

Svengin yritysalue, korttelit 1442 ja 1443

Asemakaavan selostus

Dnro: JARDno-2023-160

Kaavatunnus: 140007



Vireilletulosta ilmoittaminen

Asemakaavaaluonnos nähtävänä MRL 62§, MRA 30§

Kaupunkikehityslautakunta

Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä MRL 65§ ja MRA 27§

Kaupunkikehityslautakunta hyväksynyt

kuulutus 16.8.2023

23.8.-5.9.2023

21.9.2023 § 52

4.-17.10.2023

pvm §

Sisällysluettelo

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	3
2.	TIIVISTELMÄ.....	5
3.	LÄHTÖKOHDAT	6
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	14
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	17
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	21

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Tunnistetiedot

Svengin yritysalue, korttelit 1442 ja 1443
Asemakaavan muutos
JARDno-2023-160
Kaavatunnus 140007

Asemakaavan muutos koskee:

14. kaupunginosan eli Pietilä kortteleita 1442–1445, katualuetta sekä maa- ja metsätalousaluetta (kiinteistöt 186-401-878-12 ja 186-401-11-94 sekä osat kiinteistöistä 186-401-11-146, 186-401-11-68 ja 186-895-2-4).

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

14. kaupunginosan eli Pietilä kortteliin 1442 toimitilarakennusten korttelialuetta, kortteliin 1443 teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, mastoaluetta, maantien aluetta, katualuetta sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Asemakaavan muutoksella poistuu korttelit 1444 ja 1445.

Laatija: Järvenpään kaupunki, Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

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

Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Svengin yritysalueella Helsinki-Lahti moottoritien (4, E75) läheisyydessä, Vähänummentien (mt 1452) pohjoispuolella. Alue sijaitsee noin neljän kilometrin päässä keskustasta ja noin 500 metrin päässä Haarajoen asemalta.

Kaavan nimi ja tarkoitus

Svengin yritysalue, korttelit 1442 ja 1443.

Kaavamuutoksen keskeisenä tavoitteena on mahdollistaa yritysalueen rakentuminen sekä luoda uusia yrityksiä ja investointeja Järvenpäähän. Asemakaavan muutoksessa tutkitaan rakentamattomien yrityskortteleiden yhdistämistä suuremmaksi toteutuskokonaisuudeksi.

Asemakaavan muutos käsitellään vaikutuksiltaan vähäisenä. Alueelle osoitetaan toimitilarakennusten rakennusoikeutta 17.620 k-m² ja teollisuus- ja varastorakennusten rakennusoikeutta 93.500 k-m². Alueen sisäisten tonttikatujen pinta-ala vähenee noin 13.000

m²:stä noin 3.000 m²:iin. Korttelialueiden pääkäyttötarkoitus ei muutu, eikä korttelitehokkuus tai rakennusten suurin sallittu kerrosluku kasva ympäristöön merkittävästi vaikuttavalla tavalla.



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti.

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta ja -määräykset (lisätään hyväksymiskäsittelyn jälkeen)
2. Viitesuunnitelmat
3. Lausuntojen ja mielipiteiden lyhennelmät ja vastineet
4. Asemakaavan seurantalomake

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (1.4.2018)
- Uusimaa-kaava 2050 ja Helsingin seudun vaihemaakuntakaava
- Järvenpään yleiskaava 2040 (voimaantulo 22.6.2021)
- Voimassa oleva asemakaava (140006, voimaantulo 25.4.2018)

- Järvenpään hulevesisuunnitelma (Järvenpään kaupunki, FCG OY, 1.11.2013)
- Svengin pohjoinen yritysalue – Hulevesien hallinta (Sweco, 14.6.2023)
- Resurssiviisas Järvenpää –tiekartta (kv 11.11.2019 § 83)
- Resurssiviisas Järvenpää - Kaupunkikehityksen palvelualueen toteutussuunnitelma 2020–2023 (Kaupunkikehityslautakunta 29.10.2020 § 46)
- Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelma, meluselvitys (Sitowise Oy, 2/2020)
- Meluselvitys: Svengin yritysalue (Helimäki Akustikot Oy, 13.10.2017)
- Katusuunnitelmat (Soolokatu), tiesuunnitelmat (Vähänummentie)
- Carlson, H. 2023: Liito-oravaselvitykset Järvenpäässä vuonna 2023 (Raporttiluonnos) – Faunatican raportteja 46/2023. 16 s.
- Järvenpään liito-oravaselvitys 2017 (Faunatican raportteja 30/2017)
- Pietilän alueen rakennettavuusselvitys (26.1.2017, Järvenpään kaupunki, Destia Oy)
- Järvenpään luontotyypiselvitys 2015 & päivitys 2019, Faunatica Oy
- Keski-Uudenmaan pohjoisten poikkitsyhteyksien vaikutusten arviointi (Uudenmaan liiton julkaisuja E159 – 2015)
- Järvenpään pienvesiselvitys 2017 (Pöyry Finland Oy)
- Järvenpään maisemaselvitys (MA-Arkkitehdit, 2000)
- Järvenpää Transval, tontinkäyttösuunnitelma vaiheet 1-3 (Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy 17.10.2023)
- Järvenpää Transval, hulevesisuunnitelma vaiheet 1-3 (Geo ProConsulting 15.6.2023)
- Kortteli 1442, viitesuunnitelma/ asemapiirros (Amfi Arkkitehdit Oy 13.7.2023)
- Kortteli 1442, hulevesisuunnitelma (Geo ProConsulting 20.6.2023)
- Kortteli 1442, pinnantasasuunnitelma (Geo ProConsulting 20.6.2023)

2. TIIVISTELMÄ

Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulosta ilmoittaminen	kuulutus 16.8.2023
Asemakaavaluonnos nähtävänä MRL 62§, MRA 30§	23.8.-5.9.2023
Kaupunkikehityslautakunta	21.9.2023 § 52
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä MRL 65§ ja MRA 27§	4.-17.10.2023
Kaupunkikehityslautakunta hyväksynyt	pvm §

Asemakaava

Asemakaavan muutoksessa muodostetaan toimitilarakennusten ja teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta sekä niihin liittyvät tonttikadut Komppikuja, Kittiläntie ja Soolokuja. Asemakaava-alueelle tulee laatia erillinen tontti- ja korttelijako asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Asemakaavan muutos käsitellään vaikutukseltaan vähäisenä, koska korttelialueiden pääkäyttötarkoitus ei muutu, ja koska rakennusoikeus tai rakennusten korkeus ei kasva ympäristöön merkittävästi vaikuttavalla tavalla.

Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan voi toteuttaa heti, kun se on kuulutettu voimaan tulleeaksi, tarpeelliset kiinteistötekniiset toimenpiteet on suoritettu ja kunnallistekniikka toteutettu riittävään valmiuteen.

3. LÄHTÖKOHDAT

Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutos koskee 14. kaupunginosan eli Pietilä kortteleita 1442–1445, Komppikadun ja Komppikujan katualueita sekä viereisiä maa- ja metsätalousalueita. Asemakaavan mukaisia kortteleita ei ole muodostettu ja alue on rakentamatonta. Alueen poikki kulkee vanha Halkiantie, jolta on kulkuyhteys Pihtikallion teletukiasemalle. Vähänummentieltä pohjoiseen johtava Soolokatu on toteutettu Halkiantien liittymään saakka. Alueelta on tieyhteydet (Sammalvaarantie, Kittiläntie, Lapintie) Tuusulan kunnan puolella oleville kiinteistöille.

Luonnonympäristö

Suunnittelualueella on nuorta sekametsää, peltomaata, sarkaojia ja tiealueita. Alueen maisemarakenne, korkeustasot ja maaperä vaihtelevat. Alueen itäreunassa on kalliainen vyöhyke, mutta muualla maaperässä on sekoittuneena savea, hiesua/savea, moreenia ja hiekkavaltaista reunamuodostumaa. Alueen korkein kohta on Pihtikallion mäenlaella (+82 mpy) ja matalimmat kohdat ovat alueen lounaisosassa. Suuri osa alueesta on vaikeasti rakennettavaa pehmeikköä, joka vaatii paaluperustuksia. Normaalisti rakennettavat alueet painottuvat alueen luoteisosiin. Pohjaveden pinta vaihtelee 1,5 ... 3 metrin syvyydellä maanpinnasta. Alueella on joitakin

kasvillisuuden ja eläimistön kannalta huomioitavia luonnonarvoja, mutta luonnonsuojelulain mukaan suojeltavia alueita tai kohteita ei ole.

Alueelle on laadittu kaksi liito-oravaselvitystä vuosina 2017 ja 2023. Selvityksissä ei havaittu merkkejä liito-oravasta tai yhtään luonnonsuojelulain tarkoittamaa liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikkaa. Järvenpään 2023 selvitysalueilla¹, etenkin Wärtsilän ja Pietilä & Haarajoen alueella, on edelleen liito-oravalle soveltuvaa ja saavutettavissa olevaa elinpiiriä jäljellä, vaikka siellä ei tehdyssä selvityksessä havaittu merkkejä liito-oravasta. Liito-oravan suotuisan suojelutason säilyttämiseksi alueellisella tasolla tulee lajille olla tarjolla myös ”tyhjiä” (asumattomia mutta lajille soveltuvia) elinpiirejä, jonne nuoret yksilöt voivat asettua.

Rakennettu ympäristö

Alue on rakentamatonta. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee noin kilometrin päässä Haarajoella. Alueelle ei ole toteutettu varsinaisia ulkoilureittejä tai -alueita, mutta metsäalueita käytetään monipuolisesti ulkoiluun ja virkistykseen.

Liikenne, joukkoliikenne ja kevyt liikenne

Vähänummentie (mt 1452) alueen eteläpuolella on logistiikan poikittaisyhteys Helsinki-Lahti moottoritien ja Vanhan Lahdentien (mt 140) sekä Jokelantien välillä.

