

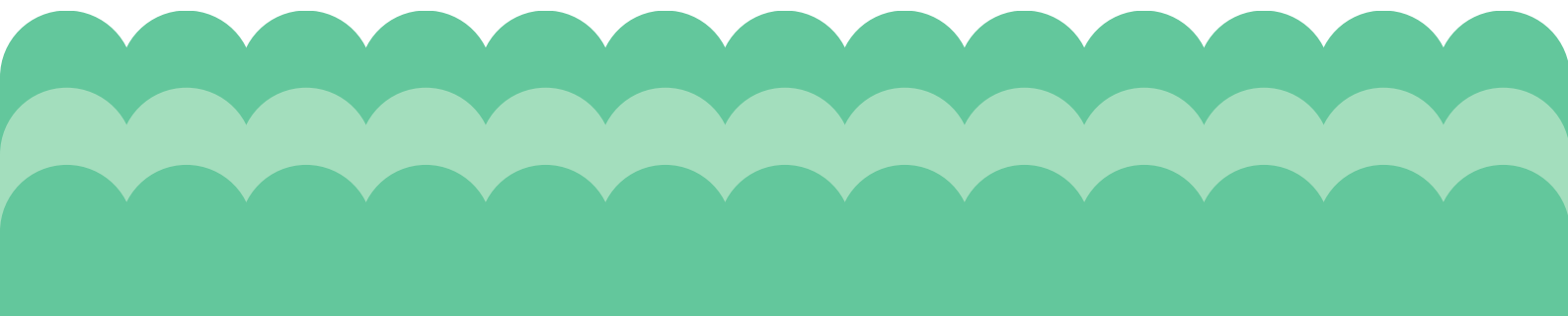
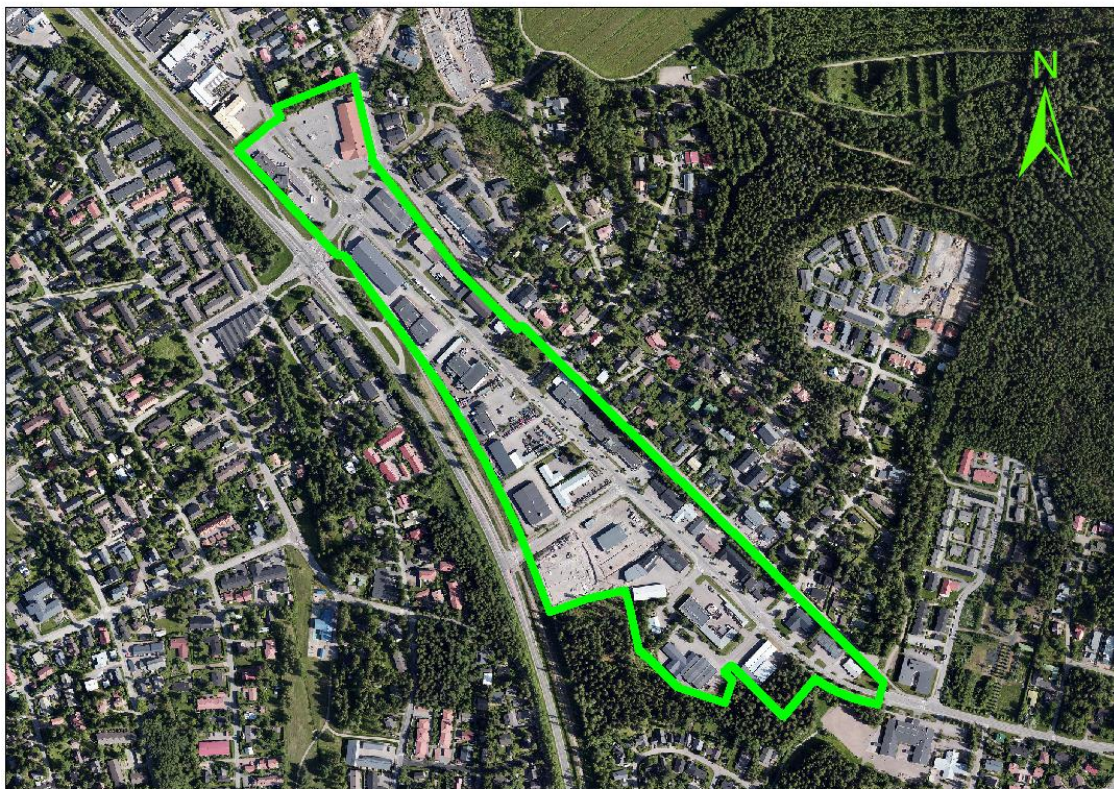
Terholan yritysalue

Asemakaavan muutos

Selostus

JARDno-2018-17

Kaavatunnus 190021



Vireilletulosta ilmoittaminen	kuulutus 25.1.2017
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	16.1.2017
Asemakaavaaluonnos nähtävänä MRL 62§, MRA 30§	25.1.-7.2.2017
Kaupunkikehityslautakunta	30.1.2020 § 4
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä MRL 65§ ja MRA 27§	19.1.-19.2.2020
Kaupunkikehityslautakunta	pvm §
Kaupunginhallitus	pvm §
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	pvm §

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi: Terholan yritysalue

Asemakaavan muutos

Diaarinumero JARDno-2018-17

Kaavatunnus 190021

Asemakaavan muutos koskee:

19. eli Terholan kaupunginosan korttelin 1901 toimitilarakennusten korttelialuetta ja urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta; korttelin 1902 moottoriajoneuvojen ja huoltoasemien korttelialuetta; korttelien 1903, 1904, 1905 ja 1914 liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta; korttelien 1911, 1912 ja 1913 toimitilarakennusten korttelialuetta; Terholantienpuiston puistoaluetta (186-401-2609); kortteliin 1903 liittyvää puistoaluetta; kortteliin 1905 liittyvää suojaviheraluetta; kortteliin 1911 liittyvää energihuollon aluetta sekä kaava-alueeseen sisältyviä katualueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

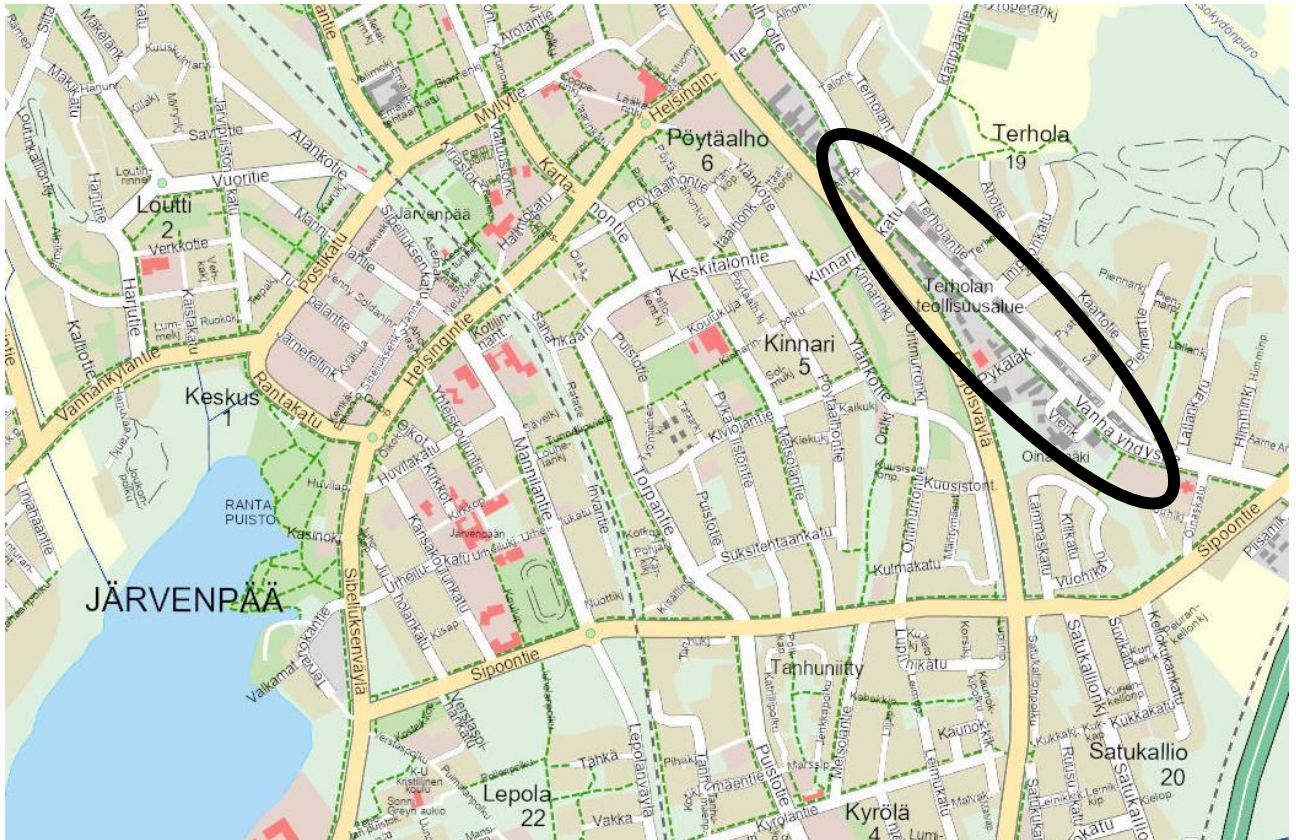
19. eli Terholan kaupunginosan kortteleihin 1901 ja 1903 sekä korttelin 1911 osaan liike- ja toimitilarakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön; kortteleihin 1904 ja 1905 toimitilarakennusten korttelialuetta; kortteleihin 1912, 1913, 1914 ja korttelin 1911 osaan ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta sekä kortteliin 1902 huoltoaseman korttelialuetta. Näiden lisäksi muodostuu suojaviheraluetta, lähivirkistysaluetta, energihuollon aluetta ja katualuetta.

Laatija: Järvenpään kaupunki, Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

Yhteyshenkilö: Kaavasuunnittelija Jaakko Heikkilä, Seutulantie 12, 04430 JÄRVENPÄÄ, puhelin 040 315 2630, sähköposti etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Pohjoisväylän, Alhopolun, kiinteistön 186-19-1908-1, kiinteistön 186-19-1908-12, Terholantien, Vanhan Yhdystien sekä Oinasmäenpuiston rajaamalla alueella Järvenpään keskustan itäpuolella Terholan kaupunginosassa.



Kuva 1. kaava-alueen likimääräinen sijainti

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan tavoitteena on tutkia ja turvata mahdollisuudet kaupan toimintojen jatkumiseen ja kehittämiseen maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitusta koskevan lakimuutoksen jälkeen Terholan yritysalueella. Tavoitteena on niin ikään ajantasaistaa ja yhtenäistää suunnittelualueen kaavamääräykset. Terholantienpuisto suunnitellaan muutettavaksi osaksi liike- ja toimitilarakentamisen (KTY) korttelia 1904.

Asemakaavam muutoksen korttelialueille tulee laatia tarvittaessa erillinen tonttijako asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1 Tunnistetiedot.....	3
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	4
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus.....	4
2. TIIVISTELMÄ	7
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	7
2.2 Asemakaava	7
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	7
3. LÄHTÖKOHDAT.....	7
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	7
3.2 Suunnittelutilanne	11
Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	11
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	15
4.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset	15
Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	15
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	15
Osalliset.....	15
Vireilletulo	16
Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	16
Viranomaisyhteistyö.....	17
4.3 Asemakaavan tavoitteet.....	18
Lähtökohta-aineiston tavoitteet.....	18
Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	18
4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	18
Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	18
Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	19
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	19
5.1 Kaavan rakenne	19
Mitoitus	20
Palvelut	20
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	21
5.3 Aluevaraukset	21
Korttelialueet	21
Muut alueet	24

5.4 Kaavan vaikutukset.....	24
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja yhdyskuntarakenteeseen	24
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	24
Vaikutukset liikenteeseen	25
Kaupalliset vaikutukset.....	25
5.5 Ympäristön häiriötekijät	25
5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset.....	25
5.7 Nimistö.....	26
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	26
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	26
6.2 Toteuttamisen ajoitus	26
6.3 Toteutuksen seuranta	26

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Asemakaavakartta ja -määräykset (pienennös)
3. Lyhennelmät lausunnoista, mielipiteistä ja muistutuksista sekä kaavoituksen vastineet
4. Terholan yritysalueen asemakaavan kaupallisten vaikutusten arviointi (WSP 2019)
5. Asemakaavan seurantalomake

Tausta-aineistot

- Uusimaa-kaava (hyv. MKV 25.8.2020, HO päätöksellä pääosin voimaan 24.9.2021)
- Järvenpään yleiskaava 2040 (KV 14.12.2020 § 80 ja 22.3.2021 § 16)
- Järvenpään keskustan osayleiskaava 2030 (KV 21.9.2015 § 50)
- Voimassa olevat asemakaavat
- Kaavoituskatsaus- ja suunnitelma 2019-2022
- Järvenpään Terholan seudullisuuden arviointi (Ramboll 12.1.2015)
- Kysely Terholan alueen yrittäjille ja maanomistajille (Järvenpään kaupunkikehitys 2018)
- Järvenpään liikenne-ennuste ja liikennejärjestelmäsuunnitelma 2040

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulosta ilmoittaminen	25.1.2017
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	25.1.2017
Asemakaavaluonnos nähtävänä MRL 62§, MRA 30§	25.1.-7.2.2017
Kaupunkikehityslautakunta	30.1.2020 § 4
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä MRL 65§ ja MRA 27§	19.2.-19.3.2020
Kaupunkikehityslautakunta	pvm §
Kaupunginhallitus	pvm §
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	pvm §

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutoksessa korttelit 1901, 1903 ja pohjoinen osa korttelista 1911 muutetaan nykyisestä toimitilarakentamisen (KTY) käyttötarkoituksesta liike- ja toimitilarakentamisen korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KMKTY). Kortteleissa 1904 ja 1905 toimitilarakentamisen kaavamääräystä päivitetään. Korttelit 1911 (eteläinen osa), 1912, 1913 ja 1914 muutetaan ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueiksi. Korttelin 1902 käyttötarkoitus säilyy entisellään.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan muutoksien toteuttaminen on mahdollista, kun kaava on saanut lainvoiman ja kuulutettu voimaan tulleeeksi ja kun tarvittavat kiinteistötekniset toimenpiteet on suoritettu. Asemakaava on tarkoitus saada hyväksytyksi ja lainvoimaiseksi vuoden 2022 aikana.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualaue, Terholan yritysalue, sijoittuu Järvenpään keskustan tuntumaan ja on osin tulkintakysymys, kuuluuko suunnittelualaue osaksi Järvenpään keskusta-alueetta. Yhtäältä Terhola on oma kaupunginosansa Järvenpään kaupunginosajaossa, mutta toisaalta suunnittelualaue sisältyy Järvenpään keskustan osayleiskaava 2030:een. Suunnittelualaue ympäristöineen on rakentunutta. Alue muodostuu pääosin kaupan ja muun liiketoiminnan toimitiloista, joista suurin osa on rakentunut 1980-luvun aikana. Toimitilakiinteistöjä ympäröivät paikoitus- varastointi- ja istutusalueet. Suunnittelualaueella on kaavassa aluevarauksia myös huoltoasematoiminnalle sekä katu- ja puistoalueille. Asukkaita alueella on vain muutamia. Sijainti Pohjoisväylän kyljessä tekee suunnittelualaueesta kaupunkikuvallisesti merkittävän, sillä Pohjoisväylä on vilkkaasti liikennöity ja suuri osa kaupungin sisääntuloliikenteestä kulkeutuu Pohjoisväylän kautta. Terholan yritysalueella on laajan asiointialueen asiakasvirtoja ajatellen hyvä saavutettavuus.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin rakentunutta ja alueella on vain vähän viherympäristöä lukuun ottamatta Terholantienpuistoa ja pohjoisosan puistokaistaletta (VP 19/1). Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 15 ha laajuinen ja korkokuvaltaan kauttaaltaan melko tasainen.

Maaperä on pääosin kantavuudeltaan heikkoa savea. Pohjoisosassa on pieni laikku hiekkamoreenia ja eteläosassa kalliomaata. Suuret rakennukset sekä laajat ja avoimet pinnat aiheuttavat jonkin verran tuulenpyörteitä ja lämpötilavaihteluja. Rungas liikenne heikentää ilmanlaatua. Toisaalta rakentaminen ja kasvillisuus alueella tasaavat ilmasto-olosuhteita.

Järvenpään kaupungin paikkatietoaineistojen mukaan kortteleissa 1902 ja 1903, kaava-alueen luoteissivulla ovat pilaantuneita maa-alueita (PIMA), jotka ovat Kansallisessa pilaantuneiden maa-alueiden riskienhallintaohjelmassa arvotettuun kategoriaan ”toimivat kohteet”. Kyseisen luokan kohteissa toiminta alueella jatkuu ja niillä käsitellään tai varastoidaan ympäristölle haitallisia aineita. Kohteiden maaperän pilaantuneisuus tutkitaan pääsääntöisesti toiminnan muutosten yhteydessä, kuten toiminnan loppuessa, omistajan vaihtuessa tai ympäristölupaa uusittaessa.

Suunnittelualueella ei ole vesialueita tai vesistökohteita.

Rakennettu ympäristö

Väestön ja asuminen kaava-alueella

Kortteleiden 1903-1905 KTY-2 määräys 4.7.2000 vahvistuneessa asemakaavassa (hakemistonumero: 19/12) Vanhan Yhdystien ja Terholantien välisellä alueella sallii tontille ”enintään 2 asuntoa kiinteistön hoitohenkilökuntaa varten”. Alueella on rakennusvalvonnan 2022 tietojen mukaan yhteensä neljä toteutunutta asuntoa.

Työpaikat, elinkeinotoiminta ja palvelut

Terholan yritysalue on merkittävä päivittäisasiain keskittymä Järvenpään keskustan tuntumassa. Kaavasuunnittelualue on yritys- ja teollisuusaluetta, jossa on arviolta toistasataa työpaikkaa.

Kaavoitettava alue koostuu kaupallisia palveluja tarjoavista yrityksistä ja tuotantotoimitiloista. Alueella on kaupan ja palveluiden liiketilaa yhteensä noin 22 500 k-m², josta varsinaista kauppaa on noin 19 000 k-m². Alueella toimii noin 20 palvelualan yritystä, joista osa on teollisia palveluja. Vuonna 2022 alueella toimii elektroniikka-alan liike, seikkailupuisto, jätteenkäsittelylaitteiden ja –palveluiden yritys, huoltoasema, elintarvikeliike, lemmikkieläinruokakauppa, urheiluvälineiden ja polkupyörien vähittäiskauppa, LVI-liike, autoliike, autokorjaamo- ja huolto, tietokoneiden ja niiden oheisvälineiden vähittäiskauppaliike, työkalu- ja tarviketukkukauppa, keittiövälineiden tukkukauppa, sähköasennusliike, nyrkkeily sali sekä kuntosali. Lisäksi alueella on muuta yritystoimintaa.

Terholan yritysalueella ei ole sellaisia merkittäviä kaupallisia vetovoimakohteita, jotka houkuttelisivat alueelle seudullisesti merkittäviä asiakasmääriä. Asemakaava-alueella ei ole vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueen yrittäjille ja maanomistajille keväällä 2018 lähetetyn kyselyn mukaan alueen yrittäjät näkevät sijainnin lähellä Järvenpään keskustaa ja yrityskeskittymässä olevan yritystoiminnan merkittävänä etuna.

Kaupunkikuva ja kulttuuriympäristö

Kaavoitettava alue sijaitsee Pohjoisväylän varrella. Pohjoisväylä on merkittävä kaupungin sisääntuloväylä, minkä takia alueen suunnitteluratkaisuilla on merkitystä kaupunkikuvaan. Suunnittelualueella ei ole Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelman 2017 mukaan rakennussuojelualueita tai merkittäviä kulttuuriympäristökohteita.

Virkistys

Suunnittelualueella on yksittäisiä puisto- ja viheralueita, mm. Terholantienpuisto ja puistotunnuksella 19/1 nimetty viherkaistale. Noin puolen kilometrin päässä suunnittelualueen itäpuolella sijaitsee Terholan kuntorata. Kaava-alue rajautuu etelässä metsäiseen Oinasmäenpuistoon, jonka halki kulkevat ulkoilureitit. Alueen ympäristössä on muitakin pienehköjä puistoalueita, kuten Pykälistönpuisto, Terholanpuisto ja Tuurinpuisto.

Liikenne

Alueen länsipuolella kulkee pohjoiseteläsuunnassa Pohjoisväylä, joka luokitellaan yhdystieksi. Kaava-alueen keskelle samansuuntaisesti edellisen kanssa sijoittuu Vanha Yhdystie, joka on alueen pääkokoojkatu. Se yhdistää Terholan yritysalueen etelässä Satukallion kaupunginosaan. Suunnittelualueella Vanha Yhdystie on etuajo-oikeutettu suhteessa risteäviin poikittaiskatuihin. Muut alueen liikenneväylät ovat kokoojkatuja.

Järvenpään liikenne-ennusteen 2040 mukaan liikennemäärä Pohjoisväylällä tulee kasvamaan n. 30 % vuoteen 2040. Osa tästä liikenteestä kulkeutuu myös kaava-alueen liikennereiteille. Kaava-alueella, Vanhalla Yhdystiellä, liikennemäärä tulee kasvamaan kutakuinkin saman verran kuin Pohjoisväylällä.

Alueen yrittäjille ja maanomistajille keväällä 2018 lähetetyssä kyselyssä erityisesti liikenneteema puhutti kyselyvastaajia. Yrittäjät näkivät liikenteelliset yhteydet tärkeimpänä sijaintitekijänä yritykselleen. Lahden moottoritien läheisyys nähtiin erittäin tärkeänä. Toisaalta erityisesti paikallisliikenteen huono saavutettavuus koettiin heikkoutena. Samoin autopaikoituksen määrään kaivattiin lisää.

Julkisen liikenteen osalta Keski-Uudenmaan liikenteen linjan 24 bussien reitti kulkee Vanhaa Yhdystietä pitkin. Pohjoisväylää pitkin menevät niin ikään useat lähiliikenteen bussilinjat. Pysäköinti suunnittelualueella koostuu toimijoiden tarjoamasta asiakaspaikoituksesta ja kadunvarsipysäköinistä. Liittymäliikenne ohjautuu pääasiassa Vanhan Valtatien kautta, jonka molemmin puolin on leveä kevyenliikenteenväylä.

Sosiaalinen ympäristö

Terholan yritysalue on työpaikka-alueita, jossa työskennellään ja asioidaan lähinnä päiväaikaan. Aukioloaikojen ulkopuolella alueella liikkuu yleensä vähän ihmisiä lukuun ottamatta myöhäisempiä aukioloaikoja noudattavia päivittäistavarakaupan ja huoltoaseman alueita.

Tekninen huolto

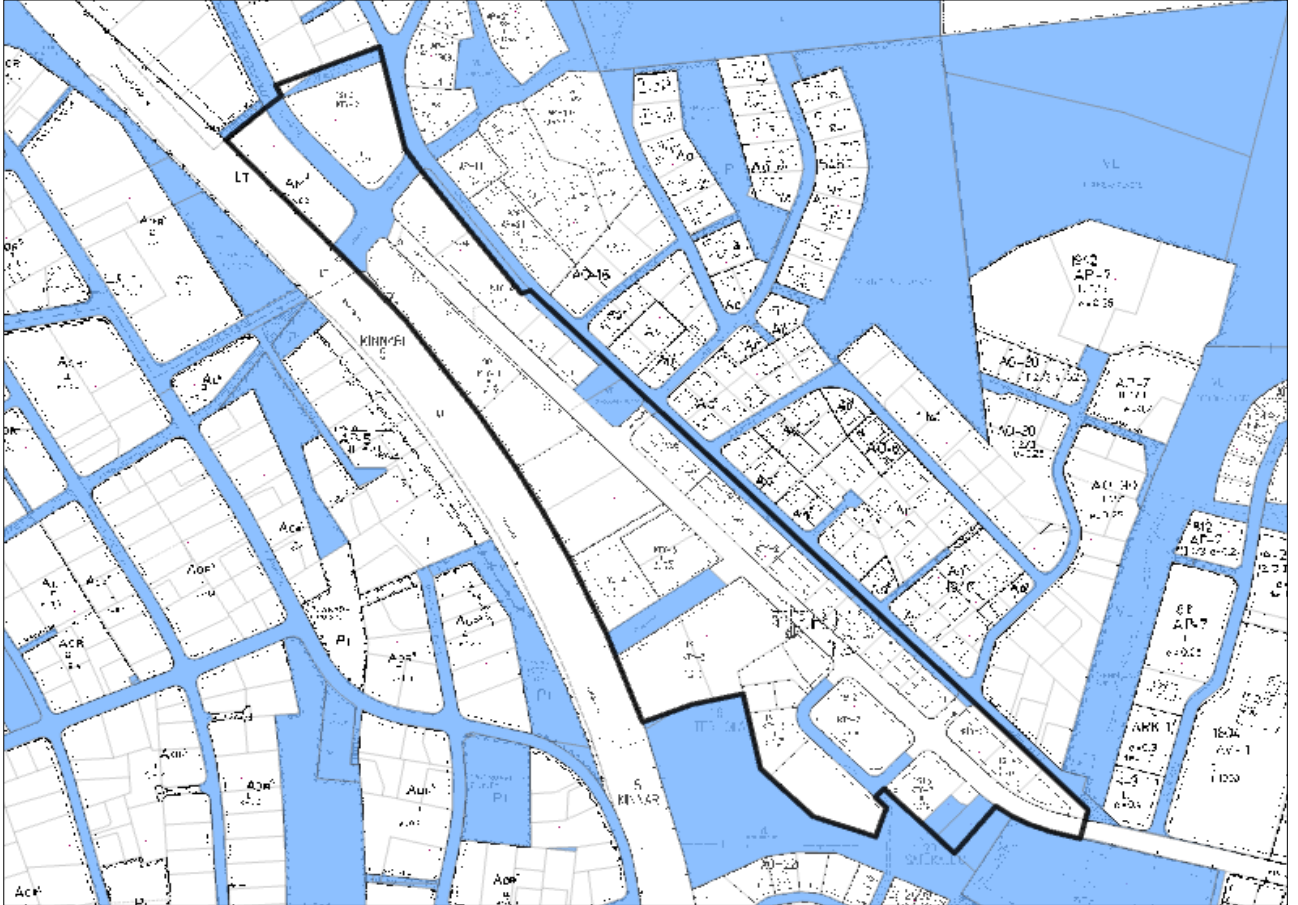
Suunnittelualueelle on rakennettu kunnallistekniikka. Alueella on sähköjakeluverkon 110 kV, 20 kV ja 0,4 kV johtoja ilmajohtoina ja maakaapelina. Kaava-alueen eteläreunalle sijoittuu Kyrölä-Järvenpää –maakaapeli, joka on merkittävä osa Järvenpään sähköjakelua. Kaapelialueelle tai sen välittömään läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää risteämälausunto sähköjakeluyhtiöltä. Alueella on myös sähkömuuntamoja. Järvenpään Vesi vastaa alueen talous- ja jätevesihuollosta.

