

# Piisamikadun kortteli 2031

## Asemakaavan muutoksen selostus

JARDno-2020-2052

Kaavatunnus 200012



Vireilletulosta ilmoittaminen  
Asemakaavaaluonnos nähtävänä MRL 62§, MRA 30§  
Kaupunkikehityslautakunta  
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä MRL 65§ ja MRA 27§  
Kaupunkikehityslautakunta hyväksynyt

kuulutus 14.4.2021  
21.4.-4.5.2021  
28.10.2021 § 95  
17.11.-30.11.2021  
pvm

## Sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	3
1.1 Tunnistetiedot.....	3
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus.....	4
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....	4
1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista .....	4
2 TIIVISTELMÄ .....	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2 Asemakaava .....	4
2.3 Asemakaavan toteuttaminen .....	5
3 LÄHTÖKOHDAT .....	5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
3.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	9
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	11
4.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset .....	11
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	11
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	13
5.1 Asemakaavan tavoitteet.....	13
5.2 Kaavan rakenne .....	14
5.3 Mitoitus .....	14
5.4 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	14
5.5 Aluevaraukset .....	14
5.6 Kaavan vaikutukset.....	15
5.8 Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	15
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....	15
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	15
6.2 Toteuttamisen ajoitus .....	15
6.3 Toteutuksen seuranta .....	16

*Kansikuva: Ortoilmakuva v.2019 ja ajantasa-asemakaava 03/2021, suunnittelualueen rajaus likimääräinen*

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

PIISAMIKADUN KORTTELI 2031

Asemakaavan muutos

JARDno-2020-2052

Kaavatunnus 200012

Asemakaavan muutos koskee: 20. eli Satukallion kaupunginosan korttelissa 2031 yhdistettyjen liike- ja teollisuusrakennusten korttelialuetta, teollisuus-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, suojaviheraluetta sekä rautatiealuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu: 20. eli Satukallion kaupunginosaan toimitilarakennusten korttelialuetta sekä rautatiealuetta.

Laatija: Järvenpään kaupunki, Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

Yhteyshenkilö: Kaavasuunnittelija Paula Sidoroff-Eskelinen, Seutulantie 12, 04430 JÄRVENPÄÄ, puhelin 040 315 2985, sähköposti etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee noin 2,5 kilometriä Järvenpään keskustan rautatieasemalta itään, Sipoontien sekä Helsinki-Lahti moottoritien ja Oikoradan välisellä alueella.

Alue rajautuu lännessä Piisamikatuun, pohjoisessa Mikontiehen, idässä Oikorataan ja moottoritiehen sekä etelässä asemakaavoittamattomaan peltoalueeseen.



*Suunnittelualueen likimääräinen sijainti (Järvenpään opaskartta 2020).*

### 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutoksen nimi on Piisamikadun kortteli 2031.

Kaavasuunnitteluun on ryhdytty yksityisen maanomistajan aloitteesta. Asemakaavan muutoksella tutkitaan korttelissa 2031 yritystontin nro 3 laajentamista ja samalla radanvarren suojaviheralueen liittämistä osaksi korttelialueita. Asemakaavan mukaisen rautatiealueen raja on tarkoitus tarkistaa samassa yhteydessä aiemmin tehdyn Oikoradan lunastustoimituksen mukaiselle paikalle.

Asemakaavan muutos käsitellään vaikutuksiltaan vähäisenä kaavana, jonka hyväksyy kaupunkikehityslautakunta.

### 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1 Asemakaavakartta ja -määräykset

Liite 2 Lausuntojen, mielipiteiden ja muistutusten lyhennelmät sekä vastineet

Liite 3 Asemakaavan seurantalomake

### 1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Järvenpään hulevesisuunnitelma 2013, FCG
- Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelma 2017 (päiv.01/2018)
- Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelman meluselvitys (12.2.2020)
- Järvenpään huomionarvoisten kasvillisuuskohteiden ja putkilokasviesiintymien tilan tarkastukset vuonna 2016, Faunatican raportteja 50/2016
- Järvenpään yleiskaava 2040, KValt 14.12.2020 § 80 hyväksymä aineisto

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulosta ilmoittaminen	kuulutus 14.4.2021
Asemakaavaluonnos nähtävänä MRL 62§, MRA 30§	21.4.-4.5.2021
Kaupunkikehityslautakunta	28.10.2021 § 95
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä MRL 65§ ja MRA 27§	17.11.-30.11.2021
Kaupunkikehityslautakunta hyväksynyt	pvm §

### 2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella osoitetaan yhteensä noin 1720 m<sup>2</sup> suojaviheraluetta (EV) osaksi korttelia 2031. Rautatiealueen (LR) raja osoitetaan aiemmin tehdyn lunastustoimituksen mukaiselle paikalle, jossa yhteydessä noin 615 m<sup>2</sup> asemakaavan mukaista lunastamatonta rautatiealuetta (LR) tulee osaksi sen kohdalla olevia yritystontteja ja noin 40 m<sup>2</sup> asemakaavan mukaista suojaviheraluetta tulee osaksi rautatiealuetta. Kaavamuutoksen yhteydessä tarkistetaan vanhentunutta ALT2 kaavamerkintää yhtenäistään se voimassa olevan TK-5 asemakaavamääräyksen kanssa toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY-7, ajantasaistaen määräyksen sisältö ja huomioiden alueen toiminnot. Asuntoja koskeva kaavamääräys yhdenmukaistetaan muotoon: *Tontille saa sijoittaa asunnon kiinteistön toiminnalle välttämätöntä henkilökuntaa varten.* Tehokkuuslukupohjainen rakennusoikeuden määrä e=0,30 sekä kerrosluvut säilyvät voimassa olevan asemakaavan mukaisina. Rakennusalan rajaa tarkistetaan korttelin etelä- ja itäreunoilla. Radan puolelle osoitetaan mahdollisuus sijoittaa liike-, työ-, teollisuus- ja varastotiloja (ty-1). Kiinteistön toiminnalle välttämätöntä asuntoa ei sallita nykyistä lähempänä

rataa. Kaavakarttaan lisätään ajantasaiset melu-, värinä- ja hulevesimääräykset, jonka lisäksi hulevesien kannalta merkittävä avo-oja sekä alueelle sijoittuva luontokohde merkitään kaavakarttaan.

Asemakaavan muutos käsitellään vähäisenä, koska tehdyt muutokset eivät ole ympäristönsä laajemmalla tavalla vaikuttavia.

Asemakaavan korttelialueelle laaditaan erillinen tonttijako.

## 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttamiseen voidaan ryhtyä, kun kaavan hyväksymispäätös on saanut lainvoiman ja kaava kuulutettu voimaan, sekä kun tarvittavat kiinteistötekniiset toimenpiteet on suoritettu. Toteutuksessa tulee ottaa huomioon olevat ja suunnitellut kunnallistekniiset johtolinjat, tekniset verkostot sekä luontoarvot.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus, rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on pienteollisuusaluetta, jolle sijoittuu 1980-luvun teollisuus- ja varastorakentamista sekä kulkuneuvojen suoja- ja huoltorakennuksia. Alueella toimii mm. autohuoltamoita sekä elektroniikkaliike. Alueen rakennuksiin sijoittuu voimassa olevan asemakaavan sallimana asuinhuoneistoja. Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 2,5 ha.

Suunnittelualueen luoteispuolella on asuinrakentamista, pohjoispuolella yritysalueita ja eteläpuolella peltoaluetta, johon Järvenpään yleiskaavassa 2040 on suunniteltu työpaikka-alueita. Suunnittelualueen kaakkoispuolella on Helsinki-Lahti Oikorata sekä moottoritie.

Alueelle ei sijoitu rakennetun kulttuuriympäristön kohteita tai muinaismuistoja.

Selostuksen kannessa on suunnittelualueelta v. 2020 ortoilmakuva (© Järvenpään kaupunki, Maankäyttö- ja karttapalvelut), jonka päälle on asemoitu ajantasainen asemakaava.

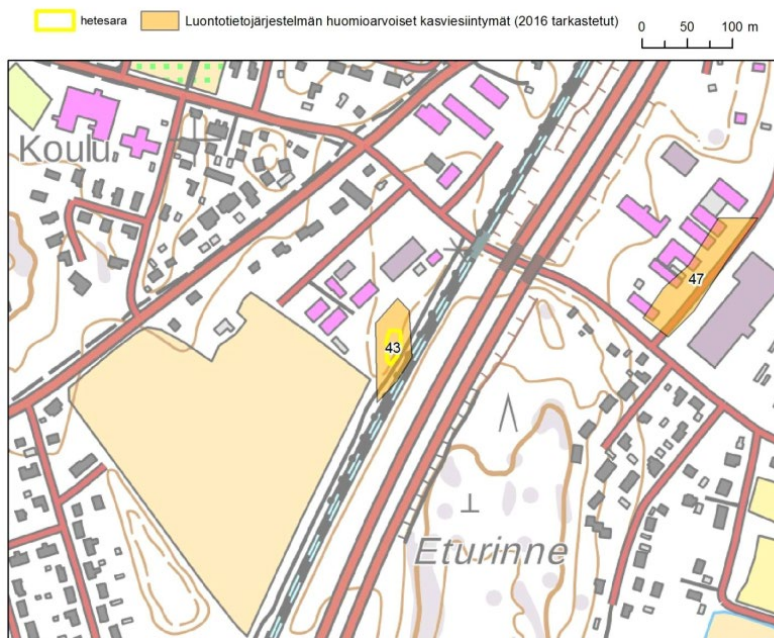


Näkymä suunnittelualueelle etelästä.

## Luonnonympäristö

Oikoradan varteen sijoittuvalle nykyiselle suojaviheralueelle, suurehkon avo-ojan varrelle, sijoittuu lehti- ja havupuustoa, pajupensaistoa sekä rehevähköä ruohovartista kasvillisuutta. Osaa suojaviheralueesta käytetään nykytilanteessa tilapäiseen paikoitukseen (vuokrasopimus / Kg 28.6.2016 § 35). Alueen tonttien reunustoilla on tonttivihreää.