Suunnittelualue kuuluu ELY-keskuksen järjestämän seudullisen liikenteen sekä Järvenpään oman paikallisbussiliikenteen toiminta-alueeseen. Tällä hetkellä Haarajoen asemakadun ja Vähänummentien risteyksen kautta kulkee bussilinja 23 (Rautatieasema-Haarajoki). Lisäksi kulkee aamuisin ja iltapäivisin seudullisia busseja Mäntsälän ja Pornaisten suuntiin/suunnista. Vähänummentielle ei ole bussiliikennettä Haarajoen asemakadun suunnasta länteen.

Haarajoen asemalla pysähtyvät Helsingin ja Lahden välillä liikennöivät Z-junat, joiden vuoroitiheys on kerran tunnissa koko päivän. Matka-aika Helsinkiin on 30 minuuttia. Asemalla on 90 maksutonta pysäköintipaikkaa autoille ja 300 polkupyörille. Jalankulun ja pyöräilyn verkosto koostuu Vähänummentien, Soolokadun ja Laurilantien varrella sekä Haarajoen aseman ympäristössä kulkevista reiteistä.

Tekninen huolto

Soolokatu on rakennettu Vähänummentieltä Halkiantien liittymään saakka. Soolokadun itäpuolella tarvittava kunnallistekniikka suunnitellaan asemakaavoituksen yhteydessä. Alueella ei ole tällä hetkellä rakennettuja energiaverkostoja.

¹ Carlson, H. 2023: Liito-oravaselvitykset Järvenpäässä vuonna 2023 (Raporttiluonnos) – Faunatican raportteja 46/2023. 16 s.

Hulevedet

Alue kuuluu Keravanjoen valuma-alueeseen. Suunnittelualue jakautuu kahteen osavaluma-alueeseen, josta vedet kulkeutuvat eri uomareitistöjä pitkin Tuusulan kautta Keravanjokeen. Valtaosa vesistä kulkeutuu omassa sivu-uomassaan Pietilän Keravanjokeen laskevaan noroon ja pienempi osa vesistä Kittiläntien tuntumassa olevalta alueelta kulkeutuu hulevesiviemäröitynä rautatien alitse Pietilänojan kautta Keravanjokeen. Maaperän ja alustavan rakennettavuusselvityksen pohjalta hulevesien käsittelylle otollisimmat alueet löytyvät kaavasuunnittelualueen länsi-, luoteis- ja pohjoisosissa, joissa voidaan paikoitellen hyödyntää mm. hulevesien imeyttämistä osana hulevesien käsittelyratkaisua. Kaavamuutosprosessin aikana tehdään tarkentavaa hulevesimallinnusta² kunnallisteknistä suunnittelua varten ja jota osittain hyödynnetään asemakaavamääräysten tarkentamisessa.

Vähänummentien pohjoispuolinen alue on toistaiseksi suurelta osin luonnontilassa, joten alueella ei nykytilassa muodostu huomioitavia hulevesimääriä. Tulevan maankäytön muutoksen myötä tarkastelualueelta tulee muodostumaan huomattavasti suurempia hulevesivirtaamia nykytilanteeseen verrattuna. Hyödynnettävissä olevat purkupisteet edellyttävät huomattavaa hulevesien viivytystä. Vähänummentien kautta Keravanjokeen ei ole toimivaa tulvareittiä. Mikäli toimivaa tulvareittiä ei voida rakentaa, tulee alueella varautua hallitsemaan myös tavanomaista suurempia vesimääriä.

Mallinnustulosten perusteella lounaaseen virtaavalle purkureitille voidaan johtaa korkeintaan 180 l/s hulevesivirtaama. Purkureittiä koillisen suuntaan mitoitetaan rata-alueen alittavan rummun perusteella kerran sadassa vuodessa (1/100 a) toistuvan sadetilanteen mukaan.

Sallittua purkuvirtaamaa (kaavamuutoksen alaiset kiinteistöt ja Svengipuiston laajennustarpeet) määritettäessä laskentaperusteena on käytetty 150 l/s hehtaarille-sadetta. Nykytilaa vastaavan valumakerroin on kaava-alueella 0,1 ja jo kaavoitetulla alueella 0,2. Jos purkuvirtaama lasketaan 0,1 valumakerroimen mukaan, suurin viivytystarve tonteilla muodostuu noin 1h sadetilanteissa. Yleisillä alueilla mitoitettava tilanne on 3...6 h sadetilanne (Vähänummentien suunta).

- 1...3h sateella (1/5a + kasvihuoneilmiö) sataa vettä 23...27 mm.
- 1...3h sateella (1/10a + kasvihuoneilmiö) sataa vettä 28...32 mm

Sallittu yhteenlaskettu purkuvirtaama tonteilta on lähes 400 l/s eli alueelta sallittua purkuvirtaamaa suurempi. Tarkempi mallinnus ja tarvittavien hulevesirakenteiden jatkosuunnittelu on edelleen käynnissä, pystytään asemakaavoituksen kannalta huomioimaan Svengipuiston ja korttelin 1439 kaavamuutoksen yhteydessä.

² Svengin pohjoinen yritysalue – Hulevesien hallinta (Sweco, 14.6.2023)



Ympäristönsuojelu, ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueelle ei sijoitu merkittäviä luonnon- tai kulttuuriympäristön arvokohteita. Vähänummentien liikennemääristä aiheutuva liikennemelu tuottaa jonkin verran ympäristöhäiriötä. Liikennemäärät ovat kasvamassa, jolloin lisääntyvä liikennemelu nostaa alueen melutasoa.

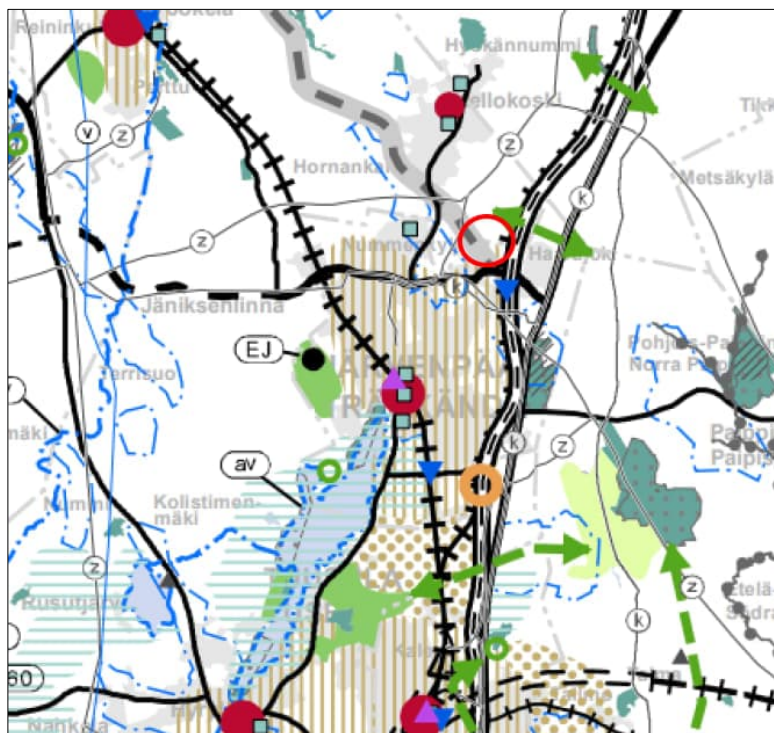
Maanomistus

Suunnittelualue on lähes kokonaan kaupungin omistuksessa. Kittiläntien varressa on yksi maarekisterikiinteistö (186-401-878-12), joka on järjestäytymättömän osakaskunnan omistuksessa oleva yhteinen alue.

Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa (hyväksytty maakuntavaltuustossa 25.8.2020 § 20, lainvoima KHO päätöksellä 13.3.2023) lähes koko Järvenpää on merkitty taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi (vaaleanruskea viivoitus). Määräysten mukaisesti tämän alueen yhdyskuntarakennetta tulee tehostaa nykyiseen rakenteeseen, erityisesti keskuksiin ja asemaseutuihin tukeutuen. Vähänummentieltä luoteeseen on osoitettu pitkällä aikavälillä toteutettavan maakunnallisesti merkittävän tien ohjeellinen linjaus, joka vastaa asemakaavassa Soolokatua.

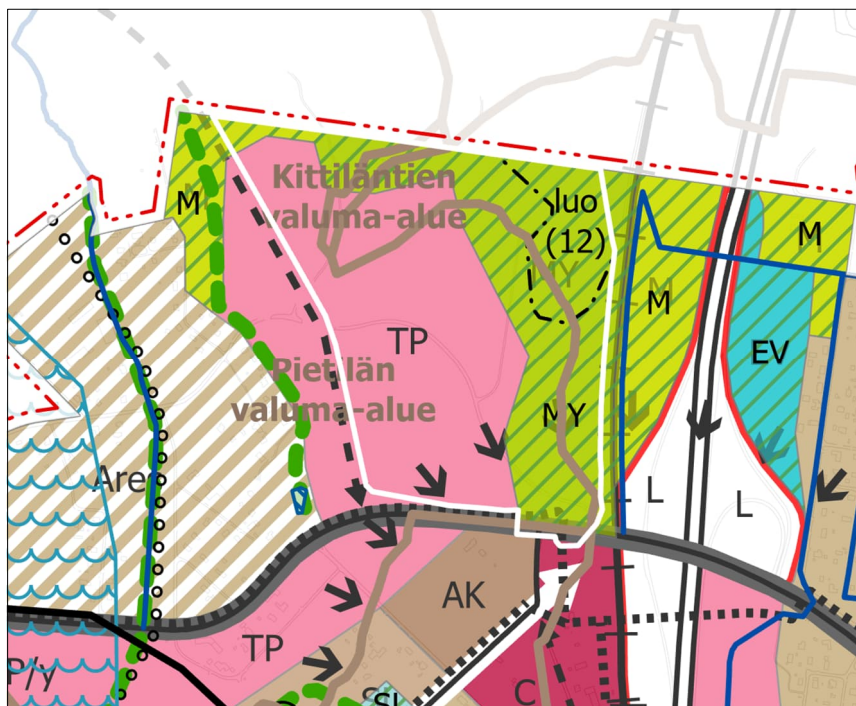


*Ote Helsingin seudun maakuntakaavasta (Lähde: Uudenmaan liiton karttapalvelu).
Suunnittelualueen likimääräinen sijainti punaisella ympyröitynä.*

Yleiskaava

Järvenpään kaupungin yleiskaavassa 2040 (voimaantulo 21.6.2021) suunnittelualue on merkitty työpaikka-alueeksi (TP) ja maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Pihtikallion alue on osoitettu luo (12) -merkinnällä luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi.

