
YRITYSVAIKUTUKSEN ARVIOINTI

**YIT SUOMI OY, UUDENMAAN OSUUSPANKKI JÄRVENPÄÄ,
OP-KORTTELIN ASEMAKAAVAN MUUTOS
KAAVAN LIITTEEKSI LAADITTAVAT SELVITYKSET**



HAVAINNEKUVA, ALUSTAVA LUONNOS

21.12. 2022

Nina Aarras

Sisältö

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | SELVITYKSEN TAUSTAA JA LÄHTÖKOHTA..... | 3 |
| 1.1 | SUUNNITTELUALUE | 3 |
| 1.2 | SELVITYKSEN LÄHTÖKOHTA..... | 4 |
| 2 | SUUNNITTELUALUE OSANA KAUPUNGIN YRITYSALUERAKENNETTA | 4 |
| 3 | NYKYTILANNE SUUNNITTELUALUEELLA | 7 |
| 3.1 | TOTEUTUNUT TOIMISTO- JA LIIKETILA | 7 |
| 3.2 | VOIMASSA OLEVA ASEMAKAAVA | 8 |
| 4 | SUUNNITTEILLA OLEVA ASEMAKAAVAN MUUTOS JA VAIKUTUKSET YRITYSTEN TOIMINTAEDELLYTYKSIIN..... | 9 |
| 5 | YHTEENVETO | 11 |

Lähteet

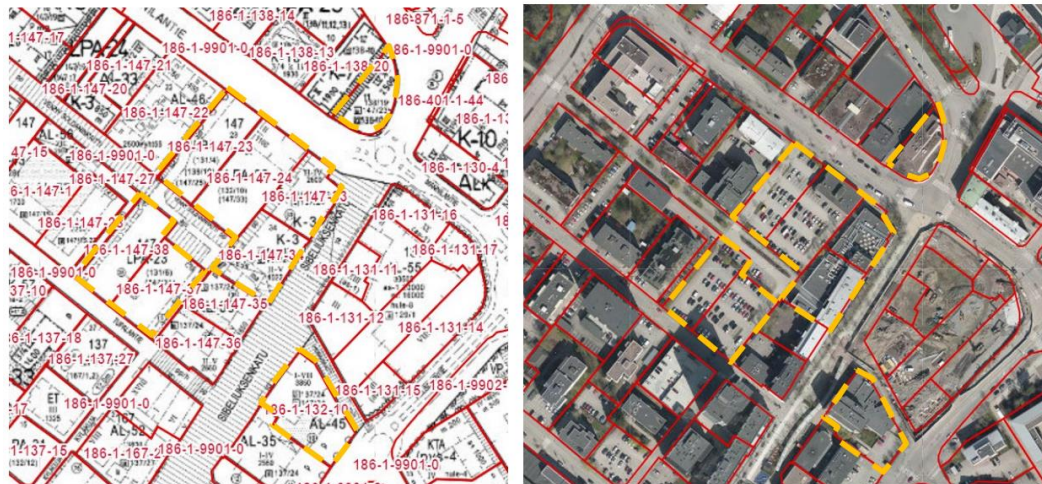
1 SELVITYKSEN TAUSTAA JA LÄHTÖKOHTA

1.1 SUUNNITTELUALUE

Kehitettävä kortteli rajautuu Mannilantien katualueeseen ja Sibeliuksenkadun kävelykatu-alueeseen.

Alueelle on tavoitteena toteuttaa kerrosalaltaan noin 30 000 m²:n asuin-, liike- ja toimitila-kokonaisuus, jossa pääpaino on asumisella. Hanke on sisällytetty Järvenpään kaupungin kaavoituskatsaus 2021:een (kohdenumero 6). OP-korttelista on tavoitteena kehittää luonteva vastinpari kävelykadun itäpuolella rakenteilla olevalle Perhelän alueen Bulevardikorttelille, jonka suurin sallittu kerrosluku vaihtelee II:sta XX:een.

