

Svengin yritysalue, korttelit 1442 ja 1443

Asemakaavan selostus (luonnosvaihe)

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

pvm §

pvm

pvm §

Sisällysluettelo

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	3
2.	TIIVISTELMÄ.....	5
3.	LÄHTÖKOHDAT	6
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	12
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	14
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	16

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

Kaava-alueen sijainti

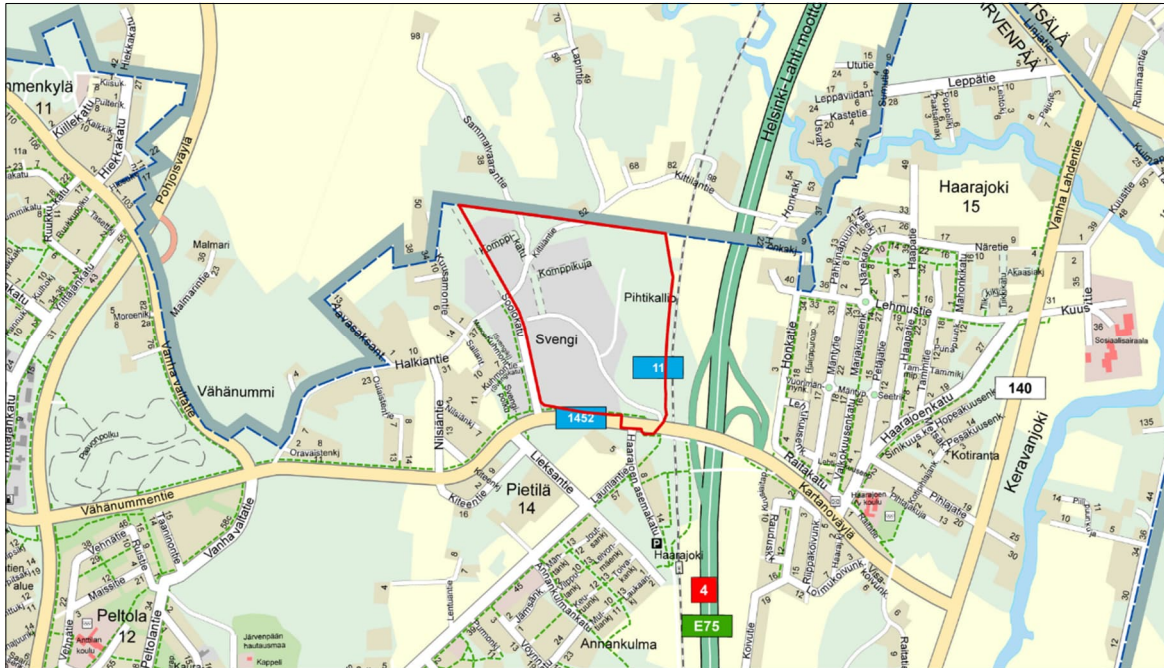
Kaava-alue sijaitsee Svengin yritysalueella Helsinki-Lahti moottoritien (E4) läheisyydessä, Vähänummentien (mt 1452) pohjoispuolella. Alue sijaitsee noin neljän kilometrin päässä keskustasta ja noin 500 metrin päässä Haarajoen asemalta.

Kaavan nimi ja tarkoitus

Svengin yritysalue, korttelit 1442 ja 1443.

Kaavamutoksen keskeisenä tavoitteena on mahdollistaa yritysalueen rakentuminen sekä luoda uusia yrityksiä ja investointeja Järvenpään. 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)
- 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)
- Järvenpään liito-oravaselvitys 2017 (Faunatican raportteja 30/2017)
- Pietilän alueen rakennettavuusselvitys (26.1.2017, Järvenpään kaupunki, Destia Oy)
- Järvenpään luontotyyppiselvitys 2015 & päivitys 2019, Faunatic Oy
- Keski-Uudenmaan pohjoisten poikittaisyhteyksien 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 15.6.2023)
- Järvenpää Transval, hulevesisuunnitelma vaiheet 1-3 (Geo ProConsulting 15.6.2023)
- Kortteli 1442, viitesuunnitelma/ asemapiirros (Amfi Arkkitehdit Oy 20.6.2023)
- Kortteli 1442, hulevesisuunnitelma (Geo ProConsulting 20.6.2023)
- Kortteli 1442, pinnantasaussuunnitelma (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	pvm §
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä MRL 65§ ja MRA 27§	pvm
Kaupunkikehityslautakunta hyväksynyt	pvm §

Asemakaava

Asemakaavassa muodostetaan toimitilarakennusten ja teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta sekä niihin liittyvät tonttikadut. 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 tullut voimaan, tarpeelliset kiinteistötekniset toimenpiteet on suoritettu ja kunnallistekniikka toteutettu riittävään valmiuteen.

3. LÄHTÖKOHDAT

Selvitys suunnittelualueen 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) 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.

Rakennettu ympäristö

Alue on rakentamatonta. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee noin kilometrin päässä Haarajoella. Alueelle ei ole toteutettu varsinaisia ulkoilualueita, 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 vuorotiheys 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.