Alueen eteläosat sisältyvät Haarajoen asemansuodun vyöhykkeeseen, jolla pyritään täydennysrakentamismahdollisuuksien hyödyntämiseen ja eri kulkumuotojen yhteensovittamiseen. Vähänummentieltä luoteeseen osoitettu Soolokatu on seudullinen liikenteen yhteystarve, jonka sijainti ja tilavaraukset ratkaistaan jatkosuunnittelussa. Vähänummentie on kehitettävä logistiikkaväylä, joka palvelee erityisesti seudullisen logistiikan ja autoliikenteen tarpeita.



*Ote Järvenpään yleiskaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti valkoisella rajattuna.
Lähde: Järvenpään karttapalvelut.*

Asemakaava

Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava on tullut voimaan 25.4.2018. Ympäröivillä alueilla ei ole asemakaavaa. Alue liittyy Soolokadun välityksellä Vähänummentiehen. Komppikatu ja Komppikuja ovat alueen sisäisiä tonttikatuja. Komppikadulta on osoitettu ajoyhteys kaava-alueen ja kunnanrajan ulkopuolelle Kittiläntielle ja Sammalvaarantielle, jossa on muutamia

asuinkiinteistöjä. Kunnallistekniikan johtoja varten on osoitettu aluevaraus korttelin 1443 poikki Kittiläntien suuntaan.

Vähänummentien pohjoispuolelle kortteliin 1444 on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-14), jolle saa rakentaa toimisto-, tuotanto-, palvelu- ja koulutustiloja enintään 30 % rakennusoikeudesta. Pääkäyttötarkoitusta palvelevaa liike- ja myymälätilaa saa sijoittaa enintään 5 % tontin rakennusoikeudesta. Korttelialueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e = 0,5$ ja suurin sallittu kerrosluku on III.

Korttelit 1442, 1443 ja 1445 on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-5), jolle saa rakentaa toimistorakennuksia, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus-, tuotanto- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Pääkäyttötarkoitusta palvelevaa liike-, myymälä-, näyttely- tai ruokala- ja kahvilatilaa saa sijoittaa alueelle enintään 10 % tontin rakennusoikeudesta. Korttelialueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa eikä vähittäiskaupan suuryksikköä tai siihen verrattavaa myymäläkeskittymää. Soolokatuun rajoittuvissa kortteleissa 1442 ja 1443 rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e = 0,4$. Korttelissa 1445 rakennusoikeus on tehokkuusluvun $e = 0,40$ mukainen. Suurin sallittu kerrosluku on II.

Suunnittelualueen itä- ja pohjoisosat on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (MU-1), jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta. Alueelle on osoitettu Pihtikalliota kiertävä ulkoilureitti ja luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Pihtikallion pohjoisrinteeseen on osoitettu mastoalue (EMT) ja sen huoltoajoyhteys Komppikujan päästä. Yrityskorttelin rajan tuntumaan on osoitettu alueen osa jalankululle ja pyöräilylle. Alueen koilliskulmassa on maa- ja metsätalousaluetta (MY-1), jolla on erityisiä ympäristöarvoja.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Suunnittelualue on rajattu punaisella.

Rakennusjärjestys

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

Tonttijako & -rekisteri

Alueelle ei ole laadittu tonttijakoa.

Pohjakartta

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

Viitesuunnitelmat

Alueelle tulevat toimijat ovat teettäneet kahteen kortteliin tontinkäyttösuunnitelmat (Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy 17.10.2023 ja Amfi Arkkitehdit Oy 13.7.2023; kaavaselostuksen liite 2) sekä hulevesisuunnitelmat (Geo ProConsulting 15.6.2023 ja 20.6.2023).

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset

Järvenpään kaupungin strategian sekä elinkeino- ja yritysohjelman tavoitteena on luoda lisää työpaikkoja kaupunkiin joko uusien yritysten tai nykyisten yritysten laajentumisen kautta. Svengin alueen kaavamuuotos mahdollistaa kahden suuren toimijan sijoittumisen Järvenpäähän, mikä tuo alueelle runsaasti uusia työpaikkoja. Svengin yritysalueen kehittäminen on kaupungin kärkihankkeita. Kaavamuuotos sisältyy vuoden 2023 kaavoitus suunnitelmaan (kh 16.1.2023 §7). Asemakaavan muutoshanke käsitellään vaikutukseltaan vähäisenä kaavana, koska kaavan aikaansaamat vaikutukset ovat alueellisesti ja kaupunkikuvallisesti vähäisiä ja vaikuttavat pääasiassa vain yksittäiseen tonttiin ja sen lähiympäristöön.

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

- Kaupunkikehityslautakunta 21.9.2023 § 52, päätös asemakaavaehdotuksen nähtävillepanosta
- Asemakaavan muutosehdotus julkisesti nähtävillä (MRL 65§ ja MRA 27§) 4.-17.10.2023
- Kaupunkikehityslautakunta pvm §, asemakaavamutoksen hyväksyminen

Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

- Kaava-alueen maanomistajat
- Naapuritonttien omistajat, haltijat ja asukkaat
- Tuusulan kunta
- Uudenmaan ELY-keskus
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Järvenpää, rakennusvalvonta
- Järvenpää, kaupunkitekniikan suunnittelu
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Järvenpään Vesi
- Suomen luonnonsuojeluliitto Järvenpää ry
- Teknisten verkostojen operaattorit
- Muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa

Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavan vireilletulosta ja luonnosaineiston nähtävilläolosta ilmoitettiin kuulutuksella 16.8.2023 kaupungin verkkosivuilla sekä lähettämällä kirje maanomistajille.

Asemakaavan muutosluonnos on ollut nähtävänä 23.8.-5.9.2023 välisen ajan Järvenpää-infossa sekä Järvenpään kaupungin verkkosivuilla. Asiasta on järjestetty yleisötilaisuus 6.9.2023 Bulevardikorttelissa. Osallisilla on ollut mahdollisuus toimittaa lausunto tai mielipide kaavaluonnosaineistosta 7.9.2023 mennessä. Luonnosvaiheessa lähetettiin lausuntopyyntö seuraaville tahoille:

- Järvenpään Vesi
- Uudenmaan ELY-keskus
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Keski-Uudenmaan vesiensuojelun liikelaitoskuntayhtymä
- Tuusulan kunta
- Vantaan Energia Keski-Uusimaa Oy
- Caruna Oy
- GasGrid Finland Oy
- Suomen kaasuenergia Oy
- Elisa Oyj (maakaapelit ja tukiasemat)
- Telia Oyj
- FNE Finland Oy
- Suomen luonnonsuojeluliitto Järvenpää ry
- Kittilän yksityistien osakkaat

Kaavaluonnoksesta on saatu viisi lausuntoa. Kirjallisia mielipiteitä ei toimitettu. Lausunnon toimittivat:

- Telia Company, 23.8.2023
- Caruna Oy, 4.9.2023
- Kittiläntien tienhoitokunta, 4.9.2023
- Järvenpään Vesi, 7.9.2023
- Uudenmaan ELY-keskus 7.9.2023

Kaavaluonnospalautteen johdosta kaavakarttaan on lisätty vaihtoehtoinen huoltoajoyhteys Pihtikallion teletukiasemalle Vähänummentien suunnasta. Hulevesien käsittelyä ja vähittäiskaupan sijainninohjausta koskevia asemakaavamääräyksiä on täydennetty. Rakennusala ja muita piha-alueen merkintöjä on muokattu T-15-korttelialueella ja poistettu rakennusalan kanssa

päällekkäinen merkintä (ohjeellinen katos). Kaavamuutoksesta saadun palautteen lyhennelmät ja vastineet ovat liitteessä 3.

Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa on käyty erikseen työneuvottelu 19.9.2023, jossa käsiteltiin lausunnossa mainittuja kaavaratkaisun liikenteellisiä asioita ja hulevesiä. Palaverissa oli esillä myös huoltoyhteyden mahdollistaminen telemastolle myös Vähänummentien suunnasta, joka päivitetään teknisenä ratkaisuna kaavakarttaan ennen hyväksymiskäsittelyä ja huomioidaan jatkossa Vähänummentien tiesuunnitelmissa.

Kaupunkikehityslautakunta päätti kaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville 21.9.2023 § 52. Kaavaehdotus asetettiin nähtäville (MRL 65 § ja MRA 27§) mukaisesti 4.-17.10.2023 väliseksi ajaksi. Yleisötilaisuutta ei järjestetty kaavaehdotusvaiheessa. Kaavaehdotuksesta annettiin 3 lausuntoa sekä jätettiin yksi muistutus:

- Caruna Oy, 4.10.2023
- Tuusulan kunta 16.10.2023
- Uudenmaan ELY-keskus 17.10.2023
- Suomen luonnonsuojeluliitto Järvenpää ry, 17.10.2023

Kaavamuutoksesta saadun palautteen lyhennelmät ja vastineet ovat liitteessä 3.

Asemakaava hyväksytään kaupunkikehityslautakunnassa. Asemakaavan hyväksymispäätöstä ja sen muutoksenhakuohjetta koskeva pöytäkirja julkaistaan Järvenpään verkkosivulla ja hyväksymisestä ilmoitetaan myös kuulutuksella Järvenpään verkkosivuilla. Asemakaava tulee voimaan kuulutuksella ja lainvoiman saaneesta päätöksestä kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla. Asemakaavan voimaantulo lähetetään tiedoksi niille osallisille, jotka ovat tiedotusta kaavan laatijalta kirjallisesti pyytäneet ja antaneet yhteystietonsa tiedotusta varten.