Hulevesi

Suunnittelualue on kaupungin hulevesiverkostossa lukuun ottamatta osaa korttelista 1911, jolla huleveden viivyttäminen hoidetaan tontin sisäisesti. Kaava-alueesta suurin osa sijoittuu Tuusulanjärveen laskevan Räkälänjojan valuma-alueeseen. Kaava-alueen eteläosan vedet laskevat Huhtimojojaan ja sitä pitkin Keravanjokeen. Kaava-alue on lähes kokonaan rakentunutta ja kaavaan määriteltävät hulevesimääräys otetaan käyttöön, kun tulee täydennysrakentamista.

Maanomistus

Suunnittelualueen tontit ovat pääosin yksityisomistuksessa. Järvenpään kaupunki omistaa väritetyt katu- ja puistoalueet (kuva 2).



Kuva 2. Ote maanomistustilanteesta 14.4.2022. Kaavarajaus on merkitty mustalla.

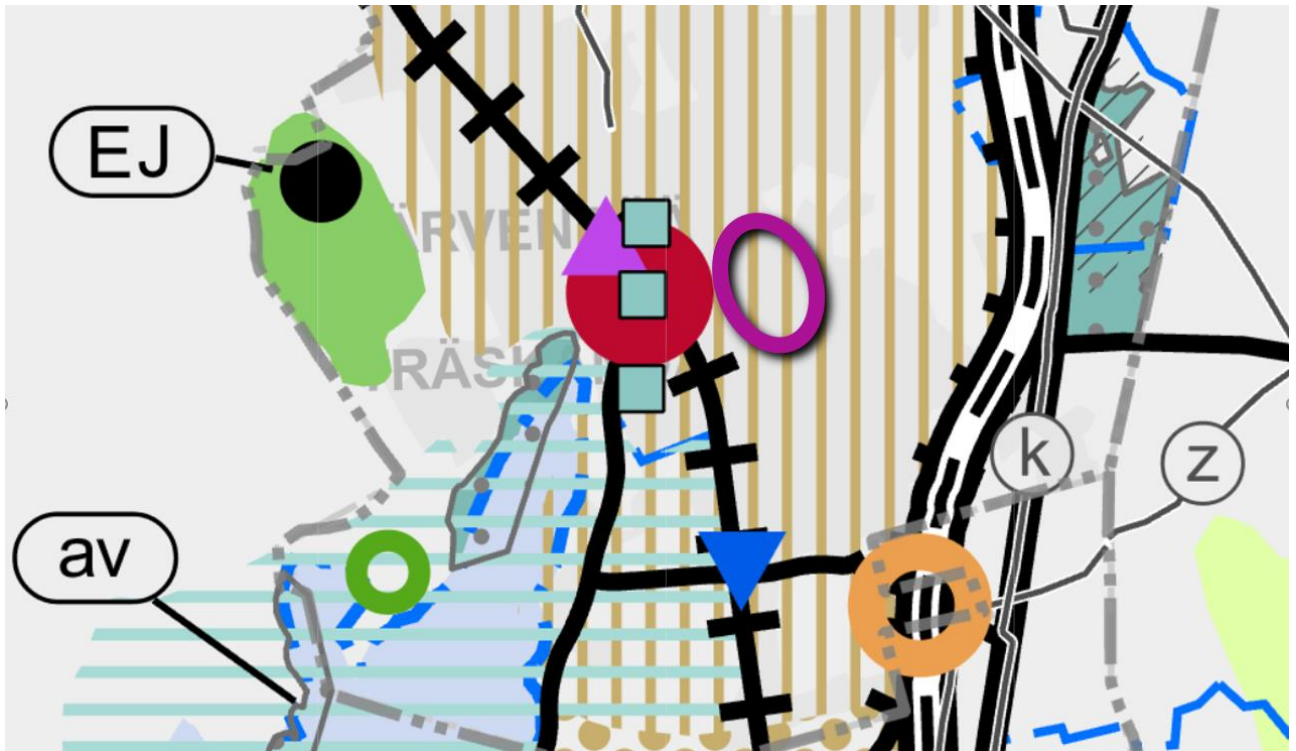
Kaava-alueeseen kuuluvat kiinteistöt 186-19-1901, 186-19-1902, 186-19-1906, 186-19-1908, 186-19-1909, 186-19-1910, 186-19-1901-11, 186-19-1902-1, 186-19-1903-1, 186-19-1904-2, 186-19-1904-3, 186-19-1904-4, 186-19-1904-5, 186-19-1905-1, 186-19-1905-10, 186-19-1905-11, 186-19-1905-12, 186-19-1905-13, 186-19-1905-14, 186-19-1911-3, 186-19-1911-5, 186-19-1911-6, 186-19-1911-7, 186-19-1911-8, 186-19-1911-9, 186-19-1911-15, 186-19-1911-16, 186-19-1912-1, 186-19-1913-1, 186-19-1914-1, 186-19-1914-3, 186-19-1914-4, 186-19-1914-1 ja osa kiinteistöistä 186-20-2013-7, 186-401-1-1728, 186-401-1-2571, 186-401-2-311, 186-401-2-2609 ja 186-401-2-2721 sekä katualueita.

3.2 Suunnittelutilanne

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Uusimaa-kaavassa 2050:ssä (hyväksytty MKV 25.8.2020, HO päätöksellä pääosin voimaan 24.9.2021) suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen.



Kuva 3. Ote maakuntakaavasta. Kaava-alueen likimääräinen sijainti merkitty violetilla soikiolla.

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen yhdyskuntarakennetta tulee tehostaa nykyiseen rakenteeseen, erityisesti keskuksiin ja asemanseutuihin tukeutuen ja joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parantaen. Vyöhykettä tulee kehittää tiiviinä ja monipuolisena asumisen, työpaikkojen, palveluiden ja viherrakenteen kokonaisuutena ympäristön erityiset arvot huomioon ottaen. Helsingin seudulla vyöhykettä tulee kehittää rakenteeltaan verkostomaisena joukkoliikennekaupunkina. Vyöhykkeen kehittämiseen liittyvät yksityiskohtaisemmat aluevaraustarpeet ja muut alueidenkäyttöön liittyvät järjestelyt on tutkittava yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Vyöhykkeen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee turvata luonnon- ja kulttuuriympäristön erityisten arvojen säilyminen sekä edistää ekologisen verkoston kytkeytymistä vyöhykkeen ulkopuoliseen viherrakenteeseen. Tiivistettäessä yhdyskuntarakennetta on kiinnitettävä huomiota vyöhykkeen arvokkaisiin ominaispiirteisiin ja elinympäristön laatuun. Lisäksi tulee turvata riittävät virkistysmahdollisuudet sekä virkistys yhteydet vyöhykkeen sisällä ja sen ulkopuolelle.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota hulevesien hallintaan ja varauduttava sään ääri-ilmiöihin.

Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajat ovat seuraavat, ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta:

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä pääkaupunkiseudulla (Espoo, Helsinki, Kauniainen ja Vantaa)

- Keskustahakuinen kauppa (päivittäistavaran kauppa ja muun erikoistavaran kauppa) 10 000 k-m²
- Paljon tilaa vaativa erikoistavaran kauppa 30 000 k-m²

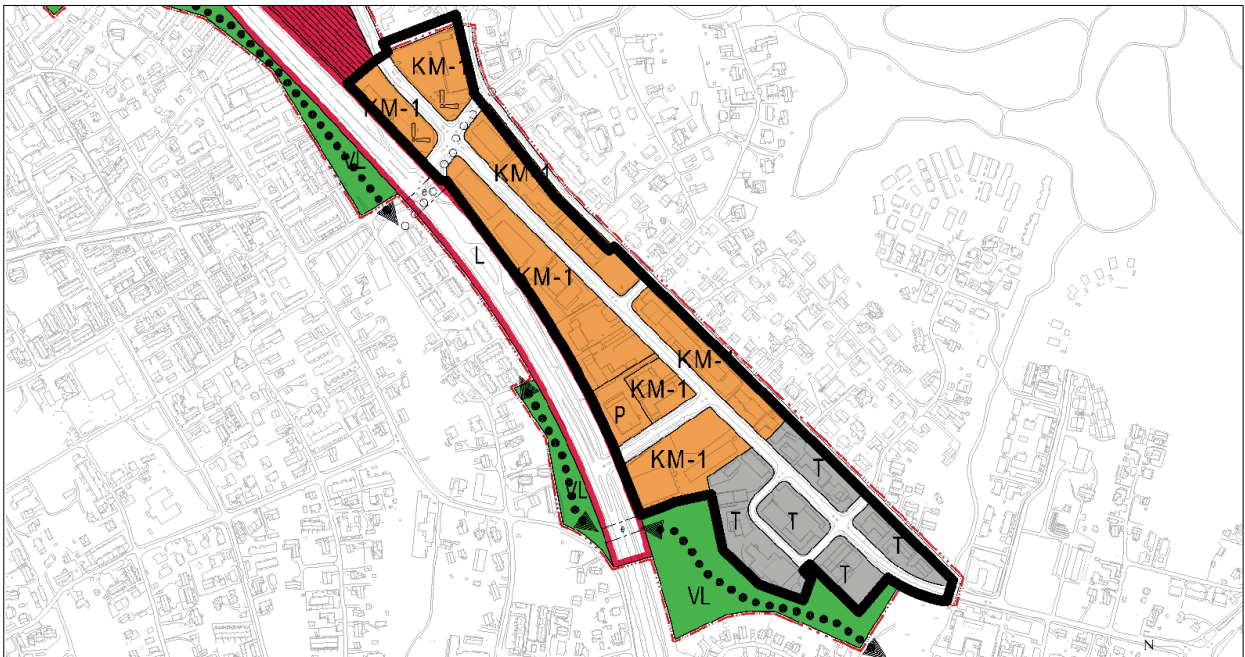
Muilla taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeillä (muut kuin Espoo, Helsinki, Kauniainen ja Vantaa)

- Keskustahakuinen kauppa (päivittäistavaran kauppa ja muun erikoistavaran kauppa) 10 000 k-m²
- Paljon tilaa vaativa erikoistavaran kauppa 10 000 k-m². *)

*) Yliviivattu kumottu Helsingin hallinto-oikeuden päätöksellä 24.9.2021. Uudenmaan liiton tiedotteen (17.11.2021 Uudenmaan liiton verkkosivulla) mukaan ”Uudenmaan liiton tulkinta hallinto-oikeuden päätöksestä on, että pääkaupunkiseudun ulkopuolisilla taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeillä voimassa ovat Uusimaa-kaavan yleiset suunnittelumääräykset, joiden mukaan merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on 4 000 kerrosneliometriä, ellei kunnan tekemien selvitysten perusteella muuta osoiteta.”

Keskustan osayleiskaava 2030

Suunnittelualueen alalla lähes kokonaisuudessaan on voimassa Järvenpään keskustan osayleiskaava 2030 (KV 16.3.2015 § 16/ tark. 21.9.2015 § 50). Terholan kaupunginosaan on osayleiskaavassa merkitty kaupallisten palvelujen ja muun yritystoiminnan (KM-1) aluetta ja, teollisuus-, varasto- ja yritysalueita (T).



Kuva 4. Ote Järvenpään keskustan osayleiskaavasta 2030 (Kv. 21.9.2015 § 50; voimaan 11.11.2015) Kaavarajaus mustalla umpiviivalla. Kaava-alue sisältää osayleiskaavan oranssit KM-1- ja P-alueet, harmaat T-alueet ja näihin liittyvät katualueet.

Kaupallisten palvelujen ja muun yritystoiminnan alue (KM-1)

Alue varataan tilaa vievälle ei-keskustahakuiselle kaupalle ja muulle yritystoiminnalle, josta ei aiheudu ympäristölle kohtuutonta häiriötä. Alueen pääkäyttötarkoitus on monipuolisen paikallisen yritystoiminnan tilojen sekoittunut sijoittaminen. Alueelle saa sijoittaa MRL 71 c §:n mukaisia vähittäiskaupan suuryksiköitä tai niihin verrattavissa olevia myymäläkeskittymiä, jotka eivät ole vaikutuksiltaan seudullisesti merkittäviä. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaramyynnin suuryksikköä. Alueelle saa sijoittaa toimisto-, tuotanto- ja varastotiloja.

Teollisuus-, varasto- ja yritysalue (T)

Alue varataan yritystoiminnalle, josta ei aiheudu ympäristölle kohtuutonta häiriötä. Alueen pääkäyttötarkoitus on monipuolisen paikallisen yritystoiminnan tilojen sekoittunut sijoittaminen. Alueelle ei saa sijoittaa MRL 71 c §:n mukaisia vähittäiskaupan suuryksiköitä tai niihin verrattavissa olevia myymäläkeskittymiä. Alueelle saa sijoittaa toimisto-, tuotanto- ja varastotiloja.

KM-1 ja T-alueiden lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu yhden tontin kokoinen Palvelujen ja hallinnon (P) aluevaraus Pykäläkadun ja Pohjoisväylän kulmassa. Suunnittelualueen pohjoisosan KM – tonteilla on osoitettu osayleiskaavassa ”mahdollisesti pilaantunut maa-alue” -merkintä ja Kinnarin-kadun eteläreunalle on merkitty ulkoilureittiyhteys (o o o o).

Järvenpään yleiskaava 2040

Kaava-alueen pohjoisrajalla, korttelin 1903 laidassa on puistoalue (VP 19/1), joka kuuluu Järvenpään yleiskaava 2040:n (KV 14.12.2020 § 80 ja 22.3.2021 § 16) kaava-alueeseen. 0,15 ha:n kokoinen alue on merkitty yleiskaavassa pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP).

Voimassa oleva asemakaava

Alueella voimassa olevat asemakaavat ovat:

- asemakaava 19/3, vahvistettu sis. min. 30.6.1977
- asemakaava 19/12, hyv. kv. 14.12.1998, vahvistettu 3.3.2000
- asemakaava 19/15, hyv. kv. 29.1.2007
- asemakaava 190016, hyv. kv. 18.6.2007
- asemakaava 190018, hyv. kv. 28.9.2009

Voimassa olevassa asemakaavassa 19/3 kortteli 1902 on osoitettu Moottoriajoneuvojen ja huoltoasemien korttelialueeksi (AM³), jolla saa rakentaa enintään yhden asunnon kiinteistön hoitohenkilökuntaa varten. Tontilla tulee olla vähintään 5 autopaikkaa jokaista huoltoapaikkaa kohti. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla e= 0,20 ja kerrosluvulla I.

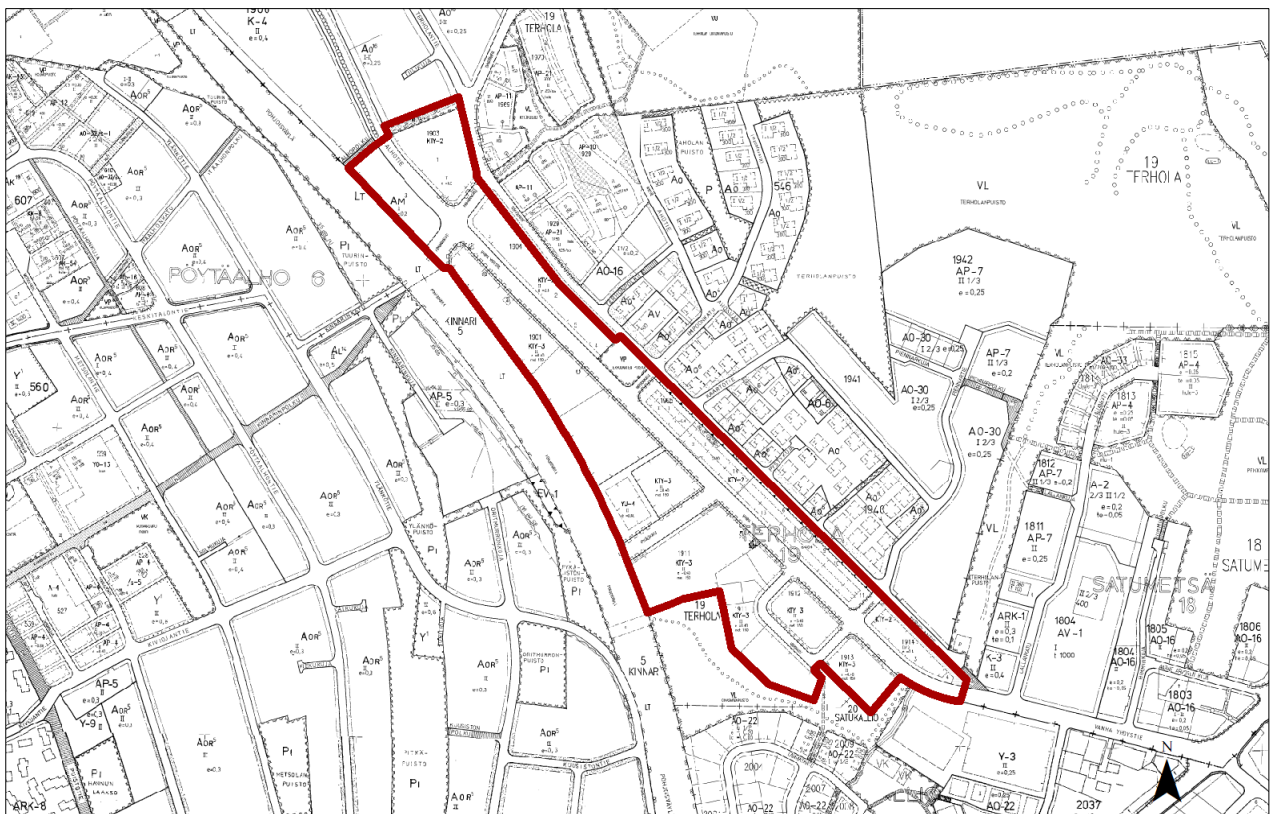
Asemakaavassa 19/12 korttelit 1903, 1904 ja 1905 on osoitettu Liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (KTY-2), jolla ei saa sijoittaa automarket- tai päivittäismarket-tyyppistä suurmyymälää eikä tontilla harjoitettu toiminta saa aiheuttaa lian, melun yms. muodossa kohtuutonta rasitusta ympäristön asukkaille. Ulko-varastointi on tontilla sallittu vain alueella, jolla on näköesteinen siisti aitaus ja tontille saa rakentaa enintään 2 asuntoa kiinteistön hoitohenkilökuntaa varten. Rakentamatta jäävät tontinosat tulee pitää istutuksin huolitellussa kunnossa. Tontilla tulee olla vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 200 m² kohti. Tontilla tulee olla vähintään 1 autopaikka kutakin liike-, toimisto- ja teollisuustilan alkavaa 100 kerros-m² kohti sekä 1 autopaikka kutakin myymälätilan alkavaa 50 kerros-m² kohti. Korttelissa 1903 rakennustehokkuusluku on e=0,5 ja kortteleissa 1904 ja 1905 rakennustehokkuusluku on e=0,4. Asemakaavassa suurin sallittu kerrosluku on II kortteleissa 1903

ja 1904. Korttelin 1905 sallittu kerrosluku on Vanhan Yhdystien puolella II ja Terholantien puolella I. Korttelin 1904 eteläpuolella on asemakaavan mukaista Terholantien puistoaluetta (VP).

Asemakaavassa 19/15 korttelit 1912 ja 1913 sekä korttelin 2013 osa ovat toimitilarakennusten korttelialuetta rakennustehokkuudella 0,4 ja suurin sallittu kerrosluku on II. Varsinaisesta rakennusoikeudesta sallitaan 150 m² myyntipinta-alaa elintarvikkeille, merkinnällä met 150.

Asemakaavassa 190016 kortteli 1901 on osoitettu Toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-3) liike- ja toimistorakennuksille, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomille teollisuusrakennuksille. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä, eikä tontilla harjoitettu toiminta saa aiheuttaa liian melun yms. muodossa kohtuutonta rasisitusta ympäristön asukkaille. 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 m² kohti. Tontilla tulee olla vähintään yksi autopaikka kutakin toimisto- ja teollisuustilan alkavaa 100 k-m² kohti ja yksi autopaikka kutakin liike- ja myymälätilan alkavaa 50 k-m² kohti. KTY 3-korttelialueen rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,4$ ja kerrosluvulla II. Varsinaisesta rakennusoikeudesta sallitaan 150 m² myyntipinta-alaa elintarvikkeille, merkinnällä met 150. Kaavassa korttelin 1901 lounaisrajaa pitkin Pohjoisväylän puolella on osoitettu säilytettävä tai istutettava puurivi ja tontilla 1901-10 on osoitettu rakennusala yhdyskuntateknistä huoltoa palveleville rakennuksille rakennusoikeudella 40 k-m². Voimassa olevassa kaavassa korttelin 1901 eteläosassa on Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten tontti (YU-4), jolle on järjestettävä vähintään 1 autopaikka kutakin alkavaa 40 k-m² kohden. YU –tontin rakennustehokkuus on $e=0,4$ kahdessa kerroksessa.

Asemakaavassa 190018 kortteli 1911 on Toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY-3) rakennustehokkuudella $e= 0,4$ ja suurin sallittu kerrosluku on II. Varsinaisesta rakennusoikeudesta sallitaan 150 m² myyntipinta-alaa elintarvikkeille, merkinnällä met 150. Korttelissa on osoitettu ohjeellinen rakennusala muuntamolle 20 k-m² rakennusoikeudella.



Kuva 5. Ote ajantasakaavasta. Kaava-alue rajattuna punaisella rajauksella.

Rakennusjärjestys, pohjakartta ja tonttijaot

Järvenpään kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 20.1.2019.

Pohjakartta täyttää Maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n vaatimukset. Pohjakarttaa päivittää Järvenpään kaupungin maankäyttö- ja karttapalvelut.

Alueen tontit ovat rekisteröityinä kaupungin kiinteistörekisterissä.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset

Kaavanlaatumiseen ryhdyttiin kaupungin aloitteesta maankäyttö- ja rakennuslakiuudistuksen siirtymäajan päättymisen vuoksi. Maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittamista koskevia säädöksiä uudistettiin 15.4.2011 voimaan tulleella lainmuutoksella. Vähittäiskaupan suuryksikön määritelmää koski siirtymäsäännös, jonka mukaan lain 71 a §:ää sovellettiin paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan 15.4.2017 alkaen. Kaikki yli 2 000 kerrosneliömetrin (k-m²) myymälät olivat siirtymäajan jälkeen vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Maankäyttö- ja rakennuslakia uudistettiin vähittäiskaupan suuryksikköjen kaupan osalta jälleen 2017 niin, että vähittäiskaupan suuryksikön määritelmä tuplaantui 2 000 k-m²:stä ja 4 000 k-m²:iin. Voimassa olevien rakennustehokkuuksien puitteissa vähittäiskaupan suuryksikköjen rakentaminen kaavan suunnittelualueella on käytännössä mahdotonta, sillä rakennusoikeus ei oikeuta yli 4 000 k-m²:n rakennusmitoitusta. Kaupungin osalta on nähty yritystoiminnan turvaamisen kannalta tarkoituksenmukaisena ajantasaistaa ja yhdenmukaistaa Terholan yritysalueen toimitilarakentamisen (KTY) kaavamääräykset sekä huomioida Järvenpään keskustan osayleiskaavan tavoitteet.

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaupunkikehityslautakunta 30.1.2020 § 4 (pätös kaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville)

Kaupunkikehityslautakunta pvm §

Kaupunginhallitus pvm §

Kaupunginvaltuusto pvm §

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

- Kaava-alueen maanomistajat
- Naapuritonttien/-tilojen omistajat, haltijat ja asukkaat
- Lähialueiden asukkaat, yritykset ja työntekijät, sekä asukasyhdistykset
- Viranomaiset:
 - Uudenmaan ELY-keskus
 - Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
 - Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
 - Uudenmaan liitto

- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset
 - Järvenpää, rakennusvalvonta
 - Järvenpää, kaupunkitekniikan suunnittelu
 - Järvenpään Vesi
- Fortum Power & Heat
- Elisa Oyj
- Telia Oyj
- Muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Osallisia voivat olla myös kaikki kuntalaiset, joita alueen kehittäminen kiinnostaa

Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella 25.1.2017 kaupungin ilmoitustaululla ja Järvenpään kaupungin verkkosivuilla.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja vuorovaikutustavat on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä koko kaavasunnittelun ajan teknisessä palvelupisteessä sekä Järvenpään kaupungin internet-sivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, Kaavaluonnoksesta sekä kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen ja mielipiteiden lyhennelmät ja vastineet ovat liitteessä 3.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävänä 25.1.-7.2.2017 välisen ajan Seutulantalon palvelupisteessä sekä Järvenpään kaupungin internet-sivuilla. Nähtävilläoloaikana osallisilla oli mahdollisuus jättää mielipide kaavaluonnoksesta. Seutulantalon palvelupisteen aulassa on järjestetty keskustelutilaisuus osallisille 2.2.2017. Luonnosvaiheessa lähetettiin ennakkolausuntopyyntö hankkeesta seuraaville tahoille:

- Kaupunkitekniikka/Suunnittelupalvelut
- Järvenpään Vesi
- Uudenmaan liitto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Fortum Power and Heat Oy/Kaukolämpö
- Caruna Oy
- Gasum Oy
- Aurora Kaasunjakelu Oy
- Elisa Oyj
- Telia Oyj

Lausuntoja saatiin 3 kpl seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus, 10.2.2017
- TeliaSonera Finland Oyj, 16.2.2017
- Caruna Oy, 1.2.2017

Suunnitteluvaihe

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävänä 19.1.-19.2.2020 teknisessä palvelupisteessä, Järvenpään kaupungin internet-sivuilla.