Suunnittelualueen eteläosaan sijoittuu silmälläpidettävän (NT, arvoluokka III, hallinnollinen arvoluokka D / paikallinen) hetesaran esiintymä (Järvenpään huomionarvoisten kasvillisuuskohteiden ja putkilokasviesiintymien tilan tarkastukset vuonna 2016, Faunatican raportteja 50/2016). Esiintymä sijoittuu Moottoritien ja Sipoontien välisen ison pellon pohjoispuolelle virtaavan ojan varsille. Kasvusto on laaja ja pääesiintymä sijoittuu suunnittelualueeseen kuuluvan teollisuusalueen eteläreunan tienoille. Hetesaraa kasvaa pellon reunassa, valtaojassa ja piiriojassa sekä niityllä. Esiintymän on arvioitu olevan merkittävä, ja se tulisi säilyttää jättämällä kasvupaikka suunnilleen nykyiseen olotilaan. Niityllä on aiemmin kasvanut myös harvinaista tummatulikukkaa mutta sitä ei viimeisimmällä inventoinnilla ole enää tavattu.



*Ote selvityksestä, kuva 9:  
Hetesaraesiintymä kohteella 43, numero viittaa Järvenpään luontotietojärjestelmän kohteiden numerointiin (Järvenpään huomionarvoisten kasvillisuuskohteiden ja putkilokasviesiintymien tilan tarkastukset vuonna 2016, Faunatican raportteja 50/2016)*

Alueella ei ole Järvenpään luontotyyppiselvityksen 2015, päiv. 2019 kohteita. Alue ei sijoitu luokitellulle pohjavesialueelle eikä alueella ole tiedossa uhanalaista tai suojeltavaa eläimistöä,

luonnonsuojelualueita, suojeluohjelmien alaisia alueita, tai luonnonmuistomerkkejä. Alue ei sijoitu maisemallisesti merkittävälle paikalle.

Alueen maaperä on savea ja maasto viettää loivasti koilliseen. Alueen lounaisosa on korkeusasemassa 48,6 metriä mpy ja rautatien alikulku laskee noin korkeusasemaan 45,5 metriä mpy. Ratapenger on suunnittelualueen maastoon nähden korkeammalla, noin 51,6...51,9 mmpy.

## Tekninen huolto

Alue on liitetty kunnallistekniikkaan. Piisamikadulle sijoittuu kaupungin viettojätevesiviemäri ja paineviemäri. Myös Mikontien varressa on kaupungin kunnallisteknistä verkostoa sekä sadevesiverkostoa Mikontien varressa sekä pieneltä osin rautatiealueella. Mikontien ja Piisamikadulla on kaupungin valokaapelointeja sekä KUVES:n vesijohtolinja.

Alueelle on suunniteltu rakennettavaksi siirtoviemäri, joka on yleiskaavassa 2040 merkitty Oikoradan varteen. Siirtoviemäriin tilavaraustarve on vähintään 10 metriä ja todennäköinen sijoituspaikka Piisamikatu tai Sipoontien reuna. Siirtoviemäriin tarkempi toteutusaikataulu ei ole tiedossa. Yleiskaavan 2040 selostuksen mukaan viemäri on tarpeellinen, mikäli kaupungin

väestönkasvu jatkuu ennusteiden mukaisesti ja yleiskaavassa osoitetut Terholan, Pietilän ja Isokydön asuinalueet rakennetaan.

Radan varteen sijoittuva avo-oja on osa kaupungin hulevesiverkostoa ja se laskee itään, Keravanjokeen osin sadevesiviemäröitynä. Suunnittelualue kuuluu pääosin valuma-alueeseen 15/15.22.

Suunnittelualueen suojaviheralueella on Carunan Mikontien suuntaan johtava suurjännitejakelukaapeli sekä etelän suuntaan johtava ilmasähköjohto. Mikontien varressa ja Piisamikadulla on Fortun Power&Heat kaukolämpöverkostoa sekä Elisan verkostoa ja tonttijohtoja. Alueella ei ole tiedossa Fortum maakaasun, FNE-Finlandin, DNA:n tai Telian verkostoa.

#### Liikenne

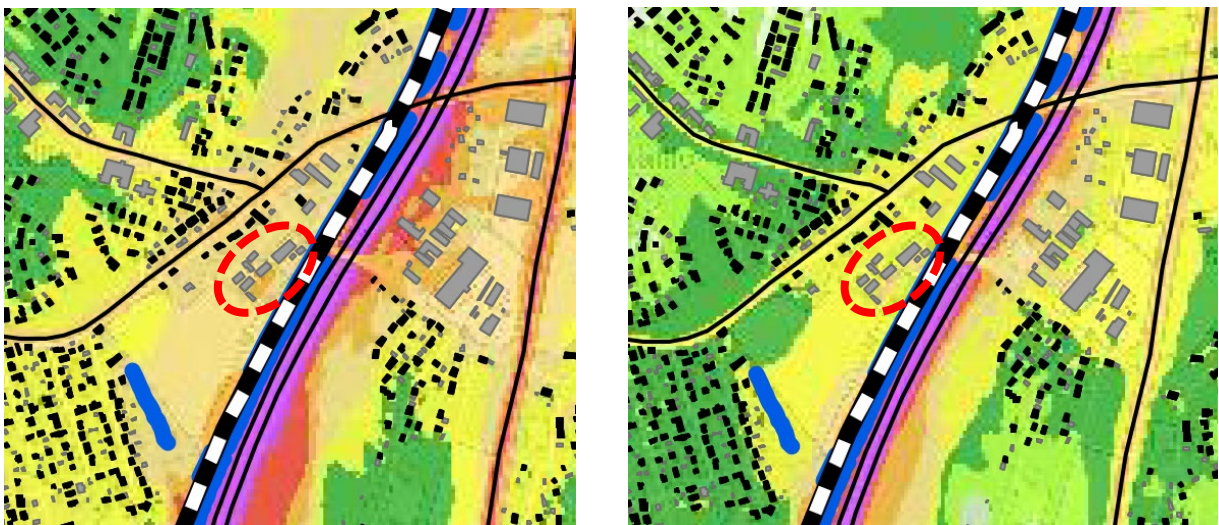
Alueelle on hyvät kulkuyhteydet Sipoontietä-Mikontietä myöten.

Suunnittelualueen länsipuolelle sijoittuvat Oikorata (Kytömaa-Hakosilta rataosa) ja Helsinki-Lahti moottoritie. Oikorata on nykytilanteessa kaksiraiteinen, mutta sillä on pitkän aikavälin varaus kahdelle lisäraiteelle (yhteensä neljä raidetta), joiden toteutuksesta tai sijoituksesta nykyisiin raiteisiin nähden ei toistaiseksi ole tarkempia selvityksiä tai suunnitelmia. Lisäraidevarausten sijoittuminen nykyisiin raiteisiin nähden ja niiden tilantarve ratkeavat aikanaan raiteiden jatkosuunnittelun yhteydessä. Tällöin Oikoradan varren asemakaavoja voi olla tarpeen muuttaa ja rautatiealuetta paikoin laajentaa. Tulevaisuuden lisäraiteiden tilantarve tulee huomioida toimintojen ja rakennusalojen sijoituksessa suhteessa nykyisiin raiteisiin.

#### Ympäristönsuojelu, ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole suojelupäätösten mukaisia kohteita eikä maaperän tilan tietojärjestelmän pilaantuneen maan kohteita.

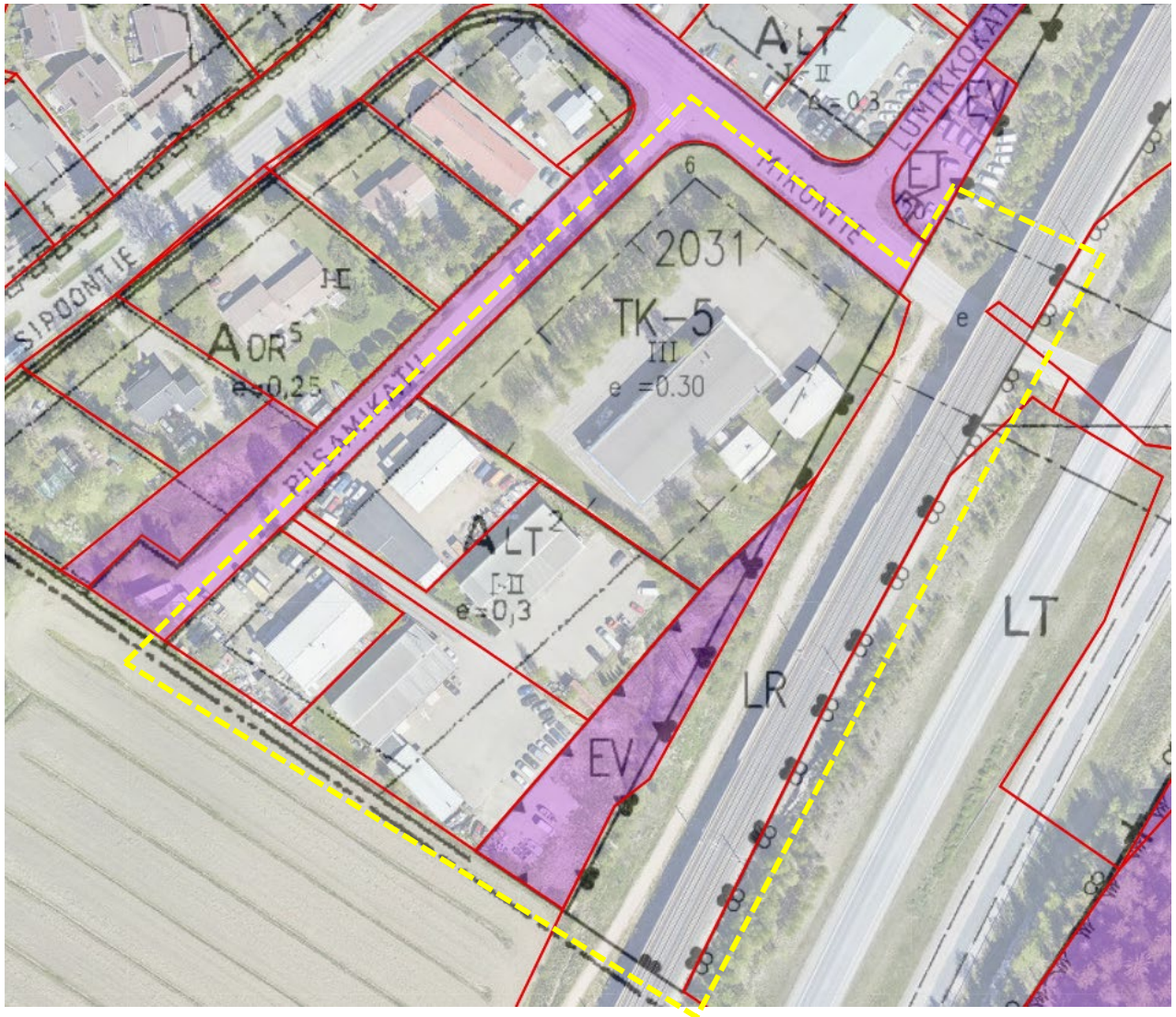
Läheiset liikenneväylät voivat aiheuttaa ympäristöönsä melua ja tärinää. Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelman (12.2.2020) meluseelvityskarttojen mukaan suunnittelualueen keskiäänitasot ovat nykytilanteessa v. 2019 päivällä pääosin välillä 60-65 dB (LAeq 7-22) ja yöllä 55-60 dB (LAeq 22-7). Ennustetilanteessa vuonna 2040 päiväajan keskiäänitaso 65-70 dB (LAeq 7-22) ulottuu väylienvarren rakennusten edustalle. Yöajan keskiäänitaso on ennustetilanteessa pääosin 55-60 dB tasalla, paikoin välillä 60-65 dB LAeq (22-7).