Asemakaavaehdotuksen tarkistaminen

Asemakaavakarttaan on kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen tehty seuraavat muutokset:

- Tarkistetun pohjakartan tekniset muutokset
- Mastolle johtavan huoltotieyhteyden mahdollistavat merkinnät tarkistettu MU- ja LT-alueilla
- T-15-pääkäyttötarkoituksen alaista kaupan kokonaismäärän kaavamääräystä täsmennetty
- Korttelin 1442 pohjoista korttelinrajaa tarkistettu ja lisätty 3 metriä leveä istutettava alueen osa

Kaavaselostuksen vaikutusten arviointia on täsmennetty ja täydennetty palautteen pohjalta ennen hyväksymiskäsittelyyn saattamista.

Viranomaisyhteistyö

MRL:n mukainen viranomaisyhteistyö ei ole ollut hankkeessa tarpeellinen. Asemakaavahankkeen viranomaisyhteistyö käydään pääasiallisesti neuvottelemalla kaupungin ja muiden viranomaisten kesken sekä vuorovaikutusvaiheiden lausuntomenettelyn kautta.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

Asemakaavan tavoitteet

Kortteleihin 1442 ja 1443 suunnitellaan kaksi suurta yritystonttia ja niihin liittyvät tonttikadut. Kittiläntie, jolta on ajoyhteydet kaava-alueen ulkopuolisille kiinteistöille, ohjataan yrityskortteleiden/tonttien välistä. Huoltoajoyhteys Pihtikallion teletukiasemalle tutkitaan ja toteutetaan joko Vähänummentien suunnasta tai Kittiläntieltä.

Kaavan rakenne

Suunnittelualue muodostuu toimitila- ja teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueista, jotka liittyvät Vähänummentiehen Soolokadun, Kittiläntien, Komppikujan ja Soolokujan kautta. Alueen itä- ja pohjoisosat ovat maa- ja metsätalousalueita.

Sitova tontin numerointi ja korttelijako päätetään asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Mitoitus

Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on 39,9842 ha, josta on toimitilarakennusten korttelialuetta 3,0781 ha ja teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta 18,6528 ha. Alueen pohjois- ja itäosassa on maa- ja metsätalousaluetta 17,1798 ha. Toimitilarakennusten korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta 17.620 k-m² ja teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle 93.500 k-m². Asemakaavan rakennusoikeutta nostetaan kaavamuutoksella yhteensä 9980 k-m², mikä vastaa n. 10 % korotusta alkuperäisen asemakaavan mahdollistamaan verrattuna. Korttelialueiden yhteenlaskettu rakennusoikeus vastaa korttelitehokkuutta $e_k = 0,51$. Koko asemakaavamuutoksen alaisella alueella, huomioiden myös rakentamattomaksi jäävät metsäalueet, aluetehokkuusluvaksi voidaan johtaa $e_a = 0,28$.

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavassa osoitetaan määräykset laadulliselle käsittelylle ja hulevesien määrälliselle viivyttämiseksi. Yritystonteille on tutkittu hulevesien viivyttämismahdollisuudet ja suunniteltu tarvittavat viivytysoikeudet.

Aluevaraukset

Korttelialueet

Toimitilarakennusten korttelialue KTY-5

Alue käsittää suunnittelualueen pohjoisosassa korttelin 1442, jonka liikenne kulkee Soolokadulta Kittiläntien ja Soolokujan kautta. Korttelialueelle osoitettu rakennusala ja rakennusoikeus mahdollistavat rakennuksen laajentamisen ensimmäisen rakennusvaiheen jälkeen.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue T-15

Alue käsittää korttelin 1443, jonka liikenne kulkee pääosin Soolokadulta Komppikujan kautta. Kittiläntieltä on ajo vain henkilöautojen pysäköintialueelle, koska sinne ei voida eikä ole tarkoituksenmukaista ohjata raskasta liikennettä. Korttelialueelle osoitettu rakennusala ja rakennusoikeus vastaavat rakennuksen lopputilanteen toteutusta (vaihe 3).

Muut alueet

Suunnittelualueen itä- ja pohjoisosat on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU-1) ja maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY-1). Alueelle on osoitettu ulkoilureitti, jota ei ole tarkemmin suunniteltu tai toteutettu. Pihtikallion alue on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi. Maa- ja metsätalousalueella sijaitsevalle mastoalueelle (EMT) on osoitettu mahdollisuudet huoltotiehen Vähänummentieltä ja Kittiläntieltä. Asemakaavan mukaisia tonttikatuja ovat Soolokuja, Kittiläntie ja Komppikuja. Kittiläntien kautta on osoitettu ajoyhteydet suunnittelualueen ulkopuolisille kiinteistöille.

Kaavan vaikutukset

Asemakaavan vaikutuksia rakennettuun ympäristöön, luontoon ja maisemaan, liikenteeseen sekä tekniseen huoltoon on arvioitu kaavatyön yhteydessä asiantuntija-arvioin kaupungin omana työnä sekä lausuntojen avulla. Vaikutusten arviointi perustuu käytössä oleviin perustietoihin, aluetta koskeviin selvityksiin sekä osallisilta saatuihin lausuntoihin ja palautteeseen. Asemakaavan vaikutusten arvioinnissa on hyödynnetty asemakaavan laatimisen yhteydessä jo tehtyjä selvityksiä liikennemelusta, hulevesien hallinnasta, alueen rakennettavuudesta ja luontoarvoista. Asemakaavan ympäristövaikutuksista ei ole tarpeen laatia erillisiä selvityksiä.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan

Asemakaavalla ei ole merkittäviä kaupunkikuva- tai maisemavaikutuksia voimassa olevaan asemakaavan mukaiseen toteutukseen verrattuna, koska alueen pääkäyttötarkoitus, rakentamistehokkuus tai suurin sallittu kerrosluku eivät kasva ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla. Korttelissa 1442 suurinta sallittua kerroslukua nostetaan yhdellä (II->III). Nykyiseen rakentamattomaan alueeseen verrattuna muutokset ovat kuitenkin suuria.

Vaikutukset liikenteeseen

Yritysalueen rakentaminen ei lisää alueen liikennettä merkittävästi voimassa olevan asemakaavan mukaiseen toteutukseen verrattuna. Alueen läheisyydessä on hyvät joukkoliikenteen yhteydet, jotka palvelevat työmatkaliikennettä. Liikenneyhteyksiä kehitetään edelleen tulevaisuudessa, kun Haarajoen asemanseudulle laaditaan yleiskaavan pohjalta tarkempia maankäytön suunnitelmia tulevaisuudessa.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alueen itä- ja pohjoisosat säilyvät edelleen maa- ja metsätalouskäytössä. Alueen toteutus vähentää metsä- ja peltoaluetta rakennettavien alueiden osalta. Vähäiset muutokset ensimmäiseen asemakaavaan verrattuna kohdistuvat MU-alueen länsiosaan, eikä niillä ole vaikutusta Pihtikallion kallioisempiin osiin, joissa myös suurimmat luontoarvot esiintyvät. Rakentamisesta huolimatta kaavamuutos pitää edelleen voimassa suotuisat olosuhteet liito-oravalle soveltuvan elinpiirin kannalta.

Ilmastovaikutukset ja ilmastonmuutokseen sopeutuminen

Asemakaavan toteuttamisen ilmastovaikutukset ovat verrattavissa voimassa olevan asemakaavan mukaiseen toteutukseen. Alueen sijainti joukkoliikenteen tuntumassa edistää junan tai bussin käyttömahdollisuuksia työmatkaliikenteessä. Kaavamuutosratkaisu on logistisen saavutettavuuden ja yritysalueen luonteen mukaisesti ajoneuvoliikenteeseen tukeutuva. Liikenteen päästöjen lisääntymistä pyritään lieventämään joukkoliikenteen kehittämisellä alueen rakentumisen myötä

sekä parantamalla jalankulun ja pyöräilyn olosuhteita. Kaavamuutosratkaisu vähentää tarvittavan katurakentamisen määrää merkittävästi, mutta ilmasto vaikutusten kannalta tarkasteltuna eroa ei juurikaan ole. Järvenpään rakennusjärjestys sallii esim. aurinkokeräimien sijoittamisen rakennukseen niin asiasta ei ole annettu erikseen kaavamääräystä.

Korttelialueiden rakentamisen seurauksena nykyistä puustoa joudutaan kaatamaan, millä on negatiivinen vaikutus hiilivarastona toimivan puuston kokonaismäärään ja siihen että nykyisen rakentamattoman metsäalueen pienentymisen vuoksi hiilinielua ei pääse tulevaisuudessa syntymään. Menetetty hiilinielu pitää korvata muilla keinoin. Asemakaavaratkaisu kuitenkin säilyttää jo asemakaavoitetut metsäalueet lähestulkoon ennallaan mikä lieventää haittavaikutusta osittain.

Alueen toteutuksessa otetaan huomioon hulevesien hallinta ja se on ollut kaavasuunnittelun reunaehtona. Pääosa hulevesistä ohjautuu tonttikohtaisten hulevesijärjestelmien kautta Soolokadun länsipuolelle. Svengipuistoon on toteutettu hulevesien käsittelyjärjestelmä, jota tullaan laajentamaan erillisen asemakaavamuutoksen toteutuksen yhteydessä. Svengipuiston ja korttelin 1439 alueelle laadittava erillinen asemakaavamuutos on käynnistynyt syyskuussa 2023.

Olosuhteiden muuttuessa myös hulevesien viivyttämistä on ollut tarpeellista mitoittaa uudelleen voimassa olevaan kaavaan verrattuna. Hulevesien laadullisen käsittelyn kaavamääräyksiin ei ole tehty muutoksia. Määrällisen hulevesiviivytyksen kaavamääräystä tonteilla on kaksinkertaistettu $1\text{ m}^3 \rightarrow 2\text{ m}^3/100\text{ m}^2$ läpäisemätöntä pintaa ja määritelty sallittu purkuvirtaama. Hulevesien mitoittamisessa on huomioitu nykyisten hulevesijärjestelmien kantokyky, käytettävissä olevat purkupisteet ja ilmastonmuutoksen vaikutus lisääntyvien sateiden muodossa. Laskennallinen mitoitus on tehty kerran viidessä vuodessa (1/5a) toistuvilla sateilla, kun kasvihuoneilmiön vaikutus on huomioitu. Korttelialueille laaditaan vielä tonttikohtaiset suunnitelmat hulevesien viivyttämiseksi rakentamisaikana ja sen jälkeen rakennuslupavaiheen yhteydessä.