- Järvenpään Vesi
- Fortum Power and Heat
- Caruna Oy
- Elisa Oyj, maakaapelit
- Elisa Oyj, tukiasemat
- Järvenpään yrittäjät ry
- Uudenmaan ELY-keskus

Kaavaehdotuksesta saatiin 3 lausuntoa ja 3 kirjallista mielipidettä. Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Caruna Oy 18.3.2020
- Uudenmaan ELY-keskus 18.3.2020
- Fortum Power and Heat 19.3.2020

Näiden pohjalta on lisätty kaavamerkintä- ja määräys ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus- ja toimitilarakennusten korttelialueesta. Kaavaan on myös lisätty määräykset tilaa vaativan erikoiskaupan ja muun erikoiskaupan enimmäismitoituksesta korttelialueittain.

Kaavaehdotuksen jälkeen on laadittu uusi kaavamääräys: ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue, jolle on mahdollista sijoittaa liike- ja toimistorakennuksia (TYK-1). Vaikutusten arviointia on täydennetty väestöllisten vaikutusten osalta.

KMKTY-2 -määräystä on tarkennettu tekstillä "Korttelialueille saa sijoittaa enintään kaksi päivittäistavarakaupan yksikköä..." kaupallisten vaikutusten arvioinnin mukaan.

Selostuksessa kaavan taustatietoja on täydennetty liikenne-ennusteen, virkistysalueiden ja hulevesien käsittelyn osalta. Kaavoitustilanne on päivitetty maakuntakaavan ja yleiskaavan osalta vastaamaan vuoden 2022 tilannetta. On lisätty maininnat kaupan mitoituksia koskevasta viranomaisyhteistyöstä ELY:n kanssa. Vaikutusten arviointia on täydennetty syventämällä analyysia kaavan väestöllisistä vaikutuksista.

Maakuntakaavan vaihtuminen ja siihen liittyvä toimeenpanokielto yhdessä toisten kaavatöiden priorisoinnin kanssa on aiheuttanut sen, että asemakaavan muutoksen saattaminen hyväksymiskäsittelyyn on venynyt.

Hyväksymisvaihe

Täydenty.

Viranomaisyhteistyö

Asemakaavahankkeesta on neuvoteltu kaupungin viranomaisten kesken. Kaupan sijainninhjauksesta on järjestetty epävirallinen viranomaisneuvottelu 24.1.2014 kaupan sijainnin ja mitoituksen määräyksistä ja lakitulkinnasta. Asemakaavahankkeesta on keskusteltu Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa kehittämiskeskustelun (MRL 8 §) yhteydessä vuonna 2019 ja 2021. ELY-keskuksen kanssa on käyty myös epävirallisia työneuvotteluja koskien Uusimaa-kaava 2050:n kaupan tulkin-
taa ja sijainnin ohjausta.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston tavoitteet

Kaavan tavoitteena on päivittää yritysalueen tilanne vähittäiskauppaa koskevaa lainsäädäntöä vastaavaksi, mahdollistaa mitoitusten salliessa paikallisesti merkittävien suuryksikköjen sijoittaminen alueelle, ohjata monipuolista yritysten liiketoimintaa ja -rakentamista Terholan yritysalueella, sekä luoda yritysten kilpailulle tasapuoliset edellytykset.

Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Asemakaavamuutos käynnistettiin vaikutukseltaan vähäisenä kaavamuutoksena, mutta asemakaavoitusprosessia päätettiin jatkaa MRL-lakimuutoksen voimaantulon ja käydyin kaavaluonnosvaiheen jälkeen niin sanottuna normaalina asemakaavamuutoksena, jonka hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavarajaus on ehdotusvaiheessa tarkentunut niin, että korttelit 1904, 1905 ja 1914 on lisätty suunnittelualueeseen. Näin ollen rajaus on tarkentunut Järvenpään osayleiskaavan 2030 Terholan alueen KM-1, T- ja P-aluevarauksiin. Alue on nähty yhtenäisesti rakentuneena yritysalueena, johon tulee soveltaa yhtenäisiä kehittämisperiaatteita.

Kaavan tavoitteena vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumisen mahdollistaminen alueelle on menettänyt merkitystään, koska uudet Maankäyttö- ja rakennuslain muutokset (230/2017) tulivat voimaan 1.5.2017 ja vähittäiskaupan suuryksikön määritelmä muuttui 2 000 k-m²:stä 4 000 k-m²:iin. Lakimuutoksen myötä vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittaminen alueelle on mahdollista ainoastaan tontteja yhdistämällä ja nykyisiä rakennuksia purkamalla, sillä tonttien koko rajoittaa rakennusoikeutta. Tämän kaavan määräykset mahdollistavat paikallisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksikköjen rakentamisen kaava-alueelle lukuun ottamatta päivittäistavarakaupan yksiköitä.

Järvenpään kaupungin omistama keilahalli kiinteistö sisältyy kaupungin taloussuunnitelmassa 2020-2023 ja talousarviossa 2020 (KV 11.11.2019 § 81) jalostettavien kiinteistöjen aineistokokonaisuuteen. Keilahalli kiinteistö on myyty uudelle toimijalle.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Kaavasuunnittelu aloitettiin edellisten asemakaavojen pohjalta peilaamalla vähittäiskauppaa koskevaa tulevaa lakimuutosta silloiseen olemassa olevaan tilanteeseen. Pohdittiin sitä, kuinka laajasti liike- ja toimitilojen kaavamääräyksiä tulee olla nimenomaan vähittäiskaupan tiloihin ohjaavia ja kuinka paljon muuhun toimitilatoimintaan. Päädyttiin siihen, ettei ole kaupungin tavoitteiden eikä alueen toimijoiden toimintamahdollisuuksien kannalta tarkoituksenmukaista rajoittaa korttelien käyttöä kovin tarkasti.

Yrityselämän nopeat muutokset edellyttävät joustavuutta yrityksiltä ja myös alueilta, joilla yritykset toimivat. Terholan yritysalueen rakennuskanta on verrattain vanhaa, joten se alkanee lähivuosina uusiutua; kaavamääräysten tulee tällöin ottaa joustavasti huomioon mahdolliset uudenlaiset yritystilaratkaisut. Vähittäiskaupan suuryksikköjen rakentamisen osalta Uudenmaan maakuntakaava ja Järvenpään keskustan osayleiskaava 2030 ohjaavat rakentamista.

Varsinaisia vaihtoehtoisia kaavaratkaisuja ei laadittu.

Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Yritysalueen rakenne ja asemakaavaratkaisut ovat täsmentyneet alueelle jo aiempien asemakaavojen, muodostuneen tonttirakenteen, kaupan suuryksiköiden tilavarausten sekä tiealueiden tarvitsemien tilavarausten pohjalta. Kaavaratkaisun periaatteet ovat muodostuneet alueen koon, muodon, ja sijainnin; pääasiallisen käyttötarkoituksen sekä kaupungin tavoitteiden näkökulmasta. Kaavamääräyksillä on edelleen tarkennettu mm. alueen rakennusaloja, kerroslukuja ja muuta mitoitusta.

Vähittäiskaupan suuryksikön määritelmän muutos nykyiseen on johtanut siihen, ettei alueella ole mitoituksen puolesta mahdollista rakentaa vähittäiskaupan suuryksikkömääritelmän kokoisia kaupan yksiköitä nykyisellä tontituksella. Kerrosluvut on yhtenäistetty niin, että koko suunnittelualueelle sallitaan II-kerroksinen rakentaminen. Kaupunki haluaa säilyttää kaupalliset toiminnot koko alueella, eikä ole ohjaamassa aluetta esimerkiksi asumiseen, sillä kerroskorkeudet nousisivat liiaksi suhteessa ympäröivään rakennuskantaan.

Kaavaehdotusvaiheessa Vanhan Yhdystien pohjois- ja koillispuolella sijaitsevat korttelit 1904, 1905 ja 1914 (osayleiskaavassa KM-1-alueeksi merkityjä alueita) on liitetty mukaan kaava-alueeseen kaavaehdotusvaiheessa. Näin koko suunnittelualueen kaavamääräykset saadaan yhtenäistettyä ja ajantasaistettua, mikä palvelee myös osaltaan Keskustan osayleiskaavan 2030 tavoitteita. Kaavaehdotusratkaisu poikkeaa kuitenkin kiinteistön 186-019-1901-6 eli keilahallin osalta Keskustan osayleiskaavasta. Osayleiskaavassa P-alueeksi (Palvelujen ja hallinnon alue) osoitettu alue on tarkemmilla asemakaavamääräyksillä katsottu tarkoituksenmukaisemmaksi liittää ympäröiviin osayleiskaavan KM-1-alueisiin (Kaupallisten palveluiden ja muun yritystoiminnan alue) kuin säilyttää nykyisten rajojen mukaisena ja eri käyttötarkoitukseen osoitettuna erillisenä kirvesvarsitonttina. Perusteluina poikkeamiseen katsotaan lakimuutokset vähittäiskaupan suuryksiköiden kokorajoituksissa sekä keilahallikiinteistön kehittämispotentiaali ja listaaminen jalostettavaksi, myytäväksi kiinteistöksi (kts. 3.2). Nykyinen toiminta voi asemakaavan muuttumisen jälkeen kuitenkin vielä tarvittaessa jatkua.

Yhdyskuntateknisen huollon alueen varaus (et) korttelissa 1901 on poistettu.

Teknisinä merkintöinä risteysalueiden kulmissa on rakennusaloihin lisätty näkemäviisteitä liikenneturvallisuuden parantamiseksi. Lisäksi liittymäkieltomerkintöjä on osittain poistettu yritysalueita uudistavan rakentamisen joustavoittamiseksi.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaava koostuu liike- ja toimitilarakennusten korttelialueista, joille saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KMKTY-1); toimitilarakennusten korttelialueista (KTY-6); ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus- ja toimitilarakennusten korttelialueista (TYK-1); huoltoasemarakennusten korttelialueesta (LH-3) sekä edellisiin liittyvistä katualueista. Asemakaavassa osoitetaan myös pienempiä suojaviher-, lähivirkistys- ja energiahuollon alueita.

Mitoitus

Pinta-alat

Alueen kokonaispinta-ala on 15,1734 hehtaaria (ha). Asemakaavassa osoitetaan Liike- ja toimitilarakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KMKTY-2) yhteensä 5,4116 ha; toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY-6) yhteensä 2,5925 ha; ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta, jolle on mahdollista sijoittaa liike- ja toimistorakennuksia (TYK-1) yhteensä 2,8770 ha; katu- ja liikennealueita yhteensä 3,2044 ha; huoltoaseman korttelialuetta 0,6105 ha; lähivirkistysaluetta yhteensä 1,459 ha sekä yhdyskuntateknisen huollon aluetta (EV, EN) yhteensä 0,3315 ha.

Rakennusoikeudet

KMKTY-2-korttelialueilla on rakennusoikeutta yhteensä 22 504 k-m², joka mahdollistaa liiketilaa ja vähittäiskaupan suuryksiköitä sekä muuta toimitilaa. Kaavamääräys mahdollistaa suuryksikkörajan alittavaa pt-kauppaa, erikoiskauppaa, tilaa vaativaa kauppaa sekä erikoiskauppaa, joka soveltuu keskustan ulkopuoliselle alueelle.

KTY-6-korttelialueilla on rakennusoikeutta yhteensä noin 11 103 k-m². Kaavamääräys mahdollistaa liiketilaa ja pienyritystoimintaa, pt-kauppaa, erikoiskauppaa ja tilaa vaativaa kauppaa, mutta ei vähittäiskaupan suuryksiköitä tai sellaisiin verrattavissa olevia myymäläkeskittymiä. Tämän lisäksi met 150-kaavamerkinnällä on mahdollistettu varsinaisesta rakennusoikeudesta sallitun elintarvikkeiden myyntipinta-alan enimmäismääräksi 150 k-m²/kortteli, yhteensä kahteen eri kortteliin.

TYK-1-korttelialueilla rakennusoikeutta on yhteensä 11 509 k-m². Kaavamääräys mahdollistaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennuksien, liike- ja toimistorakennuksien sekä näiden yhdistelmien rakentamisen. Korttelialueelle saa sijoittaa polttoaineen jakelupisteen. Korttelialueelle saa rakentaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia, liike- ja toimistorakennuksia sekä näiden yhdistelmiä. Korttelialueelle saa sijoittaa polttoaineen jakelupisteen. Korttelialueella saa sijoittaa teknisiä tiloja katoille sekä kiinteistö- ja puistomuuntauksia kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

Huoltoaseman korttelialueella (LH-3) on rakennusoikeutta yhteensä 1221 k-m². Energiahuollon alueelle on osoitettu rakennusoikeutta 25 k-m².

Kaikille korttelialueille on osoitettu kauttaaltaan suurimmaksi sallituksi kerroslukumääräksi II.

Rakennusoikeuden lisäys kaavamuutoksessa on yhteensä 712 k-m², mikä johtuu Terholantienpuiston osoittamisesta toimitilarakennusten korttelialueeksi.

Palvelut

Suunnittelualueelle voi sijoittua kauppaa seuraavasti:

- päivittäistavarakauppaa kaksi enintään 2 500 k-m² kokoista yksikköä
- tilaa vaativaa erikoiskauppaa enintään 20 000 k-m²
- muuta erikoiskauppaa enintään 10 000 k-m²

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan muutoksen vaikutus rakennuskantaan ja ympäristöön on lyhyellä aikavälillä vähäinen. Pitemmällä aikavälillä kaava mahdollistaa rakennuskannan uusiutumisen ja entistä monipuolisemman yritys- ja elinkeinotoiminnan. Terholantienpuiston poistuminen ja muuntuminen toimitilarakennusten korttelialueeksi vähentää alueen viherympäristöä. Terholantienpuistolla ei ole merkittäviä luontoarvoja, eikä se ole myöskään rakentunutta puistoaluetta. Kaikissa korttelialueiden määräyksissä edellytetään, ettei tontilla harjoitettu toiminta saa aiheuttaa sosiaalisesti tai ekologisesti kohtuutonta rasitusta. Samoin aluejulkisivun on oltava laadukas Pohjoisväylän suuntaan. Hulevesimääräys kaavassa edellyttää tontikohtaisen hulevesien hallintasuunnitelman esittämistä rakennusluvan yhteydessä.

5.3 Aluevaraukset

Korttelialueet

Liike- ja toimitilarakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KMKY-2)

Korttelialueelle saa rakentaa liike- ja toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia sekä näiden yhdistelmiä. Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan liiketiloja sekä sellaisia muita erikoistavaran kaupan liiketiloja, jotka tilantarpeestaan ja toimialan luonteesta johtuen soveltuvat keskustan ulkopuoliselle alueelle ja jotka eivät ole vaikutuksiltaan seudullisesti merkittäviä.

Korttelialueille saa sijoittaa enintään kaksi päivittäistavarakaupan yksikköä. Päivittäistavarakaupan yksikön pinta-ala saa olla enintään 2 500 k-m². Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksikköön verrattavissa olevaa myymäläkeskittymää.

Korttelialueelle saa sijoittaa polttoaineen jakelupisteen.

Korttelialueella saa sijoittaa teknisiä tiloja katoille sekä kiinteistö- ja puistomuuntamoita kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

Tontilla harjoitettu toiminta ei saa melun, ilman pilaantumisen yms. muodossa aiheuttaa kohtuutonta rasitusta ympäristön asukkaille. Rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota kaupunkikuvan parantamiseen sekä muodostettava laadukas aluejulkisivu Pohjoisväylän suuntaan. Ulkova-rastointi on sallittu vain alueella, jolla on näköesteinen siisti aitaus. Rakentamatta jäävät tontinosat tulee pitää istutuksin huolitellussa kunnossa, hyödyntää hulevesien käsittelyssä tai jättää luonnontilaiseksi. Tontilla tulee olla vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 200 m² kohti. Liikenteen melusta aiheutuva melutaso rakennusten sisällä työ- ja toimistotiloissa ei saa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) päiväohjearvoa 45 dB(A).

Tontilla tulee olla vähintään yksi autopaikka kutakin

- liike- tai myymälätilan alkavaa 50 k-m² kohti ja

- toimisto-, teollisuus- tai varastotilan alkavaa 100 k-m² kohti

Korttelialueille on suunniteltu sijoitettavaksi ensisijaisesti kaupan toimintoja. KMKTY-kaavamerkinällä on osoitettu korttelit 1901, 1903 ja osa korttelista 1911, joihin voi pinta-alan ja muun mitoituksen puolesta, ainakin kiinteistöjä yhdistelemällä sijoittua vähittäiskaupan suuryksikkö tai vastaava myymäläkeskittymä. Kaavamääräyksillä ohjataan korttelialueelle sijoittumaan monimuotoista yritystoimintaa sekä sellaista kauppaa, joka hyötyy sijainnista varsinaisen keskusta-alueen ulkopuolella. Päivittäistavaramyynnin suuryksikkö on kielletty kaavamääräyksiin ei ole KMKTY-korttelialueilla tehty muutoksia. Korttelialueille on lisätty hulevesimääräys (hule-5), joka tulee konkreettisemmin sovellettavaksi uuden rakentamisen ja uusien rakennuslupien myötä.

Toimitilarakennusten korttelialue (KTY-6)

Korttelialueelle saa rakentaa liike- ja toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia sekä näiden yhdistelmiä. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä tai niihin verrattavissa olevia myymäläkeskittymiä. Korttelialueelle saa sijoittaa polttoaineen jakelupisteen.

Korttelialueella saa sijoittaa teknisiä tiloja katoille sekä kiinteistö- ja puistomuuntamoita kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

Tontilla harjoitettu toiminta ei saa melun, ilman pilaantumisen yms. muodossa aiheuttaa kohtuutonta rasitusta ympäristön asukkaille.

Ulkovarastointi on sallittu vain alueella, jolla on näköesteinen siisti aitaus. Rakentamatta jäävät tontinosat tulee pitää istutuksin huolitellussa kunnossa, hyödyntää hulevesien käsittelyssä tai jättää luonnontilaiseksi. Tontilla tulee olla vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 200 m² kohti. Liikenteen melusta aiheutuva melutaso rakennusten sisällä työ- ja toimistotiloissa ei saa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa 45 dB(A). Kullekin tontille saa sijoittaa yhden asunnon toiminnan tai rakennusten huollon edellyttämää henkilökuntaa varten.

Tontilla tulee olla vähintään yksi autopaikka kutakin

- liike- tai myymälätilan alkavaa 50 k-m² kohti ja

- toimisto-, teollisuus- tai varastotilan alkavaa 100 k-m² kohti

Toimitilarakentamisen KTY-6 -määräys korvaa kumoutuvassa kaavassa 19/12 olevat KTY-2-määräykset kortteleissa 1904 ja 1905. Vähittäiskaupan suuryksiköjä koskeva kaavamääräys on päivitetty poistuneiden lakipykälien osalta. KTY-6-määräyksessä muuttuu KTY-2-määräykseen nähden se, että KTY-6 sallii varastorakennusten sekä erilaisten toimintojen yhdistelmien rakentamisen. Lisäksi kaavamääräyksiin ovat mm. polttoaineen jakelupisteen salliminen ja teknisten tilojen sekä kiinteistö- ja puistomuuntamoiden sijoittamisen katolle kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi. Toimisto- ja työtiloille on annettu meluohjearvojen mukainen kaavamääräys. Kaavamääräysten muutoksilla kokonaisuudessaan pyritään lisäämään yrittäjien mahdollisuuksia oman kaupallisen toimintansa kehittämiseen ja joustavampaan rakentamiseen. KTY-2-korttelialueilla ollut määräys kiinteistöjen hoitohenkilökunnan asuntojen mahdollistamisesta pysyy, mutta sallittujen asuntojen määrä vähennetään kahdesta asunnosta yhteen asuntoon.

Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus- ja toimitilarakennusten korttelialue (TYK-1)

Korttelialueelle saa rakentaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia, liike- ja toimistorakennuksia sekä näiden yhdistelmiä. Korttelialueelle saa sijoittaa polttoaineen ja-kelupisteen.

Korttelialueella saa sijoittaa teknisiä tiloja katoille sekä kiinteistö- ja puistomuuntamoita kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

Tontilla harjoitettu toiminta ei saa melun, ilman pilaantumisen yms. muodossa aiheuttaa kohtuutonta rasitusta ympäristön asukkaille.

Ulkovarastointi on sallittu vain alueella, jolla on näköesteinen siisti aitaus. Rakentamatta jäävät tontinosat tulee pitää istutuksin huolitellussa kunnossa, hyödyntää hulevesien käsittelyssä tai jättää luonnontilaiseksi. Tontilla tulee olla vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 200 m² kohti. Liikenteen melusta aiheutuva melutaso rakennusten sisällä työ- ja toimistotiloissa ei saa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa 45 dB(A). Kullekin tontille saa sijoittaa yhden asunnon kiinteistön toiminnan tai rakennusten huollon edellyttämää henkilökuntaa varten.

Tontilla tulee olla vähintään yksi autopaikka kutakin

- liike- tai myymälätilan alkavaa 50 k-m² kohti ja

- toimisto-, teollisuus- tai varastotilan alkavaa 100 k-m² kohti

Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus- ja toimitilarakennusten korttelialueen TYK-1-määräys korvaa kumoutuvissa kaavoissa olevat KTY-2 ja KTY-3-määräykset niiltä alueilta, jotka kuuluvat Järvenpään keskustan osayleiskaava 2030:ssä teollisuus- varasto- ja yritysalueisiin (T).

Korttelialueille on merkitty tilaa vaativan kaupan ja muun erikoiskaupan enimmäismitoitukset.

Korttelialueille on lisätty hulevesimääräys (hule-5), joka tulee konkreettisemmin sovellettavaksi uuden rakentamisen ja uusien rakennuslupien myötä.

Huoltoaseman korttelialue (LH-3)

Kaavassa annetun kerrosluvun estämättä ja osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa ilmanvaihtokonehuoneita ja muita teknisiä tiloja.

Liikenteen melusta aiheutuva melutaso rakennusten sisällä työ- ja toimistotiloissa ei saa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa 45 dB(A)

Ulkovarastointi on sallittu vain alueella, jolla on näköesteinen siisti aitaus. Rakentamatta jäävät tontinosat tulee pitää istutuksin huolitellussa kunnossa, hyödyntää hulevesien käsittelyssä tai jättää luonnontilaiseksi.

Huoltoaseman korttelialueen määräyksillä halutaan turvata huoltoasematoiminnan jatkuvuus korttelialueella. Kaavamääräys kiinteistöjen hoitohenkilökunnan asuntojen mahdollistamisesta on poistettu vanhentuneena kaavamerkintänä. Korttelialueille on lisätty hulevesimääräys (hule-5), joka tulee konkreettisemmin sovellettavaksi uuden rakentamisen ja uusien rakennuslupien myötä, sekä toimisto- ja työtiloille annettu meluohjearvot huomioiva kaavamääräys.

Muut alueet

Lähivirkistysalue (VL)

Määräyksellä osoitetaan viherkaistale, joka aiemmassa kaavassa oli puistoaluetta (VP, puistotunnus 19/1).

Suojaviheralue (EV) ja Energiahuollon alue (EN)

Alueet säilyvät ennallaan vanhasta kaavasta.

5.4 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja yhdyskuntarakenteeseen

Kaavamuutos vahvistaa Terholan yritysalueen merkitystä tärkeänä Järvenpään elinkeinoelämän alueena. Terholan liiketilan enimmäismäärää rajoittaa alueen status merkitykseltään paikallisena kaupan keskuksena, koska aluetta ei ole maakuntakaavassa osoitettu merkitykseltään seudulliseksi kaupan alueeksi. Erityisesti tilaa vaativan kaupan kasvu- ja kehityspotentiaali on merkittävää Pohjoisväylän varressa. Muun erikoiskaupan myymälät täydentävät keskustan kivijalkakauppojen ja nettikaupan tarjontaa. Terholan alue voi olla vetovoimainen sellaiselle muulle erikoiskaupalle, jolle keskustan kivijalkaliikkeiden vuokrataso on liian korkea tai toimitilat liian pieniä.

Terholan alue vertautuu läheiseen Poikkitieen alueeseen, joka tällä hetkellä on myös houkutteleva alue vähittäiskaupalle keskustan ulkopuolella. Poikkitieen alue on kuitenkin täyteen rakentumassa ja asemakaavan mahdollistamille kaupan konsepteille on Järvenpäässä kysyntää.

Keskustan osayleiskaava 2030:n antamalla reunaehdoilla asemakaavamuutoksen myötä eteläisen osan korttelit 1911, 1912, 1913 ja 1914 tulevat poikkeamaan ja mahdollisesti eriytymään toimitilarakenteeltaan muusta kaavasta niin, että ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus- ja toimitilarakentamisen osuus vahvistuu entisestään. Kaavamääräykset rajoittavat vähittäiskaupan rakentamista alueella.

Uuden yritystoiminnan houkuttelemiseksi ja alueen kaupunkikuvan ja muun yleisilmeen parantamiseksi tulisi Terholan aluetta päivittää ja täydentää esimerkiksi uusin katusuunnitelmin tai osoittaa muita kunnostustoimenpiteitä. Kaavan avulla on annettu välineet alueen julkisivun parantamiseen Pohjoisväylän suuntaan.

