja aikataulumuutos on ilmennyt Valmet Oy:n ja Lujabetoni Oy:n yritystonttikaupan ja tonttijaon muutoksen myötä. Samalla kaupunki on tunnistanut mahdollisuuden oman kiinteistönsä (186-10-1001-6) kehittämiseen tulevaisuudessa yritystoiminnan tonteiksi tulevaisuudessa laajemman kaavahankkeen myötä.

4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

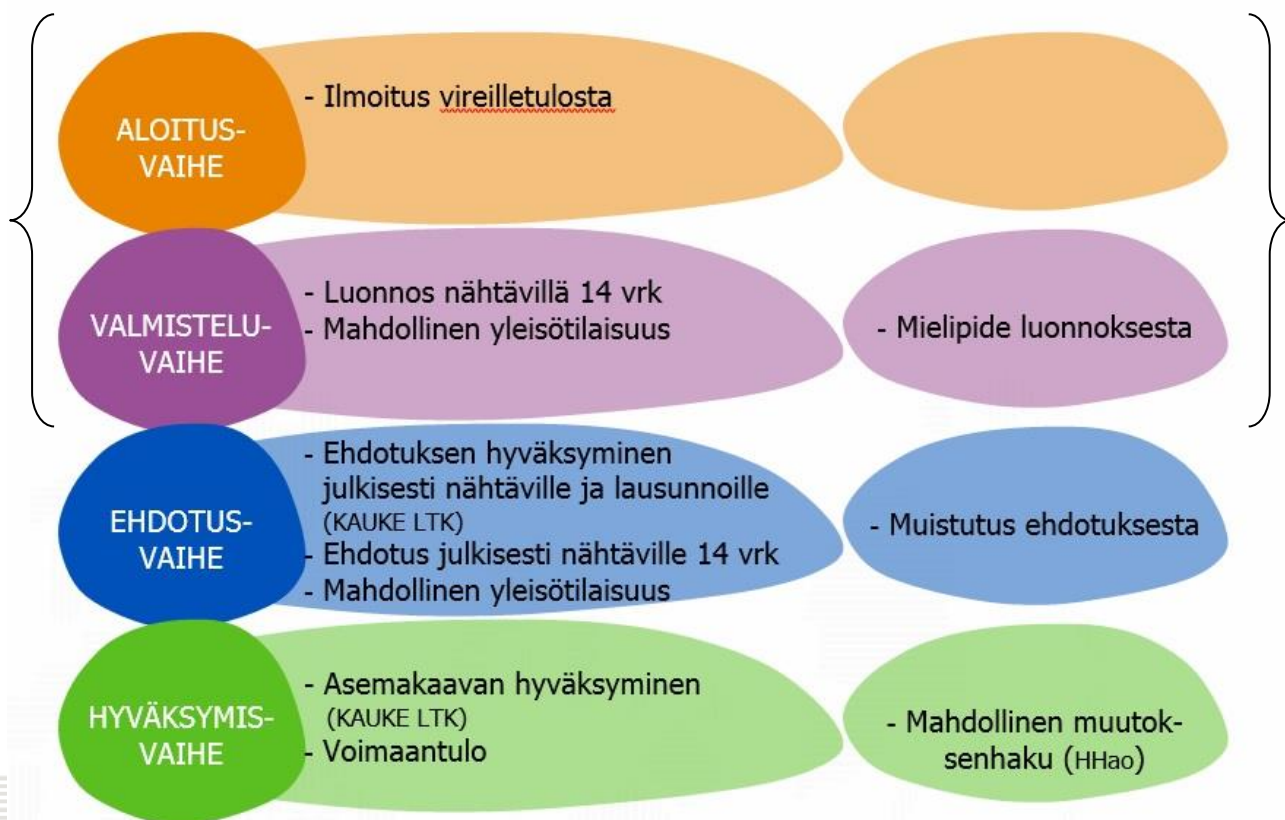
4.2.1 Osalliset

- Kaava-alueen maanomistajat
- Naapuritonttien/-tilojen omistajat, haltijat ja asukkaat
- Lähialueiden asukkaat, yritykset ja työntekijät, yhdistykset ja seurat
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset
- Muut viranomaistahot: esim. Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Keski-Uudenmaan ympäristökeskus, jne.
- Teleoperaattoriyritykset (mm. Elisa Oyj, DNA Finland Oy, Telia Oy, jne.)
- Tekniset verkostojen toimittajayritykset tms. (Fortum Power and Heat Oy, Caruna Oy, Auris Kaasunjakelu Oy, Gasum Oy jne.)
- Muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Osallisia voivat olla myös kaikki kuntalaiset, joita alueen kehittäminen kiinnostaa