Vaikutukset kaupungin talouteen

Asemakaavalla on sekä välittömiä että välillisiä talousvaikutuksia Järvenpään kaupungille. Asemakaavan toteutus vaatii investointeja kunnallistekniikan rakentamiseen, mutta uusien tonttikatujen määrä on huomattavasti pienempi kuin voimassa olevan asemakaavan mukaisessa toteutuksessa. Kaupunki saa tuloja tonttikaupoista ja tulevaisuudessa verotuloista. Kaavaratkaisun valinnassa on painotettu lyhintä katupituutta.

Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole erityisiä häiriötekijöitä. Toimitilarakennusten korttelialueelle saa rakentaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus-, tuotanto- ja varastorakennuksia.

Asemakaavamääräyksillä varmistetaan, että toiminta ei saa aiheuttaa melun, ilman pilaantumisen yms. muodossa kohtuutonta rasisitusta ympäristön asukkaille.

Kaavamerkinnät ja -määräykset

Katso liite 1.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Toteutusta ohjaamaan on laadittu viitesuunnitelmat ja hulevesien hallintasuunnitelmat.

Toteuttamisen ajoitus

Asemakaavan voi toteuttaa heti, kun asemakaava on vahvistunut ja saanut lainvoiman, tarpeelliset kiinteistötekniset toimenpiteet on suoritettu ja kunnallistekniikka rakennettu riittävään valmiuteen. Asemakaavassa on varauduttu rakennusten vaiheittaiseen toteutukseen. Korttelin 1443 rakentaminen on suunniteltu toteutettavaksi kolmessa vaiheessa vuoteen 2029 mennessä. Soolokadun reunaan suunnittelun pohjoispäähän on mahdollista rakentaa väliaikainen kääntöpaikka raskaita ajoneuvoja varten, kunnes Soolokadun yhteys Tuusulan puolelle valmistuu. Yritysalueen toteutus edellyttää hulevesien hallintarakenteiden tehostamista Soolokadun länsipuolella Svengipuiston ja rakentamattoman korttelin 1439 alueilla, mikä tutkitaan erillisessä syyskuun 2023 aikana käynnistyvässä asemakaavamuutoksessa.

Toteutuksen seuranta

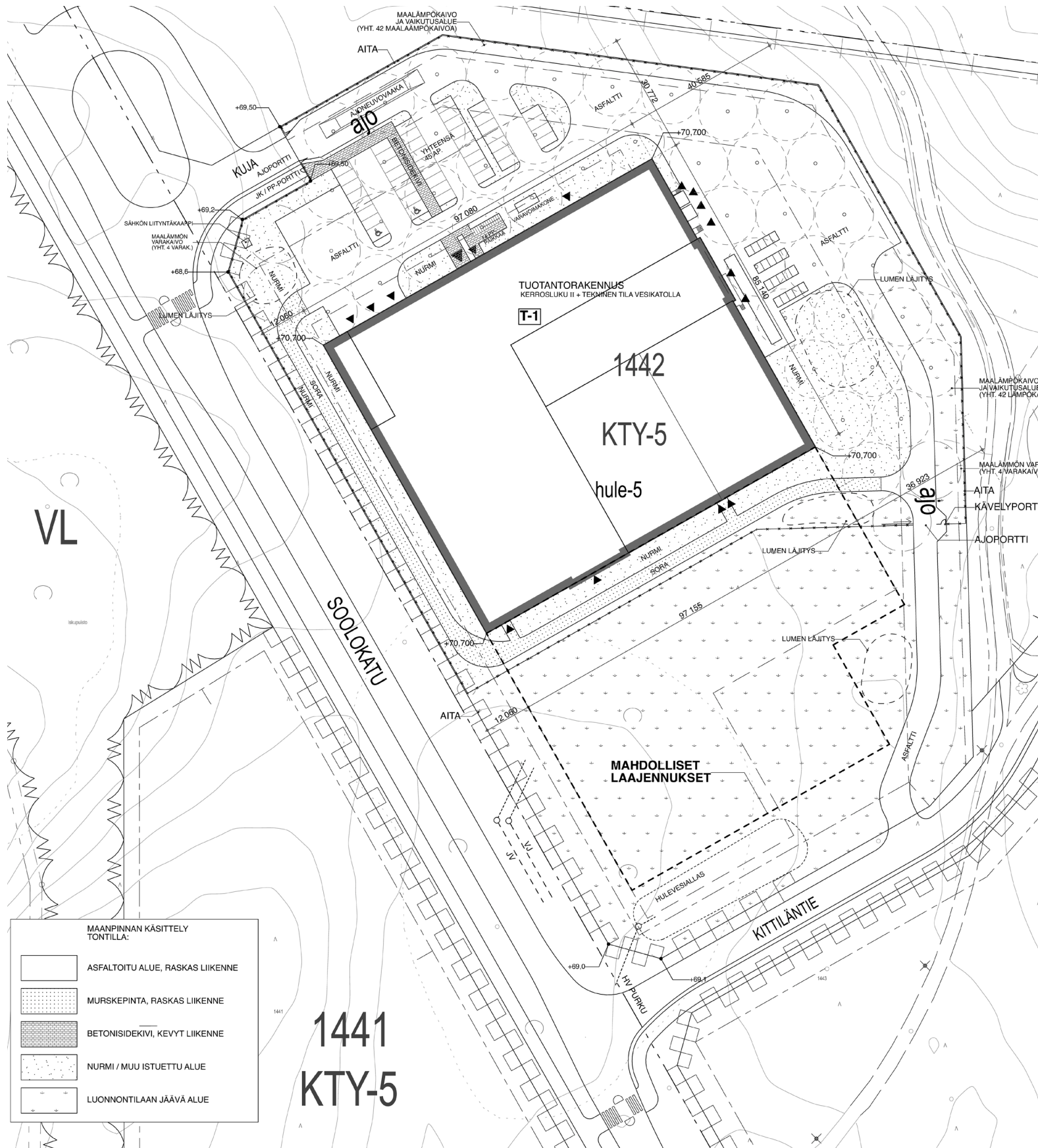
Seurattavia asioita ovat liikennemäärät, liikenneverkon toimivuus ja hulevesien hallinta.