Ote Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelman (12.2.2020) meluseelvityksen kartasta, vasemmalla päiväajan ja oikealla yöajan ennustetilanne vuonna 2040.

## Maanomistus

Suunnittelualueen tontit ovat yksityisomistuksessa. Asemakaavan mukainen suojaviheralue on pääosin Järvenpään kaupungin omistuksessa ja asemakaavan mukainen rata-alue pääosin valtion omistuksessa. Oikoradan haltuunottoa ei kaikilta osin ole tehty asemakaavan mukaisesti, vaan asemakaavan käyttötarkoituksrajat ja maanomistusrajat osin poikkeavat toisistaan.

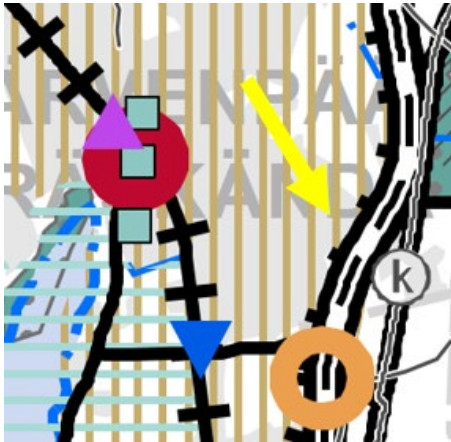


*Maanomistuskartta ortoilmakuvapohjalla: ajantasaisen asemakaavan rajat mustalla ja kiinteistörajat punaisella. Kaupungin maanomistus merkitty liilalla värillä ja kaava-alueen likimääräinen raja keltaisella katkoviivalla.*



## 3.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

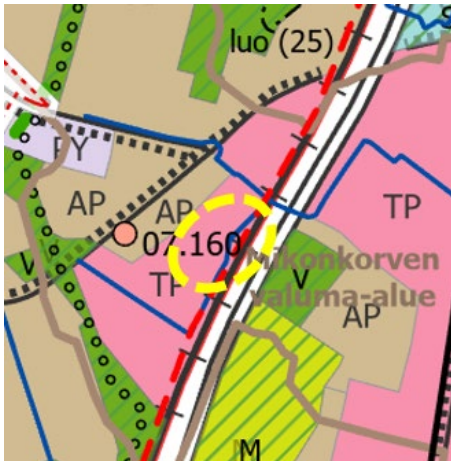
### Maakuntakaava



Uusimaa-kaavan 2050 Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa (maakuntavaltuusto hyväksynyt 25.8.2020, pääosin voimaan HHaO 24.9.2021) suunnittelualue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä. Suunnittelualueen itäpuolella on Päärata ja Valtakunnallisesti merkittävä kaksiajoratainen tie.

*Ote Uusimaa-kaavan 2050 Helsingin seudun vaihemaakuntakaavasta (voimaan pääosin HHaO 24.9.2021). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti osoitettu keltaisella nuolella.*

### Yleiskaava



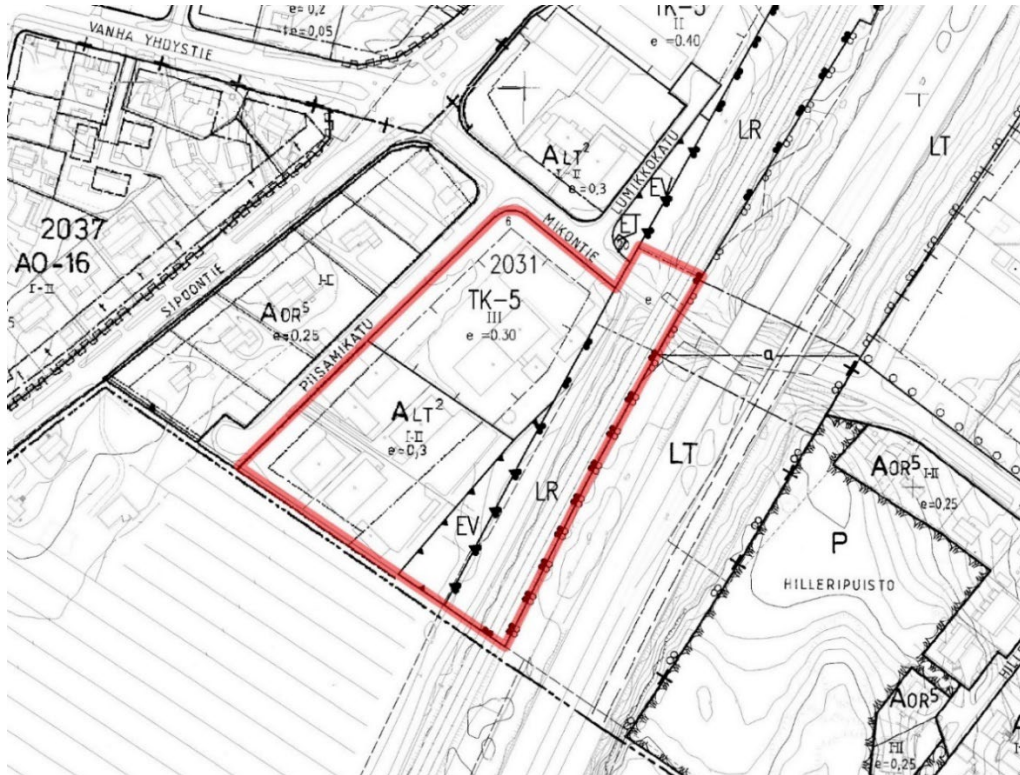
Järvenpään oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa 2040 (KValt 14.12.2020 § 80 ja 22.3.2021 § 16, voimaan 22.6.2021) suunnittelualue on Työpaikkatoimintojen aluetta (TP). Suunnittelualueen itäpuolella on Rautatie, Moottoritie ja Liikennealuetta (L) sekä uusi ohjeellinen jätevesiviemäri (punainen katkoviiva) ja Purkuoja (sininen viiva). Suunnittelualue on Mikonkorven valuma-alue (ruskea viiva).

*Ote kaupunginvaltuuston 14.12.2020 § 80 ja 22.3.2021 § 16 hyväksymästä Järvenpään yleiskaavasta 2040 (karttapalvelu). Suunnittelualueen sijainti ympyröity keltaisella katkoviivalla.*

### Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Mikonkorven ja Satukallion kortteleiden asemakaava (17/1, SisM vahv. 23.1.1979) sekä Oikoradan ja Mikontien-Satumetsän asemakaavan muutos. (20/7, KV 24.1.2005 § 37). Suunnittelualueen eteläpuolella oleva alue on asemakaavoittamaton.

Suunnittelualueen länsiosa on yhdistettyjen liike- ja teollisuusrakennusten korttelialuetta (ALT2) ja itäosa Teollisuus-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (TK-5). Suunnittelualueen itäosassa on rautatiealuetta (LR). Korttelialueen ja rautatiealueen välissä on suojaviheraluetta (EV). Rakennusoikeus korttelissa 2031 on e=0,30. Kerrosluku ALT2-korttelialueella on I-II ja TK-5 korttelialueella III.



**ALT<sup>2</sup>** YHDISTETTYJEN LIIKE- JA TEOLLISUUSRAKENNUSTEN KORTTELIALUE.  
 TONTILLE SAA RAKENTAA ENINTÄÄN 2 ASUNTOA KIINTEISTÖN HOITOHENKILÖKUNTAA VARTEN.  
 TONTILLA HARJOITETTU TOIMINTA EI SAA AIHEUTTAA LIAN, MELUN YMS. MUODOSSA KOHTUUTONTA RASITUSTA YMPÄRISTÖN ASUKKAILLE.  
 ULKOVARASTOINTI ON SALLITTU VAIN ALUEELLA, JOLLA ON NÄKÖESTEINEN SIIISTI AITAUS.  
 RAKENTAMATTA JÄÄVÄT TONTINOSAT TULEE PITÄÄ ISTUTUKSIN HUOLITELLUSSA KUNNOSSA.  
 TONTILLA TULEE OLLA VÄHINTÄÄN YKSI PUU KUTAKIN TONTIN RAKENTAMATTOMAN OSAN 200 M<sup>2</sup> KOHTI.  
 JOKAISTA ALKAVAA 100 K=M<sup>2</sup> KOHTI TULEE OLLA VÄHINTÄÄN 1 AUTOPAIKKA. ALUEELLE EI SALLITA ELINTARVIKEMÄLÖITÄ ENEMPÄÄ KUIN 300 M<sup>2</sup> TONTTIA KOHTI.