Tilaja tavoitteena on laadittua alueelle asemakaava, joka mahdollistaa korttelin uudistamisen Aihio Arkkitehdit Oy:n aiemmin laatiman viitesuunnitelman mukaisesti.



Kuva 1. Kaava-/selvitysalueen alustava rajaus asemakaavayhdistelmäotteella ja ilmakuvalla (oranssi katkoviiva).

Kiinteistö 186–1–132–10 sijoittuu Sibeliuksenkadun itäpuolelle ja kiinteistö 186–1–138–19 Mannilantien katualueen pohjoispuolelle, irti kehittävästä korttelista. Kahden irrallisen kaava-alueen osalta tavoitteena on muuttaa pelkästään pysäköintimääräyksiä.

1.2 SELVITYKSEN LÄHTÖKOHTA

Tämä selvitys koskee kaavahankkeen liitteeksi laadittavien selvitysten laatimista yritysvaikutusten osalta. Laadittavista selvityksistä on sovittu kaavahankkeen aloituskokouksessa 02.12.2021. Osatehtävän puitteissa laaditaan kaava-aluetta koskeva yritysvaikutusten arviointi. Arvioinnissa tarkastellaan mm. asemakaavan muutoksen tuomia vaikutuksia yritysten toimintaedellytyksiin. Yritysvaikutuksia arvioidaan sekä toimintaedellytyksien vahvistumisen että mahdollisen heikentymisen näkökulmasta. Vaikutuksia peilataan suhteessa nykytilaan, muutostilanteeseen ja tulevaisuuden trendeihin. Arviointiin sisällytetään kuvaus kaupungin yritysalueverkosta sekä arvioidaan suunnittelualueen merkitystä osana tätä rakennetta.

2 SUUNNITTELUALUE OSANA KAUPUNGIN YRITYSALUERAKENNETTA

Järvenpään elinkeinorakenne on monipuolinen ja Järvenpäässä toimii noin 3 000 yritystä. Palveluala on kasvava elinkeinomuoto. Pk-yritysten osuus on yrityskannasta noin 90 %. Järvenpäässä on tällä hetkellä kuusi yritysalueita: Boogie, Intro-4, Svengi, Terhola, Vähänummi ja Mikonkorpi. Lisäksi tarjolla on yksittäisiä yritystontteja ympäri Järvenpäästä. (Business Järvenpää.)



Kuva 2. Järvenpäässä on tällä hetkellä kuusi yritysalueita. Lisäksi tarjolla on yksittäisiä yritystontteja ympäri Järvenpäästä. (Kuva: Business Järvenpää.)