Järvenpäässä 6.11.2023

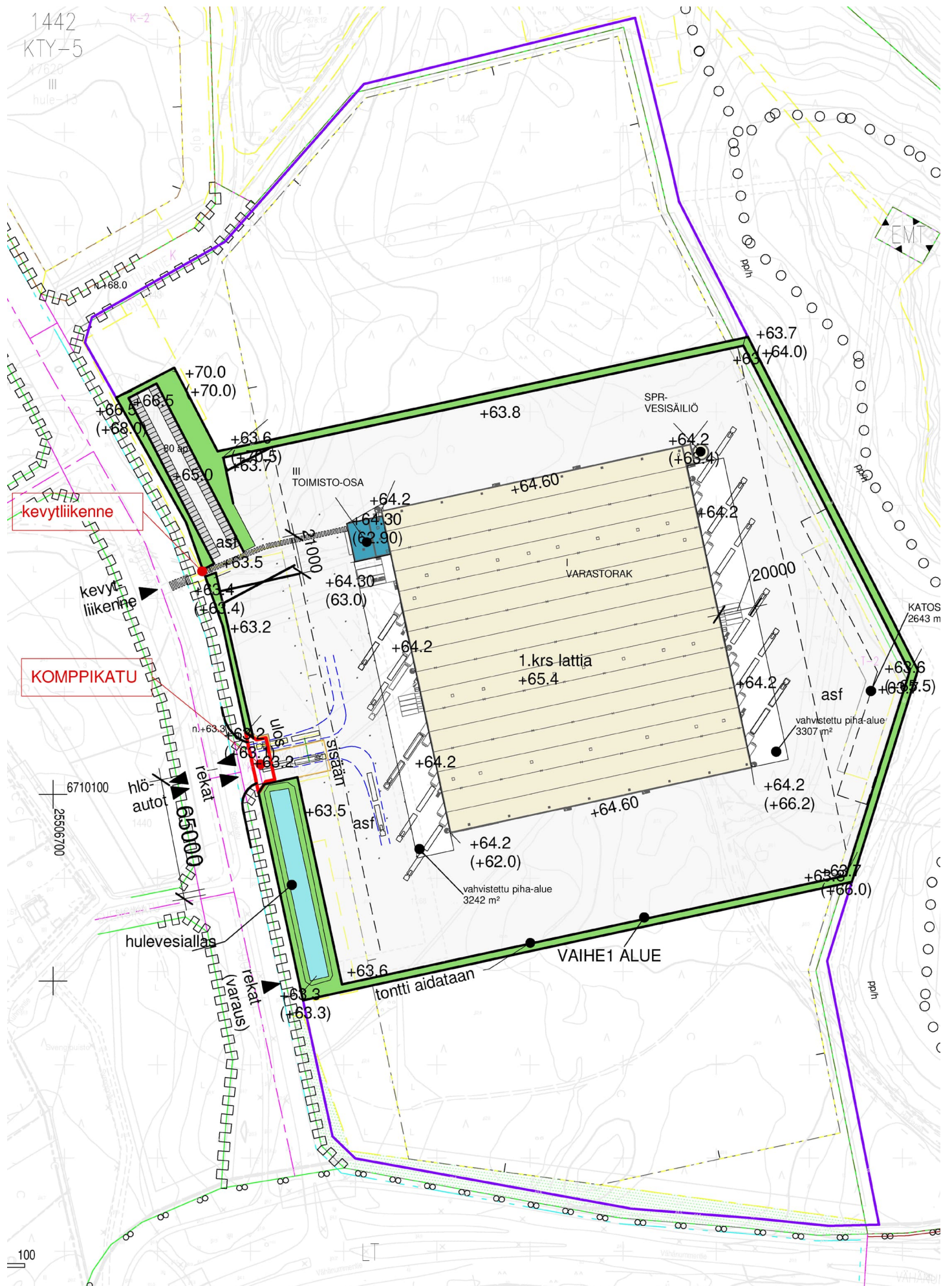
Hannele Selin
Vs. kaavoitusjohtaja

Juho Mattila
projektipäällikkö

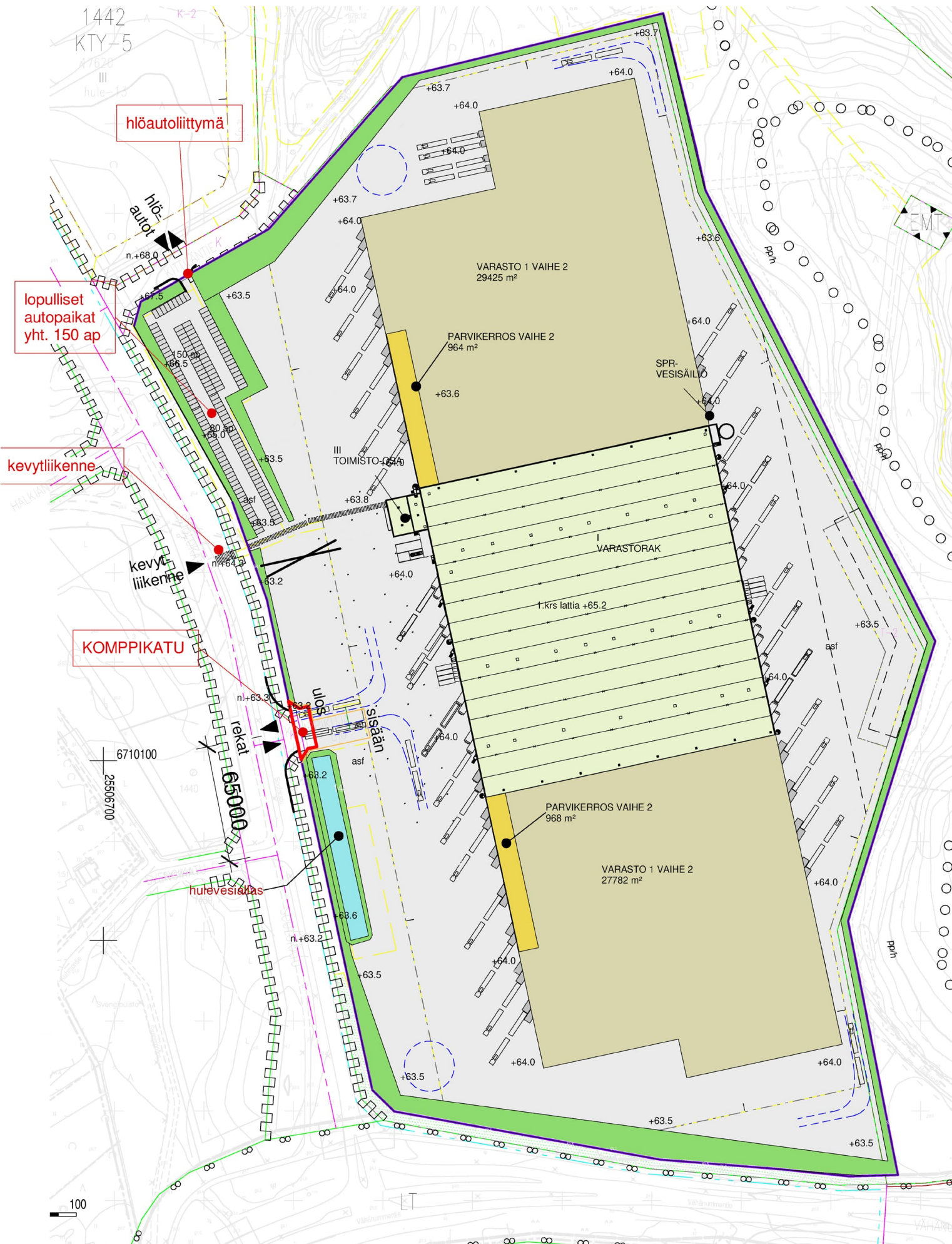
Liite 2
Korttelit 1442 ja 1443, viitesuunnitelmat



Kortteliin 1442 suunnitellaan tuotantorakennus, jota on mahdollista laajentaa tontin eteläosaan. Pysäköinti-
paikat sijoittuvat rakennuksen pohjoispuolelle. Tontille suunnitellaan hulevesien viivytysrakenteita. Sooloka-
dulle tonttikadun viereen on mahdollista järjestää käänköpaikka raskaita ajoneuvoja varten, kunnes Sooloka-
dun toteutus jatkuu Svengin alueelta pohjoiseen. Kuva: Amfi Arkkitehdit Oy 13.7.2023



Korttelin 1443 varastorakennus on tarkoitus toteuttaa kolmessa vaiheessa. Ensimmäinen vaihe käsittää rakennuksen keskiosan. Komppikujalta on liittymä Soolokadulle. Kuva: Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy 17.10.2023.



Kolmannessa vaiheessa rakennus, piha-alueet, pysäköintipaikat ja hulevesien viivytysrakenteet on toteutettu kokonaan. Kuva: Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy 17.10.2023

LAUSUNTOJEN JA MIELIPITEIDEN LYHENNELMÄT JA VASTINEET

Kaavaluonnos 23.8.-5.9.2023

Lausunnot ja mielipiteet pyydettiin kootusti toimittamaan 7.9.2023 mennessä. Kaavaluonnosaineistosta on esitetty 5 pyydettyä lausuntoa. Kirjallisia mielipiteitä ei toimitettu. Yhteenveto sekä kaavoituksen vastineet:

1. Lausunto: Telia Company, 23.8.2023

Teliällä tietoliikennekaapeleita suunnitellulla asemakaavan muutosehdotuksen alueella. Kaapeleiden siirto ja suojaus on huomioitava mahdollisten maanrakennustöiden yhteydessä, siirto ja suojaustarpeista on oltava yhteydessä Teliaan osoitteeseen production-desk@teliacompany.com hyvissä ajoin ennen mahdollisten maanrakennustöiden alkua. Kaapelien katkaisua pitäisi pyrkiä välttämään ja suunnitellaan mahdolliset työt sivuttaissiirtoina ja tuentoina, kun ne mahdollisia. Suunnitelmat on myös pyrittävä laatimaan niin, että siirtoja ei tule kuin pakottavista syistä. Korvaava siirtoreitti pitää olla valmiina ennen siirtojen suorittamista.

Vastine: Lausunto annetaan tiedoksi kaupunkitekniikan suunnittelupalveluun. Tarvittaessa järjestetään erillisiä operaattorikokouksia asiaan liittyen. Lausunto ei anna aihetta tarkistaa asemakaavakarttaa.

2. Lausunto: Caruna Oy, 4.9.2023

Kaava-alueella on Caruna Oy:n sähkönjakeluverkkoa toimitetun liitekartan mukaisesti.

Kaava-alueen sähkönkäyttö tulee kasvamaan kaavan mukaisen rakentamisen toteutuessa ja alueelle tarvitaan uusia puistomuuntamoita ja kaapelointeja. Asemakaavamerkinnoissa ja -määräyksissä on sallittu puistomuuntamoiden rakentaminen KTY-5 ja T-15 korttelialueille. Puistomuuntamoina käytämme Carunan rakentamistapaohjeen mukaisia vakiorakenteisia ja -värisiä muuntamoita. Puistomuuntamo tulee sijoittaa siten, että sen luokse on helposti päästävissä.

Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. asemakaavaluonnoksesta. Toivomme saada mahdollisuuden antaa lausunnon vielä ehdotusvaiheessa.

Vastine: Lausunto annetaan tiedoksi kaupunkitekniikan suunnittelupalveluun. Tarvittaessa järjestetään erillisiä operaattorikokouksia asiaan liittyen. Lausunto ei anna aihetta tarkistaa asemakaavakarttaa. Lausuntopyyntö mahdollistetaan myös ehdotusvaiheeseen.



3. Lausunto: Kittiläntien tienhoitokunta, 4.9.2023

Luonnoksessa maa- ja metsätalousalueella sijaitsevalle mastoalueelle (EMT) on osoitettu huoltotie Kittiläntieltä. Sen sijasta yhteytenä tulisi hyödyntää nykyistä olemassa olevaa huoltotietä, koska uudesta yhteydestä aiheutuisi rasitusta yksityiselle Kittiläntielle niin rakentamisen kuin käytönkin aikana sekä uuden tieosuuden perustamisen yksityiselle Kittiläntielle. Yritysalueen pohjoisosaan jätettävään suojapuustovyöhykkeeseen tulisi aukko aiheuttaen ylimääräistä melu- ja maisemahaittaa Tuusulan kunnan Kittiläntien kiinteistöille. Kiinteistön 13:90 (Tuusulan kunta) porakaivo sijaitsee kaavaillun huoltotien vieressä/kohdalla (kaavaillun huoltotien ja Kittiläntien risteyksessä) sijaitsee Järvenpään kaupungin alueella. Maastollisesti kaavailtu huoltotie sijaitsisi huonossa rakentamispaikassa halkoen kosteikon ja lähdealueen. Nykyisen Kittiläntien kulkusuunnassa pohjoinen oikeassa luiskassa/ojassa sijaitsee Kittiläntien ja Lapintien vesiosuuskunnan runkovesijohto, jonka olemassaolo tulee huomioida aluesuunnittelun ja rakentamisen yhteydessä. Järvenpään veden runkovesijohtoon on liitytty vanhan Halkiantien linjauksen ja Kittiläntien vanhassa liittymässä, jossa tienalitus.