**TK-5** TEOLLISUUS-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE.  
 Alueelle saa sijoittaa teollisuus-, liike- ja toimistotilojen lisäksi varasto-, kasvihuone-, näyttely-, koulutus- ym. palvelutiloja.  
 Alueelle ei saa sijoittaa automarket- tai päivittäismarkettyyppistä suurmyymälää.  
 Kutakin 2000 k-m<sup>2</sup> kohti saa tontille sijoittaa yhden asunnon kiinteistön hoitohenkilökuntaa varten.  
 Alueelle ei saa sijoittaa rakennusta, josta aiheutuva melutaso ylittää asumiseen varatun korttelialueen rajalla muu melu huomioon ottaen A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvon (klo 7-22) 55dB(A) tai yöohjearvon (klo 22-7) 50 dB(A). Tontilla tapahtuva toiminta ei saa aiheuttaa savu- tai hajuhaittoja ympäristölle.  
 Ulkoavarastointi on sallittu vain alueella, jolla on näköesteinen siisti aitaus. Rakentamatta jäävät tontinosat tulee pitää istutuksin huolittelussa kunnossa.  
 Tontille on järjestettävä vähintään 1 autopaikka myymälätilan 50 k-m<sup>2</sup> kohti ja muiden tilojen osalta 1 autopaikka 85 k-m<sup>2</sup> kohti.

**LR** RAUTATIEALUE.

**EV** SUOJAVIHERALUE.

*Ote alueella voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmästä ja voimassa olevat asemakaavamääräykset. Kaavaraja- ja likimääräinen.*

## Rakennusjärjestys

Järvenpään rakennusjärjestys on voimassa 20.1.2019 alkaen (KV 22.10.2018 § 86).

## Tonttijako ja -rekisteri

Alueen tontit ja tilat on merkitty kiinteistörekisteriin.

## Pohjakartta

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset. Pohjakarttaa (ETRS-GK25, N2000) ylläpitää Järvenpään kaupungin maankäyttö- ja karttapalvelut.

# 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

## 4.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muuttamiseen on ryhdytty tontin 2031-3 yksityisen maanomistajan aloitteesta. Maanomistaja on 20.12.2018 päivätyllä kirjeellä esittänyt vajaan käytössä olevan ja osin tälle jo vuokratun suojaviheralueen muuttamista korttelialueeksi, jotta alueen osa voitaisiin lisätä osaksi tonttia. Samassa yhteydessä on todettu, että loppuosalla korttelialueen ja radan väliin jäävästä suojaviheralueesta ei ole kaupungille käyttöä ja myös sen liittämistä osaksi viereisiä yritystontteja on tarkoituksenmukaista tutkia. Asiasta on oltu yhteydessä maanomistajiin.

Hanke on esitelty kaavoituskatsauksessa 2021 vuonna 2021 laadittavana hankkeena.

Suojaviheralueen osaa koskee sopimus, jolla kaupunki on vuokrannut alueen toistaiseksi voimassa olevalla sopimuksella tilapäiseen paikoitukseen (Kg 28.6.2016 § 35).

Suunnittelualuetta koskevat aiemmin laaditut, kaupunginhallituksen 11.9.1978 § 1608 hyväksymät suunnittelu- ja rakentamistapaohjeet.

### Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

- Kaupunkikehityslautakunta 28.10.2021 § 95, päätös asemakaavan muutosehdotuksen nähtävälle asettamisesta
- Asemakaavan muutosehdotus julkisesti nähtävillä (MRL 65 § ja MRA 27 §) 17.11.-30.11.2021
- Kaupunkikehityslautakunta x.x.xxxx § xx, asemakaavan muutoksen hyväksyminen

## 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

### Osalliset

- Kaava-alueen maanomistajat
- Naapuritonttien ja -tilojen omistajat, haltijat ja asukkaat
- Viranomaiset
  - o Järvenpään kaupunkitekniikan suunnittelupalvelut
  - o Järvenpään rakennusvalvonta
  - o Järvenpään Vesi
  - o Uudenmaan ELY-keskus
  - o Väylävirasto

- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- KUVES
- Teleoperaattoriyritykset
  - Elisa Oyj
  - Telia Oyj
  - DNA Finland Oy
- Teknisten verkostojen toimittajayritykset
  - Caruna Oy
  - FNE-Finland Oy
  - Fortum Power and Heat Oy (Kaukolämpö)
  - Suomen kaasuenergia
- Muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa

#### Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavoituksen vireilletulosta ja luonnosaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu 14.4.2021 päivätyllä kuulutuksella Järvenpään kaupungin verkkosivuilla sekä lähettämällä kirje maanomistajille. Suojaviheralueen liittämistä on oltu maanomistajiin yhteydessä ennen kaavoituksen aloittamista.

Asemakaavan muutosluonnos on ollut nähtävänä 21.4.-4.5.2021 Seutulantalon palvelupisteessä sekä kaupungin verkkosivuilla. Nähtävilläoloaikana osallisilla oli mahdollisuus jättää mielipide kaavaluonnoksesta.

Luonnosvaiheessa pyydettiin lausunnot seuraavilta tahoilta: Järvenpään kaupunkitekniikan suunnittelupalvelut, Järvenpään rakennusvalvonta, Järvenpään Vesi, Uudenmaan ELY-keskus, Väylävirasto, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Keski-Uudenmaan ympäristökeskus, Keski-Uudenmaan Vesi kuntayhtymä KUVES, Elisa Oyj, Telia Oyj, DNA Finland Oy, Caruna Oy, FNE-Finland Oy, Fortum Power and Heat Oy (Kaukolämpö) ja Suomen kaasuenergia.

Lausunnot saatiin Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymältä, Telia Oyj:ltä, Caruna Oy:ltä, Väylävirastolta ja Uudenmaan ELY-keskukselta. Kirjallisia mielipiteitä ei esitetty. Vireilletulo- ja valmisteluvaiheessa saatujen lausuntojen ja mielipiteiden lyhennelmät sekä vastaukset niihin ovat liitteenä **(Liite 2)**.

Luonnoskuulemisen jälkeen tehtiin kaava-aineistoihin vastineiden mukaiset tarkennukset. Carunan lausunnon johdosta täydennettiin kaavakarttaa ohjeellisella johtovarausmerkinnällä, jolla huomioidaan johtolinjan mahdollinen tuleva siirto, joka tulee toteuttaa alueen luontoarvot (luo-2) huomioon ottaen. Kaavaselistusta täydennettiin Väyläviraston lausunnossaan antamalla tiedoilla. ELY-keskuksen lausunnon johdosta pidettiin 12.8.2021 kaupungin sisäinen asiantuntijapalaveri, jossa käytiin läpi melualueelle sijoittuvien asuntojen huomioimisen periaatteita. Kaupungin näkemyksen mukaan olemassa olemat asunnot tulee huomioida asemakaavassa ja osoittaa asumistoimintoja sekä piha- ja oleskelualueita ohjaavat meluntorjuntamääräykset. ELY-keskuksen lausunnon johdosta tarkennettiin ja samalla yhtenäistettiin korttelialueiden asuntoja koskevaa asemakaavamääräystä: *Tontille saa sijoittaa asunnon kiinteistön toiminnalle välttämätöntä henkilökuntaa varten.* Asumisen sijoittamista rajaavaa ty-1 -rakennusala tarkennettiin etäämmäs radasta, lisäten rakennusala myös tontille TK-5 korttelialueen tontille 5. Korttelialueiden pääkäyttötarkoitusta tarkennettiin toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY). TK-5 -määräykseen liitetty kaupan määräys tarkistettiin nykylainsäädännön mukaiseksi: *”Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä, päivittäistavarakauppaa eikä keskustahakuista erikoistavaran kauppaa.”* Määräykseen lisättiin pääkäyttötarkoitusta palvelevan myymälätilan määrä 40%. Myymäläkäyttöä varten eritelty rakennusoikeus huomioitiin myös korttelin autopaikkamääräyksessä: *Tontille on järjestettävä vähintään 1 autopaikka myymälätilan 50 k-m2 kohti ja muiden tilojen osalta 1 autopaikka 85 k-m2 kohti.*

Muina luonnoksen nähtävillä olon jälkeisinä tarkistuksina ja osin rakennusvalvonnan kanssa käytyyn keskusteluun perustuen yhdenmukaistettiin lähtökohdaltaan samanlaiset korttelin pääkäyttötarkoitukset TK-5 ja ALT2 toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-7), huomioiden voimassa olevien asemakaavojen määräyssidältö, alueella olevat ja sille soveltuvat toiminnot sekä rajautuminen asuinalueeseen. Melun aiheuttamista rajoittavaa TK-5 -korttelialueella voimassa ollutta asemakaavamääräystä tarkistettiin muotoon: *Alueelle ei saa sijoittaa toimintaa, josta aiheutuva melutaso ylittää asumiseen varatun korttelialueen rajalla muu melu huomioon ottaen A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvon (klo 7-22) 55 dB(A) tai yöohjearvon (klo 22-7) 50 dB(A).*

Järvenpään Veden ja kaupunkitekniikan suunnittelupalvelujen kanssa käytiin keskustelu Piisamikadun katualueen mahdollisesta tulevaisuuden lisätalavaraustarpeesta siirtoviemäriä ja muita kadun parantamistoimenpiteitä varten. Todettiin, että tarpeet eivät nykyisellään ole riittävästi tarkentuneet ja toimenpiteet tulevat ajankohtaiseksi vasta pidemmällä aikatahtimella, minkä johdosta tässä vaiheessa ei ole tarpeen varautua asemakaavassa katualuetta koskeviin muutoksiin.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut nähtävänä 17.11.-30.11.2021 Seutulantalon palvelupisteessä sekä kaupungin verkkosivuilla. Nähtävilläoloaikana osallisilla oli mahdollisuus jättää muistutus kaavaehdotuksesta.

Ehdotusvaiheessa pyydettiin lausunnot kaupunkikehityslautakunnan päätöksen mukaisesti Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymältä, Telia Oyj:ltä, Caruna Oy:ltä, Väylävirastolta ja Uudenmaan ELY-keskukselta. Lausunnot kaavamutosehdotuksesta saatiin Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymältä, Telia Oyj:ltä, Caruna Oy:ltä ja Uudenmaan ELY-keskukselta. Kirjallisia muistutuksia ei esitetty.