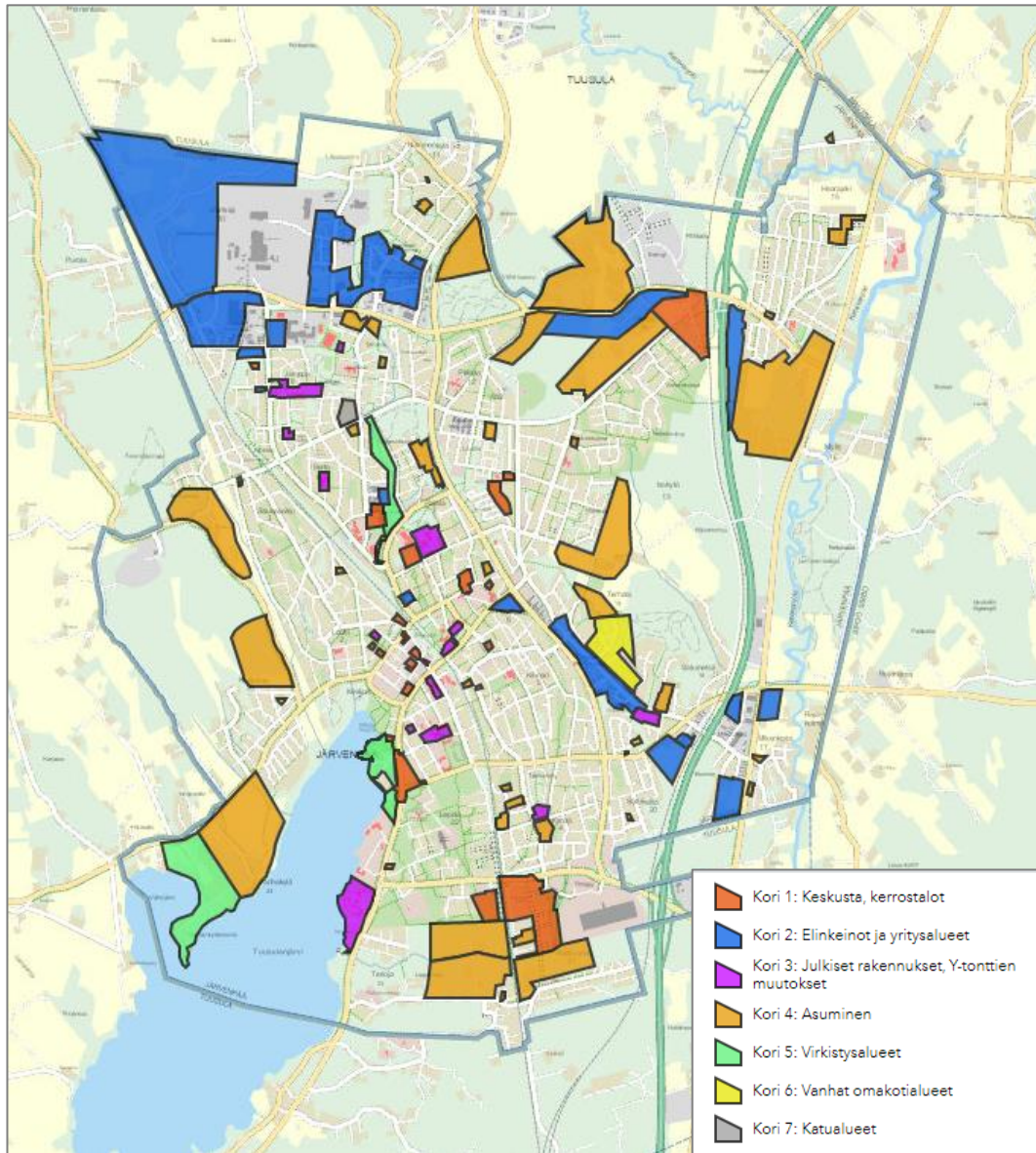
Suunnittelualuetta maantieteellisesti lähimmäksi sijoittuu Terholan yritysalue. Etäisyys suunnittelualueelta yritysalueelle on linnuntietä alle 2 km. On osin tulkintakysymys, kuuluuko alue osaksi Järvenpään keskusta-alueetta. Terholan yritysalue on merkittävä päivittäisasiain keskittymä Järvenpään keskustan tuntumassa. Alue profiloituu tilaa vievälle ei-keskustahakuiselle kaupalle ja muulle yritystoiminnalle, josta ei aiheudu ympäristölle kohtuutonta häiriötä. Alueelle saa sijoittaa myös toimisto-, tuotanto- ja varastotiloja (Järvenpään keskustan osayleiskaava 2030).

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 tarviketuokkauppa, keittiövälineiden tukkukauppa, sähköasennusliike, nyrkkeily sali sekä kuntosali. Lisäksi alueella on muuta yritystoimintaa. (Terholan yritysalue asemakaavan muutos - Järvenpää 29.4.2022.)

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. Erikoiskauppa 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. (Asemakaavan selostus. Terholan yritysalue. 20.1.2020)

Muut merkittävät yritysalueet Järvenpäässä sijoittuvat etäämmälle suunnittelualueesta, ja profiloituvat ei-keskustahakuiselle yritystoiminnalle, kuten teollisuus, varastointi tai tilaa vaativa kauppa. Suunnittelualan kehittämiseksi kaavamuutoksen myötä ei aiheudu huomioitavia vaikutuksia näillä yritysalueilla.