4.2.2 Osallistuminen, vuorovaikutusmenettelyt ja viranomaisyhteistyö

Kaikista osallisten kuulemisvaiheista tiedotetaan kuuluttamalla kaupungin ilmoitustaululla ja internet-sivuilla 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.

Kaavaprosessi vaikutukseltaan vähäisen asemakaavan muutoksen osalta on esitettyä alla. Vaikutuksiltaan vähäisessä kaavamutoksessa aloitus- ja valmisteluvaihe on yhdistetty.



Viranomaisyhteistyö

Asemakaavan muutoksesta ei ole tarpeen järjestää erillistä viranomaisneuvottelua (MRL 66 §). Viranomaisyhteistyö järjestetään käyttämällä lausuntomenettelyä ja neuvottelemalla kaupungin viranomaisten kesken. Tarvittavat lausunnot pyydetään viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa asemakaavamuutos koskee.

4.2.3 Vireilletulo ja valmisteluvaihe

Asemakaavan vireille tulosta on ilmoitettu 6.6.2018 kuulutuksella kaupungin internet-sivuilla www.jarvenpaa.fi/kuulutukset sekä lähettämällä kirjeet suunnittelualueen ja suunnittelualueeseen rajoittuvien kiinteistöjen omistajille.

Kaavaluonnos asemakaavan muuttamisesta oli nähtävänä 6.-19.6.2018 välisen ajan Seutulantalon palvelupisteessä sekä Järvenpään kaupungin internet-sivuilla. Yleisötilaisuutta ei erikseen järjestetä. Nähtävilläoloaikana osallisilla oli mahdollisuus jättää mieli-pide kaavaluonnoksesta. Luonnosvaiheessa on lähetetty ennakkolausuntopyyntö hankkeesta seuraaville tahoille:

- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Caruna Oy
- Fortum Power and Heat Oy/Kaukolämpö
- Gasum Oy
- Auris Kaasunjakelu Oy
- Elisa Oyj
- Telia Oyj
- DNA Finland Oy

Kaavaluonnoksesta annettiin 3 lausuntoa; Auris Kaasunjakelu Oy, Elisa Oyj ja Caruna Oy. Lausunnoissa ei tullut esille kaavakartan muutostarpeita. Tiivistetyt lausunnot ja asemakaavoituksen laatimat vastineet on esitely tarkemmin kaavaselostuksen liitteessä 2.

4.2.4 Suunnitteluvaihe

Täydentyy.

4.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.3.1 Lähtökohta-aineiston tavoitteet

Huomioida rakennetun ja luonnonympäristön asettamat lähtökohdat.

Riittävän katualueen varaaminen Emalikadun jatkeen rakentamiseksi.

Mahdollistaa tarvittavan kunnallistekniikan rakentaminen.

Liikennejärjestelyjen ja kiinteistöjaotuksen selkeyttäminen.

Lisätään edellytyksiä uusille yritystonteille Emalikadun ja Purolantien väliselle alueelle tulevaisuudessa.

4.3.2 Kaavaprosessin aikana syntyneet tavoitteet

Kaavaprosessin edetessä ei ole syntynyt lähtötilanne tarkentavia suunnittelutavoitteita.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaava koostuu uudesta katualuevarauksesta, joka liittyy jo olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja Emalikatuun. Uusi katualuevaraus poistaa osan ohjeellisesta teollisuusraidevarauksesta, nykyiset kulkuyhteysrasitetarpeet ja mahdollistaa suorat katuliittymät jatkettavaan katualueeseen (Emalikatu) rajoituville kiinteistöille.