Ehdotusvaiheen lausunnoissa Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä pyysi ottamaan huomioon pääosin kaava-alueen ulkopuolelle sijoittuvan runkovesijohtonsa, Teliällä ei ollut luonnosvaiheen lausuntoonsa lisättävää ja Caruna totesi että kaavakartassa on ohjeellinen johtovarausmerkintä keskijänniteilmajohdon kaapeloinnille, jonka siirto tulee tehdä luontoarvot huomioiden. ELY-keskus toisti lausunnossaan luonnosvaiheessa esittämänsä näkemyksen, että asemakaavamuutoksella ei tulisi sallia asumista, jonka lisäksi kiinnitettiin huomiota mm. asumista koskevan kaavamääräyksen muotoiluun ja siihen että asuntojen maksimikoosta ei ole annettu kaavamääräystä.

Ehdotusvaiheessa saatujen lausuntojen lyhennelmät sekä vastineet niihin ovat liitteenä **(Liite 2)**. Kaavakarttaan ei tehty saapuneen palautteen johdosta muutoksia.

#### Viranomaisyhteistyö

MRL:n mukaista viranomaisneuvottelua ei ole katsottu hankkeen kohdalla tarpeelliseksi. Asemakaavahankkeesta on neuvoteltu kaupungin viranomaisten kesken. Erityiskysymysten osalta on oltu yhteydessä Väylävirastoon ja sähköjakeluyhtiöön.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksella tutkitaan yritystontin laajentamista Oikoradan varressa ja samalla radanvarren suojaviheralueen liittämistä kortteliin. Tavoitteena on yritystonttien käyttömahdollisuuksien parantaminen, jossa yhteydessä kaupunki luopuu itselleen tarpeettomasta vajaakäytöllä olevasta maa-alueesta. Samassa yhteydessä päivitetään vanhentuneita kaavamääräyksiä ja asemakaavan käyttötarkoituksia kiinteistörajoja vastaaviksi.

## 5.2 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella muodostuu 20. eli Satukallion kaupunginosan kortteliin 2031 Toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY-7) ja rautatiealuetta (LR).

## 5.3 Mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 25468 m<sup>2</sup>, josta noin 18646 m<sup>2</sup> on toimitilarakennusten korttelialuetta KTY-7 ja noin 6822 m<sup>2</sup> Rautatiealuetta (LR). Asemakaavan muutoksella osoitetaan yhteensä noin 1720 m<sup>2</sup> voimassa olevan asemakaavan mukaista suojaviheraluetta osaksi korttelia 2031.

Rakennusoikeuden määrä KTY-7 korttelialueella on voimassa olevan asemakaavan mukainen  $e=0,30$ . Kaavamuutoksella korttelialueisiin tutkittavat pinta-alalisäykset (EV ja LR aluetta) ovat tontin 3 osalta noin 1029 m<sup>2</sup> (309 k-m<sup>2</sup>), tontin 4 osalta noin 753 m<sup>2</sup> (226 k-m<sup>2</sup>) ja tontin 5 osalta noin 556 m<sup>2</sup> (167 k-m<sup>2</sup>). Pinta-alat tarkentuvat lohkottaessa.

Asemakaavan mukainen rautatiealueen pinta-ala pienenee tonttien 3-5 kohdalla noin 615 m<sup>2</sup>, muutettaessa kaavaraja vastaamaan tehtyä Oikoradan lunastustoimituksen mukaista kiinteistörajaa. Vastaavasti rautatiealueen pinta-alaan lisätään noin 40 m<sup>2</sup> voimassa olevan asemakaavan mukaista suojaviheraluetta alueen eteläosassa.

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä (**Liite 3**).

## 5.4 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan muutoksessa lisätään kaavaan hulevesiä, melua ja tärinää koskevat asemakaavamääräykset. Merkittävän avo-ojan ja kasvillisuusesiintymän säilyminen turvataan kaavamerkinnoin (ao, luo-2). Rakennusalan laajennuksessa huomioidaan, että asumista ei sallita nykyistä lähempänä rataa (ty-1).

## 5.5 Aluevaraukset

Toimitilarakennusten korttelialue (KTY-7)

Korttelin pääkäyttötarkoitukset ALT2 ja TK-5 on yhdistetty toimitilarakennusten korttelialueeksi:

*KTY-7 TOIMITILARAKENNUSTEN KORTTELIALUE.*

*Alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus-, tuotanto- ja varastotiloja sekä palvelutiloja.*

*Tontin rakennusoikeudesta enintään 40 % saadaan käyttää pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä, päivittäistavarakauppaa eikä keskustahakuista erikoistavaran kauppaa.*

*Tontille saa sijoittaa asunnon kiinteistön toiminnalle välttämätöntä henkilökuntaa varten.*

*Tontilla harjoitettu toiminta ei saa melun, ilman pilaantumisen yms. muodossa aiheuttaa kohtuutonta rasitusta ympäristön asukkaille. Alueelle ei saa sijoittaa toimintaa, josta aiheutuva melutaso ylittää asumiseen varatun korttelialueen rajalla muu melu huomioon ottaen A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvon (klo 7-22) 55 dB(A) tai yöohjearvon (klo 22-7) 50 dB(A).*

*Ulkovarastointi on sallittu vain alueella, jolla on näköesteinen siisti aitaus. Rakentamatta jäävät tontinosat tulee pitää istutuksin huolitellussa kunnossa. Tontilla tulee olla vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 200 m<sup>2</sup> kohti.*

*Tontille on järjestettävä vähintään 1 autopaikka myymälätilan 50 k-m<sup>2</sup> kohti ja muiden tilojen osalta 1 autopaikka 85 k-m<sup>2</sup> kohti.*

Määräysteksti sisältää voimassa olevan asemakaavan mukaiset määräykset muotoilultaan päivitettyinä ja osin tarkennettuna, lähtökohtana TK-5 korttelialueella voimassa oleva asemakaavamääräys. Erillinen maininta elintarvikemyymälöiden sijoittamisesta ALT2 - korttelialueelle on poistettu ja päivitetty TK-5 käyttötarkoitukseen liitetty vanhentunut kaupan määräys. TK-5 ja ALT2 korttelialueiden asuntoja koskeva määräys on yhdenmukaistettu muotoon: *Tontille saa sijoittaa asunnon kiinteistön toiminnalle välttämätöntä henkilökuntaa varten.*

Korttelialueen kaakkoispuolella olevaa suojaviheraluetta (EV) on osoitettu osaksi korttelialuetta ja rautatiealueen (LR) raja tarkistettu aiemmin tehdyn lunastustoimituksen mukaiselle paikalle. Korttelin rakennusalan rajaa on laajennettu nykyisen rakennusalan itäpuolelle. Laajennusalueelle, lähemmäs rataa, saa sijoittaa ainoastaan liike-, työ-, teollisuus- ja varastotiloja (ty-1). Rakennusalan radanpuoleinen raja on osoitettu noin 35 metrin etäisyydelle nykyisestä lähemmästä raiteesta, huomioiden Oikoradan mahdolliset tulevat lisäraiteet. Korttelialueen eteläosassa rakennusalan rajaa on tarkistettu 5 m:iin korttelialueen rajasta huomioiden paremmin toteutunut rakentaminen. Tehokkuusluvulla osoitettu rakennusoikeuden määrä ( $e=0,30$ ) ja kerrosluku (II, III) on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukaisina.

Korttelialueelle on toteutuneiden asuntojen johdosta lisätty melun- (me-7) ja tärinäntorjuntaa (tä-1) sekä lisäksi hulevesien käsittelyä (hule-3) koskevat määräykset. Kaupungin hulevesien kannalta merkittävä avo-oja (ao) sekä luontoarvot (luo-2) on merkitty kaavakarttaan.

#### Rautatiealue (LR)

Rautatiealueen rajat on tarkistettu aiemmin tehdyn Oikoradan lunastustoimituksen mukaiseksi, sekä alueella oleva kaupungin hulevesien kannalta merkittävä avo-oja (ao) ja luontoarvot (luo-2) merkitty kaavakarttaan.

## 5.6 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan vaikutuksia rakennettuun ympäristöön, luontoon ja maisemaan, liikenteeseen sekä tekniseen huoltoon arvioidaan kaavatyön yhteydessä asiantuntija-arvioin kaupungin omana työnä. Vaikutusten arviointi perustuu alueelta käytössä oleviin perustietoihin, aluetta koskeviin selvityksiin sekä osallisilta ja viranomaisilta saatuihin lausuntoihin ja palautteeseen. Asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia.

Asemakaavan ympäristövaikutuksista ei ole tarpeen laatia erillisiä selvityksiä.

## 5.8 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ilmenevät kaavakartasta.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Toteutusta ohjaamaan ei ole laadittu erillisiä suunnitelmia. Toteutus tapahtuu asemakaavan mukaisesti. Toteutuksessa tulee ottaa huomioon olevat ja suunnitellut kunnallistekniset johtolinjat, tekniset verkostot sekä luontoarvot.

### 6.2 Toteuttamisen ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista, kun kaavan hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman ja kaava kuulutettu voimaan sekä tarpeelliset kiinteistötekniset toimenpiteet on suoritettu.

### **6.3 Toteutuksen seuranta**

Seurattavia asioita voivat olla ympäristöhäiriöiden torjunnan toteutuminen, hulevesien hallinta ja luontoarvojen suojelutoimet.

Järvenpäässä 9.4.2021, täydennetty 15.10.2021 ja 14.1.2022

Sampo Perttula  
Kaavoitusjohtaja

Paula Sidoroff-Eskelinen  
Kaavasuunnittelija



# JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

## Piisamikadun kortteli 2031

### ASEMAKAAVAN MUUTOS

1 : 1000

#### ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:

20. eli Satukallion kaupunginosan korttelissa 2031 yhdistettyjen liike- ja teollisuusrakennusten korttelialuetta, teollisuus-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, suojaviheraluetta sekä rautatiealuetta.

#### ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:

20. eli Satukallion kaupunginosan kortteliin 2031 toimitilarakennusten korttelialuetta sekä rautatiealuetta.

Tämän asemakaavan korttelialueelle tulee laatia erillinen tonttijako.