Kaavan myötä mahdollisuus kahden asunnon rakentamiseen kiinteistön hoitohenkilökuntaa varten poistuu kortteleissa 1903, 1904, 1905 ja 1914. Uudessakin kaavassa KTY-6-määräys sallii kuitenkin yhden asunnon sijoittamisen tontille toiminnan tai rakennuksen huollon edellyttämää henkilökuntaa varten. Kortteleissa 1911–1913 on vanhassa kaavassa käytössä KTY-3-määräys, joka ei salli asuntojen rakentamista. Kokonaisuudessaan kaava-alueella sallitun asuinrakentamisen määrä säilyy kutakuinkin ennallaan. Rakennuslupia on myönnetty rakennusvalvonnan tietojen mukaan neljälle asunnolle kaava-alueella (tiedot keväältä 2020).

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutoksen ympäristövaikutukset ovat vähäisiä, sillä suunnittelualue on jo rakentunut ja alueen käyttötarkoitus pysyy pääosin samana. Terholantienpuisto poistuu kaavamuutoksen myötä, mutta tällä ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen virkistykseen eikä puistolla ole merkittäviä ekologisia arvoja.

Vaikutukset liikenteeseen

Kaavamuutoksen liikenteelliset vaikutukset ovat vähäisiä. Terholantienpuiston paikalle sijoittuvan uuden toimitilarakentamisen tontin rakentuessa liikenne Terholantien ja Impoonkadun risteysalueella saattaa jonkin verran lisääntyä. Liityntäkieltomerkintöjä on vähennetty, jotta alueen jatkokehittäminen on joustavampaa. Uusien rakennuslupien myötä tonttiliittymät on mahdollista tarkastella uudestaan. Viisteet rakennusalojen kulmissa risteysalueilla parantavat liikenneturvallisuutta.

Kaupalliset vaikutukset

Terholan alueella voi olla markkinakysyntää lähivuosien aikana uudelle vähittäiskaupalle. Erikoiskaupassa laajennuskysyntää on erityisesti laajan tavaravalikoiman kaupassa, joten todennäköisesti osa erikoiskaupan liiketilasta toteutuisi tavaratalokauppana.

Alueelle voi sijoittua myös hallimaisia erikoiskauppoja, kuten urheilukauppa, lastentarvikemyymälä, datamyymälä tai eläinkauppa, mutta näiden pinta-ala jää yleensä pieneksi. Erikoiskauppaa voi sijoittua myös tilaa vaativan kaupan oheismyymäläksi. Pienelle erikoiskaupan liikekeskukselle keskustan ulkopuolella ei arvion mukaan ole Järvenpäässä suurta kysyntää. Tällä voisi olla vaikutuksia myös keskustan kehittämiselle.

Alueelle hakeutuvat tilaa vaativan kaupan toimijat ovat hyvin monenlaisia. Alueelle hakeutuu todennäköisesti jatkossa saman alan toimijoita, kuin alueella on tälläkin hetkellä, mm. autokauppaa, teknistä kauppaa ja rakennustarvikekauppaa. Tilaa vaativaa kauppaa alueelle mahtuu laajantavaravalikoiman myymälän ohella paikallisuuteen nojautuen vielä 17 500 k-m². Tilaa vaativan kaupan uudisrakentumiskysyntä on kuitenkin hidasta johtuen toimialan yleisistä kehitysnäkymistä.

Terholan alue tuskin tulee rakentumaan täyteen kaupan toimijoita kovin nopeasti, sillä alue on nykytilassaan jo lähes täyteen rakentunut ja uudistuminen tarkoittaa nykyisten toimintojen poistumista alueelta. Alueen paikallisuuteen nojautuva enimmäismitoitus voi kuitenkin kokonaisuudessaan tulevaisuudessa tulla toteutumaan. Todennäköisesti aluerakenne säilyy nykyisen kaltaisena sekoittuneena alueena kuitenkin vielä pitkään.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Liikenne aiheuttaa alueella jonkin verran ilmansaasteita ja meluhaittoja. Liikenteellisesti vilkkaan Pohjoisväylän häiriövaikutuksia pienentää se, että Pohjoisväylää sivuavat suunnittelualueen tontit sijaitsevat korkeammalla kuin Pohjoisväylä ja osittain vaihtelevat maastonmuodot vähentävät melun kulkeutumista kaava-alueelle. Muutenkin Pohjoisväylän puolella on lähinnä varastopihoja ja tonttien piha-alueet sijoittuvat Vanhan Yhdystien puolelle. Alueen kehittymistä ja uutta rakentamista ajatellen on kiinnitetty huomiota alueen hulevesien hallintaan; asemakaavamuutos velvoittaa uudessa rakentamisessa mittatilavuudeltaan riittävien viivytyspainanteiden, altaiden tai säiliöiden sijoittamiseen tonteille. Uudessa rakentamisessa veloitetaan ottamaan huomioon myös kaavan melumääräykset.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty liitteessä 2.

5.7 Nimistö

Kiinteistöjen 186-401-1-1728 ja 186-401-1-2571 alueella sijaitseva lähivirkistysalue nimetään Tiilipuistoksi. Terholantienpuisto poistuu nimistöstä alueen muuttuessa osaksi liike- ja toimitilarakentamisen korttelialuetta. Muuten suunnittelualueen nimistö säilyy ennallaan.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Toteutusta ohjaavia lisäsuunnitelmia ei ole erikseen laadittu. Asemakaavan lisäksi rakentamista alueella ohjaa kaupungin rakennusjärjestys.

6.2 Toteuttamisen ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voi alkaa, kun kaava saa lainvoiman ja tarvittavat kiinteistötekniset toimenpiteet on saatu suoritettua.

6.3 Toteutuksen seuranta

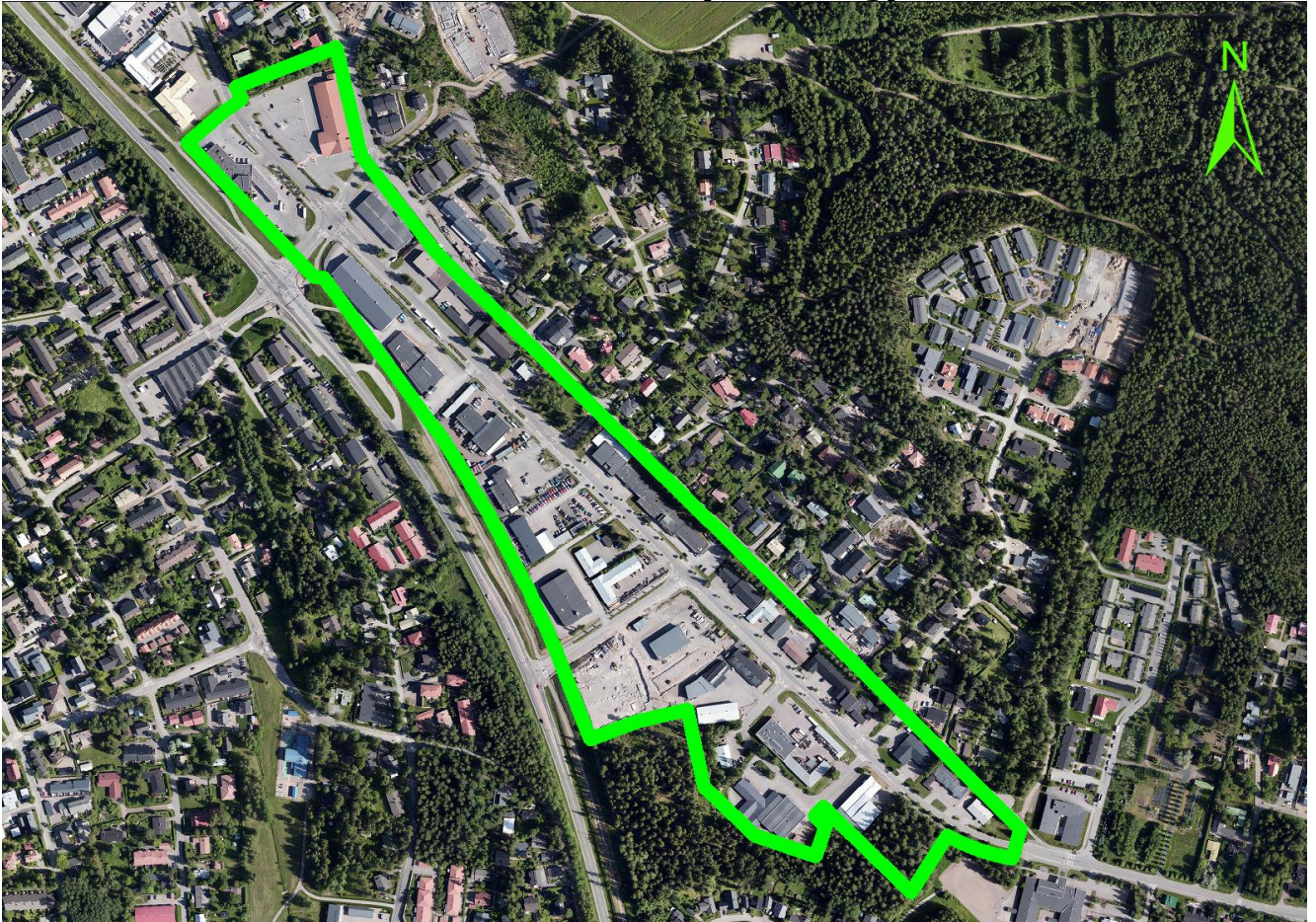
Asemakaavan toteutusta seurataan Järvenpään kaupunkikehityksen, alueen yrittäjien sekä muiden osallisten kanssa. Huomiota kiinnitetään etenkin niihin asioihin, jotka Järvenpään kaupunki on Järvenpään keskustan osayleiskaavassa 2030 Terholan yritysalueelle asettanut. Erityisesti seurattavia asioita ovat kaupan mitoitusten toteutuminen, hulevesien hallinta, pysäköintipaikkojen tarve, siisti ulkovarastointi sekä asukkaiden ja käyttäjien palaute.

Järvenpäässä 2.5.2022

Sampo Perttula
Kaavoitusjohtaja

Jaakko Heikkilä
Kaavasuunnittelija

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63 §)



**Terholan yritysalue
Asemakaavan muutos**



Sisällys

1 Mitä tapahtuu ja missä?.....	3
1.1 Suunnittelualue	4
1.2 Aloite tai hakija.....	4
2 Suunnittelun lähtötiedot	4
2.1 Maanomistus.....	4
2.2 Maakuntakaava	5
2.3 Yleiskaava	6
2.4 Asemakaava.....	6
3 Osalliset.....	7
4 Miten ja milloin voi osallistua?	7
4.1 Asemakaavaprosessin laatimisvaiheet ja osallistuminen.....	7
4.2 Tiedottaminen	8
4.1 Aloitusvaihe.....	8
4.2 Valmisteluvaihe	8
4.3 Ehdotusvaihe.....	8
4.4 Hyväksymisvaihe	8
5 Kaavan selvitykset, vaikutukset ja vaikutusten arviointi	9
6 Aikataulu	9
7 Mielipiteet aloitusvaiheessa	9
8 Yhteystiedot	10

1 Mitä tapahtuu ja missä?

Tämä on Terholan yritysalueen asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 63§ mukaan OAS:ssa tiedotetaan, missä vaiheessa ja millä tavoin osalliset voivat vaikuttaa kaavan suunnitteluun. OAS:aa voidaan tarkistaa kaavatyön aikana tarpeen mukaan.

Terholan yritysalueen asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa MRL:n vähittäiskauppaa koskevien säästöjen muutosten jälkeen kaupan jatkuminen ja kehittäminen Terholassa sekä kaavamääräyksien ajantasaistaminen. Kaavamuutosalue sijaitsee 19. eli Terholan kaupunginosassa.

MRL:ssa vähittäiskauppaa ohjaavan lainsäädännön keskeisenä tavoitteena on edistää kaupan palveluiden sijoittumista keskusta-alueille sekä turvata vähittäiskaupan palveluverkon säilyminen ja sen kehittymisen edellytykset. Lain tavoitteena on myös vähentää keskustojen ulkopuolelle sijoituvien suurien myymälöiden kielteisiä vaikutuksia yhdyskunta- ja palvelurakenteeseen sekä liikenteeseen. Vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan laadun huomioon ottaen ole perusteltu.

Tämän kaavaprosessin lähtötilanteessa noudatettiin 15.4.2011 MRL:n muutoksessa voimaan tulleita vähittäiskauppaa koskevia erityisiä säännöksiä, joiden tavoitteena on mm. selkeyttää vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainnin ohjauksen periaatteita ja yhdenmukaistaa vähittäiskaupan ohjausta koskevat säännökset koskemaan kaikkia vähittäiskaupan toimialoja. Ympäristöministeriön julkaiseman oppaan Opas vähittäiskaupan suuryksikköjen kaavoituksesta (2013 s. 22) mukaan:

”Vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan kooltaan yli 2 000 kerrosneliömetrin suuruista vähittäiskaupan myymälää (MRL 71 a §). Siirtymäajan jälkeen, 16.4.2015 alkaen, paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan erityisasema sijainnin ohjauksessa poistuu (ks. liite 2). Kaikki yli 2000 kerrosneliömetrin myymälät ovat mainitusta päivämäärästä lähtien vähittäiskaupan suuryksikköjä kaupan toimialasta riippumatta (MRL 71 a §).”

Terholan yritysalueen kaavaluonnoksen nähtävillä olon ja edellä mainitun lakimuutoksen jälkeen MRL:iin tehtiin jälleen muutoksia 1.5.2017 alkaen siten, että vähittäiskaupan suuryksikköjen määritelmä muuttui 2 000 k-m²:stä 4 000 k-m²:iin. Tavoitteena on, ettei kaupan laatua enää huomioitaisi kaavamääräyksissä, ellei se ole tarkoituksenmukaista. Tämä laajentaa yrittäjän vapauksia kaupan mitoituksessa ja laadussa, mutta voi toisaalta ohjata epätoivottuun yhdyskuntakehitykseen. Nyt meneillään olevassa kaavaprosessissa pyritään sovittamaan yhteen tältä osin Terholan alueen yritystoiminnan ja kaupungin tarpeet ja edut.

Alun perin kaavamuutos käsiteltiin luonnosvaiheessa vähäisenä. Kaavan aikataulu on maankäyttö- ja rakennuslain lakimuutosten ja sen tulkintojen sekä kaupungin henkilöstömuutosten takia venynyt. Siksi aikataulua on tässä 11.10.2019 päivitettyssä OAS:ssa ajantasaistettu. Lisäksi kaava-alue on laajennettu luonnoksesta ehdotusvaiheeseen. Ehdotusvaiheesta eteenpäin kaavamuutos käsitellään normaalina kaavamuutoksena. Kartat on päivitetty vastaamaan kaavaehdotukseen muutettua kaavarajausta.

Alueelle laaditaan erillinen tonttijako asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

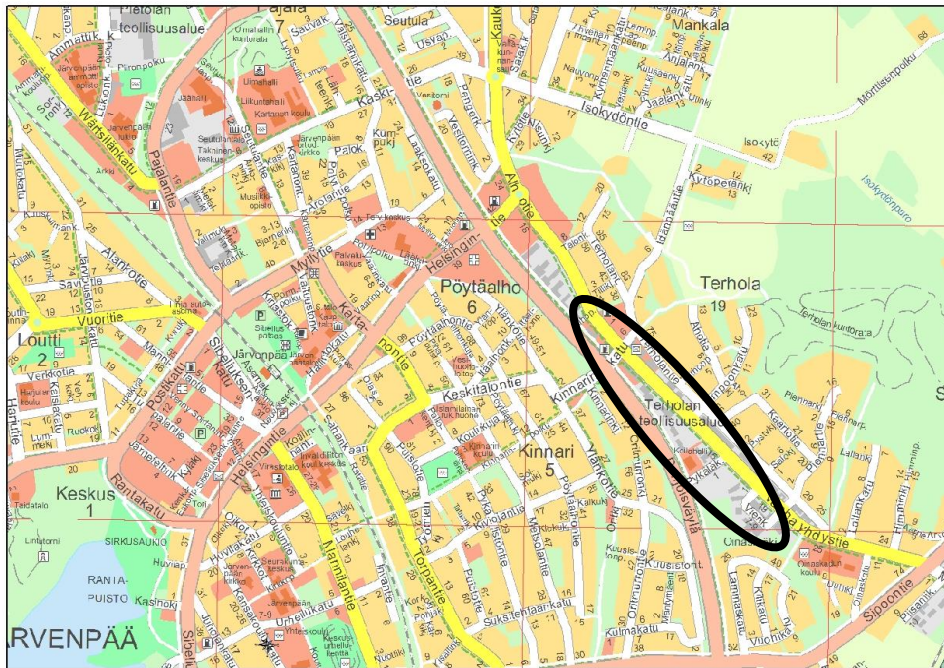
1.1 Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee seuraavia kiinteistöjä tai niiden osia:

186-19-1903-1	186-401-1-2652	186-19-1901-8	186-19-1901-10
186-19-9901-0	186-401-1-2721*	186-19-1901-9	186-19-1901-11
186-401-1-1728	186-401-1-2607*	186-19-1911-3	186-19-1911-14
186-401-1-2571	186-401-1-2610*	186-19-1911-5	186-19-1912-1
186-401-1-2607	186-19-1902-1	186-19-1911-6	186-19-1913-1
186-401-1-2608	186-19-1901-1	186-19-1911-7	186-19-1913-7
186-401-1-2-311*	186-19-1901-2	186-19-1911-8	186-19-1914-9
186-401-1-2609*	186-19-1901-6	186-19-1911-9	

*osa kiinteistöstä

Suunnittelualue on kooltaan noin 15,5 ha.



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti mustalla ympyröitynä.

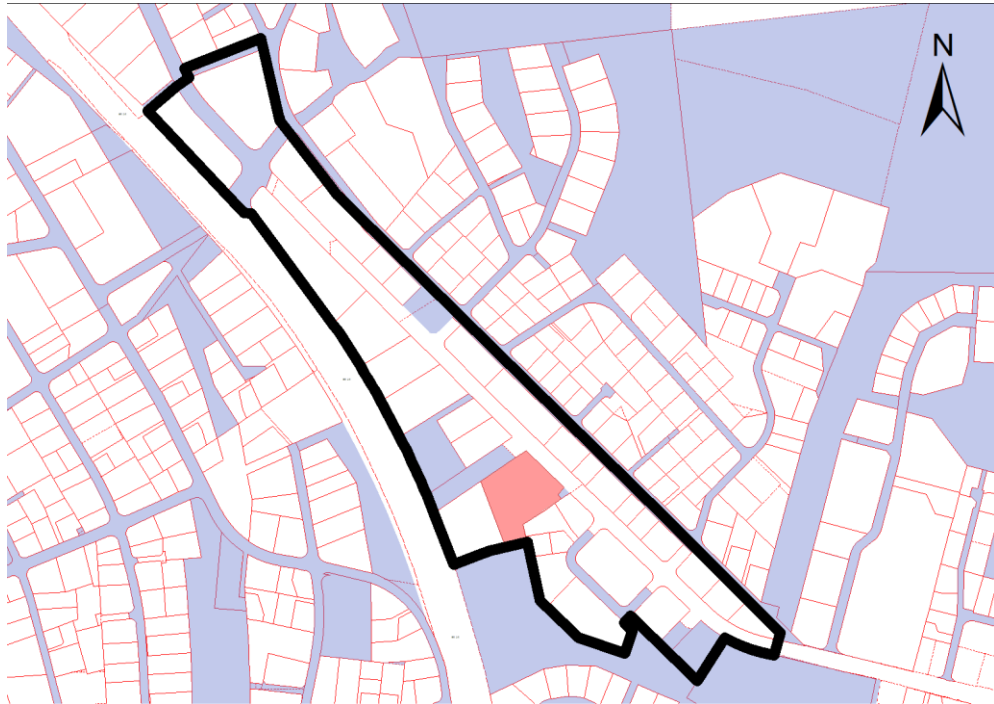
1.2 Aloite tai hakija

Kaavamuutos tehdään kaupungin omana työnä ja kaupungin aloitteesta.

2 Suunnittelun lähtötiedot

2.1 Maanomistus

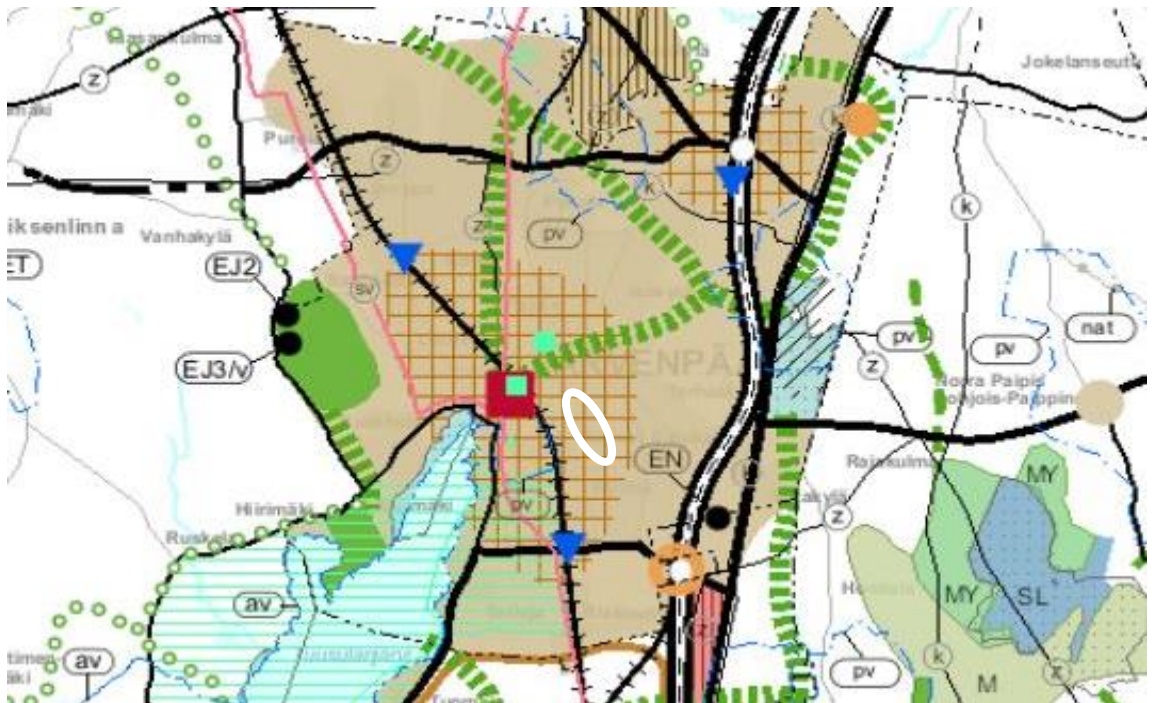
Suunnittelualue on osittain kaupungin maanomistuksessa ja osittain yksityisessä omistuksessa.



Siniset alueet ovat kaupunginomistuksessa, punertava alue kaupungin vuokra-alueita. Suunnittelualue on rajattu mustalla.

2.2 Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi. Uudenmaan 2.vaihemaakuntakaavassa (30.10.2014) alueelle on osoitettu tiivistettävän alueen kehittämisperiaatemerkinä.



Ote maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä (2015). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti merkitty valkoisella.

2.3 Yleiskaava

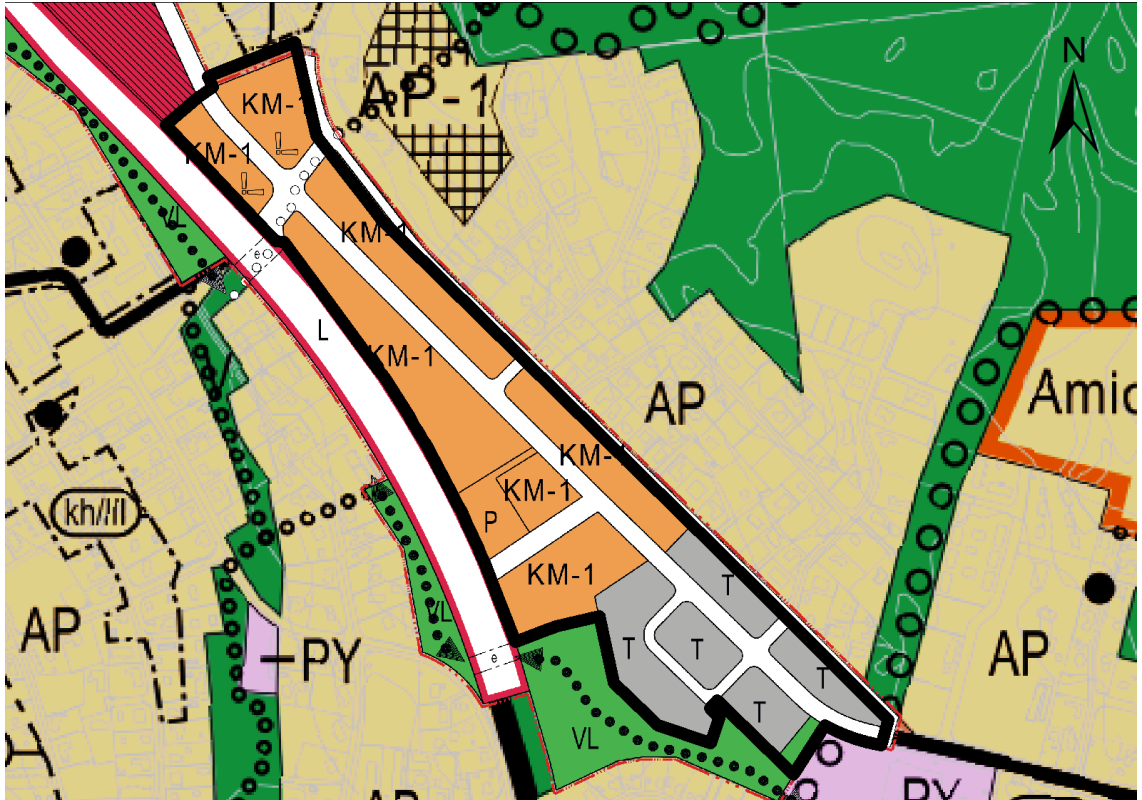
Suunnittelualueella on voimassa Keskustan Osayleiskaava 2030, joka kumosi Terholan yritysalueen osalta Järvenpään kaupungin yleiskaavan 2020 (KV 9.8.2004 § 64).