Vastine: Nykyinen asemakaavassa määritelty huoltotie Pihtikallion mastoalueelle kulkee rakentamattoman katuverkoston kautta. Tämä yhteys ja sen liittymä Vähänummentielle tulevat väistämättä poistumaan, kun yrityskortteli rakennetaan ja aiemmin suunniteltua katuverkkoa ei olla toteuttamassa. Huoltoajoliikenne mastolle on vähäistä, joten Kittiläntielle aiheutuvaa rasitusta ei voida pitää merkittävänä, jos asemakaavaluonnoksen mukainen vaihtoehto toteutetaan. Asemakaavaluonnoksessa esitetyn huoltotien lisäksi jatkosuunnittelussa tutkitaan kuitenkin toista vaihtoehtoa, jossa voitaisiin hyödyntää osia nykyisestä huoltoreitistä. Kumpikin vaihtoehto osoitetaan asemakaavakartassa ehdotusvaiheessa. Yrityskorttelin 1443 ja Tuusulan kunnan rajan väliin jää maa- ja metsätalousalue, jonka rajaus on voimassa olevan asemakaavan mukainen. Alue tulee säilymään metsäisenä. Uuden huoltotien sijainti on osoitettu asemakaavaluonnoksessa ohjeellisena; huoltotien sijainti, yksityiskohdat ja toteutus tutkitaan tarkemmin kunnallistekniikan jatkosuunnittelussa. Vesihuoltoverkkoon tarvittavat muutokset tutkitaan Kittiläntien ja Soolokadun suunnittelun yhteydessä. Lausunto annetaan tiedoksi kaupunkitekniikan suunnittelupalveluun ja Järvenpään Vedelle.

4. Lausunto: Järvenpään Vesi, 7.9.2023

Nykyisellä Soolokadulla ja Komppikadulle on rakennettuna vesihuolto (vesijohto 200M, jätevesi 250M). Halkiantielle on rakennettuna vesijohto-, jätevesi- ja hulevesiverkostot (vesijohto 110M, jätevesi 160M, hulevesi 450M). Kittiläntielle kulkee vesijohto 63M Tuusulan puolella oleville asukkaille. Hulevesiviemäri on Kuhmontielle 500M.

Kaavaluonnoksessa esitetyt hulevesimäärät ovat merkittäviä lisäyksiä hulevesiviemäriille. Kortteleissa on varauduttava huomattaviin huleveden käsittelyyn viivytyksin ja painantein.

Vastine: Asemakaavamuutoksessa korttelialueille 1442 ja 1443 osoitetaan kaavamääräys (hule-13), jonka mukaan käytännössä kaksinkertaistetaan (1m³ -> 2 m³) lukumäärällinen viivytyksvelvoite kiinteistöllä nykyiseen asemakaavamääräykseen verrattuna. Määräys edellyttää rakennusluvan yhteydessä esitettävää tonttikohtaista hulevesien



hallintasuunnitelmaa. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta muodostuvia hulevesiä on viivytettävä ohjearvojen mukaan myös rakentamisen aikana. Pääkäyttötarkoituksen alla annetuissa kaavamääräyksissä (T ja KTY) on myös ohjausta määrälliseen viivyttämiseen ja laadulliseen käsittelyyn. Asemakaavakartassa osoitetaan ohjeelliset aluevaraukset hulevesien käsittelyyn (hu-1) kohdissa, joissa se on luontevinta toteuttaa korkomaailman puolesta, ennen johtamista kaupungin hulevesiverkostoon. Yrityskortteleiden toteuttaminen edellyttää hulevesien hallintaa myös Soolokadun länsipuolella Svengipuiston alueella, jonne toteutettavien hulevesien viivytyrakenteiden aluevaraukset tutkitaan erillisessä asemakaavamuutoksessa. Svengipuiston ja korttelin 1439 asemakaavamuutos tulee viireille syyskuun aikana. Lausunto ei anna aihetta tarkistaa asemakaavakarttaa.

5. Lausunto: Uudenmaan ELY-keskus, 7.9.2023

Liikenne

ELY-keskus on Järvenpään kaupungin pyynnöstä kommentoinut korttelin 1443 liittymäjärjestelyjä keväällä 2023; asemakaavaluonnoksessa kortteliin esitetyt liittymät ovat toteutavissa vain väliaikaisina. ELY-keskus muistuttaa, että Soolokatu voidaan pitkäimellä tähtäimellä tulevaisuudessa muuttaa maantiekseksi niin sanotun Itäisen Radanvarsitien suunnitelun ja toteuttamisen yhteydessä. Tällöin teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelta 1443 ei voi olla suoraa tonttiliittymää kyseiselle väylälle.

Soolokadulle voidaan sallia korttelialueelta 1-2 väliaikaista liittymää ennen kadun mahdollista muuttamista maantiekseksi. Väliaikaiset liittymät tulee osoittaa kaavakartalla merkittävällä korttelialueen 1443 Soolokatua vasten oleva liittymäkielto-merkintä indeksillä ja täydentämällä merkinnän kaavamääräystä. Kaavamääräyksen sisältö voi olla esimerkiksi seuraava: "Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Korttelialueelle voidaan toteuttaa 1-2 väliaikaista liittymää kunnes Soolokatu muuttuu maantiekseksi."

Vähittäiskaupan sijainninohjaus

Kohde on voimassa olevassa osayleiskaavassa pääosin työpaikkatoimintojen aluetta, TP. Osayleiskaavan määräysten mukaan alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitukseen liittyvää myymälätilaa tai lähialueen asukkaita palvelevaa kauppaa. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä tai siihen verrattavissa olevaa myymäläkeskittymää, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön.

Uudenmaan ELY-keskus tuo esiin, että vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan maankäyttö- ja rakennuslaissa yli 4 000 kerrosneliömetrin suuruista vähittäiskaupan myymälää (MRL 71 a §).

Asemakaavan luonnos mahdollistaa T-15 -korttelialueella yhteensä 4675 k-m² myymälätilaa, minkä lisäksi KTY-5 -alueelle mahdollistetaan 1762 k-m² myymälätilaa. Näin ollen asemakaavaluonnos mahdollistaisi vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumisen alueelle vastoin osayleiskaavan ohjausvaikutusta. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että korttelialueiden asemakaavamääräystä on syytä tarkistaa myymälätilojen mitoituksen osalta.

Osayleiskaavan tulee olla ohjeena asemakaavaa laadittaessa MRL 42 ja 54 §:ien mukaisesti.



Hulevedet

Kaavan vaikutusarvioinnissa tulee esittää alueen hulevesien purkureitti ja kuvata vastaanottava vesistö sekä arvioida alueen hule- ja työmaavesien mahdolliset vaikutukset niiden vedenlaatuun. Kaavamääräyksiin on syytä lisätä velvoite johtaa pysäköintialueiden sekä raskaan liikenteen käyttämien varasto- ja lastausalueiden hulevedet öljyn- ja hiekanerotuksen kautta hulevesijärjestelmään.

Ilmasto

Kaavan ilmastovaikutuksia ei ole arvioitu. Ne tulee huomioida vaikutusten arvioinnissa.

Vastine:

Soolokadun muuttuminen pitkällä aikavälillä maantiekseksi on ollut tiedossa ja yhtenä suunnittelun reunaehtona. Liittymävälejä on tarkasteltu ja arvioitu ne riittäviksi tilanteessa, jossa maantie sijaitsee taajama-alueella ja nopeusrajoitus on alhainen (minimi 50m). Asemakaavamuutoksessa on tarkoitus poistaa voimassa olevan asemakaavan sallimat väliaikaiset tonttiliittymät, jotta Soolokadun muuttaminen maantiekseksi olisi edelleen pidemmällä aikavälillä mahdollista. Yritysalueen liikenne kulkee Soolokadulle tonttikatujen (Soolokuja, Kittiläntie ja Komppikuja) kautta. Korttelin 1443 liikenne tulee kulkemaan pääosin Komppikujan liittymästä, koska raskasta liikennettä ei voida ohjata Kittiläntien kautta. Kittiläntieltä on osoitettu ajo henkilöautojen pysäköintialueelle. Lausunto ei anna aiheutta tarkistaa asemakaavakarttaa tältä osin.

Korttelialueen T-15 kaavamääräyksiä täsmennetään siten, että estetään vähittäiskaupan suuryksikön tai siihen verrattavan myymäläkeskittymän sijoittuminen alueelle.

Asemakaavatyön yhteydessä yritystonteille on laadittu hulevesisuunnitelmat. Korttelialueita KTY-5 ja T-15 koskee määräys, jonka mukaan hulevedet tulee määrällisesti viivyttää ja kiinnittää erityistä huomiota niiden laadulliseen käsittelyyn ennen johtamista hulevesiverkostoon. Korttelialueita koskee myös määräys (hule-13), jossa annetaan mitoitusperiaatteet hulevesien viivytykselle. Rakennuslupahakemukseen tulee liittää tonttikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma. Kaavamääräystä täydennetään seuraavasti: "Pysäköintialueiden sekä raskaan liikenteen käyttämien varasto- ja lastausalueiden hulevedet tulee johtaa öljyn- ja hiekanerotuksen kautta hulevesijärjestelmään."

Kaavamuutoksen ilmastovaikutukset ovat verrattavissa voimassa olevan asemakaavan mukaiseen toteutukseen. Asemakaavaselostusta täydennetään lausunnossa esitetyllä tavalla.



LAUSUNTOJEN JA MUISTUTUSTEN LYHENNELMÄT JA VASTINEET

Kaavaehdotus 4.-17.10.2023

Lausunnot ja muistutukset pyydettiin kootusti toimittamaan 17.10.2023 mennessä. Kaavaehdotuksesta on esitetty 3 lausuntoa ja yksi kirjallinen muistutus. Yhteenveto sekä kaavoituksen vastineet:

1. Lausunto: Caruna Oy, 4.10.2023

Kaava-alueella on sähköjakeluverkkoa toimitetun liitekartan mukaisesti. Kaava-alueen sähkökäyttö tulee kasvamaan kaavan mukaisen rakentamisen toteutuessa ja alueelle tarvitaan uusia puistomuuntamoita ja kaapelointeja. Asemakaavamerkinnoissä ja -määräyksissä on sallittu puistomuuntamoiden ja kiinteistömuuntamoiden rakentaminen KTY-5 ja T-15 korttelialueille. Käytämme ensisijaisesti puistomuuntamoita muuntamoratkaisuna. Puistomuuntamoina käytämme Carunan rakentamistapaohjeen mukaisia vakiorakenteisia ja -värisiä muuntamoita. Puistomuuntamo tulee sijoittaa siten, että sen luokse on helposti päästävässä. Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. asemakaavaehdotuksesta. Toivomme saada tiedon, kun kaava on hyväksytty.