#### Käsittelyvaiheet:

Nähtävänä MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti  
21.4.-4.5.2021  
Kaupunkikehtyslautakunta 28.10.2021 § 95

KAUPUNKIKEHTYSLAUTAKUNTA HYVÄKSYNYT

Nähtävänä MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti 17.11.-30.11.2021

Kaupunkikehtyslautakunta § pvm



## JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

### Kaupunkikehtys, Kaavoitus ja liikenne

Päiväys	15.10.2021	JARDno	2020-2052
Tarkistettu		Kaavatunnus	200012
		Suunnittelija	PSE
		Piirtäjä	PSE
		Talennusnimi	200012_Piisamikadun_kortteli_2031_
		Mittakaava	1:1000
Sampo Perttula Kaavoitusjohtaja	Paula Sidoroff-Eskelinen Kaavasunnittelija	Koordinaatisto	ETRS GK 25, N 2000

## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

### KTY-7

0304007  
TOIMITILARAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

Alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus-, tuotanto- ja varastotiloja sekä palvelutiloja. Tontin rakennusoikeudesta enintään 40 % saadaan käyttää pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä, päivittäistavaraa eikä keskustahakuista erikoistavaran kauppaa. Tontille saa sijoittaa asunnon kiinteistön toiminnalle välttämätöntä henkilökuntaa varten. Tontilla harjoitettu toiminta ei saa melun, ilman pilaantumisen yms. muodossa aiheuttaa kohtuutonta rasitusta ympäristön asukkaalle. Alueelle ei saa sijoittaa toimintaa, josta aiheutuva melutaso ylittää asumiseen varatun korttelialueen rajalla muu melu huomioon ottaen A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvon (klo 7-22) 55 dB(A) tai yöohjearvon (klo 22-7) 50 dB(A). Ulkovarastointi on sallittu vain alueella, jolla on näköesteinen siisti aitas. Rakentamatta jäävät tontinosat tulee pitää istutuksin huolitellussa kunnossa. Tontilla tulee olla vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 200 m2 kohti. Tontille on järjestettävä vähintään 1 autopaikka myymälätilan 50 k-m2 kohti ja muiden tilojen osalta 1 autopaikka 85 k-m2 kohti.

### LR

0704000  
RAUTATIEALUE.

1201100  
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

1203000  
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

1204100  
Osa-alueen raja.

1208000  
Kaupunginosan numero.

1209000  
Kaupunginosan nimi.

1210000  
Korttelin numero.

II

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

e = 0.30

1220000  
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

ty-1

1227000  
Rakennusala.

ty-1

1231010  
Rakennusala, jolle saa sijoittaa vain liike-, työ-, teollisuus- ja varastotiloja.

ao

1258008  
Avo-oja

o

1258021  
Ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

e

1259000  
Eritasoristeys.

me-7

1264007  
Rakennusten sisätilojen sekä leikki- ja oleskelualueiden melutaso ei saa ylittää voimassa olevia A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) ohjearvoja. Rakennusten sisätiloissa yöaikainen hetkellinen enimmäisäänitaso (LAMax) ei saa ylittää voimassa olevia ohjearvoja.

/tä-1

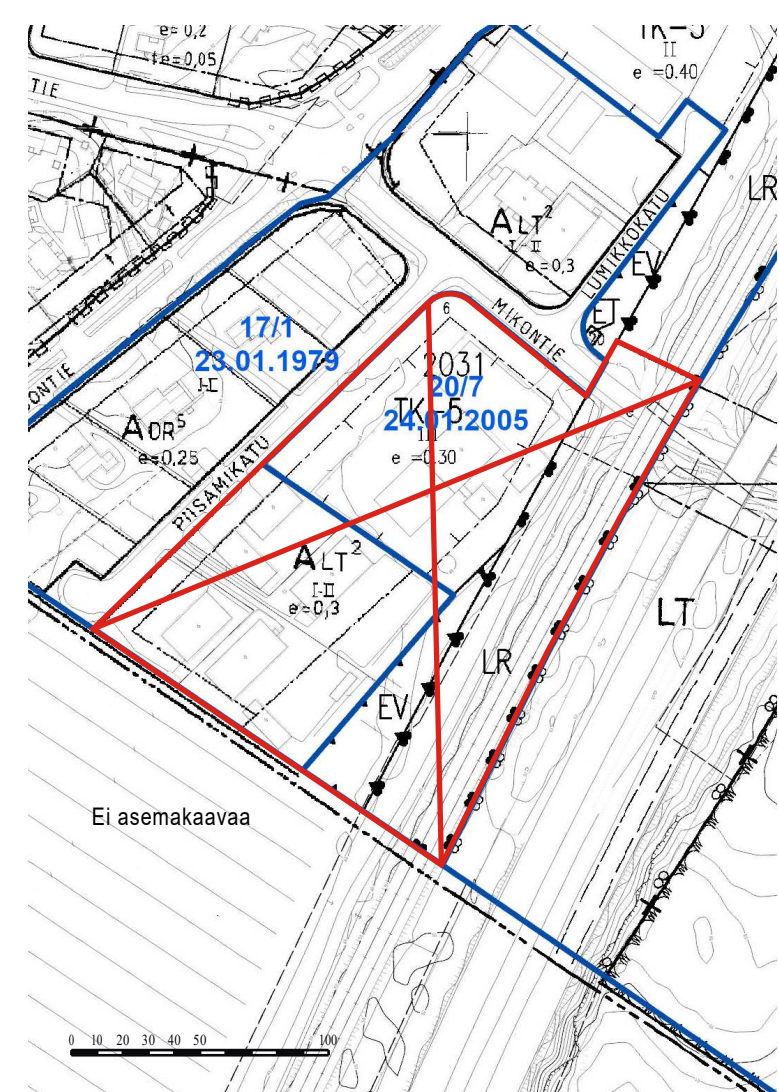
1271202  
Alue, jonka rakentamisessa tulee huomioida mahdollinen raide- tai muun liikenteen aiheuttama ääriä. Ääriä tai siitä aiheutuva runkoääni ei rakennusten sisätiloissa saa ylittää voimassa olevia suositus- ja enimmäisohjearvoja. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää rakennuskohtaiset ratkaisut ääriä ja runkoäänien vaimennustoimenpiteiksi.

hule-3

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

luo-2

1504102  
Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueella ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka heikentävät luontoarvojen ominaispiirteiden säilymistä. Toimenpiteillä ei saa vaikuttaa haitallisesti alueen varjostus-, vesitalous- ym. olosuhteisiin.



**POISTUVA KAAVA**  
Voimassa oleva asemakaava / poistuva asemakaava:  
17/1 vahvistettu 23.1.1979  
20/7 hyväksytty 24.1.2005

#### ALUETTA KOSKEVIA ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSIÄ, OTE:

### ALT-2

0303002  
YHDISTETTY LIIKE- JA TEOLLISUUSRAKENNUSTEN KORTTELIALUE  
Tontille saa rakentaa enintään 2 asunon kiinteistön hoitohenkilökuntaa varten. Tontilla harjoitettu toiminta ei saa aiheuttaa ilan, melun yms. Muodossa kohtuutonta rasitusta ympäristön asukkaalle. Ulkovarastointi on sallittu vain alueella, jolla on näköesteinen siisti aitas. Rakentamatta jäävät tontinosat tulee pitää istutuksin huolitellussa kunnossa. Tontilla tulee olla vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 200 m2 kohti. Jokaista alkavaa 100 k-m2 kohti tulee olla vähintään 1 autopaikka. Alueelle ei sallita elintarvikemyymälöitä enempää kuin 300 m2 tonttia kohti.

### TK-5

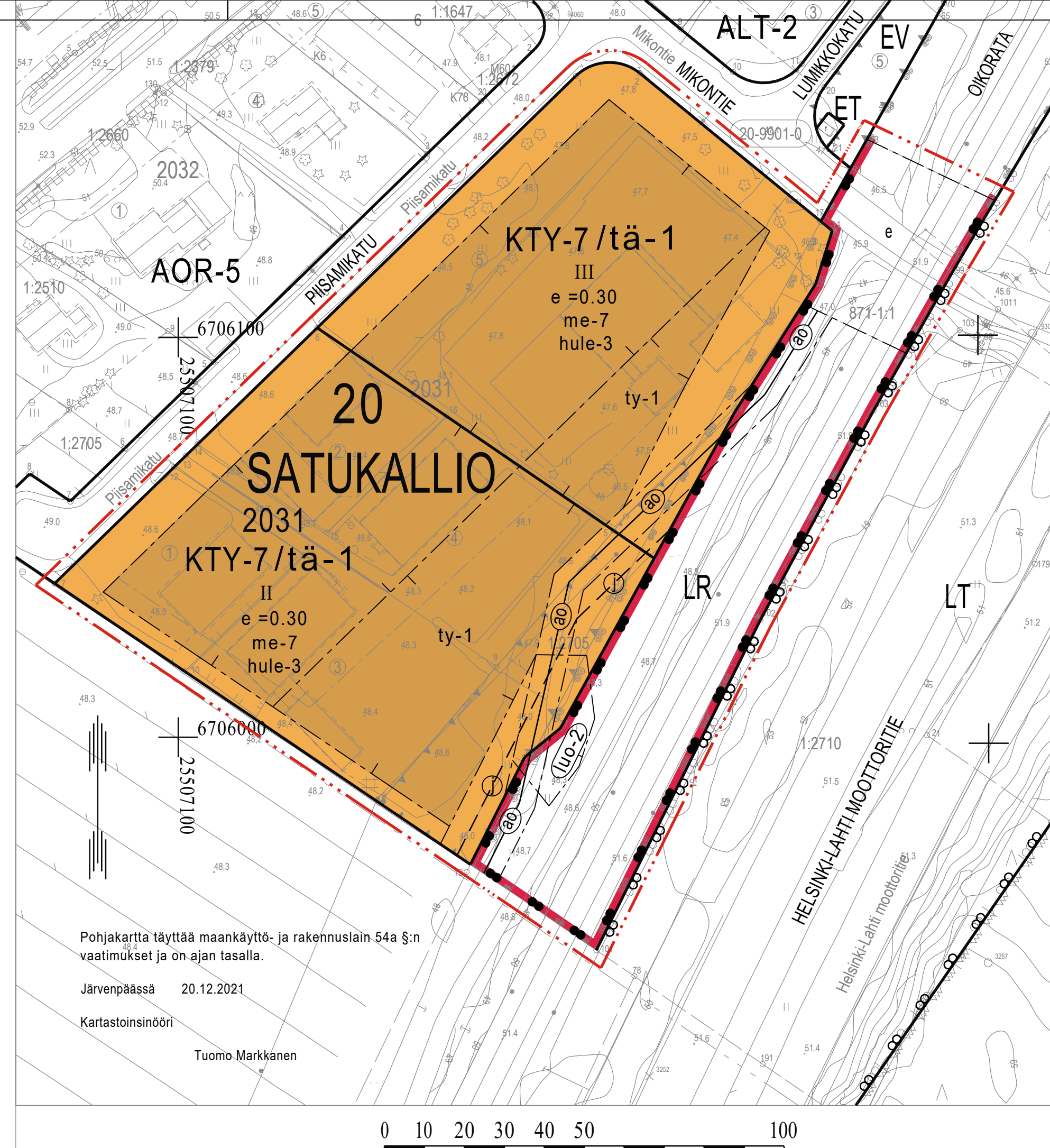
0403005  
TEOLLISUUS-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE.  
Alueelle saa sijoittaa teollisuus-, liike- ja toimistotilojen lisäksi varasto-, kasvihuone-, näyttely-, koulutus- ym. palvelutiloja. Alueelle ei saa sijoittaa automarkel- tai päivittäismarkettyyppisiä suurmymäläiä. Kutakin 200 k-m2 kohti saa tontille sijoittaa yhden asunon kiinteistön hoitohenkilökuntaa varten. Alueelle ei saa sijoittaa rakennusta, josta aiheutuva melutaso ylittää asumiseen varatun korttelialueen rajalla muu melu huomioon ottaen A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvon (klo 7-22) 55dB(A) tai yöohjearvon (klo 22-7) 50 dB(A). Tontilla tapahtuva toiminta ei saa aiheuttaa savu- tai hajuhaittoja ympäristölle. Ulkovarastointi on sallittu vain alueella, jolla on näköesteinen siisti aitas. Rakentamatta jäävät tontinosat tulee pitää istutuksin huolitellussa kunnossa. Tontille on järjestettävä vähintään 1 autopaikka myymälätilan 50 k-m2 kohti ja muiden tilojen osalta 1 autopaikka 85 k-m2 kohti.