Keskustan osayleiskaavassa alueelle on merkitty

P käyttötarkoituksella Palveluiden ja hallinnon alue

T käyttötarkoituksella Teollisuus-, varasto- ja muu yritysalue

KM-1 käyttötarkoituksella Kaupallisten palveluiden ja muun yritystoiminnan alue



Ote Järvenpään yleiskaavasta 2020 ja keskustan osayleiskaavasta 2030. Suunnittelualueen sijainti rajattuna mustalla.

2.4 Asemakaava

Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaavat ja niiden vahvistuspäivämäärät.

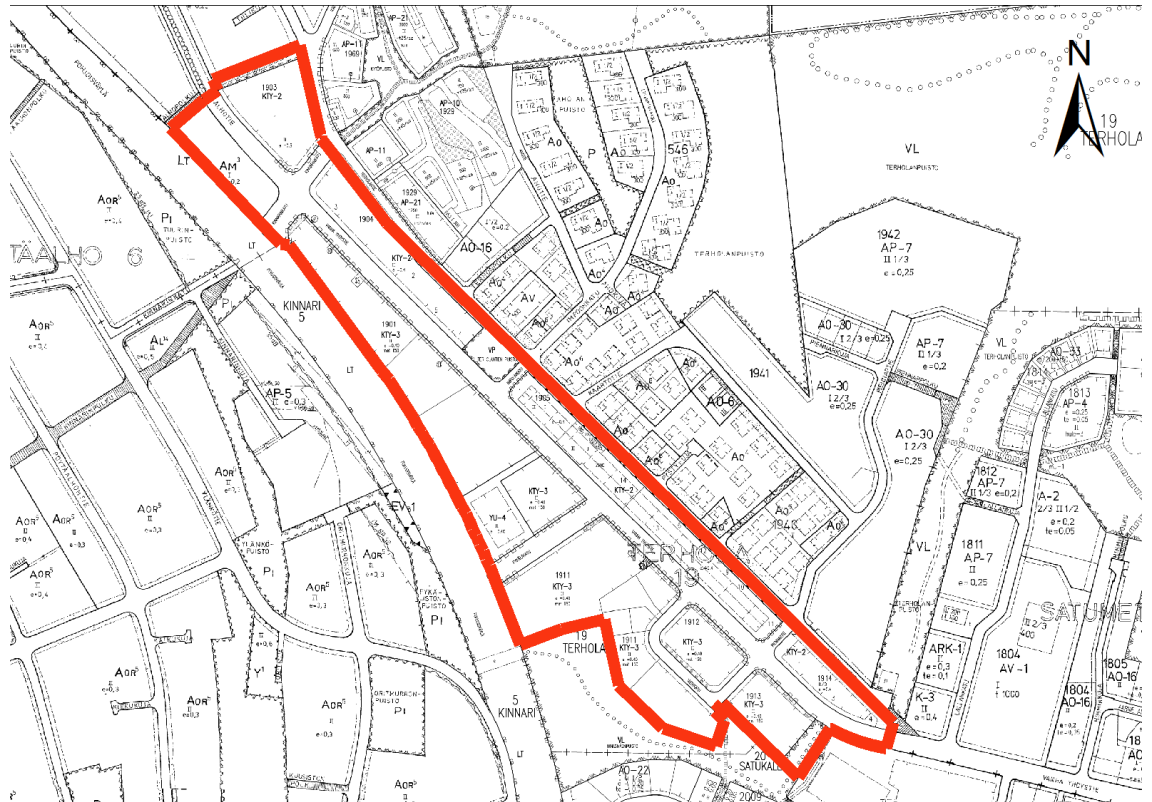
19/3, 30.6.1977

19/12, 3.3.2000

19/16, 18.6.2007

19/18, 28.9.2009

19/15, 29.1.2007



Ote ajantasa-asemakaavasta. Kaavamuutosalue on rajattu punaisella.

Suunnittelualueella on voimassa käyttötarkoituserkinnät:

KTY-2 Liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue.

AM-3 Moottoriajoneuvojen, huoltoasemien korttelialue

KTY-3 Toimitilarakennusten korttelialue

YU-4 Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten alue

EN Energiahuollon alue

VL Lähivirkistysalue

VP Puistoalue

3 Osalliset

- Kaava-alueen maanomistajat ja naapurit, lähialueen asukkaat
- Viranomaiset: Uudenmaan Ely-keskus, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Järvenpään kaupunki, Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Asiantuntija viranomaiset: Järvenpään Vesi, Fortum Power & Heat Oy, Caruna Oy, Telia Oyj, Elisa Oyj
- Muut tahot, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa,
- Osallisia voivat olla myös kaikki kuntalaiset, joita alueen kehittäminen kiinnostaa
- Jos jokin taho katsoo, ettei heitä tarvitse pitää osallisina tässä kaavatyössä, asiasta voi ilmoittaa kaavasunnittelijalle kirjallisesti.

4 Miten ja milloin voi osallistua?

4.1 Asemakaavaprosessin laatimisvaiheet ja osallistuminen

Osallistua voi jokaisessa kaavaprosessin vaiheessa joko suullisesti tai kirjallisesti. Toivomme sähköistä osallistumista (tekninen.palvelu@jarvenpaa.fi). Suunnitteluasiakirjat ovat nähtävillä

Seutulantalon palvelupisteessä (Seutulantie 12, 1. kerros) sekä Järvenpään kaupungin internet-sivuilla.

4.2 Tiedottaminen

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta, nähtävillä oloista, hyväksymisestä ja voimaantulosta tiedotetaan kuulutuksella:

- Kaupungin virallisella ilmoitustaululla (sähköinen 1.1.2020 alkaen)
- Kaupungin internet-sivuilla
- Kirjeitse kaava-alueen maanomistajille ja naapureille (voimaantulosta tiedotetaan kirjeitse vain, jos sitä on kirjallisesti pyytänyt ja ilmoittanut osoitteensa).

4.1 Aloitusvaihe

Asemakaavamuutoksen aluksi laaditaan kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista (MRL 63§).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan (OAS) voidaan tehdä tarkennuksia koko valmisteluvaiheen ajan, kunnes kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville.

OAS:sta voi esittää myös mielipiteen alueen suunnittelun lisätiedoksi kaupungille.

4.2 Valmisteluvaihe

Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua mielipiteensä kaavaluonnoksesta kaupungille (MRL 62 § ja MRA 30§). Kaupunki pyytää mahdollisia ennakkolausuntoja viranomaisilta.

Valmisteluvaiheen kaavaluonnos on nähtävillä 14 päivää Seutulantalon palvelupisteessä ja Järvenpään kaupungin internet-sivuilla.

4.3 Ehdotusvaihe

Luonnoksesta saatujen mielipiteiden ja ennakkolausuntojen pohjalta laaditaan asemakaavan muutosehdotus, jonka kaupunkikehityslautakunta hyväksyy ja asettaa julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi Seutulantalon palvelupisteeseen ja Järvenpään kaupungin internet-sivuille.

Osallisilla on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta. Muistutus on toimitettava kaupungille ennen ehdotuksen nähtävillä oloajan päättymistä (MRL 65 § ja MRA, 27 §). Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot (MRA 28 §).

Kaupunkikehityslautakunta käsittelee ja hyväksyy asemakaavoituksen vastineet kaavamuutosehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Mikäli asemakaavamuutosehdotusta joudutaan muuttamaan olennaisesti lausuntojen ja muistutusten johdosta, asettaa kaupunkikehityslautakunta sen uudelleen nähtäville ja mahdollisesti myös pyytää uusia lausuntoja.

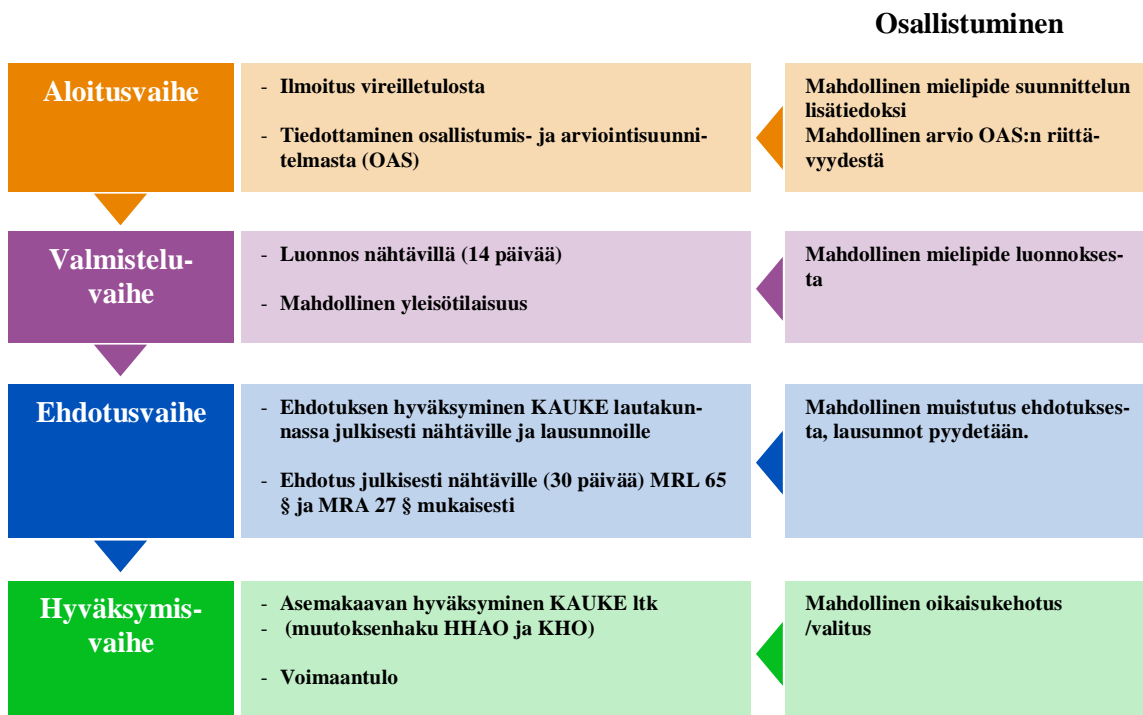
4.4 Hyväksymisvaihe

Hyväksymistä koskevasta päätöksestä, josta ilmenee kaupungin perusteltu kannanotto (vastine), ilmoitetaan kuulutuksella tiedottamisesta sovitulla tavalla niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja jättäneet yhteystietonsa kaavan ollessa julkisesti nähtävillä. (MRL 67 § ja MRA 94§)

Hyväksymispäätökseen voidaan hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten kuin kuntalaissa säädetään. (MRL 188 §)

Kaupunginvaltuuston päätöksestä on mahdollisuus valittaa 30 päivän kuluessa Helsingin hallinto-oikeuteen ja Helsingin hallinto-oikeuden päätöksestä valitusluvalla edelleen korkeimpaan hallin-

to-oikeuteen. Valitusote valtuuston päätöksestä on pyydetty erikseen Järvenpään kaupungin kirjaamosta.



Asemakaavamuutos tulee voimaan, kun lainvoiman saaneesta päätöksestä ilmoitetaan kuulutuksella, kuten edellä on mainittu. Voimaan tullut asemakaava saatetaan sovitulla tavalla tiedoksi MRA § 95 mukaisesti.

5 Kaavan selvitykset, vaikutukset ja vaikutusten arviointi

Kaavan suunnittelun aikana käytetään jo olemassa olevia perusselvityksiä. Selvitykset antavat riittävän tietopohjan kaavasuunnittelun lähtökohdiksi. Lisäselvityksiä voidaan tarpeen vaatiessa tehdä kaavasuunnittelun edetessä. Käytetyt selvitykset tullaan luettelemaan kaavaselostuksessa.

Asemakaavamuutoksen vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä mm. ihmisen elinoloihin, maisemaan, rakennettuun ympäristöön, kulttuuriympäristöön, yhdyskuntarakenteeseen ja liikenteeseen.

Vaikutuksia arvioidaan asiantuntija-arvioin pääasiassa kaupungin omana työnä koko kaavaprosessin ajan ja tulokset esitetään kaavaselostuksen yhteydessä. Vaikutusten arviointi perustuu suunnittelualueelta ja sen läheisyydestä käytössä oleviin perustietoihin, yhteistyötahojen kanssa käytyihin neuvotteluihin, suoritettaviin maastokäynteihin, aluetta koskeviin selvityksiin, osallistiltaan saataviin lähtötietoihin sekä lausuntoihin ja muuhun palautteeseen.

6 Aikataulu

- Luonnos nähtäville tammikuussa 2017 (14 pv)
- Ehdotus julkisesti nähtäville Kauke ltk.: joulukuu 2019-tammikuu 2020, (30 pv)
- Hyväksymiskäsittelyyn (Kauke ltk., Kh ja Kv) helmikuu-maaliskuu 2020, (30 pv)

7 Mielipiteet aloitusvaiheessa

Onko alueella tärkeitä paikkoja, kehittämiskohteita tai ongelmia, joita ei ole lähtötiedoissa huomioitu? Jos haluat tuoda esiin omia näkemyksiäsi suunnittelualueeseen liittyen, ota yhteyttä kaavasuunnittelijaan (ks. yhteystiedot alla).

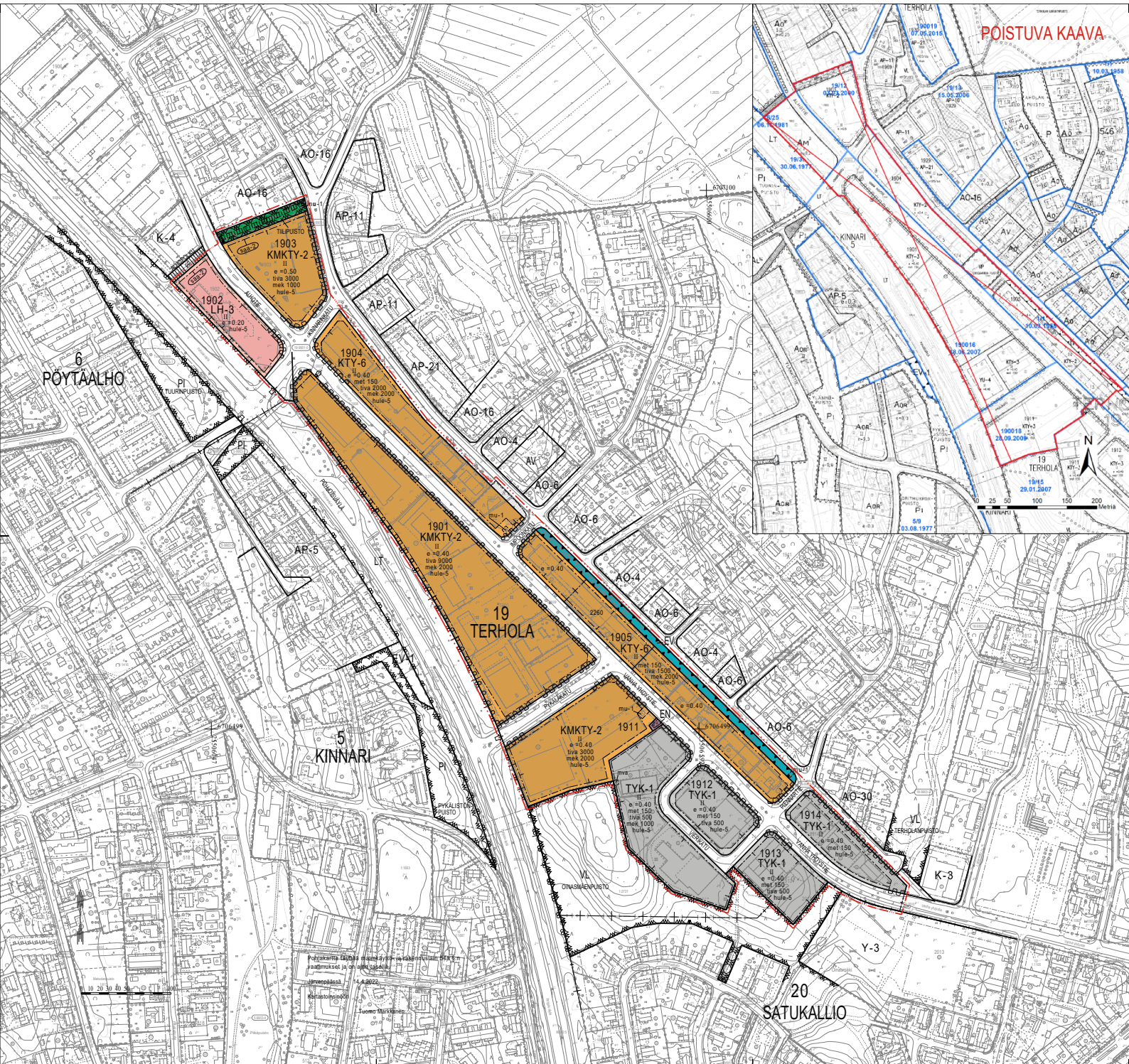
8 Yhteystiedot

Asemakaava laaditaan Järvenpään kaupungin asemakaavoituksessa virkamiestyönä. Sähköposti-osoitteet ovat muotoa: etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi

Vs. kaavoitusjohtaja Juhana Hiironen p. 040 315 2447

Kaavasuunnittelija Jaakko Heikkilä p.040 315 2630

Liite 2.



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

KMKTY-2

0303101
LIIKE- JA TOIMITILARAKENNUSTEN KORTTELIALUE, JOLLE SAA SIIJOITTA VÄHITTÄISKAAUPAN SUURYKSIKÖN.

Korttelialueelle saa rakentaa liike- ja toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia sekä näiden yhdistelmiä. Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan liiketiloja sekä sellaisia muita erikoistavaran kaupan liiketiloja, jotka tilantarpeestaan ja toimialan luonteesta johtuen soveltuvat keskustan ulkopuoliselle alueelle ja jotka eivät ole vaikutuksiltaan seudullisesti merkittäviä.

Korttelialueelle saa sijoittaa enintään kaksi päivittäistavarakaupan yksikköä. Päivittäistavarakaupan yksikön pinta-ala saa olla enintään 2 500 k-m². Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksikköön verrattavissa olevaa myymäläkeskittymää.

Korttelialueelle saa sijoittaa polttoaineen jakelupisteen.

Korttelialueella saa sijoittaa teknisiä tiloja katoille sekä kiinteistö- ja puistomuuntamoita kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

Tontilla harjoitettu toiminta ei saa melun, ilman pilaantumisen yms. muodossa aiheuttaa kohtuutonta räsitusta ympäristön asukkaille. Rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota kaupunkikuvan parantamiseen sekä muodostettava laadukas aluejulkisivu Pohjoisväylän suuntaan. Ulkovarastointi on sallittu vain alueella, jolla on näköesteinen siisti aitaus. Rakentamatta jäävät tontinosat tulee pitää istutuksin huolitellussa kunnossa, hyödyntää hulevesien käsittelyssä tai jättää luonnontilaiseksi. Tontilla tulee olla vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 200 m² kohti. Liikenteen melusta aiheutuva melutaso rakennusten sisällä työ- ja toimistotiloissa ei saa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa 45 dB(A).

Tontilla tulee olla vähintään yksi autopaikka kutakin
- liike- tai myymälätilan alkavaa 50 k-m² kohti ja
- toimisto-, teollisuus- tai varastotilan alkavaa 100 k-m² kohti

KTY-6

0304006
TOIMITILARAKENNUSTEN KORTTELIALUE

Korttelialueelle saa rakentaa liike- ja toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia sekä näiden yhdistelmiä. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä tai niihin verrattavissa olevia myymäläkeskittymiä. Korttelialueelle saa sijoittaa polttoaineen jakelupisteen.

Korttelialueella saa sijoittaa teknisiä tiloja katoille sekä kiinteistö- ja puistomuuntamoita kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

Tontilla harjoitettu toiminta ei saa melun, ilman pilaantumisen yms. muodossa aiheuttaa kohtuutonta räsitusta ympäristön asukkaille.

Ulkovarastointi on sallittu vain alueella, jolla on näköesteinen siisti aitaus. Rakentamatta jäävät tontinosat tulee pitää istutuksin huolitellussa kunnossa, hyödyntää hulevesien käsittelyssä tai jättää luonnontilaiseksi. Tontilla tulee olla vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 200 m² kohti. Liikenteen melusta aiheutuva melutaso rakennusten sisällä työ- ja toimistotiloissa ei saa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa 45 dB(A). Kullekin tontille saa sijoittaa yhden asunnon toiminnan tai rakennusten huollon edellyttämää henkilökuntaa varten.

Tontilla tulee olla vähintään yksi autopaikka kutakin
- liike- tai myymälätilan alkavaa 50 k-m² kohti ja
- toimisto-, teollisuus- tai varastotilan alkavaa 100 k-m² kohti

TYK-1

0403551
YMPÄRISTÖHÄIRIÖTÄ AIHEUTTAMATTOMIEN TEOLLISUUSRAKENNUSTEN KORTTELIALUE, JOLLE ON MAHDOLLISTA SIIJOITTA LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUKSIA

Korttelialueelle saa rakentaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia, liike- ja toimistorakennuksia sekä näiden yhdistelmiä. Korttelialueelle saa sijoittaa polttoaineen jakelupisteen.

Korttelialueella saa sijoittaa teknisiä tiloja katoille sekä kiinteistö- ja puistomuuntamoita kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

Tontilla harjoitettu toiminta ei saa melun, ilman pilaantumisen yms. muodossa aiheuttaa kohtuutonta räsitusta ympäristön asukkaille.

Ulkovarastointi on sallittu vain alueella, jolla on näköesteinen siisti aitaus. Rakentamatta jäävät tontinosat tulee pitää istutuksin huolitellussa kunnossa, hyödyntää hulevesien käsittelyssä tai jättää luonnontilaiseksi. Tontilla tulee olla vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 200 m² kohti. Liikenteen melusta aiheutuva melutaso rakennusten sisällä työ- ja toimistotiloissa ei saa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa 45 dB(A). Kullekin tontille saa sijoittaa yhden asunnon kiinteistön toiminnan tai rakennusten huollon edellyttämää henkilökuntaa varten.

Tontilla tulee olla vähintään yksi autopaikka kutakin
- liike- tai myymälätilan alkavaa 50 k-m² kohti ja
- toimisto-, teollisuus- tai varastotilan alkavaa 100 k-m² kohti

LH-3

0502000
LÄHVIRKISTYSALUE.
0710403
HUOLTOASEMAN KORTTELIALUE



















Kaavassa annetun kerrosluvun estämättä ja osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa ilmanvaihtokonehuoneita ja muita teknisiä tiloja. Liikenteen melusta aiheutuva melutaso rakennusten sisällä työ- ja toimistotiloissa ei saa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa 45 dB(A). Ulkovarastointi on sallittu vain alueella, jolla on näköesteinen siisti aitaus. Rakentamatta jäävät tontinosat tulee pitää istutuksin huolitellussa kunnossa, hyödyntää hulevesien käsittelyssä tai jättää luonnontilaiseksi.

EN

0801400
ENERGIAHUOLLON ALUE.

EV

0807000
SUOJAVHERALUE.

	1201100 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	1202000 Kaupunginosan raja.
	1203000 Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	1204100 Osa-alueen raja.
	1205100 Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	1206000 Ohjeellinen tontin raja.
6	1208000 Kaupunginosan numero.
PÖY	1209000 Kaupunginosan nimi.
1914	1210000 Korttelin numero.
	1212100 Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
25	1213000 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
met 150	1213200 Merkintä osoittaa varsinaisesta rakennusoikeudesta sallitun elintarvikkeiden myyntipinta-alan enimmäismäärän neliömetreinä.
mek 1000	1213220 Merkintä osoittaa varsinaisesta rakennusoikeudesta sallitun erikoistavaran myyntipinta-alan enimmäismäärän neliömetreinä.
tiva 0000	1213224 Merkintä osoittaa varsinaisesta rakennusoikeudesta sallitun tilaa vaativan erikoistavaran myyntipinta-alan enimmäismäärän neliömetreinä.
II	1217000 Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
e = 0.40	1220000 Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
	1227000 Rakennusala.
	1231203 Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.
	1231208 Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa matkaviestitukiaseman.
	1242000 Istutettava alueen osa.
	1243100 Säilytettävä/istutettava puurivi.
	1244000 Katu.
	1244003 Nuoli osoittaa yksisuuntaisen ajoneuvoliittymän sijainnin. u= ulosajoliittymä s= sisäänajoliittymä
	1254002 Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa.
	1262000 Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.
	1263000 Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
hule-5	1271415 Korttelialueella syntyviä hulevesiä on viivytettävä tonteilla siten, että viivytyspainanteiden, altaiden tai säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla vähintään 1,0 m ³ /100 m ² vettä läpäisemätöntä pintamateriaalia. Mahdollisen viherkaton osalta vain kolmannes sen pinta-alasta lasketaan läpäisemättömäksi pinta-alaksi. Viivytysrakenteen tulee suunnitella siten että rakenteen täysi tilavuus tyhjenee 12-24 tunnin kuluessa. Viivytysrakenteesta tulee olla ylivuoto, joka ohjaa ylivuotavat hulevedet hallitusti normaaleille virtausreitille tai tulvareitille. Korttelissa on mahdollista toteuttaa useamman kiinteistön yhteisiä hulevesien hallintaratkaisuja. Rakennusluvun yhteydessä tulee esittää tontikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma.
	1404002 Puhdistettava/kunnostettava maa-alue. Alueen maaperä on tutkittava ja tarvittaessa puhdistettava ennen rakennus- tai kaivuuluvan myöntämistä.

Lyhennelmät lausunnoista, mielipiteistä ja muistutuksista sekä kaavoituksen vastineet

Vireille, OAS ja kaavaluonnos

Asemakaavamuutosluonnos on ollut julkisesti nähtävänä 25.1.-7.2.2017 Seutulantalon palvelupisteessä sekä Järvenpään kaupungin internet-sivuilla. Kaavamuutoksen valmisteluaineistosta saatiin 3 lausuntoa.