Kaavoituskatsaus on tiedote vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista merkittävistä kaava-asioista. Suunnitelmia tehdään siksi, että yhdyskuntatoiminnat voidaan jäsentää ja järjestää optimoidusti sekä antaa elinkeinolle kehittämismahdollisuudet. Kaavoituskatsaus 2022 perusteella voidaan todeta, että elinkeinoin ja yritysten toimintamahdollisuuksiin vaikuttava suunnittelun ja tilankäytön pääpaino kohdistuu keskusta-alueen ulkopuolelle (ks. kuva 3).



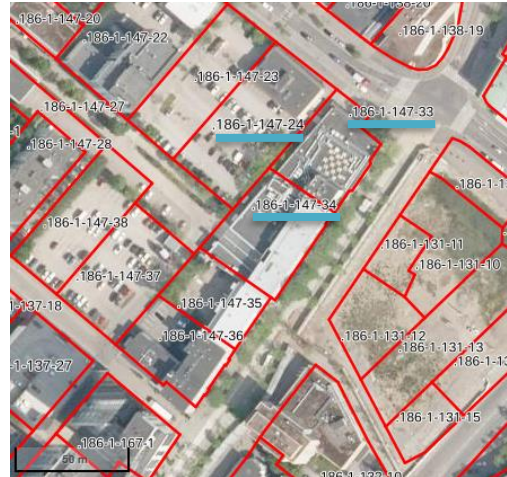
Kuva 3. Kaavoituskatsaus 2022. Ote Järvenpään karttapalvelusta. Elinkeinot ja yritysalueet näkyvät kuvassa sinisellä.

3 NYKYTILANNE SUUNNITTELUALUEELLA

3.1 TOTEUTUNUT TOIMISTO- JA LIIKETILA

Suunnittelualueella sijaitsevilla kiinteistöillä (147–33, 147–34 ja 147–24) harjoitetaan yritystoimintaa. Seuraavassa taulukossa on esitetty kiinteistön liiketilan pinta-ala, kokonaiskerrosala ja rakennusvuosi, sekä kuvattu nykyhetken yritystoiminnan laatu ja kohteen osoite.

Tiedot kiinteistöstä perustuvat rakennusten alkuperäisiin pääpiirustuksiin sekä rakennus- ja huoneistorekisteriotteen tietoihin. Vuoden 1972 rakennuksen kohdalta ei löytynyt tietoja, joten se perustuu pohjapiirustusten perusteella tehtyyn arvioon.



Arvion mukaan toteutunutta toimisto- ja liiketilaa on yhteensä noin 4711 m².

Taulukko 1. Kuvaus kiinteistöistä, nykyinen toiminta ja katuosoite.

| Kiinteistö | | | Yritystoiminta/muu toiminta | Osoite |
|----------------------|----------------------|-------|---|--------------------|
| 186-1-147-33 | | | | |
| Liiketila | Kerrosala | Vuosi | Vakuutusyhtiö | Mannilantie 32 |
| 1425 m ² | 2259 m ² | 1971 | Konditoria | Sibeliuksenkatu 14 |
| | | | Pikaruokaravintola/grilli | Sibeliuksenkatu 17 |
| | | | Pankkikonttori | Sibeliuksenkatu 17 |
| 186-1-147-34 | | | | |
| Liiketila | Kerrosala | Vuosi | Konsulttitoimisto | Sibeliuksenkatu 19 |
| 400 m ² | 3280 m ² | 1961 | Ravintola/baari | Sibeliuksenkatu 19 |
| ~2000 m ² | ~2000 m ² | 1972 | Valokuvausliike | Sibeliuksenkatu 19 |
| | | | Kampaamo | Sibeliuksenkatu 19 |
| | | | Kauneushoitola/hierontapalv. | Sibeliuksenkatu 19 |
| 186-1-147-24 | | | | |
| Liiketila | Kerrosala | Vuosi | Yhteisöllinen työtila (toiminta päättynyt 30.11.2022) | Mannilantie 24 |
| 886 m ² | 1007 m ² | 1984 | | |