### EV

0607000  
SUOJAVIHERALUE.

### LR

0704000  
RAUTATIEALUE.



Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset ja on ajan tasalla.

Järvenpäässä 20.12.2021

Kartastoinsoööri

Tuomo Markkanen

0 10 20 30 40 50 100

Piisamikadun kortteli 2031, asemakaavan muutos

## Lyhennelmät saaduista lausunnoista, mielipiteistä ja muistutuksista sekä vastineet

Valmisteluvaihe, asemakaavaluonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet:

**Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä** lähetti otteen verkostokartasta ja totesi launnossaan (23.4.2021) että sillä on alueella runkovesijohto, joka tulee huomioida kaavan suunnittelussa.

**Vastine:** Merkitään lausunto tiedoksi. Runkovesijohto sijoittuu johtokartan perusteella pääosin kaavamuuosalueen ulkopuolelle sekä korttelin 2031 ulkopuolelle. Kaavamuutoksessa rakennusalan rajat Piisamikadun ja Mikontien suuntiin on säilytetty voimassa olevan asemakaavan mukaisina, eli rakentamista ei sallita nykyistä lähempänä johtolinjaa.

**Telia Oyj** lähetti otteen verkostokartasta ja ilmoitti launnossaan (27.4.2021) että sillä on tietoliikennekaapeleita suunnitellulla asemakaavan muutosehdotuksen alueella (kuitukaapeli Mikontieltä TK-5 -korttelialueelle). Kaapeleiden siirto ja suojaus on huomioitava mahdollisten maanrakennustöiden yhteydessä, siirto ja suojaustarpeista on oltava yhteydessä Teliaan hyvissä ajoin ennen mahdollisten maanrakennustöiden alkua. Launnossa esitetään ohjeistuksia ja tietoja mahdollisten kaapelisiirtojen toteutukseen liittyen. Mikäli kaavamuutos aiheuttaa Piisamikadulla kadunrakennustöitä, niin Telia on kiinnostunut osallistumaan yhteiskaivuisiin yhteyksien rakentamiseksi myös perimmäiselle tontille.

**Vastine:** Merkitään lausunto tiedoksi. Kaavamuuuosalueen tämänhetkiset tiedossa olevat rakentamistarpeet eivät kohdennu tontille, jolla kuitukaapeli sijaitsee. Lausunto sekä tieto yhteiskaivutoiveesta on välitetty tiedoksi kaupunkitekniikan suunnittelupalveluille ja Järvenpään Vedelle.

**Caruna Oy** lähetti verkostokarttansa tiedoksi sekä totesi launnossaan (30.4.2021) että sillä on alueella nykyistä maakaapeloitua sähköverkkoa. Kaavan myötä sähkönkulutus korttelissa kasvaa, jolloin tarvitaan mahdollisesti muuntajakoneen vaihto läheiseen muuntamoon ja pienjännitekaapelointeja. Mahdolliset tarvittavat johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti. Carunalla ei ole muuta huomautettavaa luonnoksesta ja toivoo mahdollisuutta antaa lausunto vielä ehdotusvaiheessa.

**Vastine:** Täydennetään kaavakarttaa ohjeellisella johtovarausmerkinnällä, jolla huomioidaan johtolinjan mahdollinen tuleva siirto. Siirto tulee toteuttaa alueen luontoarvot (luo-2) huomioon ottaen.

**Väylävirasto** totesi launnossaan (30.4.2021) tutustuneensa asemakaavan muutosluonnokseen ja antavansa lausuntonsa rautateiden näkökulmasta. Suunnittelualue sijaitsee Sipoontien sekä Helsinki-Lahti moottoritien ja Kytömaa – Hakosilta -rataosan (Oikoradan) välisellä alueella. Kytömaa – Hakosilta -rataosa on kaavan suunnittelualueen kohdalla nykytilanteessa kaksiraiteinen. Väyläviraston linjauksen mukaisesti rataosalla tulee pitkällä tähtäimellä varautua kahteen lisäraiteeseen (yhteensä neljä raidetta). Lisäraidevaraukset ovat pitkän aikavälin varauksia, joiden toteuttamisaikataulu ei ole tiedossa ja joista ei ole tarkempia suunnitelmia. Rautatien läheisyyteen sijoittuvissa kaavoissa on turvattava lisäraiteiden toteuttamisedellytykset tulevaisuudessa. Asemakaavan muutosluonnoksessa lisäraidevaraukset on huomioitu rautatiehen rajoittuvan korttelialueen rakennusalojen sijoittelussa. Lisäraidevarausten sijoittuminen nykyisiin raiteisiin nähden ja niiden tilantarve ratkeavat aikanaan raiteiden jatkosuunnittelun yhteydessä. Tällöin Oikoradan varren asemakaavoja voi olla tarpeen muuttaa ja rautatiealuetta paikoin laajentaa. Väylävirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavahankkeesta. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.

**Vastine:** Merkitään lausunto tiedoksi ja täydennetään launnossa esitettyjä tietoja kaavaselostukseen.

**Uudenmaan ELY-keskus** toteaa lausunnossaan (7.5.2021, lisäaikaa annettu) että asemakaava-alue sijaitsee rautatien melualueella. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että asumisen osoittaminen asemakaavassa ei täytä asemakaavan sisältövaatimuksia (MRL 54§) terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, minkä vuoksi asemakaavamuutoksella ei tulisi sallia asumista. Melu- ja tärinä määräykset tulee päivittää koskemaan ainoastaan toimisto- ja liiketilajoja. Se, että kaavassa ei jatkossa sallittaisi asumista ei vaikuta olemassa oleviin asuntoihin muutoin kuin tilanteessa, jossa asuntoihin on tarpeen tehdä rakennuslupaa vaativia muutoksia. Alueella, joilla on tarpeen ohjata teollisuuden laatua niin, ettei se aiheuta häiriötä ympäristölle, on syytä käyttää sille tarkoitettua kaavamerkintää TY. ELY-keskus esittää, että korttelialueet TK-X ja TK-5 muutetaan muotoon TYK-X ja TYK-5. TK-5 -alueeseen liitetty kaupan määräys on vanhentunut, ja se tulee päivittää nykylainsäädäntöä vastaavaksi: ”Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä, päivittäistavarakauppaa eikä keskustahakuista erikoistavaran kauppaa.” Lisäksi määräyksestä tulee käydä ilmi, kuinka suuri osuus kulloinkin toteutettavasta kerrosalasta sallitaan liiketilaksi, ja että kyse on pääkäyttötarkoitukseen liittyvästä myymälätilasta.

**Vastine:** Asuminen on sallittu voimassa olevassa asemakaavassa (vahv. 23.1.1979), jonka mukaisesti kaupunki on aikanaan luovuttanut tontit maanomistajille. Asuminen toimintona on sijoittunut alueelle ennen rautatien rakentamista, jolloin melun ja tärinän torjunta tulee toteuttaa aiheuttamisperiaatteen mukaisesti. Koska alueelle on asemakaavan mukaisesti jo toteutettu asuntoja, tulee ne kaupungin näkemyksen mukaan huomioida sekä suojata leikki- ja oleskelutiloineen antamalla asemakaavassa melun ja tärinän torjuntaa koskevat kaavamääräykset. Huomioidaan kuitenkin alueen haasteellisen melutilanne tarkentamalla ja yhtenäistämällä korttelin asuntoja koskevaa asemakaavamääräystä ottaen huomioon toteutuneet asunnot: *Tontille saa sijoittaa asunnon kiinteistön toiminnalle välttämätöntä henkilökuntaa varten.* Tämän lisäksi tarkennetaan kaavaan lisättyä asumisen sijoittamista rajoittavaa ty-1 -rakennusalan sijoitusta etäämmäs radasta, lisäten rakennusala myös tontille TK-5 korttelialueen tontille 5.