Lausunto 1: Uudenmaan ELY-keskus, 10.2.2017

Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että asemakaavamääräyksiä tulee kehittää siten, että oikeusvaikutteisen yleiskaavan vähittäiskauppaa koskevat määräykset välittyvät asemakaavaan. Vähittäiskaupan tulee olla merkitykseltään paikallista, ei keskustahakuista. Mitoituksen ja kaupan laadun tulee olla sellainen, että nämä edellytykset täyttyvät.

Vastine: Oikeusvaikutteisen Järvenpään keskustan osayleiskaavan 2030 vähittäiskauppaa koskevat määräykset otetaan huomioon asemakaavassa. Vähittäiskauppa tulee olemaan laadultaan ja mitoitukseltaan paikallista.

Lausunto 2: Caruna Oy, 16.2.2017

Kaava-alueen eteläreunalla kulkee 110 kV maakaapelimme Kyrölä-Järvenpää. Kaapelialueelle tai sen välittömään läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää Carunalta erillinen risteämälausunto. Risteämälausunnossa esitetään annettua kaavalausuntoa yksityiskohtaisemmin ne seikat ja turvallisuusnäkökohdat, jotka hankkeen suunnittelijan ja toteuttajan tulee voimajohdon kannalta ottaa huomioon.

Vastine: Kaava-alueen eteläreunalla kulkeva maakaapeli sijaitsee lausunnon antajan toimittaman liitekartan mukaan rakennusalan ulkopuolelle, vaikka kaapelin linja kartan perusteella on osin tulkinnanvarainen. Rakentaminen kaapelin läheisyyteen tarkastellaan yksityiskohtaisemmin tarkemmilla suunnittelutasoilla.

Lausunto 3: TeliaSonera Oyj, 1.2.2017

Pyydetään ottamaan huomioon tukiasema kaava-alueella.

Vastine: Merkitään tukiasema kaavakarttaan.

Kaavaehdotus

Asemakaavamuutosehdotus on ollut julkisesti nähtävänä 19.2.-19.3.2020 Seutulantalon palvelupisteessä sekä Järvenpään kaupungin internet-sivuilla. Kaavamuutoksen valmisteluaineistosta saatiin 3 lausuntoa ja 3 muistutusta.

Lausunto 1: Caruna Oy, 19.3.2020

Kaava-alueen eteläreunalla kulkee 110 kV maakaapelimme Kyrölä- Järvenpää, joka on kriittinen osa Järvenpään sähkönjakelua. Kaapelialue on 1,5 m maakaapelien, keskilinjain molemmiin puolin. Kaapelialueelle tai sen välittömään läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää Carunalta erillinen risteämälausunto. Risteämä voi olla rakennelma, rakennus, tie tai katu, joka sijoittuu 110 kV voimajohdon läheisyyteen. Risteämälausunto tulee pyytää, vaikka suunnitelma olisi jo osoitettu kaavassa. Risteämälausunnossa esitetään annettua kaavalausuntoa yksityiskohtaisemmin ne seikat ja, jotka hankkeen suunnittelijan ja toteuttajan tulee voimajohdon kannalta ottaa huomioon. Risteämälausuntopyynnön voi lähettää osoitteeseen alueverkko@caruna.fi.

Vastine: Lausunto huomioidaan kaavan suunnittelussa.

Lausunto 2: Uudenmaan ELY-keskus, 19.3.2020

Terholan yritysalueen kaupallisten vaikutusten arvioinnissa todetaan, että alueen kaupan kerrosala kasvaa jonkin verran nykyisestä. Kaupan kerrosalan kasvun liikennetuotos tulee vielä arvioida sekä arvioida, seuraako siitä liikenneverkon parantamistarpeita. Asemakaavaehdotuksessa on osoitettu KMKTY-korttelialueille kerrosalaa 22 504 k-m². KTY-korttelialueille kerrosalaa on osoitettu 22 465 k-m². Yhteensä asemakaavassa on osoitettu kerrosalaa 44 969 k-m².

Kaava-aineistossa olevassa kaupan selvityksessä on todettu, että Terholassa voisi olla kaksi 2 500 k-m² päivittäistavaramyymälää. Tämä johtopäätös on sisällytettävä kaavamääräyksiin. Kaavaehdotuksessa esitetyt määräykset sallivat useamman 3999 k-m² päivittäistavarakaupan.

Kaupan selvityksessä on sivulla 8 todettu paikallisuuden näkökulmasta olevan mahdollista sijoittaa erikoistavaran kauppaa 10 000 k-m² ja tilaa vaativaa kauppaa 20 000 k-m². Nämäkin johtopäätökset on välitettävä kaavaan kaupan laadun prosentiosuoksina korttelialueittain, jotta asemakaavan paikallisuus varmistetaan. Asemakaavamääräys KTY-6 tarkoittaa, että rakentamisen voi toteuttaa joko liiketilana, toimistorakennuksina tai teollisuus- ja varastorakennuksina. Korttelialueen kaavamääräys ei ota riittävästi huomioon oikeusvaikutteisen yleiskaavan ohjausvaikutusta.

Yleiskaavassa osa KTY-6 korttelialueista on osoitettu teollisuus-, varasto- ja yritysalueiksi (T). Mikäli asemakaavamääräys olisi esim. TY, olisi pääkäyttötarkoitus yleiskaavan mukainen. Kaavamääräyksellä voi halutessa sallia liikerakentamista joku osuus toteutettavasta rakennusoikeudesta pääkäyttötarkoituksen säilyessä muuna kuin liiketilana.

Uudenmaan ELY-keskus toteaa, että seudulliset kaupan alarajat ovat Järvenpäässä voimassa olevan maakuntakaavan mukaan TIVA-kaupan osalta 10 000 k-m², muun erikoiskaupan osalta 5 000 k-m² ja päivittäistavarakaupan osalta 2 000 k-m². Kaupan selvityksessä on käytetty maakuntakaavaehdotuksen (Uusimaakaava) alarajoja. On muistettava, ettei Uusimaakaavaa ole vielä hyväksytty eikä se ole lainvoimainen. Kaavaa laadittaessa on toimittava voimassa olevan lainvoimaisen maakuntakaavan mukaisesti.

Vastine: Muutetaan osayleiskaavan KTY-määräys osayleiskaavan ohjausvaikutuksen paremmin huomioon ottavaksi. Merkitään kaupan mitoituksen enimmäismäärät kaupan lajeittain ja kortteleittain.

Lausunto 3. Fortum Oyj, 19.3.2020

Lausunnon kohteena oleva kiinteistö Terholan kaupunginosassa Terholantien ja Oinasmäen välisellä alueella ja Vanhan Yhdystien varrella. Fortumilla on kaukolämmön runkolinjoja tarkasteltavan alueella ja sen välittömässä läheisyydessä Vanhalla Yhdystiellä sekä Pohjoisväylän varrella. Joitakin alueen kiinteistöjä on liitetty kaukolämpöön. Nykyiseen kaukolämpöverkoston voi kohdistua muutospaineita. Haluamme olla mukana kehittämässä aluetta jo suunnitteluvaiheessa. Fortum on valmis tarjoamaan kaukolämpöä rakennettaviin uusiin kiinteistöihin.

Vastine: Lausunto huomioidaan kaavan suunnittelussa.

Muistutus 1.

Kiinteistön XXX, osoitteessa XXX, sekä kiinteistön XXX, osoitteessa XXX, omistajina haluamme lausua ja muistuttaa sekä esittää mielipiteemme Terholan yritysalueen asemakaavan muutoshankkeen johdosta seuraavaa.

Kyseessä oleva asemakaavan muutoshanke on mielestämme laaja-alainen ja merkittävä. Nyt hankkeena olevalla asemakaavan muutoksella on suora vaikutus omistuksessamme ja hallinnassamme olevien kiinteistöjen omistukseen, hallintaan ja käyttöön.

Kiinteistön omistajajina ja haltijoina vaadimme ehdottomasti, että kiinteistön XXX osalta, nykyisen kaavan KTY-2 sallima mahdollisuus kahden asunnon rakentaminen, kiinteistön hoitohenkilökuntaa varten, sallitaan myös jatkossa ja sisällytetään myös uuteen KTY-6 kaavaan.

Lisäksi lausumme ja toteamme, että uuden kaavaehdotuksen mukainen hule-5 vaatimus hulevesien painanteiden, altaiden tai säiliöiden toteuttamiseksi jo rakennetuilla kiinteistöillä on kohtuuton ja kustannuksiltaan kestämätön tapauksessa joissa halutaan toteuttaa ja rakentaa esim. rakennusluvan varaista täydennys— tai laajennusrakentamista.

Mielestämme hule-5 vaatimus tulee ehdottomasti poistaa jos / kun toteutetaan täydennys- tai laajennusrakentamista.

Vastine: Alueidenkäytön suunnittelussa alueita eriytetään tiettyihin käyttötarkoituksiin. Terholan yritysalue on eriytetty liike-, yritys- ja toimitilatoiminnalle. Kahden asunnon salliminen asemakaavaan ei ole perusteltua, koska asutusta ei ole tarkoitus levittää liike- ja toimitilarakentamiseen eriytetylle alueelle. Nykyisin asuminen liike- ja toimitilojen yhteydessä on harvoin liiketoiminnan kannalta perusteltua.

Velvoite hulevesien käsittelyyn perustuu voimassa olevaan lainsäädäntöön (Maankäyttö- ja rakennuslain luvun 13 pykälään 103 § alakohtineen (22.8.2014/682), Vesilaki 681/2014 ja Asetukseen kiinteistöjen vesi- ja viemärlaitteista 1.1.2018) sekä oikeusvaikutteisen Keskustan Osayleiskaavan 2030 ohjausvaikutukseen. Kiinteistön omistaja vastaa tontillaan muodostuvien hulevesien käsittelystä ja hallinnasta ennen niiden johtamista kaupungin hulevesijärjestelmään. Järvenpään kaupunki vastaa asemakaava-alueilla yleisten alueiden hulevesien hallinnasta. Kaavamuutoksessa pääosin jo rakennetulle alueelle asetettavaa hulevesimääräystä (hule-5) ei voida pitää kohtuuttomana, koska se tulee sovellettavaksi merkittävämmän, rakennusluvitusta joka tapauksessa edellyttävän täydennysrakentamisen tai purkavan rakentamisen yhteydessä. Järvenpään kaupunki ohjeistaa hulevesien määrälliseen mitoittamiseen vastaavalla määrällä (Ohje hulevesien käsittelystä rakennushankkeeseen ryhtyville ja suunnittelijoille, 9.3.2021) riippumatta siitä onko asemakaavassa hulevesimääräys tai ei.

Muistutus 2.

Kiinteistön 196-19-1905-4 ja 5 omistajana haluamme lausua ja tehdä muistutuksen Terholan yritysalueen kaavamuutoksesta (kaavatunnus 190021).

Asemakaavan muutosehdotuksessa on tehty suuria ja merkittäviä muutoksia kiinteistöjen ja niiden käyttötarkoituksen muuttamiseksi. Näillä muutoksilla on huomattavat vaikutuksen olemassa olevien kiinteistöjen käyttömahdollisuuksiin. Ehdotettu kaavamuutos kaventaa huomattavasti kiinteistöjen käyttöä.

Nykyisin voimassaoleva asemakaava mahdollistaa kahden asunnon rakentamisen kiinteistön hoitohenkilökunnan käyttöön. Mikäli asemakaavaa muutetaan nyt ehdotetulla tavalla ja edellä mainittu oikeus asunnon rakentamiseen poistetaan, asettaa se alueella olevat kiinteistönomistajat eriarvoiseen asemaan sen perusteella, ovatko kyseessä olevat asunnot tällä hetkellä rakennettuina vai eivät. Katsomme että tällaiseen eriarvoiseen asemaan asettaminen ei ole millään tavoin peruteltua. Tämän vuoksi vaadimme, että tämä nykyisessä asemakaavassa oleva mahdollisuus kahden asunnon rakentamiseen säilytetään myös uudessa asemakaavassa.

Haluamme myös lausua uuden kaavaehdotuksen hule-5 osalta, että mielestämme kaavaehdotuksessa tulisi muuttaa hule-5 osalta seuraavasti. Mikäli nykyisille rakennetuille kiinteistöille tehdään täydennys— tai laajennusrakentamista, ei kyseiselle kiinteistöille tulisi vaatia hule-5 mukaisia viivytyrakenteita. Tämä vaatimus voisi estää pienenkin lisärakennuksen tekemisen kiinteistöille aiheuttamalla niin suuria kustannuksia, ettei rakentaminen olisi missään tapauksessa mielekäästä.

Vastine: Kahden asunnon salliminen asemakaavaan ei ole perusteltua, koska asutusta ei ole tarkoitus levittää liike- ja toimitilarakentamisen alueille. Nykyisin asuminen liike- ja toimitilojen yhteydessä on liiketoiminnan kannalta harvoin perusteltua.

Velvoite hulevesien käsittelyyn perustuu voimassa olevaan lainsäädäntöön (Maankäyttö- ja rakennuslain luvun 13 pykälään 103 § alakohdineen (22.8.2014/682), Vesilaki 681/2014 ja Asetukseen kiinteistöjen vesi- ja viemärlaitteista 1.1.2018) sekä oikeusvaikutteisen Keskustan Osayleiskaavan 2030 ohjausvaikutukseen. Kiinteistön omistaja vastaa tontillaan muodostuvien hulevesien käsittelystä ja hallinnasta ennen niiden johtamista kaupungin hulevesijärjestelmään. Järvenpään kaupunki vastaa asemakaava-alueilla yleisten alueiden hulevesien hallinnasta. Kaavamuutoksessa pääosin jo rakennetulle alueelle asetettavaa hulevesimääräystä (hule-5) ei voida pitää kohtuuttomana, koska se tulee sovellettavaksi merkittävämmän, rakennusluvitusta joka tapauksessa edellyttävän täydennysrakentamisen tai purkavan rakentamisen yhteydessä. Järvenpään kaupunki ohjeistaa hulevesien määrälliseen mitoittamiseen vastaavalla määrällä (Ohje hulevesien käsittelystä rakennushankkeeseen ryhtyville ja suunnittelijoille, 9.3.2021) riippumatta siitä onko asemakaavassa hulevesimääräys tai ei.

Muistutus 3.

Kiinteistössä toiminta on pääosin nykyisin vähittäiskauppaa. Kaavaehdotuksessa rakennusoikeudeksi on merkitty $e=0,4$. Pyytäisimme rakennusoikeuden korotusta naapuritonttia vastaavaksi (1903 Lidl) $e=0,5$. Tämä mahdollistaisi nykyisen peruskorjatun kiinteistön kehittämisen ja korkeisiin tiloihin parvien rakentamisen.

Vastine: Rakennusoikeuden noston tarpeista ja mahdollisuuksista neuvotellaan Järvenpään kaupunkikehityksen kanssa. Rakennusoikeuden nostaminen asemakaavaan edellyttää erillistä sopimusta Järvenpään kaupungin kanssa.

Liite 4.



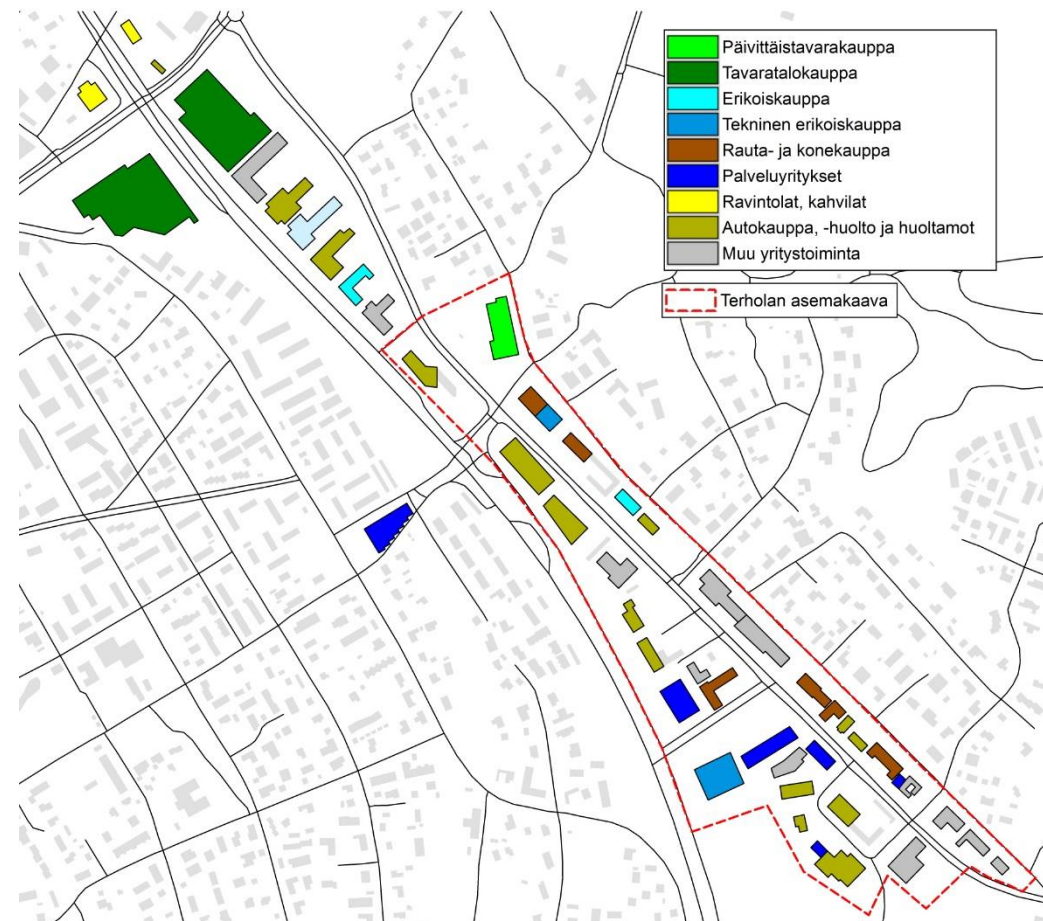
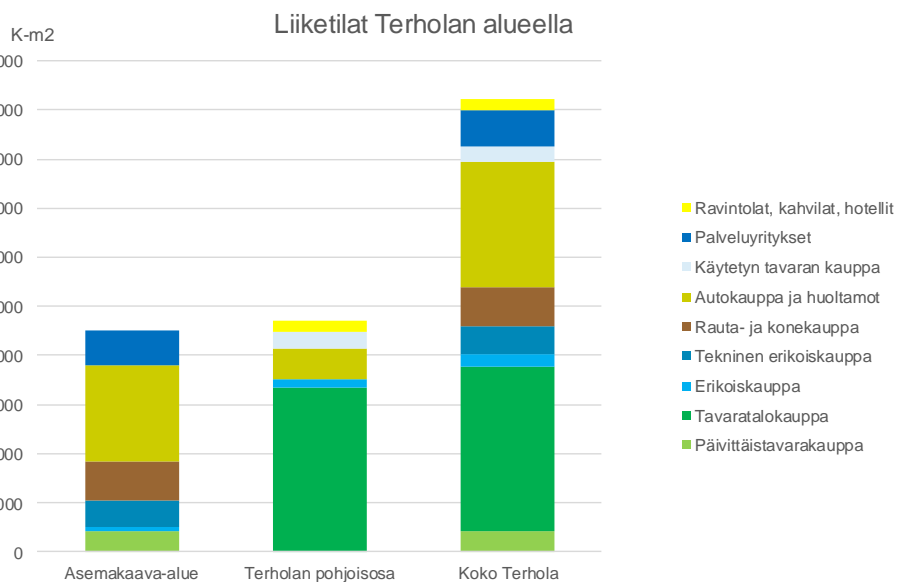
Terholan yritysalueen asemakaavan kaupallisten vaikutusten arviointi

29.11.2019



Terholan nykyinen kaupallinen rakenne

- Terholan yritysalueen asemakaavan alueella on autokauppaa, huoltoa ja huoltamotoimintaa, jonkin verran rauta- ja konekauppaa, teknistä erikoiskauppaa (Power) sekä eläinkauppa ja päivittäistavara-kauppa (Lidl).
- Alueella on myös kaupallisia palveluita mm. kuntosali, sisäliikuntahalli, keilahalli, eläinlääkäri ja pesula. Lisäksi alueella on myös muuta yritystoimintaa.
- Asemakaava-alueella on kaupan ja kaupan palveluiden liiketilaa yhteensä n. 22.500 k-m², josta varsinaista kauppaa on noin 19.000 k-m². Alueella ei ole yhtään vähittäiskaupan suuryksikköä.
- Asemakaava-alueen pohjoispuolella on tavaratalokauppaa, Citymarket, Tokmanni sekä ravintolapalveluita, autokauppaa, kukkakauppa ja kirpputori. Liiketilaa on suunnilleen saman verran kuin asemakaava-alueella.



Lähde: WSP kartoitus

Pohjakartta: Helsingin seudun seutukartta.

Aineiston ylläpitäjä on Helsingin kaupunkiympäristön toimiala / Kaupunkimittauspalvelut ja alkuperäinen tekijä Helsingin kaupunkiympäristön toimiala / Kaupunkimittauspalvelut yhdessä HSY:n ja alueen muiden kuntien mittausorganisaatioiden kanssa. Aineisto on ladattu Helsinki Region Infoshare -palvelusta 02.10.2019 lisenssillä Creative Commons Attribution 4.0.

Kaupallisten palveluiden pinta-ala on laskettu kartoituksen pohjalta rakennuksen pohjapinta-alan mukaan ja se pitää sisällään myymälätilan lisäksi mm. takatilat, varastot, yms. Pinta-ala ei ole yhtenevä rakennusluvan kerrosalan kanssa, mutta liikkeiden pinta-alat ovat kuitenkin keskenään verrannolliset.

Terholan nykyinen merkitys kaupan palveluverkossa

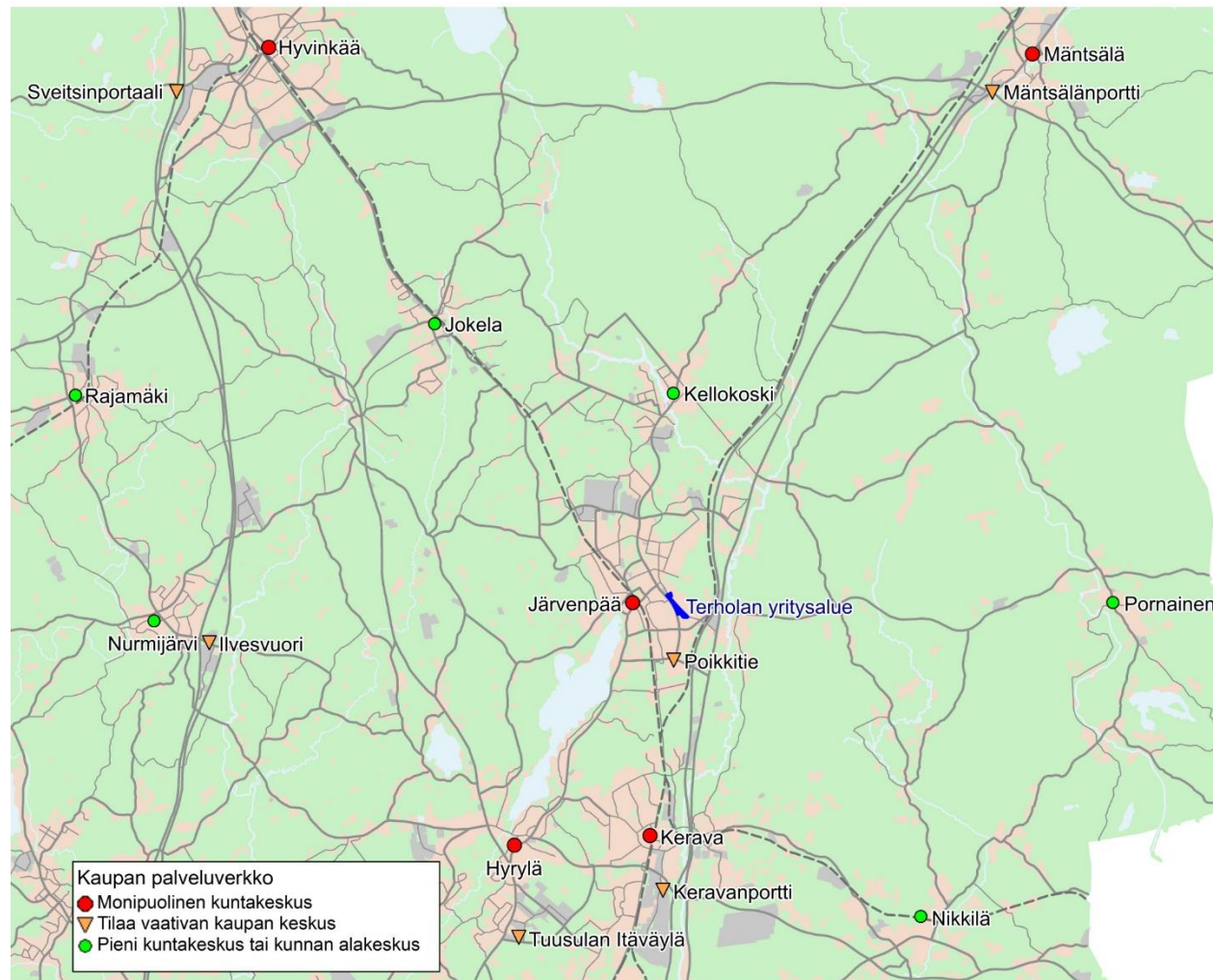
Terhola

- Terholan pohjoisosa on merkittävä päivittäisasiain keskittymä Järvenpäässä.
- Terholan yritysalue on tiva-kaupan alue; pitkänomainen alue yksittäisiä pieniä ja keskisuuria myymälöitä.