5.1.1 Mitoitus

Katualueelle on mitoitettu noin kahdenkymmenen metrin levyinen katualuevaraus, jolle suunnitellaan katu, kevyen liikenteen yhteys ja tarvittava kunnallistekniikka. Uutta katualuetta osoitetaan yhteensä 8819 m². Tilavarauksessa on pyritty huomioimaan louhintatarpeita ja kiinteistöjaotusta mahdollisuuksien mukaan.

Asemakaavan muutoksella ei osoiteta rakennusoikeutta, joten kaavamuutoksen myötä nykyinen rakennusoikeus vähenee yhteensä 5291 kerrosneliömetrillä kaava-alueeseen sisältyvien kiinteistöjen pinta-alan suhteessa.

5.2 ALUEVARAUKSET

5.2.1 Korttelialueet

Asemakaavan muutoksessa ei osoiteta uusia korttelialueita.

5.2.2 Muut alueet

Asemakaavan muutoksessa osoitetaan katualuetta.

5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön eivät ole kovin suuria. Kaavamuutos itsessään ei saa aikaan mainittavaa työpaikkalisäystä, koska aiemmat ajorasitteet ja rakennettu tieyhteys ovat mahdollistaneet jo liikkumisen eikä kaavamuutoksella osoiteta uusia yritystontteja.

5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavan muutokselle ei ole asetettu erityisiä ympäristötavoitteita, koska kaavamuutoksen vaikutukset luonnonympäristöön ovat vähäisiä. Katualueen leventämisen myötä alueen kallioperää louhitaan kadun rakentamista varten.

5.3.3 Vaikutukset liikenteeseen

Kaavamuutoksella on positiivisia vaikutuksia liikenteeseen, alueen liikenneverkkoon, kevyen liikenteen yhteyksiin sekä myös liikenneturvallisuuteen. Liikenneolosuhteisiin tulee parannuksia katusuunnittelun myötä; kaavamuutos mahdollistaa leveämmän katuyhteyden ja yritystoiminnan kehittämisen sekä yhdistetyn kevyen liikenteen väylän rakentamisen Emalikadun katualueen pohjoispuolelle. Katusuunnittelun yhteydessä alueen katuverkko, erityisesti Emalikadun osalta, selkenee kiinteistoteknisesti ja palvelee paremmin sen varressa olevia kiinteistöjä.

Katualueen leventyessä ja liikenneolosuhteiden parantuessa reittiä on mahdollista hyödyntää enemmän mm. logistiikan tarpeisiin. Kaavamuutos oletettavasti lisää ajoneuvoliikennettä logistiikan, työntekijöiden henkilöautoliikenteen sekä kevyen liikenteen osalta Emalikadulla. Liikenteen lisääntymisestä johtuvat melu- ja hiukkaspäästöt oletettavasti lisääntyvät jonkin verran. Laadukkaalla katusuunnittelulla ja katualueen rakentamisella voidaan kuitenkin vähentää mahdollisia liikenteen kasvusta seuraavia riskejä.

5.3.4 Vaikutukset talouteen

Kaavamuutos tuo talouskustannuksia sekä investointitarpeita kaupungille liittyen katualueeseen tarvittavaan maan hankintaan sekä kadun ja tarvittavan kunnallistekniikan rakentamiseen. Maa-kauppojen toteutuminen edellyttää neuvotteluja kaupungin ja maanomistajien välillä; rakennusoi-keuden muutoksesta aiheutuvista korvauksista sovitaan tarkemmin kiinteistökauppojen yhteydessä.

Pidemmällä aikatahtimella kaavamuutos luonee positiivisia talousvaikutuksia; liikenneolosuhteet ja edellytykset logistiikan tehostamiselle parantavat alueen toimintamahdollisuuksia. Uuden varsinaisen katuyhteyden ansiosta kaupungin omistaman kiinteistön (186-10-1001-6) myyntimahdollisuudet paranevat. Toisaalta tulevaisuudessa on mahdollista kehittää lisää työpaikka- ja teollisuustoimintaa Emalikadulta alkavalla uudella katuyhteydellä ja jakaa kiinteistöä pienemmiksi teollisuustontteiksi.