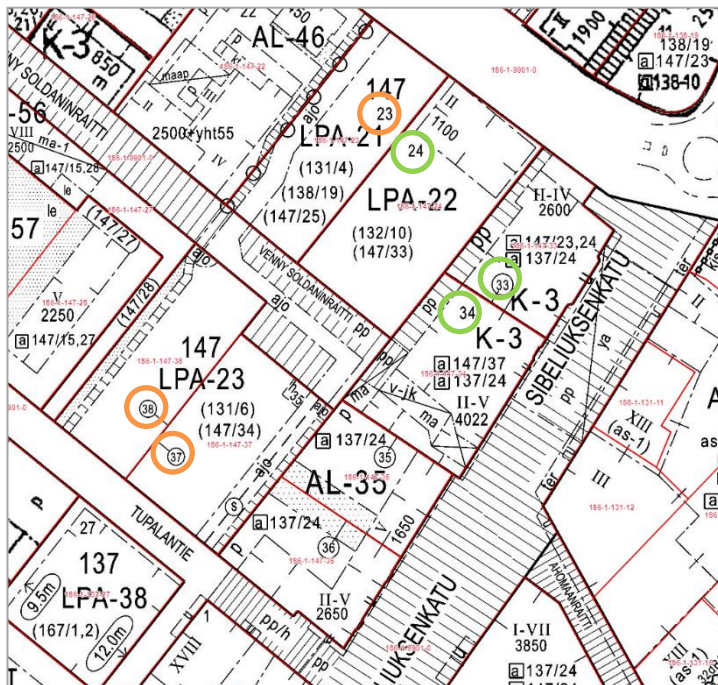
3.2 VOIMASSA OLEVA ASEMAKAAVA

Suunnittelualueella ovat voimassa asemakaavat nro 1/79 (147–24, -33), 1/85 (147–23) ja 1/90 (147–34, -37). Kaava-alueen pinta-ala on noin 14 319 m².

Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa liike- ja toimistotilaa seuraavasti:

Taulukko 2. Kaavassa osoitettu suurin sallittu rakennusala liike- ja toimistotilalle

| Kaavatontin numero | Suunnittelualueella kaavassa osoitettu suurin sallittu rakennusala liike- ja toimistotilalle | |
|--------------------|--|--------------------------|
| 33 | | 2600 m ² |
| 34 | | 4022 m ² |
| 24 | | 1100 m ² |
| 23 | ei ole osoitettu rakennusalaa | |
| 37 | ei ole osoitettu rakennusalaa | |
| 38 | ei ole osoitettu rakennusalaa | |
| | | yht. 7722 m ² |



Kuva 4. Oranssilla merkityillä kaavatonteilla ei ole osoitettu rakennusalaa liike- ja toimistotilalle. Vihreällä merkityillä tonteilla voimassa oleva kaava mahdollistaa liike- ja toimistotilaa yhteensä 7722 m².

4 SUUNNITTEILLA OLEVA ASEMAKAAVAN MUUTOS JA VAIKUTUKSET YRITYSTEN TOIMINTAEDELLYTYKSIIN

Pääosa alueelle suunnitellusta n. 30 000 m² kokonaiskerrosalasta kohdentuu asumiseen. Kaavamuuos ei rajoita tai ota suoraan kantaa liike- ja toimitilan määrään kaava-alueella. Viitesuunnitelmien perusteella Sibeliuksenkadun ja Mannilantien katualueisiin rajoittuvien asuin-, liike- ja toimistorakennusten kahden alimman kerroksen tiloja tullaan hyödyntämään soveltuvilta osin rakennuksen rungon puoleen väliin asti liike- ja toimitiloina. Edellä kuvatuksi toteutettuna liike- ja toimitiloin kerrosala tulee olemaan kaava-alueen ydinosalla korttelissa 147 noin 1800 m².