Vastine: Muuntamoratkaisut tarkentuvat rakennussuunnittelun, rakennuslupaprosessin ja erillisen sijoituslupaprosessin yhteydessä Lupapisteessä. Johtosiirrot on ratkaistu erikseen, eikä näin ollen lausunto aiheuta muutoksia kaavakarttaan. Hyväksymisestä tiedotetaan sähköisellä päätösotteella sähköpostitse.

2. Lausunto: Tuusulan kunta, 16.10.2023

Asemakaavamuutoksen kohteena oleva Svengin yritysalue rajautuu Tuusulassa Kellokosken oikeusvaikutteiseen osayleiskaavaan. Kellokosken osayleiskaavassa kuntarajalle on osoitettu asemakaavoitettavaksi tarkoitettu erillispientalovaltainen asuntoalue AO.

Valtuusto on hyväksynyt kokouksessaan 14.11.2022 Tuusulan yleiskaavan 2040, jossa Kellokosken osayleiskaavan erillispientalovaltainen asuntoalue on esitetty poistettavaksi ja korvattavaksi maa- ja metsätalousvaltaisella merkinnällä M-1. Tuusulan yleiskaava 2040 ei kuitenkaan ole vielä lainvoimainen, koska valitusten käsittely oikeusasteissa on kesken.

Tuusulan kuntakehityslautakunta on 8.11.2017 lausunut Svengin yritysalueen asemakaavan yhteydessä, että toimitila- ja teollisuusrakennusten korttelialueiden ja Kellokosken osayleiskaavassa osoitetun asuinalueen väliin tulee jättää riittävästi suojavyöhykettä viihtyisän asuinalueen turvaamiseksi. Nyt asemakaavamuutoksella viheryhteys MU-1 tulee



kaventumaan. Tuusulan kunta katsoo huolestuneena viheryhteyden kaventumista. Kaavaehdotuksen kapea MU-1-yhteys korttelin 1442 ja Tuusulan kunnan välissä tulee ennallistaa siten, että alue muodostaa vehreän, monimuotoisen ja visuaalisesti peittävän rajan teollisuuskorttelin ja Tuusulan kunnan väliin. Hulevedet tulee viivyttaa Järvenpään alueella ja niiden määrälliset ja laadulliset tavoitteet tulee täyttyä. Tuusulan kunta esittää, että korttelin 1442 ajon ja korttelirajan väliin merkitään istutettavaa tontinosaa.

Lisäksi Svengin alueella tulee varautua siihen, että Tuusulan maankäyttö pohjoispuolella kehittyy. Toistaiseksi voimassa olevassa osayleiskaavassa on esitetty asuinalueen laajentumista Sammalvaarantien ja Kittiläntien ympäristössä.

Muutoin Tuusulan kunnalla ei ole huomautettavaa Svengin yritysalueen asemakaavan muutosehdotuksesta.

Vastine: Järvenpään kaupunki katsoo, että viheryhteys on riittävä. Viheryhteyden leveys on tarkistettu kymmeneen metriin ja KTY-korttelialueen pohjoisosaan on lisätty 3 metrin levyinen istutettava alueen osa. Tarkempia suunnitelmia MU-alueen käytöstä virkistysalueena ei ole toistaiseksi laadittu, joten kaikki edellytykset puuston säilyttämiselle ovat olemassa ja niitä tarkennetaan erillisellä puistosuunnitelmalla tarvittaessa. Hulevedet käsitellään laadullisesti ja viivytetään määrällisesti asemakaavamääräysten tavoitteiden mukaisesti ennen niiden johtumista Tuusulan kunnan alueelle. Soolokadun viereen ja MU-alueen läntiseen osaan on osoitettu asemakaavamerkinnällä ohjeellinen ajoyhteys, jolle on tarkoitus toteuttaa väliaikainen kääntömahdollisuus rekkaliikenteelle. Kääntymismahdollisuus poistetaan käytöstä, kun maantieyhteys ja Tuusulan kunnan maankäyttösuunnitelmat kehittyvät nykyisestä. Lausunto huomioidaan kaavasunnittelussa edellä mainituin tarkennuksin.

3. Lausunto: Uudenmaan ELY-keskus 17.10.2023

Järvenpään kaupunki on pyytänyt ELY-keskukselta lausuntoa Svengin yritysalueen asemakaavamuutoksen ehdotusaineistosta. Asemakaavan muutoksessa tutkitaan rakentamattomien yrityskortteleiden yhdistämistä suuremmaksi toteutuskokonaisuudeksi.

Kohde on voimassa olevassa osayleiskaavassa pääosin työpaikkatoimintojen aluetta, TP. Osayleiskaavan määräysten mukaan alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitukseen liittyvää myymälätilaa tai lähialueen asukkaita palvelevaa kauppaa. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä tai siihen verrattavissa olevaa myymäläkeskittymää, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön.

Kaavaratkaisun myymälätilaa mahdollistavaa rakennusoikeutta on tarkistettu T-15-korttelialueen osalta. Kaavaehdotus mahdollistaa KTY-5-korttelialueelle myymälätiloja yhteensä 1762 k-m² sekä T-15-korttelialueelle 3740 k-m². Uudenmaan ELY-keskus tuo esiin, että kaavatyötä ohjaava osayleiskaava ei mahdollista myymäläkeskittymää, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Kaavaehdotuksen mahdollistama yhteenlaskettu myymälätilojen kerrosala ylittää MRL:n mukaisen vähittäiskaupan suuryksikön minimikoon (4000 k-m²). Näin ollen Uudenmaan ELY-keskus katsoo edelleen, että



korttelialueiden asemakaavamääräyksiä on syytä tarkistaa myymälätilojen mitoituksen osalta.

Vaikka on kyse jo rakentamiseen kaavoitetusta alueesta, tulee kaavan ilmastovaikutukset arvioida alueen todelliseen tilanteeseen nähden. Kaavassa korvataan tosiasiaa melko paljon olemassa olevaa metsää rakentamisella ja tämä vaikutus tulee tunnistaa. On huomioitava, että metsien poistaminen ei vain vähennä hiilivarastoa, vaan poistaa lisäksi tulevan hiilinielun, joka ei alueella korvaannu. Kaavaratkaisussa tulee kertoa, miten se vaikuttaa metsän ja maaperän hiilen varastointiin ja sidontaan, ja miten näitä kielteisiä ilmastovaikutuksia voitaisiin vähentää.

Vastine: Myymälätilojen mitoitusta täsmennetään edelleen T-korttelialueen kaavamääräyksissä. Kaavaselostuksen vaikutusten arviointia täydennetään ilmastovaikutusten osalta ennen kaavamuutoksen saattamista hyväksymiskäsittelyyn.

4. Muistutus: Suomen luonnonsuojeluliitto Järvenpää ry, 17.10.2023

Kiitämme hulevesien viivytyksen merkittävää huomioonottamista. Aineistossa olisi hyvä olla mukana hulevesien mitoitusperiaatteet. Minkä pituiselle sadetapahtumalle hulevesirakenteet mitoitetaan?

Kuten Ely-keskus aikaisemmassa lausunnossaan, mekin ihmettelemme ilmastomuutoksen vaikutusten arvioinnin puuttumista. Vaikka muutos aikaisempaan asemakaavaan ei ole kovin suuri, tulisi vähintään vaikutuksen merkittävyys arvioida. Ehkä tässä voi käyttää tukena aikaisemman asemakaavan ilmastovaikutusten arviointia.

Kaavaehdotuksessa on merkitty ulkoilureitti MU-1-alueelle. Toivomme että jos reitti valaistetaan, toteutetaan valaistus siten, että vältetään reitin ulkopuolelle siroavaa valoa. Että reitti ei pirstoisi valosaasteella metsää.

Vastine: Kaavamuutoksen hulevesien hallinnan keskeiset mitoistiedot kirjataan kaavaselostukseen. Kaavaselostuksen vaikutusten arviointia täydennetään hulevesien ja ilmastovaikutusten osalta ennen kaavamuutoksen saattamista hyväksymiskäsittelyyn. MU-1-alueen ulkoilureitistä ei ole toistaiseksi laadittu tarkempia suunnitelmia, mutta esitetty valaistusratkaisu on mahdollista toteuttaa tarkemman suunnittelun yhteydessä. Muistutus annetaan tiedoksi Kaupunkitekniikan suunnitteluun ja liikuntapalveluille, jotka yhdessä vastaavat tarkempien suunnitelmien laatimisesta kaupungin omistukseen jäävillä viheralueilla.



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	186 Järvenpää	Täyttämispvm	01.11.2023
Kaavan nimi	Svengin yritysalue, korttelit 1442 ja 1443		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	21.09.2023
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	16.08.2023
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	140007
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	39,9842	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	39,9842

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	39,9842	100,0	111120	0,28	0,0000	9980
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	3,0781	7,7	17620	0,57	-2,3625	-9632
T yhteensä	18,6528	46,7	93500	0,50	3,8751	19612
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,0185	2,5			-1,0028	
E yhteensä	0,0550	0,1			0,0000	
S yhteensä						
M yhteensä	17,1798	43,0			-0,5098	
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				

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	39,9842	100,0	111120	0,28	0,0000	9980
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	3,0781	7,7	17620	0,57	-2,3625	-9632
KTY	3,0781	100,0	17620	0,57	-2,3625	-9632
T yhteensä	18,6528	46,7	93500	0,50	3,8751	19612
T	18,6528	100,0	93500	0,50	3,8751	19612
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,0185	2,5			-1,0028	
Kadut	0,2911	28,6			-1,0028	
LT	0,7274	71,4			0,0000	
E yhteensä	0,0550	0,1			0,0000	
EMT	0,0550	100,0			0,0000	
S yhteensä						
M yhteensä	17,1798	43,0			-0,5098	
MU	14,8859	86,6			-0,5098	
MY	2,2939	13,4			0,0000	
W yhteensä						