"Terholan KM-1-alue ei täytä varsinaisen myymäläkeskittymän tunnusmerkkejä: alue ei ole yhtenäinen kaupan alue vaan aluerakenne on sekoittunut toiminnoiltaan. Aluetta ei ole myöskään suunniteltu toiminnallisesti ja rakenteellisesti yhtenäiseksi. KM-1-alueella sijaitsevilla toimijoilla ei ole yhteismarkkinointia ja alueen yritykset eivät todennäköisesti hyödy sijainnista lähellä toisiaan huomioiden alueen yritysten hyvin erilaiset toimialat." (Järvenpää Terhola, Seudullisuuden arviointi, Ramboll 2015)

Muu lähiseutu

- Monipuolisissa kuntakeskuksissa on päivittäistavarakaupan, tavaratalokaupan, erikoiskaupan ja kaupallisten palveluiden tarjontaa.
- Pienissä kuntakeskuksissa tai kuntien alakeskuksissa kaupan tarjonta painottuu päivittäistavarakauppaan ja kaupallisiin palveluihin. Keskuksissa on myös vaihtelevasti erikoiskaupan tarjontaa.
- Tilaa vaativan kaupan keskuksissa on nimensä mukaisesti tilaa vaativaa kauppaa sekä autokauppaa, usein myös liikenneasemapalveluita.

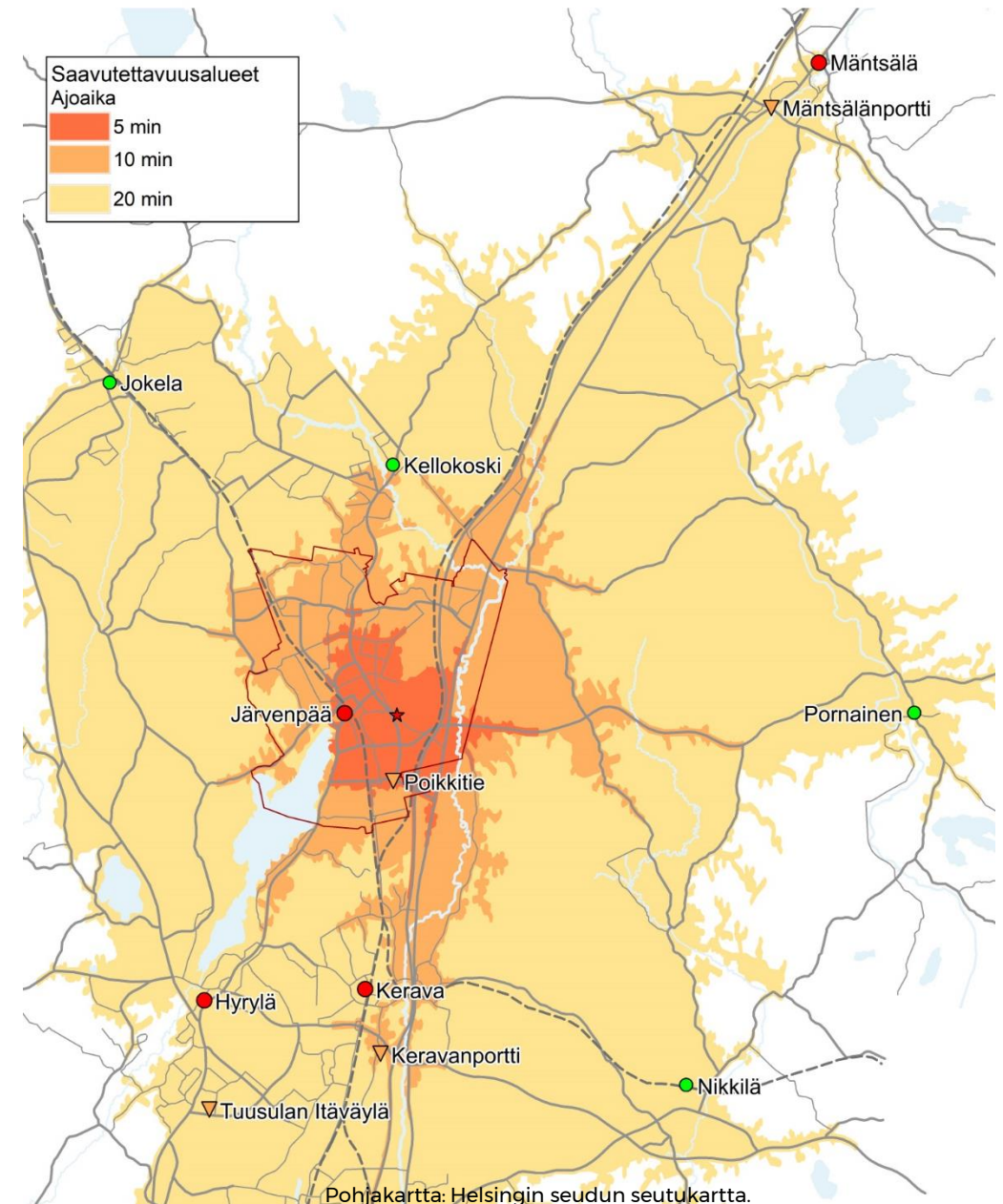


Pohjakartta: Helsingin seudun seutukartta.

Aineiston ylläpitäjä on Helsingin kaupunkiympäristön toimiala / Kaupunkimittauspalvelut ja alkuperäinen tekijä Helsingin kaupunkiympäristön toimiala / Kaupunkimittauspalvelut yhdessä HSY:n ja alueen muiden kuntien mittausorganisaatioiden kanssa. Aineisto on ladattu Helsinki Region Infoshare -palvelusta 02.10.2019 lisenssillä Creative Commons Attribution 4.0.

Asiointi ja saavutettavuus

- Tilaa vaativassa kaupassa asioidaan harvoin ja verkko on harvempi kuin lähipalveluiden verkko.
- Asiointimatka ja ajoaika ovat useimmiten pidempiä kuin päivittäistavarakaupassa tai muussa erikoiskaupassa. Asiointipaikan valintaan ei vaikuta yksinomaan matka, vaan keskittymän tarjonta, asiakkaan tarve ja muu liikkuminen. Tilaa vaativassa kaupassa ei näin ollen asioida aina lähimmässä keskittymässä.
- Terholan alue sijoittuu keskelle Järvenpäästä aivan keskustan tuntumaan.
- Alue palvelee hyvin järvenpääläisiä, selvästi yli puolet järvenpääläisistä asuu enintään viiden minuutin automatkan päässä Terholasta, ja lähes koko kunnan alueelta Terhola on saavutettavissa alle 10 minuutissa.
- Lähikunnista ajoaika jää alle 20 minuuttiin.
- Tällä hetkellä Terholan yritysalueella ei ole sellaisia merkittäviä vetovoimatekijöitä, jonka takia alueella asioitaisiin säännöllisesti seudullisesti. Satunnainen seudullinen asiointi liittyy yleensä asiointiin Terholan marketeissa, Järvenpään keskustassa tai Poikkitie alueella tai yksittäiseen asiakastarpeeseen.
- Vaikka siis alue on lähikunnista hyvin saavutettavissa, se palvelee pääosin järvenpääläisiä, kun taas lähikunnista asioidaan alueella selvästi harvemmin.



Liiketilän kysyntä Järvenpäässä

Laskennallinen liiketilatarve 2018 ja liiketilän lisätarve 2040

Liiketilän laskennallinen tarve 2018

- Laskennallinen liiketilatarve kuvaa nykytilanteen laskennallista liiketiläkysyntää. Laskelmassa oletuksena on, että koko Järvenpään vähittäiskaupan nykyinen ostovoima toteutuu myymälätilana Järvenpäässä keskimääräisellä myyntitehokkuudella.
- Se ei sisällä kaavallista ylimitoitusta eikä verkkokauppavähennystä (vrt. liiketilän lisätarve).
- Laskennallista liiketilatarvetta voidaan käyttää mm. paikallisuuden ja nykyisen tarjonnan tason arviointiin.
- Todellisuudessa osa Järvenpään ostovoimasta suuntautuu kaupungin ulkopuolelle muihin keskittymiin sekä verkkokauppaan ja vastaavasti Järvenpään suuntautuu seudullista ostovoimaa lähikunnista.

Liiketilän laskennallinen tarve 2018

	k-m ²
Pt-kauppa	24 000
Tiva ja autokauppa	52 000
Muu erikoiskauppa	38 000
Vähittäiskauppa	114 000
Kaupalliset palvelut	34 000
Vähittäiskauppa ja palvelut	148 000

Liiketilän lisätarve vuoteen 2040

	k-m ²
Pt-kauppa	18 000
Tiva ja autokauppa	46 000
Muu erikoiskauppa	37 000
Vähittäiskauppa	101 000
Kaupalliset palvelut	30 000
Vähittäiskauppa ja palvelut	131 000

Liiketilän lisätarve vuoteen 2040

- Liiketilän lisätarve kertoo, kuinka paljon uutta liiketilaa kaupungissa tarvitaan, jos koko ostovoiman kasvu suuntautuu uuteen kaupan kerrosalaan Järvenpäässä.
- Päivitetty Uudenmaan maakuntakaavan mitoituksesta (Uudenmaan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi, 2018). Laskelmassa on otettu huomioon yleiskaavan väestötavoite 60.000 asukasta vuoteen 2040. Yleiskaavan tarkastelu koskee vuosia 2018-2040 (Uusimaa-kaavan tarkastelu vuosia 2016-2050).
- Kun arvioidaan kaavan mitoituksia, tulee ottaa huomioon myös mm. kilpailunedellytykset, kaupan konseptien muutokset ja se, etteivät kaavat toteudu täysmittaisina. Siksi laskennassa on otettu huomioon kaavallinen ylimitoitus (+30 %), samaa on käytetty Uusimaa-kaavan mitoituksessa.
- Verkkokauppa tulee vähentämään myymälätarvetta, ja laskennassa käytetään samaa verkkokauppavähennystä (-10 %) kuin mitä Uusimaa-kaavan mitoituksessa on käytetty.
- Lisätarve on laskettu Järvenpään asukkaiden ostovoiman kasvun pohjalta. Laskelmassa ei ole otettu huomioon loma-asutusta, matkailijoita tai 2. asumista, joiden merkitys Järvenpään kaupan kehitykseen on arvion mukaan vähäinen. Laskelmassa ei myöskään ole otettu huomioon ostovoiman siirtymiä, tai poistuvaa kaupan tarjontaa.
- Todellisuudessa osa suuntautuu Järvenpään ulkopuolelle ja vastaavasti Järvenpään suuntautuu ostovoimaa kaupungin ulkopuolelta.
- Kaupan murros vaikuttaa erikoiskaupan tilantarpeeseen todennäköisesti arvioitua (verkkokauppavähennystä) enemmän.

Asemakaavan alustava ehdotus 25.10.2019

KMKTY-x

Liike- ja toimitilarakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön

- Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan liiketiloja sekä sellaisia muita erikoistavaran kaupan liiketiloja, jotka tilantarpeestaan ja toimialan luonteesta johtuen soveltuvat keskustan ulkopuoliselle alueelle ja jotka eivät ole vaikutuksiltaan seudullisesti merkittäviä. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaramyynnin suuryksikköä. Korttelialueelle saa sijoittaa polttoaineen jakelupisteen.

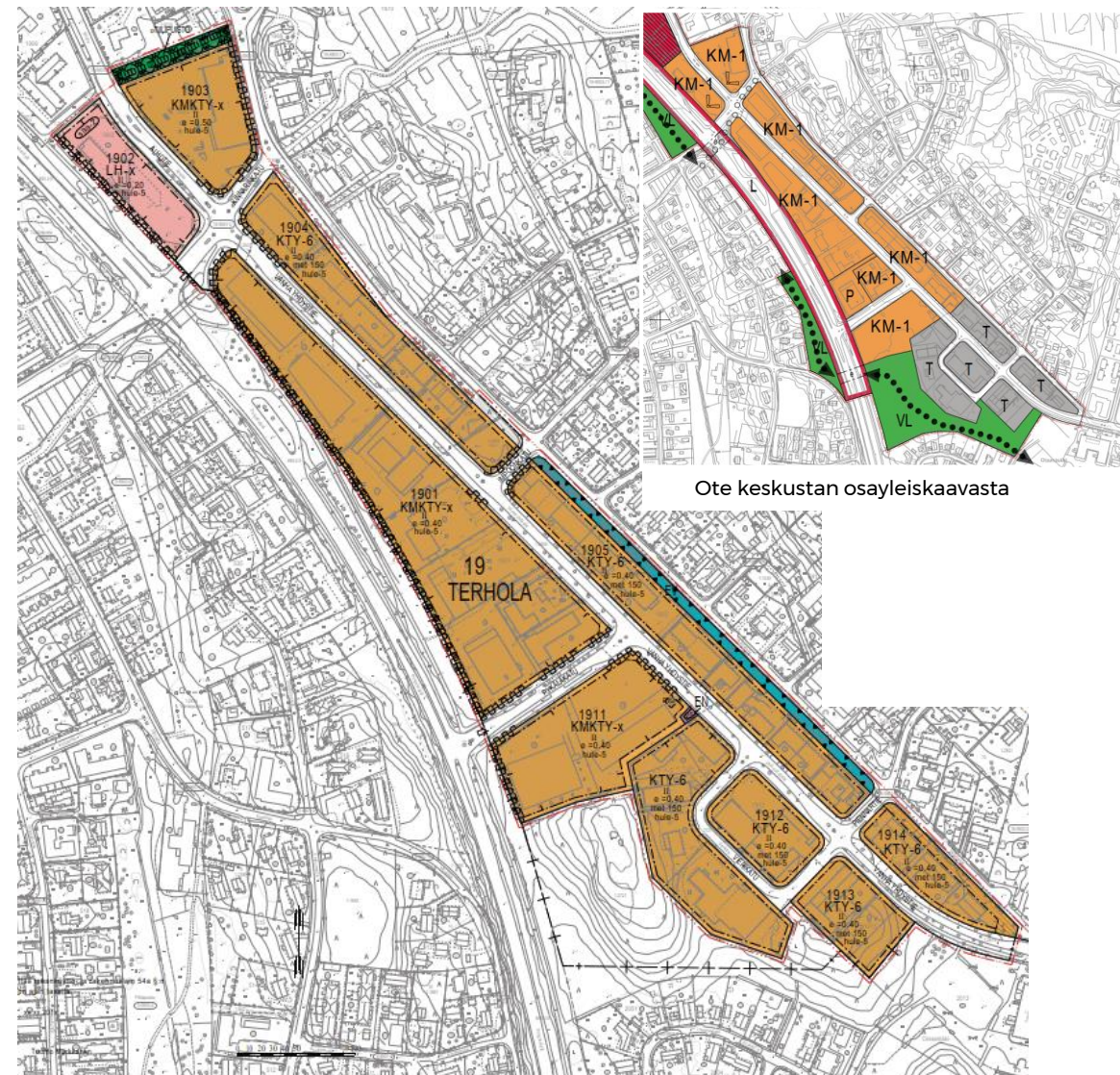
KTY-6

Toimitilarakennusten korttelialue

- Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä tai niihin verrattavissa olevia myymäläkeskittymiä. Korttelialueelle saa sijoittaa polttoaineen jakelupisteen

LH-X

- Huoltoaseman korttelialue



Ote keskustan osayleiskaavasta

Asemakaavan mahdollistama kaupallinen rakenne

KMKTY-x Liike- ja toimitilarakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön

- Rakennusoikeus yhteensä noin 22.500 k-m²
- Mahdollistaa liiketilaa ja vähittäiskaupan suuryksiköitä sekä muuta toimitilaa
- Mahdollistaa suuryksikkörajan alittavaa pt-kauppaa, erikoiskauppaa, joka soveltuu keskustan ulkopuoliselle alueelle sekä tilaa vaativaa kauppaa

KTY-6 Toimitilarakennusten korttelialue

- Rakennusoikeus yhteensä noin 22.000 k-m²
- Mahdollistaa liiketilaa ja pienyritystoimintaa
- Mahdollistaa pt-kauppaa, erikoiskauppaa ja tivia, mutta ei suuryksiköitä tai sellaisiin verrattavissa olevia myymäläkeskittymiä
- Osayleiskaavan mukaan kaakkoiskulma on varattu teollisuus-, varasto- ja yritysalueeksi (ei niinkään myymälätoiminnalle)

LH-X Huoltoaseman korttelialue

- Rakennusoikeus noin 1200 k-m²
- Rakennusoikeus suunnittelualueella yhteensä noin 45.700 k-m²

Tilaa vaativaa kauppaa

- Mahdollistaa tilaa vaativaa kauppaa

Erikoiskauppaa, joka soveltuu keskustan ulkopuoliselle alueelle

- Tällaisia ovat tyypillisesti esim. tekniset erikoiskaupat (kodintekniikka- ja tietotekniset kaupat), sisustuskaupat, eläintarvikekaupat, lastentarvikekaupat, urheilukaupat, hevostarvikekaupat ja muut vapaa-ajan tarvikekaupat sekä laajan tavaravalikoiman myymälät (Motonet, HongKong, Puuilo, Biltema yms.)
- Tyypillisesti erikoiskaupat keskittyvät, mutta alueelle ei sallita sellaista keskittymää, joka olisi merkitykseltään seudullinen. Alueelle salitaan siis yksittäisiä myymälöitä, mutta ei esimerkiksi kauppakeskusta tai pienistä erikoiskaupoista muodostuvaa seudullisesti vetovoimaista liikekeskusta.

Päivittäistavarakauppaa

- Mahdollistaa suuryksikkörajan alittavaa päivittäistavarakauppaa eli myös suuria supermarketteja.
- Liikenneaseman yhteyteen voi sijoittaa päivittäistavarakauppaa.

Kaupallisia palveluita

- Mahdollistaa kaupallisia palveluita. Terholan tyyppiselle kaupan alueelle hakeutuu tiva-kauppaan liittyviä kaupan palveluita sekä vapaa-ajan palveluita, kuten siellä on tälläkin hetkellä.
- Kaupan määrää Terholassa rajoittaa se, että alueen tulee olla merkitykseltään paikallinen kaupan alue. Jos koko rakennusoikeus toteutuisi kaupan rakentamisena, muodostuisi alueesta todennäköisesti niin vetovoimainen kaupan alue, että se olisi merkitykseltään seudullinen. Näin ollen koko rakennusoikeus ei voi toteutua kaupan pinta-alana.

Kortteli	Kaavamerkintä	Rakennusoikeus
1901	KMKTY	13 049 k-m ²
1902	LH-x	1 221 k-m ²
1903	KMKTY	4 288 k-m ²
1904	KTY	4 740 k-m ²
1905	KTY	5 696 k-m ²
1911	KMKTY	5 167 k-m ²
	KTY	4 958 k-m ²
1912	KTY	2 198 k-m ²
1913	KTY	2 158 k-m ²
1914	KTY	2 194 k-m ²
	KMKTY	22 504 k-m ²
	KTY	21 944 k-m ²
	LH-x	1 221 k-m ²
		45 669 k-m²

Paikallinen kaupan alue

Maakuntakaava rajoittaa merkitykseltään paikallisen keskustakaupan 10.000 kerrosneliometriin ja tilaa vaativan kaupan 10.000 kerrosneliometriin, jollei selvityksin toisin osoiteta.

- Tälläkin hetkellä Terholan alueella on tilaa vaativaa kauppaa noin 15.000 k-m², mutta alue on merkitykseltään vielä paikallinen. (Järvenpää Terhola, Seudullisuuden arviointi, Ramboll 2015)

Seudulliseen vetovoimaan vaikuttaa kerrosalan lisäksi myös kaupan keskuksen tarjonnan laatu.

- Jos kauppaa sijoittuu alueella hajanaisesti yksittäisiin myymälöihin, jää sen vetovoima heikommaksi kuin esimerkiksi myymäläkeskittymän, jota markkinoidaan yhtenäisesti ja joka muodostaa toiminnallisen helposti lähestyttävän kokonaisuuden.
- Näin ollen alueen mahdollistama kerrosala ei suoraan kerro sen seudullista tai paikallisesta merkittävydestä.
- Päivittäistavarakaupassa supermarket-tasoinen myymälä on tyypillisesti vielä merkitykseltään paikallinen. Supermarket-kokoluokan myymälöitä löytyy tyypillisesti kaikista kuntakeskuksista, eikä sen kokoinen myymälä ole niin vetovoimainen, että se vetäisi asiointia laajasti yli kuntarajojen, jollei muu asiointi tai liikkuminen kohdistu alueelle. Sen sijaan hypermarket on tyypillisesti merkitykseltään seudullinen myymälä (pl. pks). Aluetta voidaan edelleen pitää merkitykseltään paikallisena, jos Terholassa on kaksi 2500 k-m² suuruista pt-myyvälää.
- Erikoiskaupassa paikallisesti merkittävän kaupan rajana voidaan Terholassa pitää 10.000 kerrosneliometriä, vaikka Järvenpäässä riittääkin paikallista ostovoimaa tätä enemmän. Esimerkiksi kerrosneliometriltään 20.000 erikoiskaupan keskittymä on jo todennäköisesti tarjonnaltaan niin laaja ja vetovoimainen, että se houkuttelee asiakkaita yli kuntarajojen.
- Tilaa vaativassa kaupassa Järvenpäässä riittää hyvinkin paikallista ostovoimaa 20.000 kerrosneliometrin suuruiselle keskittymälle. Tämän suuruinen "hajanainen" tiva-alue ei myöskään ole niin vetovoimainen, että se vaikuttaisi merkittävästi seudulliseen asiointiin.

Erikoiskauppa (laajan tavaravalikoiman kauppa)

Laskennallinen myynti milj €

k-m ²	2016	2030	2050
4 000	16	16	16
5 000	21	21	21
10 000	41	41	41

Myyvälän vaatima asukas pohja

k-m ²	2016	2030	2050
4 000	5 800	4 500	3 600
5 000	7 300	5 600	4 600
10 000	14 600	11 200	9 100

Tilaa vaativa erikoiskauppa

Laskennallinen myynti milj €

k-m ²	2016	2030	2050
4 000	12	12	12
10 000	30	30	30
20 000	60	60	60
30 000	90	90	90

Myyvälän vaatima asukas pohja

k-m ²	2016	2030	2050
4 000	8 400	6 500	5 300
10 000	20 900	16 300	13 300
20 000	41 900	32 700	26 600
30 000	62 800	49 000	39 900

Autokauppa

Laskennallinen myynti milj €

k-m ²	2016	2030	2050
4 000	32	32	32
10 000	80	80	80
20 000	160	160	160
30 000	240	240	240

Myyvälän vaatima asukas pohja

k-m ²	2016	2030	2050
4 000	7 300	5 800	4 900
10 000	18 300	14 600	12 100
20 000	36 600	29 100	24 300
30 000	54 900	43 700	36 400

vuoden 2016 rahassa, ei sisällä inflaatiota

Lähde: Uudenmaan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi, 2018

- Muu rakennusoikeus voi toteutua palveluina tai muuna yritystoimintana.
- Pysyäkseen merkitykseltään paikallisena voidaan Terholan alueelle sijoittaa kauppaa ja palveluita seuraavasti:

	k-m ²
Päivittäistavarakauppa	5 000
Erikoiskauppa	10 000
Tilaa vaativa- ja autokauppa	20 000
Kauppa yhteensä	35 000
Palvelut ja muu yritystoiminta	10 000
Kauppa ja palvelut yhteensä	45 000

Terholan kaupan mitoitus ja paikallinen liiketilakysyntä

- Terholan asemakaava mahdollistaa kaupan rakentamista yhteensä noin 35.000 k-m², ja osa rakennusoikeudesta voi toteutua palveluina tai muuna yritystoimintana.
- Nykyinen Terholan kaupan liiketilamäärä vastaa nykyisestä kaupan laskennallisesta liiketilatarpeesta noin 15 %.
- Asemakaavan mahdollistama liiketila ei alueella ole kokonaan uutta liiketilaa. Nettomääräisesti tarkasteluna asemakaava mahdollistaa uutta liiketilaa alueelle noin saman verran kuin siellä on kaupan ja palveluiden toimintaa tälläkin hetkellä. Liiketilän lisätarpeeseen verrattuna uusi nettoliiketila jää noin 17 % liiketilän lisätarpeesta.
- Osa toiminnoista on kohtalaisen uusia ja nykyisten kaupan konseptien mukaisia, eivätkä tule hetkeen uudistumaan. Osa alueen toiminnoista ja rakennuksista on sen sijaan jäänyt ajastaan jälkeen ja kaipaavat uudistusta.
- Vaikka alue toteutuisi kokonaan uutena liiketilana, jää mitoitus vielä selvästi alle nykyisen kaupan kysynnän sekä myös liiketilän lisätarpeen.
- Enimmäismitoitus vastaa paikalliseen kysyntään.
- Terholan yritysalueen toteutuminen enimmäismitoituksen mukaisena jättää mahdollisuuksia myös muulle kaupan rakentamiselle sekä keskustaan että muille keskustan ulkopuolisille alueille.