Viitesuunnitelmien ja voimassa olevien asemakaavojen perusteella tehtyjen tarkastelun perusteella liike- ja toimitilan pinta-ala tulee kaavamuuoksen myötä vähenemään kaava-alueella. Toteutuneeseen liiketilaa verrattuna muutos tarkoittaa 2911m² vähemmän liike- ja toimitilaa. Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna puolestaan 5922m² vähemmän liike- ja toimitilaa. Kaava-alueelle sijoittuvan liike- ja toimitiloin vähenemisestä huolimatta kaavamuuoksen arvioidaan lisäävän olennaisella tavalla kaava-alueen ja sen lähiympäristön asiakaspotentiaalia ja siten vaikuttavan erittäin myönteisesti alueen elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin. Asiakaspotentiaaloin kasvu perustuu kaava-alueen maankäytön tehostumiseen, sekä asunto- ja asukasmäärän merkittävään kasvuun alueen täydennysrakentamisen myötä. Asemakaavan muutos mahdollistaa yli 450 uuden asunnon ja noin 800–900 uuden asukkaan sijoittumisen kaava-alueen ydinosalle.

Kaavaluonnoksessa liiketilat sijoittuvat katutasoon, joista käynti Sibeliuksenkadun puolelta. Kävelykatu on sijainnillisesti kiinnostava monille yrityksille. Kävely ja kaupankäynti ovat kulkeneet käsi kädessä aikojen alusta lähtien. Kävelyä koskevan kyselytutkimuksen mukaan 64 % vastaajista arvioi, että liikkeen sijainti kävelykadulla vaikuttaa yrityksen liikevaihtoon positiivisesti tai erittäin positiivisesti (Rantala ym. 2014). Kaavaluonnoksessa kahden irrallisen kaava-alueen osan osalta tavoitteena on muuttaa pysäköintimääräyksiä. Mahdollistamalla uutta asiakaspysäköintiä voidaan myös lisätä kävelykadun vetovoimaan ja siellä toimivien yritysten saavutettavuutta.

Tutkimusten mukaan kävelykaduille hakeutuu muotikauppoja, telemyymlöitä, ravintoloita ja muita erikoiskauppoja kuten lahja- ja sisustustavarakauppoja ja optikoita. Vastaavasti siirtymää pois on palveluyrityksissä kuten postit, pankit ja vakuutusyhtiöt. Muutos on sitä pienempi, mitä paremmin kadun rakenne jo vastaa ydinkeskustalle tyypillistä kaupallista rakennetta. (Santasalo ja Heusala 2002.) Kävelykatu sijaintina soveltuu joillekin yrityksille paremmin kuin toisille.

Kaavamuuoksen myötä toimintaedellytykset vahvistuvat etenkin niillä yrityksillä, jotka tyypillisesti hakeutuvat kävelykatujen varrelle ja kivijalkaliikkeisiin. Kaavamuuoksen toteutuksessa asukkaiden määrän kasvu suunnittelualueella luo uusia mahdollisuuksia etenkin lähipalveluja tarjoaville yrityksille. Yritykset, joiden toimintaedellytykset heikentyvät kaavamuuoksen myötä, voivat kuitenkin löytää uudet toimitilat läheltä: Esimerkiksi kävelykadun itäpuolella rakenteilla olevasta Perhelän alueen Bulevardikorttelista tai läheiseltä Terholan yritysalueelta. Kaavamuuos mahdollistaa uusien ja modernimpien liiketiloin tarjonnan.

Nykytilanteeseen verrattuna liiketilojen vuokrat todennäköisesti nousevat, mikä voi vaikuttaa heikentävästi joidenkin yritysten toimintaedellytyksiin suunnittelualueella.

Kivijalkaliikkeiden on arvioitu lisäävän kaupunkikeskustojen viihtyvyyttä ja vetovoimaisuutta. Yrittäjän kannalta täydellinen keskusta on kutsuva, helppokulkuinen ja kävely-ystävällinen paikka, jossa on monipuolinen liikekokoontaminen ja paljon erityisesti pieniä putiikkeja. Ydinkeskustan tulisi tarjota monipuolisesti erikokoisia liiketiloja, myös pieniä, mahdollistamaan uuden liiketoiminnan syntyminen ja aloittelevien erikoiskauppojen hakeutuminen keskustaan. Katutilan käyttö markkinointi- ja myyntitilana elävöittää keskustaa ja luo viihtyisää asiointiympäristöä. (Rantala ym. 2014.)