Tarkennetaan korttelin pääkäyttötarkoitus toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY), huomioiden asemakaavan nykyisissä pääkäyttötarkoituksissa oleva vaade ympäristöhäiriöttömyydestä. Tarkistetaan TK-5 -määräykseen liitettyä kaupan määräystä nykylainsäädännön mukaiseksi: *”Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä, päivittäistavarakauppaa eikä keskustahakuista erikoistavaran kauppaa.”* sekä lisätään määräystekstiin pääkäyttötarkoitukseen liittyvän myymälätilan määrä (40%). Huomioidaan eritelty käyttötarkoitus myös autopaikkoja koskevassa kaavamääräyksessä, yhtenäistäen määräys korttelissa vastaavaksi kuin TK-5-korttelialueella: *Tontille on järjestettävä vähintään 1 autopaikka myymälätilan 50 k-m<sup>2</sup> kohti ja muiden tilojen osalta 1 autopaikka 85 k-m<sup>2</sup> kohti.*

**Ehdotusvaihe, asemakaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset:**

**Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä** lähetti otteen verkostokartasta (18.11.2021) ja pyysi ottamaan kaavoituksessa huomioon runkovesijohdon.

**Vastine:** Merkitään lausunto tiedoksi. Runkovesijohto sijoittuu johtokartan perusteella pääosin kaavamuuotosalueen ulkopuolelle sekä korttelin 2031 ulkopuolelle. Kaavamuuotuksessa rakennusalan rajat Piisamikadun ja Mikontien suuntiin on säilytetty voimassa olevan asemakaavan mukaisina, eli rakentamista ei sallita nykyistä lähempänä johtolinjaa. Lausunto ei anna aihetta tarkistaa kaavakarttaa.

**Telia** ilmoitti (25.11.2021) että sillä ei ole muutosta luonnosvaiheessa 27.4.2021 annettuun lausuntoon (ks. lyhennelmä edellä).

**Vastine:** Merkitään lausunto tiedoksi. Viitaten luonnosvaiheessa annettuun vastineeseen, lausunto ei anna aihetta muuttaa kaavakarttaa.

**Caruna** totesi lausunnossaan (29.11.2021) että kaavakartassa on ohjeellinen johtovarausmerkintä keskijänniteilmajohdon kaapeloinnille. Tarvittavat johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti. Kaavaselostuksessa on maininta, että siirto tulee toteuttaa alueen luontoarvot (luo-2) huomioon ottaen. Carunalla ei ole muuta huomautettavaa ko. ehdotuksesta ja toivoo saavansa tiedon, kun kaava on hyväksytty.

**Vastine:** Merkitään lausunto tiedoksi. Lausunto ei anna aihetta muuttaa kaavakarttaa.

**Uudenmaan ELY-keskus** toisti lausunnossaan (30.11.2021) näkemyksensä, että asumisen osoittaminen asemakaavassa ei täytä asemakaavan sisältövaatimuksia (MRL 54§) terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, minkä vuoksi asemakaavamuuotuksella ei tulisi sallia asumista. Se, että kaavassa ei jatkossa sallittaisi asumista ei vaikuta olemassa oleviin asuntoihin muutoin kuin tilanteessa, jossa asuntoihin on tarpeen tehdä rakennuslupaa vaativia muutoksia. Kaupunki on tuonut esiin, että rata on rakennettu huomattavasti asuntorakentamisen sallineen kaavan voimaantulon (vahv. 23.1.1979) jälkeen ja siksi melun ja tärinän torjunta tulee toteuttaa aiheuttamisperiaatteen mukaisesti. Pitää paikkansa, että rata on rakennettu huomattavasti myöhemmin, mutta jo kyseistä kaavaa laadittaessa alue on rajautunut Helsinki-Lahti moottoritiehen (kyseinen osuus valmistui vuonna 1973). Oikorata rakennettiin myöhemmin moottoritien linjasta myötäillen. Helsinki-Lahti moottoritie on aiheuttanut alueelle melua jo ennen voimassa olevan kaavan mahdollistaman rakentamisen valmistumista.

Asuntoja koskeva määräys ”Tontille saa sijoittaa asunnon kiinteistön toiminnalle välttämätöntä henkilökuntaa varten.” on epätarkka. Mitä tarkoittaa kiinteistön toiminnalle välttämätön henkilökunta? ELY-keskus huomauttaa, että kun asunto on rakennettu, kaavalla ei enää voida ohjata sen käyttöä. Asunnon omistaja voi esimerkiksi vuokrata asunnon eteenpäin.

ELY-keskus kiinnittää huomiota siihen, että asuntojen maksimikoosta ei ole annettu mitään määräystä. Vaikka tavoitteena on mahdollistaa nykytilanteen jatkuminen, pitäisi asemakaavassa ajatella tulevaisuutta ja sitä, mitä kaavalla mahdollistetaan.

**Vastine:** Kaupunki viittaa melun osalta luonnosvaiheessa antamaansa vastineeseen.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia suojaviheralueen liittämistä osaksi korttelia, kyseiselle alueelle radan varteen ei sallita asumista. Asuminen ei myöskään ole korttelin pääkäyttötarkoitus, vaan toimitilarakennusten korttelialueen (KTY-7) yritystoimintoja tukeva toiminto. Asuntoja koskevaa asemakaavamääräystä on kaavamuuotuksessa tiukennettu. Mahdollisen asunnon tulee olla toiminnan kannalta välttämätön, jonka lisäksi asumisen tulee täyttää asemakaavassa sille määrätty vaatimukset

melun- ja tärinän torjunnan osalta. Korttelialueen pääkäyttötarkoituksen mukainen toiminta ei myöskään itsessään saa aiheuttaa häiriötä asumiselle, jota sijoittuu välittömään lähiympäristöön, suunnittelualan yhteyteen.

Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna asemakaavan muutoksessa huomioidaan alueen melutilanne lisäämällä aiheuttamisperiaatteesta huolimatta kaavakarttaan melun ja tärinän torjuntaa koskevat asemakaavamääräykset (me-7, /tä-1), tarkentamalla korttelin asuntoja koskevaa asemakaavamääräystä siten että tontille saa sijoittaa vain yhden asunnon ainoastaan kiinteistön toiminnalle välttämätöntä henkilökuntaa varten, sekä rajoittamalla asumisen sijoitusta rakennusalamerkinnällä (ty-1). Annetuilla asemakaavamääräyksillä varmistetaan, että MRL 54§ sisältövaatimukset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle täyttyvät.

Kaavamääräykset rajoittavat asumistoimintoja nykyisestä, mutta huomioivat kaupungin linjauksen sekä kohtuullisuuden, yhdenvertaisuuden ja maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimukset. Myös melualueille osoitetaan nykyisin uusiakin asuntoja, joiden meluntorjunnan toteutus turvataan asemakaavamääräyksillä. Kaavamuutoksessa huomioidaan kohtuullisuusperiaatteella, että alueella on jo toteutuneita asuntoja, joita voi olla tarve korjata ja parantaa myös melusuojauksen osalta rakennuslupaa edellyttävin toimenpitein.

Mitä tulee moottoritien rakentamiseen ennen voimassa olevan asemakaavan laadintaa, ovat liikennemäärät ja siten myös meluvaikutus olleet aiemmin nykyistä vähäisemmät ja myöhemmässä meluntorjunnassa on tullut ottaa huomioon liikenteen kokonaismeluvaikutus. Tästäkin huolimatta liikenteen häiriövaikutusten torjunnan vaatimus on huomioitu nyt myös tonteilla.

Asuntoja koskevan kaavamääräyksen muotoilu antaa rakennusvalvonnalle mahdollisuuden harkintaan asumisen välttämättömyydestä, kuten onko asuminen edellytys yritystoiminnan järjestämiseksi tontilla. Asemakaavalla ei valvota toimintaa jatkossa - mitä tahansa muutakin kuin asumiseen rakennettua tilaa saatetaan käyttää lain vastaisesti väärin. Koska asemakaavan pääkäyttötarkoitus ei ole asuminen, ei asumista myöskään ole tarpeellista toimintona korostaa osoittamalla sille erityistä rakennusoikeuden määrää. Kyseisellä tavalla muotoiltu asemakaavamääräys on kaupungissa yleisesti käytössä.

Lausunto ei anna aihetta muuttaa kaavakarttaa.

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	<b>186 Järvenpää</b>	Täyttämispvm	<b>20.12.2021</b>
Kaavan nimi	<b>Piisamikadun kortteli 2031</b>		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	<b>28.10.2021</b>
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	<b>14.04.2021</b>
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	<b>200012</b>
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	<b>2,5468</b>	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	<b>2,5468</b>

<b>Ranta-asemakaava</b>	Rantaviivan pituus [km]	
<b>Rakennuspaikat [lkm]</b>	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
<b>Lomarakennuspaikat [lkm]</b>	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>2,5468</b>	<b>100,0</b>	<b>5593</b>	<b>0,22</b>	<b>0,0000</b>	<b>699</b>
<b>A yhteensä</b>					-0,8410	-2523
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>	1,8646	73,2	5593	0,30	1,8646	5593
<b>T yhteensä</b>					-0,7903	-2371
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,6822	26,8			-0,0576	
<b>E yhteensä</b>					-0,1757	
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

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

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

## Alamerkinnot

<b>Aluevaraukset</b>	<b>Pinta-ala [ha]</b>	<b>Pinta-ala [%]</b>	<b>Kerrosala [k-m<sup>2</sup>]</b>	<b>Tehokkuus [e]</b>	<b>Pinta-alan muut. [ha +/-]</b>	<b>Kerrosalan muut. [k-m<sup>2</sup> +/-]</b>
<b>Yhteensä</b>	<b>2,5468</b>	<b>100,0</b>	<b>5593</b>	<b>0,22</b>	<b>0,0000</b>	<b>699</b>
<b>A yhteensä</b>					-0,8410	-2523
ALT					-0,8410	-2523
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>	1,8646	73,2	5593	0,30	1,8646	5593
KTY	1,8646	100,0	5593	0,30	1,8646	5593
<b>T yhteensä</b>					-0,7903	-2371
TK-5					-0,7903	-2371
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,6822	26,8			-0,0576	
LR	0,6822	100,0			-0,0576	
<b>E yhteensä</b>					-0,1757	
EV					-0,1757	
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						