5.4 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÖIDEN HUOMIOINTI

Lujabetonin betonielementtitehtaan logistiikka tulee tulevaisuudessa käyttämään enemmän Emalikadun katuyhteyttä. Liikennemäärien merkittävämpi lisääminen edellyttää huomattavia parannuksia myös Puurtajankadulle sekä Puurtajankadun ja Vähänummentien risteysalueelle. Esiselvitykset risteysalueen suunnittelusta on käynnistetty ja niitä tutkitaan kunnallisteknisen suunnittelun ja laajemman asemakaavatöiden yhteydessä lähivuosina.

Kaavamuutoksella varataan tarvittava tilavaraus tarkemmalle katusuunnitelmalle. Mahdollisia häiriötekijöitä ympäristöön voidaan katusuunnittelun yhteydessä vähentää erilaisilla suunnitteluratkaisuilla.

5.5 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty kaavakartassa.

5.6 NIMISTÖ

Asemakaavan muutoksella ei muuteta alueen nimistöä. Emalikatua on jo olemassa olevaa nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Asemakaavan toteutusta ohjaamaan ei laadita erillisiä suunnitelmia. Uudelle katualueen osalle laaditaan katu- ja kadun rakennussuunnitelma oman prosessinsa mukaisesti.

6.2 TOTEUTTAMISEN AJOITUS

Asemakaavaa voi alkaa toteuttaa, kun asemakaavamuutos on kuulutettu voimaan tulleeaksi ja kiinteistötekniset toimenpiteet on suoritettu.

6.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA

Kaavamuutoksen myötä seurattavia asioita ovat esim. liikennemäärät, melutason kehittyminen, pysäköintipaikkojen tarve sekä asukkaiden ja käyttäjien palaute.

Järvenpäässä 18.9.2018

Sampo Perttula
Kaavoitusjohtaja

Juho Mattila
Kaavasuunnittelija



LAUSUNTOJEN JA MIELIPITEIDEN LYHENNELMÄT JA VASTINEET

Vireillettulo (6.6.2018) ja kaavaluonnos nähtävillä (6.-19.6.2018)

Kaavaluonnoksesta on esitetty 3 lausuntoa. Yhteenvedo sekä kaavoituksen vastineet:

1. Lausunto: Auris Kaasunjakelu Oy, 6.6.2018

Auris Kaasunjakelu Oy:n verkosto on Emalikadulla, mutta ei osu kaavamuutosalueelle, joten ei kommentoitavaa.

Vastine: Lausunto ei anna aihetta muuttaa kaavakarttaa.

2. Lausunto: Elisa Oyj, 7.6.2018

Ei lausuttavaa kaavaluonnokseen. Tarkempia tietoja kaapeleiden nykyisestä sijainnista tarvittaessa antaa Johtotieto Oy.

Vastine: Lausunto ei anna aihetta muuttaa kaavakarttaa.

3. Lausunto: Caruna Oy, 8.6.2018

Kaavamuutosalueella sijaitsee nykyistä maakaapeloitua sähköverkkoa esitetyn liitteen mukaisesti. Mahdolliset tarvittavat johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti. Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. kaavaluonnoksesta. Toivomme mahdollisuutta antaa lausunto vielä ehdotusvaiheessa.

Vastine: Lausunto otetaan huomioon kaavasunnittelussa, mutta se ei anna aihetta muuttaa asemakaavakarttaa. Lausuntomahdollisuus järjestetään myös kaavaehdotusvaiheeseen.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	186 Järvenpää	Täyttämispvm	04.09.2018
Kaavan nimi	Emalikadun jatke		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	06.06.2018
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	100003
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,8909	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,8909

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,8909	100,0	0		0,0000	-5291
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,0000		0		-0,8819	-5291
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,8909	100,0	0		0,8819	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	0,8909	100,0	0		0,0000	-5291
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,0000		0		-0,8819	-5291
T	0,0000		0		-0,8819	-5291
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,8909	100,0	0		0,8819	0
Kadut	0,8909	100,0	0		0,8819	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						