Kehittämistyössä tulee ennalta miettiä, miten varmistetaan keskustan monimuotoisuus liikkeiden näkökulmasta sekä pienten paikallisyriyten toimintaedellytykset keskustassa. Keskustan liikekokoontamisen yksipuolistuminen, persoonaton katukuva ja oman keskustaidentiteetin näkymättömyys eivät ole omiaan lisäämään keskustan vetovoimaisuutta. (Rantala ym. 2014). Kaupunkien keskustat muuttuvat lyhyellä ja pitkällä aikavälillä, pienessä ja suuressa mittakaavassa. Kaavan ajantasaisuudella myötävaikutetaan keskustan elinvoimaa ja yritysten toiminta- ja sijoittumisedellytyksiä.

Elävät kaupunkikeskustat (EKK) ry on mitannut kaupunkikeskustojen elinvoimaisuutta viiden vuoden ajan. Elinvoimaisuutta mitataan sillä, miten tehokkaasti keskustojen liiketilat ovat käytössä ja tyhjien liiketilojen määrä suhteutetaan asukaslukuun. Järvenpäässä on ennätyksellisen vähän keskustan tyhjiä liiketiloja, vain 2,6 %. Uutta liiketilaa on kuitenkin tulossa lähivuosina, kuten Perhelä-hanke ja myös muita keskustan rakennushankkeita.

Yksinkertaistettuna kaupunkien menestys riippuu hyvin pitkälti siitä, ovatko ne houkuttelevia paikkoja asua ja onko yritysten kannattavaa toimia niissä (Laaksonen ym. 2006). Sama ajattelutapa on yleistettävissä myös kaupunkikeskustoihin: Onko keskustassa hyvä asua ja kannattaako sinne perustaa yritystä sijainnin ja kannattavuuden näkökulmasta. Tästä syystä elinvoimaisuutta ja tilankäyttömahdollisuuksia ei tulisi pohtia puhtaasti kaupallisen toiminnallisuuden perusteella, vaan huomioida myös keskustan nykyiset ja tulevat asukkaat. Arvion perusteella kaavaluonnos vahvistaa sekä yritystoiminnan että hyvän asumisen edellytyksiä suunnittelualueella ja tukee näin myös keskustan elinvoimaisuutta. Asemakaavan muutos tukee myös Järvenpään kaupungin pyrkimystä edistää kävelykeskustan uudistusten toteuttamista keskustan osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti.

5 YHTEENVETO

Arvioinnissa tarkasteltiin asemakaavan muutoksen tuomia vaikutuksia yritysten toimintaedellytyksiin. Yritysvaikutuksia arvioitiin sekä toimintaedellytyksien vahvistumisen että heikentymisen näkökulmasta. Vaikutuksia tarkasteltiin suhteessa nykytilaan, muutostilanteeseen ja tulevaisuuden trendeihin. Työhön sisältyi kuvaus Järvenpään yritysalueerakenteesta sekä arvio suunnittelualueen merkityksestä osana tätä rakennetta.

Asemakaavan muutoksen arvioitiin vahvistavan yritysten toimintaedellytyksiä. Kaavamuu-
tos mahdollistaa uusien ja modernimpien liiketilojen tarjonnan keskustahakuisille yrityksille. Muutos mahdollistaa paremmat toimintaedellytykset etenkin yrityksille, joiden liiketoiminta hyötyy liiketilan sijainnista katutasossa ja kävelykatuyhteydestä. Kivijalkaliikkeet elävöittävät keskustaa ja toimivat kävelykeskustan vetovoimatekijöinä.