Liiketilän laskennallinen tarve 2018

k-m ²	Tarve 2018	Osuus		Osuus	
		Terhola nykyään	nykyisestä tarpeesta	Terhola max	nykyisestä tarpeesta
Pt-kauppa	24 000	2 100	9 %	5 000	21 %
Tiva ja autokauppa	52 000	15 800	30 %	20 000	38 %
Muu erikoiskauppa	38 000	1 100	3 %	10 000	26 %
Vähittäiskauppa	114 000	19 000	17 %	35 000	31 %
Kaupalliset palvelut	34 000	3 700	11 %	10 000	29 %
Vähittäiskauppa ja palvelut	148 000	22 700	15 %	45 000	30 %

ei ylimitoitusta tai verkkokaupan vähennystä

Liiketilän lisätarve vuoteen 2040

k-m ²	Lisätarve 2040	Terholan		Terhola	
		uusi netto-liiketila	Osuus lisätarpeesta	max	Osuus lisätarpeesta
Pt-kauppa	18 000	2 900	16 %	5 000	28 %
Tiva ja autokauppa	46 000	4 200	9 %	20 000	43 %
Muu erikoiskauppa	37 000	8 900	24 %	10 000	27 %
Vähittäiskauppa	101 000	16 000	16 %	35 000	35 %
Kaupalliset palvelut	30 000	6 300	21 %	10 000	33 %
Vähittäiskauppa ja palvelut	131 000	22 300	17 %	45 000	34 %

ylimitoituksella ja verkkokauppavähennyksellä

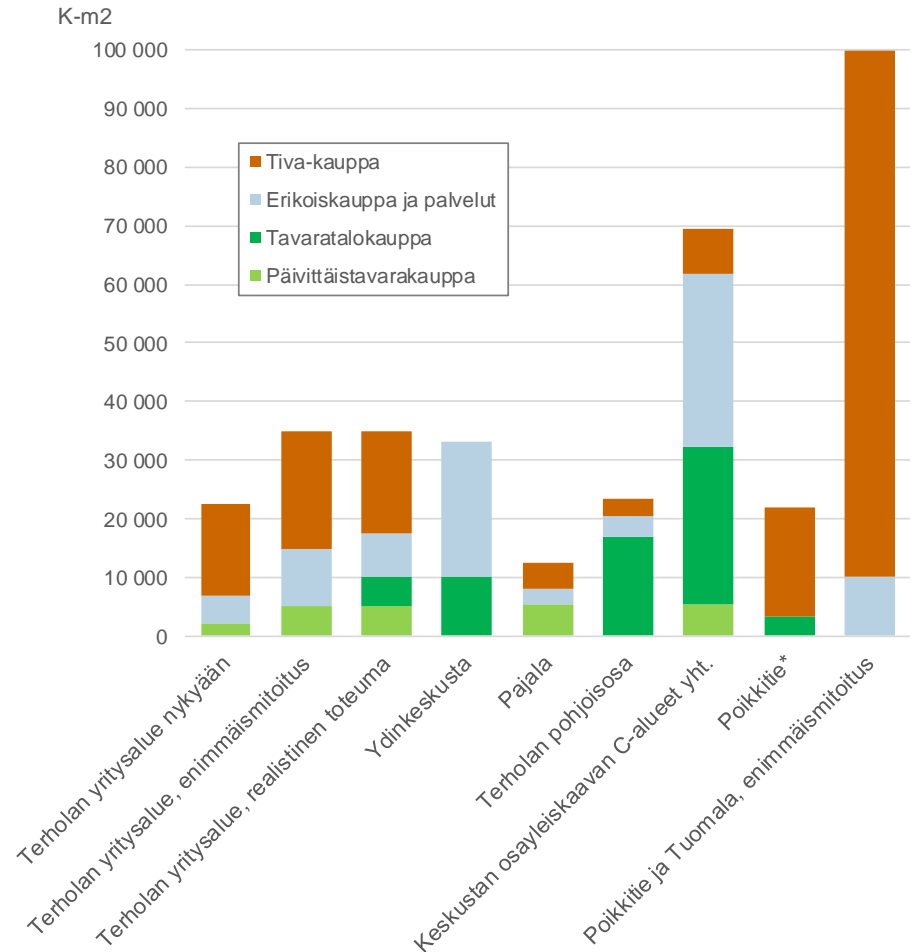
Asemakaavan todennäköinen toteutuminen

- Terholan liiketilan enimmäismäärää rajoittaa alueen status merkitykseltään paikallisena kaupan keskuksena, koska aluetta ei ole maakuntakaavassa osoitettu merkitykseltään seudulliseksi kaupan alueeksi.
- Poikkien alue on yritysnaikokulmasta houkuttelevampi uuden kaupan rakentamisen alue kuin Terhola, koska alueella on valmis asemakaava sekä tyhjiä tontteja ja pääväylät kulkevat alueen keskellä ja tarjonta on siten helposti havaittavissa. Poikkien alue on kuitenkin täyteen rakentumassa ja asemakaavan mahdollistamille kaupan konsepteille on Järvenpäässä kysyntää.
- Nykyisen kiinteistörakenteen ja kortteleiden muodon takia alueella ei ole edellytyksiä hyvin suurelle ja vetovoimaiselle kaupan toimijalle. Kapeaan korttelirakenteeseen on hyvin vaikea sovittaa tällaista suurmyymäläkonseptia ja lisäksi hyvin suuren toimijan tulo alueelle edellyttäisi useiden jo rakennettujen tonttien yhdistämistä.
- Paikallisuuteen nojautuen voi Terholan alueelle sijoittaa parikin supermarketia. Koska Terholassa on jo Lidl, alueella on mahdollisuuksia vielä toiselle supermarketille sekä pienelle liikenneasemamyymälälle. Näille voi alueella olla hyvinkin markkinakysyntää lähivuosien aikana.
- Erikoiskaupassa laajennuskysyntää on erityisesti laajantavaravalikoiman kaupassa, joten todennäköisesti osa erikoiskaupan liiketilasta toteutuisi tavaratalokauppana. (Tässä laajan tavaravalikoiman myymälän on laskettu olevan ½ erikoiskauppaa ja ½ tivaa.) Järvenpäässä ei vielä ole esimerkiksi Motonetin, HongKongin/Rustan tai Bilteman myymälää, jotka ovat kooltaan noin 2500 - 5000 k-m².
- Alueelle voi sijoittua myös hallimaisia erikoiskauppoja ja alue sopii esim. urheilukaupalle (pyöräliike, ratsastustarvikeliike, golfkeskus), lastentarvikemyymälälle, datamyymälälle ja eläinkaupalle, mutta useimmiten näiden pinta-ala jää usein kohtalaisen pieneksi. Erikoiskauppaa voi sijoittua myös tilaa vaativan kaupan oheismyymäläksi. Pienelle erikoiskaupan liikekeskukselle keskustan ulkopuolella ei arvion mukaan ole Järvenpäässä suurta kysyntää. Tällä voisi olla vaikutuksia myös keskustan kehittämiseksi.
- Laajan tavaravalikoiman kaupan lisäksi alueelle mahtuisi paikallisuuteen nojautuen vielä 7500 k-m² erikoiskauppaa, mikä voi hyvinkin olla toteutumassa pitkällä aikavälillä.
- Alueelle hakeutuvat tilaa vaativan kaupan toimijat ovat hyvin moninaisia. Alueelle hakeutuu todennäköisesti saman alan toimijoita, kuin alueella on tälläkin hetkellä, mm. autokauppaa, teknistä kauppaa ja rakennustarviketauppaa. Huonekalukaupan uudisrakentaminen on viime vuosina ollut hyvin vähäistä.
- Tilaa vaativaa kauppaa alueelle mahtuu laajantavaravalikoiman myymälän ohella paikallisuuteen nojautuen vielä 17.500 k-m². Tilaa vaativan kaupan uudisrakentumiskysyntä on kuitenkin hidasta johtuen toimialan yleisistä kehitysnäkymistä.
- Kaupan lisäksi alueelle soveltuvat kaupalliset palvelut, eli rakennus-oikeudesta voi toteutua palvelutiloina. Kaupan alueille hakeutuvia palveluita ovat mm. liikunta- ja vapaa-ajan palvelut sekä tilaa vaativaan kauppaan liittyvät korjaus-, huolto-, suunnittelu- ja asennuspalvelut.
- Hallimaisille kaupan toimijoille näyttää Järvenpäässä olevan kysyntää. Viimeisimmät erikoiskaupassa tapahtuneet muutokset ovat tämän tyyppisiä hankkeita, ja lisää on rakentumassa Poikkitielle mm. Würth.
- Järvenpää on vetovoimaltaan ja sijainniltaan sellainen kunta, johon liikkeet sijoittuvat, vaikka pääkaupunkiseudulla onkin vastaavaa tarjontaa, mistä on useita esimerkkejä. Järvenpää on selvästi oma riittävän suuri markkina-alueensa erikoiskaupan suurliikkeille.
- Terholan alue ei tule kuitenkaan rakentumaan täyteen kaupan toimijoita kovinkaan nopeasti, koska alue on nykytilassaan jo lähes täyteen rakentunut ja uudistuminen tarkoittaa nykyisten toimintojen poistumista alueelta. Vanhat liikerakennukset ovat myös sellaisessa kunnossa että uudistuminen edellyttää myös uudisrakentamista. Myös Poikkien laajentuminen Tuomalan alueelle voi hidastaa Terholan alueen kehittymistä.
- On kuitenkin nähtävissä, että alueen paikallisuuteen nojautuva enimmäismitoitus voisi kokonaisuudessaan joskus toteutua alueella. Todennäköisesti aluerakenne säilyy nykyisen kaltaisena sekoittuneena alueena kuitenkin vielä pitkään.

Terholan mahdollistama kaupan rakenne vs. nykyinen tarjonta Järvenpäässä

- Terholan yritysalueen toteutuessa kaupan tarjonnan rakenteessa ei tapahdu oleellisia muutoksia verrattuna nykytilanteeseen. Kaupan kerrosala kasvaa jonkin verran nykyisestä, mutta kohtalaisen tasaisesti kaikilla neljällä päätoimialalla; päivittäistavarakaupassa, tavaratalokaupassa, erikoiskaupassa ja tilaa vaativassa kaupassa.
- Ydinkeskusta, Pajala ja Terholan pohjoisosa eli Keskustan osayleiskaavan C-alueet eroavat selvästi Terholan yritysalueen tulevasta kaupan rakenteesta.
- Ydinkeskusta painottuu tavaratalokaupan sekä pienten erikois kauppojen ja palveluiden alueena. Alue on täydentymässä Perhelän hankkeen myötä.
- Pajalan alueen tarjonta jää paikallispalvelutyypiseksi, alueella on supermarket ja jonkin verran erikoiskauppaa ja palveluita, joita täydentää huonekalukauppa. Alue on uudistumassa K-supermarketin uudistumisen ja hybridikorttelin sekä uuden Lidlin myymälän myötä.
- Terholan pohjoisosan kaupan rakenne painottuu tavaratalokauppaan, jota täydentää kukkakaupan ja autokaupan tarjonta.
- Terholan yritysalueen toteutuessa toimialarakenne on lähellä Poikkitie alueen nykyistä rakennetta (sis. rakenteilla olevat hankkeet).
- Poikkitie alue on kuitenkin edelleen vielä täydentymässä. Pitkällä aikavälillä alue täydentyy myös Tuusulan puolella ja muodostuu selvästi nykyistä laajemmaksi tiva-kaupan keskuksiksi. Poikkitie ja Tuomalan alueiden kaupan enimmäismitoitus on yhteensä 100.000 k-m², josta merkitykseltään paikallista keskustakauppaa saa olla enintään 10.000 k-m².

Terholan yritysalueen sekä keskustan ja Poikkitie kaupallinen rakenne



* Mukana jo rakenteilla olevat tontit

Terholan yritysalueen asemakaavan vaikutukset

Terholan asema kaupallisessa palveluverkossa

- Terholan enimmäismitoitus vastaa hyvin paikalliseen kysyntään. Se sijoittuu keskustan tuntumaan keskelle kaupunkirakennetta.
- Rakentuessaan asemakaavan mukaisena Terholan kaupan rakenne säilyy hyvin nykyisen kaltaisena kaupan keskuksena. Kaupan rakenne painottuu tiva-kauppaan, jota täydentävät alueelle soveltuvat erikoiskaupat ja kaupalliset palvelut. Lisäksi alueelle sijoittuu päivittäistavarakauppaa kuten nykyäänkin.
- Terholan asema kaupallisessa palveluverkossa ei siten merkittävästi muutu nykyisestä.

Vaikutukset Järvenpään keskustaan ja muihin keskittyisiin

- Terholan alueelle sijoittuu sellaista erikoiskauppaa, joka tilantarpeestaan ja toimialan luonteesta johtuen soveltuu keskustan ulkopuoliselle alueelle. Alueelle ei ole tulossa keskustakaupan erikoismyymälöitä tai kauppakeskusta. Sen sijaan alueelle rakentunee hallimaista myymälöitä ja erityyppistä kaupan toimintaa ja konsepteja kuin keskustassa.
- Keskustan vahvuus on sen sijaan tiiviissä rakenteessa, kävelykadussa, monipuolisessa Prisma-keskuksessa ja lukuisissa pienissä keskustakaupoissa ja palveluissa. Keskustassa erikoiskaupan ja palveluiden tarjonta on huomattavasti laajempaa ja monipuolisempaa, kuin mitä Terholassa tulee olemaan.
- Keskustassa kehitetään Perhelän korttelia, joka toteutetaan hybridikeskuksena, johon tulee liiketilaa keskustahakuiselle kaupalle, asumista ja toimistotilaa. Terholan yritysalue ei kilpaile tämän hankkeen kanssa samoista toimijoista.
- Terholan yritysalueen kaupan toimialarakenne on samantyyppinen kuin Poikkien alueen. Poikkien on tällä hetkellä houkuttelevampi saavutettavuutensa ja selkeämmän kaupan profiilinsa vuoksi.

- Terhola on sen sijaan hajanainen pikkuhiljaa kaupan alueeksi kehittynyt alue täynnä pienimuotoista ja sekalaista kauppaa ja yritystoimintaa. Terhola toimii kuitenkin vaihtoehtoisena tilaa vaativan tai hallimaisen erikoiskaupan sijaintipaikkana Poikkien alueelle.
- Poikkien alue on jo rakentumassa täyteen, joten Terholan kaupan alueen uudistumiselle tulee olemaan kysyntää. Terholan uudistuminen ei vaikuta Poikkien kaupan keskittymään, ne kilpaivat osin samoista toimijoita ja asiakkaista, mutta hyötyvät myös toistensa vetovoimasta. Molempien kehittyminen parantaa Järvenpään kaupallista tarjontaa ja lisää kaupungin kaupallista vetovoimaa.
- Terholan alueelle voi sijoittua pari supermarketia. Alueella on jo yksi market ja toiselle toimijalle löytyy laskennallista kysyntää. Terholan pt-tarjonta ei tule kasvamaan mitenkään poikkeuksellisen suureksi tai vetovoimaiseksi.
- Keskustan tuntumassa myös Pajalassa pt-kauppa kehittyy, Lidl on kasvattamassa kaupan verkkoaan ja samoin K-supermarket on uudistumassa. Terholan asemakaavalla ei kuitenkaan arvioida olevan vaikutusta näihin hankkeisiin, koska niiden markkina-edellytykset ja -kysyntä ovat muualla.
- Ainolan ja Haarajoen keskusta-alueet tulevat pitkällä tähtäimellä kasvamaan sekä väestöltään että palveluiltaan. Keskusta-alueiden kaupan toimintaedellytyksiin vaikuttaa kuitenkin enemmän lähialueen väestönkehitys. Terholan alue on molemmista sen verran kaukana, ettei supermarket tarjonnan kehittyminen alueella vaikuta uusien keskusta-alueiden kehittämiseen.
- Terholan yritysalueen toteutuminen enimmäismitoituksen mukaisena jättää liiketilatarvetta ja kysyntää myös muulle kaupan rakentamiselle sekä keskustaan että keskustan ulkopuolisille alueille.
- Näin ollen asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia keskustaan tai sen kehittymiseen eikä myöskään muihin kaupan keskittymiin Järvenpäässä.

Terholan yritysalueen asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset palveluiden saavutettavuuteen ja asiointiin

- Terholan alue on pääosin tilaa vaativan kaupan ja erikoiskaupan alue, jossa asioidaan, kun haetaan jotain tiettyä tuotetta tai palvelua. Alueella ei shoppailla keskustan tai kauppakeskuksen tyyliin, eikä alueen tarjonta ja luonne ole muuttumassakaan ”shoppailupaikaksi”.
- Kaupan uudistumisen myötä alueen kaupan tarjonta paranee ja vetovoima kasvaa, joten alueella tullaan asioimaan nykyistä enemmän. Päivittäistavara-kaupan tarjonnan kasvu lisää päivittäistä asiointia alueella.
- Terhola sijoittuu keskelle kaupunkia ja on erittäin hyvin saavutettavissa koko kaupungin alueelta. Näin ollen palveluiden saavutettavuus kaupungissa paranee, kun keskeisen alueen kaupallinen tarjonta paranee.
- Toiminnan uudistuminen parantaa alueen kaupunkikuvaa ja lisää kävelyn ja pyöräilyn miellyttävyyttä alueella.
- Koska alueelle ei ole rakentumassa keskustan kanssa kilpailevaa toimintaa, ei alueen rakentuminen vaikuta keskustapalvelujen saavutettavuuteen.
- Ei ole myöskään nähtävissä, että kaupan tarjonta jossakin muussa sijainnissa olennaisesti huononisi Terholan asemakaavan myötä, joten asemakaava ei heikennä palvelujen saavutettavuutta kaupungissa.
- Kun tarjonta Järvenpäässä kasvaa ja monipuolistuu, ei kaupungista ole enää yhtä suurta tarvetta asioida pääkaupunkiseudulla. Asiointimatkat voivat lyhentyä ja palvelujen saavutettavuuden voidaan näin ollen arvioida parantuvan kaupungissa.

Vaikutukset seudulliseen palveluverkkoon ja asiointiin

- Terholan alue on kaupan tarjonnaltaan ja rakenteeltaan merkitykseltään paikallinen kaupan alue, jolle riittää hyvin paikallista ostovoimaa.
- Kaupan mitoitus, laatu ja korttelirakenne huomioon ottaen ei myöskään ole nähtävissä, että alueesta muodostuisi niin vetovoimaista keskittymää, että se houkuttelisi laajasti seudullista asiointia.
- Tilaa vaativassa kaupassa asiointipaikan valintaan ei vaikuta yksinomaan kaupan tarjonnan laajuus tai matkan pituus, vaan asiakkaan sen hetkinen tarve ja keskittymän tarjonnan osuvuus tähän tarpeeseen sekä muu liikkuminen. Tilaa vaativassa kaupassa ei näin ollen asioida aina lähimmässä keskittymässä tai valita monipuolisinta keskittymää. Terholassa tullaan siis asioimaan myös naapurikunnista, mutta asiointi on enemmän satunnaista tai liittyy muuhun liikkumiseen Järvenpään suuntaan.
- Pienissä lähikeskuksissa ei ole riittävän monipuolisesti omaa kaupan tarjontaa, joten näistä kunnista joudutaan joka tapauksessa asioimaan erikoiskaupassa ja tilaa vaativassa kaupassa oman kunnan ulkopuolella. Terholan tarjonta ei vaikuta tähän tarpeeseen ja asiointiin.
- Uuden supermarketin mahdollinen rakentuminen Terholaan ei kasvata oleellisesti Järvenpään vetovoimaa tai asiointia naapurikunnista.
- Näin ollen Terholan asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta seudulliseen palveluverkkoon tai asiointiin oman kunnan ulkopuolelta.

Liite 1 Vähittäiskaupan ostovoima ja liiketilatarve

- **Ostovoima** on kuluttajien vähittäiskauppaan kohdistuvaa rahankäyttöä. Ostovoimalla määritellään vähittäiskaupan alueellinen markkina-arvo, se on verrannollinen vähittäiskaupan myyntiin ja sisältää arvonlisäveron. Ostovoima kertoo, kuinka paljon alueen asukkaat käyttävät vähittäiskauppaan rahaa vuodessa, mutta se ei kerro, missä kuluttajat rahansa käyttävät eli missä kulutus toteutuu vähittäiskaupan myyntinä.
- **Laskennallinen liiketilatarve** tarve kuvaa nykytilanteen laskennallista liiketilakysyntää. Laskelmassa oletuksena on, että koko Järvenpään vähittäiskaupan nykyinen ostovoima toteutuu myymälätilana Järvenpäässä keskimääräisellä myyntitehokkuudella. Se ei sisällä kaavallista ylimitoitusta eikä verkkokauppavähennystä (vrt. liiketilan lisätarve).
- Vähittäiskaupan lisäksi myös kaupalliset palvelut tarvitsevat liiketilaa ja ne käyttävät samoja liiketiloja vähittäiskaupan kanssa. Kaupallisten palveluiden liiketilatarpeen on laskettu suuntaa-antavasti olevan 30 % vähittäiskaupan tarpeesta.
- Laskennallista liiketilatarvetta voidaan käyttää mm. paikallisuuden ja nykyisen tarjonnan tason arviointiin. Todellisuudessa osa Järvenpään ostovoimasta suuntautuu kaupungin ulkopuolelle muihin keskittymiin sekä verkkokauppaan ja vastaavasti Järvenpään suuntautuu seudullista ostovoimaa lähikunnista.
- **Ostovoimaennuste** kuvaa kulutuksen tulevaa potentiaalia. Ostovoiman kehityksen arviointi pohjautuu yksityisen kulutuksen kasvuun ja rakenteen muutokseen. Tässä käytetään samoja ostovoiman kehityslukuja kuin Uusimaa-kaavan mitoitustarkasteluissa.
- Asukkaiden ostovoiman kasvu tuottaa **liiketilan lisätarvetta**. Liiketilan lisätarve kertoo, kuinka paljon uutta liiketilaa kaupungissa tarvitaan ostovoiman kasvun takia. Asukkaiden ostovoiman kasvu muutetaan pinta-alaksi toimialoittaisten keskimääräisten myyntitehokkuuksien avulla. Myyntitehokkuus on arvioitu vähittäiskaupan myynnin sekä kartoitettujen liiketilojen ja tilastojen pohjalta. Myyntitehokkuus vaihtelee toimialoittain ja alueittain. Tässä käytetään samoja myyntitehokkuuslukuja kuin Uusimaa-kaavan mitoitustarkasteluissa.
- Kun arvioidaan **kaavan mitoitusta**, tulee ottaa huomioon myös mm. kilpailunedellytykset, kaupan konseptien muutokset ja se, etteivät kaavat toteudu täysmittaisina. Siksi laskennassa on otettu huomioon kaavallinen ylimitoitus (+30 %), samaa on käytetty Uusimaa-kaavan mitoituksessa.

- Verkkokauppa tulee vähentämään myymälätarvetta, ja laskennassa käytetään samaa verkkokauppavähennystä (-10 %) kuin mitä Uusimaa-kaavan mitoituksessa on käytetty.
- Lisätarve on laskettu Järvenpään asukkaiden ostovoiman kasvun pohjalta. Laskelmassa ei ole otettu huomioon loma-asutusta, matkailijoita tai 2. asumista, joiden merkitys Järvenpään kaupan kehitykseen on arvion mukaan vähäinen. Laskelmassa ei myöskään ole otettu huomioon ostovoiman siirtymiä, tai poistuvaa kaupan tarjontaa.
- Todellisuudessa osa suuntautuu Järvenpään ulkopuolelle ja vastaavasti Järvenpään suuntautuu ostovoimaa kaupungin ulkopuolelta.
- Kaupan murros vaikuttaa erikoiskaupan tilantarpeeseen todennäköisesti arvioitua (verkkokauppavähennystä) enemmän.

Vähittäiskaupan ostovoima 2018

Milj. e	Pt-kauppa	Tiva ja auto- kauppa	Muu erikois- kauppa	Vähittäis- kauppa
Vähittäiskaupan ostovoima 2018	152	214	121	487
Vähittäiskaupan ostovoima 2040	249	390	227	866
<i>Ostovoiman kasvu/asukas/vuosi</i>	<i>0,8 %</i>	<i>1,3 %</i>	<i>1,4 %</i>	<i>1,2 %</i>

Lähde: Santatalo Ky, Ostovoimamarkkinat

Käytetty keskimääräinen myyntitehokkuus

(Kerrosala = 1,25 * myyntipinta-ala)

	Pt-kauppa	Tiva ja auto- kauppa	Muu erikois- kauppa
€/k-m ²	6 400	4 600	3 400
€/my-m ²	8 000	5 700	4 300

Liiketilat tarve

K-m ²	Pt-kauppa	Tiva ja auto- kauppa	Muu erikois- kauppa	Vähittäis- kauppa	Kaupalliset palvelut	Vähittäis- kauppa ja ravintolat
Laskennallinen tarve 2018	24 000	52 000	38 000	114 000	34 000	148 000
Liiketilan lisätarve 2018 - 2040						
Ilman verkkokaupan vähennystä ja kaavallista mitoitusta	15 000	39 000	31 000	85 000	25 000	110 000
Kaavallisella ylimitoituksella (30 %) ja verkkokaupan vähennyksellä (-10 %)	18 000	46 000	37 000	101 000	20 000	121 000

Liiketilat arvelaskelmat on päivitetty Uudenmaan maakuntakaavan mitoituksesta (Uudenmaan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi, 2018). Laskelmassa on otettu huomioon yleiskaavan väestötavoite 60.000 asukasta vuoteen 2040. Yleiskaavan tarkastelu koskee vuosia 2018-2040, kun taas Uusimaa-kaavan tarkastelu vuosia 2016-2050.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	186 Järvenpää	Täyttämispvm	29.04.2022
Kaavan nimi	Terholan yritysalue		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	30.01.2020
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	25.01.2017
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	190021
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	15,1734	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	15,1734

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	15,1734	100,0	46362	0,31	0,0000	712
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000				-0,5000	-2000
C yhteensä						
K yhteensä	8,0041	52,8	33607	0,42	-2,1998	-8797
T yhteensä	2,8770	19,0	11509	0,40	2,8770	11509
V yhteensä	0,1459	1,0			-0,2378	
R yhteensä						
L yhteensä	3,8149	25,1	1221	0,03	0,0606	0
E yhteensä	0,3315	2,2	25	0,01	0,0000	0
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	15,1734	100,0	46362	0,31	0,0000	712
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000				-0,5000	-2000
YU	0,0000				-0,5000	-2000
C yhteensä						
K yhteensä	8,0041	52,8	33607	0,42	-2,1998	-8797
KM	5,4116	67,6	22504	0,42	5,4116	22504
KTY	2,5925	32,4	11103	0,43	-7,6114	-31301
T yhteensä	2,8770	19,0	11509	0,40	2,8770	11509
TYK	2,8770	100,0	11509	0,40	2,8770	11509
V yhteensä	0,1459	1,0			-0,2378	
VP	0,0000				-0,3837	
VL	0,1459	100,0			0,1459	
R yhteensä						
L yhteensä	3,8149	25,1	1221	0,03	0,0606	0
AM-3	0,0000				-0,6105	-1221
Kadut	3,2044	84,0			0,0606	
LH	0,6105	16,0	1221	0,20	0,6105	1221
E yhteensä	0,3315	2,2	25	0,01	0,0000	0
EN	0,0111	3,3	25	0,23	0,0000	0
EV	0,3204	96,7			0,0000	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						