Kaavamuutos mahdollistaa merkittävän lisäyksen alueen asunto- ja asukasmääriin, joilla voidaan ennakoida olevan olennaisia myönteisiä vaikutuksia kaava-alueen ja sen lähiympäristön elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin asiakaspotentiaalin kasvun myötä. Uudet asukkaat tuovat uutta asiakaspotentiaalia etenkin lähipalveluja tarjoaville yrityksille. Suunnitellut pysäköintiratkaisut mahdollistavat lisää asiakaspysäköintiä, mikä osaltaan parantaa kävelykadun ja sen varrella sijaitsevin yritysten saavutettavuutta. Arvion perusteella kaavaluonnos vahvistaa sekä yritystoiminnan että hyvän asumisen edellytyksiä suunnittelualueella ja lisää näin myös keskustan elinvoimaisuutta.

On kuitenkin huomioitava, että kaavamuutos ja sen mahdollistamat uudet liiketilaratkaisut eivät suosi kaikkia yrityksiä. Muutos voi johtaa joidenkin toimijoiden väistymiseen ja uudelleensijoittumiseen toisaalle. Toisaalta mahdollisuuksia uudelleensijoittumiseen voi kuitenkin löytyä läheltä, kuten esimerkiksi kävelykadun itäpuolella rakenteilla olevasta Perhelän alueen Bulevardikorttelista tai läheiseltä Terholan yritysalueelta. Nykytilanteeseen verrattuna liiketilojen vuokrat todennäköisesti nousevat, mikä voi vaikuttaa heikentävästi joidenkin yritysten sijoittumis- ja toimintaedellytyksiin suunnittelualueella.

Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna uusi kaavaluonnos mahdollistaa suunnittelualueella aiempaa vähemmän liike- ja toimistotilaa. Toisaalta suunnittelualueella toteutuneeseen liike- ja toimistotilaa verrattuna muutos on huomattavasti vähäisempi. Suunnittelualueen kehittämisestä kaavamuutoksen myötä ei aiheudu huomioitavia yritysvaikutuksia Järvenpään yritysalueilla. Asemakaavan muutos tukee Järvenpään kaupungin pyrkimystä edistää kävelykeskustan uudistusten toteuttamista keskustan osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti.

Lähteet

Asemakaavan selostus. Terholan yritysalue. 20.1.2020 [190021_terholan_yritysalue_kaa-vaselostus_ehdotus_netti.pdf \(jarvenpaa.fi\)](#)

Business Järvenpää [Tontit – Business Järvenpää \(businessjarvenpaa.fi\)](#)

Elävät kaupunkikeskustat (EKK) ry:

<https://businessjarvenpaa.fi/uutiset/jarvenpaa-ja-pori-kukoistavat-osa-kaupungeista-kuihtuu-kymmenien-kaupunkikeskustojen-elinvoimat-vertailussa/>

[Pori ja Järvenpää kukoistavat, Heinola, Seinäjoki ja Jyväskylä kuihtuvat – kymmenien kaupunkikeskustojen elinvoimat vertailussa \(yle.fi\)](#)

Järvenpään kaupungin kaavoituskatsaus 2022.

Laaksonen, P., Laaksonen, M., Borisov, P. & Halkoaho, J. (2006). Measuring image of a city: A qualitative approach with case example. *Place Branding*, 2(3), 210. <https://doi.org/10.1057/palgrave.pb.5990058>

Rantala, T., Luukkonen, T., Karhula, K., Vaismaa, K., Mäntynen, J. & Metsäpuro, P. (2014) Kävelyistä elinvoimaa. Tampereen teknillinen yliopisto. Liikenteen tutkimuskeskus Verne Tampere 2014. [ef8847af-kavelysta_elinvoimaa_final_highres_web.pdf \(tuni.fi\)](#)

Santasalo, T. & Heusala, H. 2002. Erikoiskauppa kaavoituksessa. Tuomas Santasalo Ky, Helsinki.

Terholan yritysalue asemakaavan muutos - Järvenpää (29.4.2022)

Terholan yritysalue. Asemakaavan muutos. Selostus. JARDno-2018–17. Kaavatunnus 190021.