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 hulevesiviemäroitynä rautatien alitse Pietilänojan kautta Keravanjokeen. Maaperän ja alustavan rakennettavuusselvityksen pohjalta hulevesien käsittelylle otollisimmat alueet löytyvät kaavasunnittelun länsi-, luoteis- ja pohjoisosissa, joissa voidaan paikoitellen hyödyntää mm. hulevesien imeyttämistä osana hulevesien käsittelyratkaisua. Vähänummentien pohjoispuolinen alue on suurelta osin luonnontilassa, joten alueella ei muodostu huomioitavia hulevesimääriä.

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.

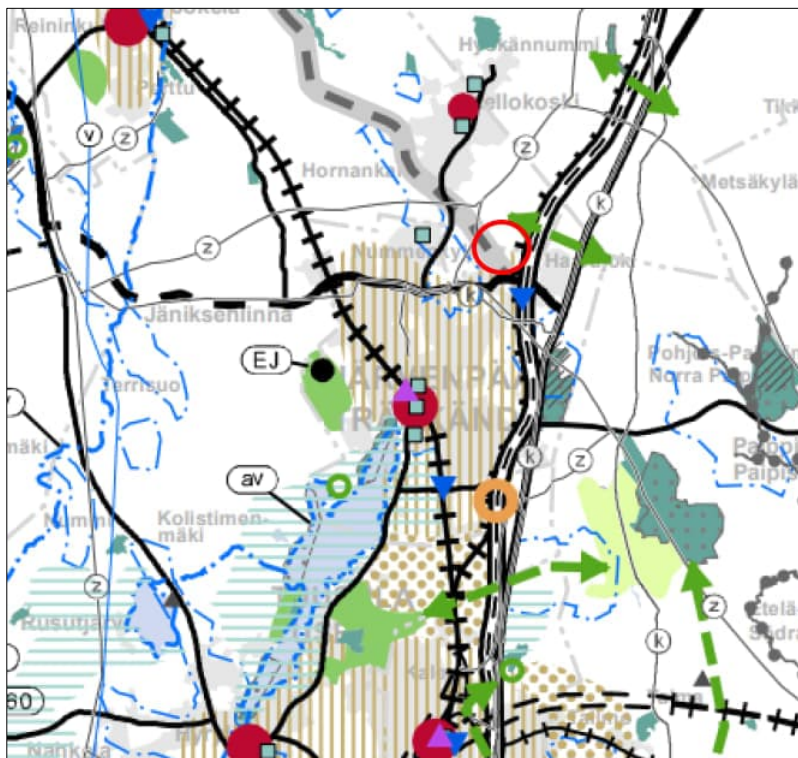
Maanomistus

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 asemanseutuihin tukeutuen. Vähänummentieltä luoteeseen on osoitettu pitkällä aikavälillä toteutettavan maakunnallisesti merkittävän tien ohjeellinen linjaus, joka vastaa asemakaavassa Soolokatua.

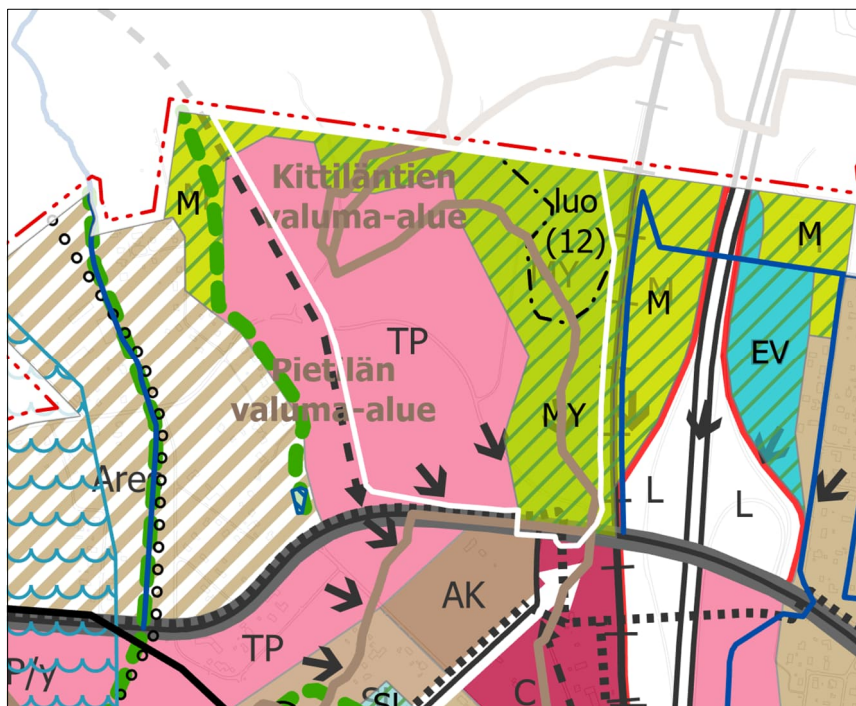


*Ote Helsingin seudun maakuntakaavasta (Lähde: Uudenmaan liiton karttapalvelu).
Suunnittelualueen likimääräinen sijainti punaisella ympyröitynä.*

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.

Rakennusjärjestys

Järvenpään uusi rakennusjärjestys on voimassa 20.1.2019 alkaen, kaupunginvaltuuston päätös 22.10.2018 § 86.

Tonttijako & -rekisteri

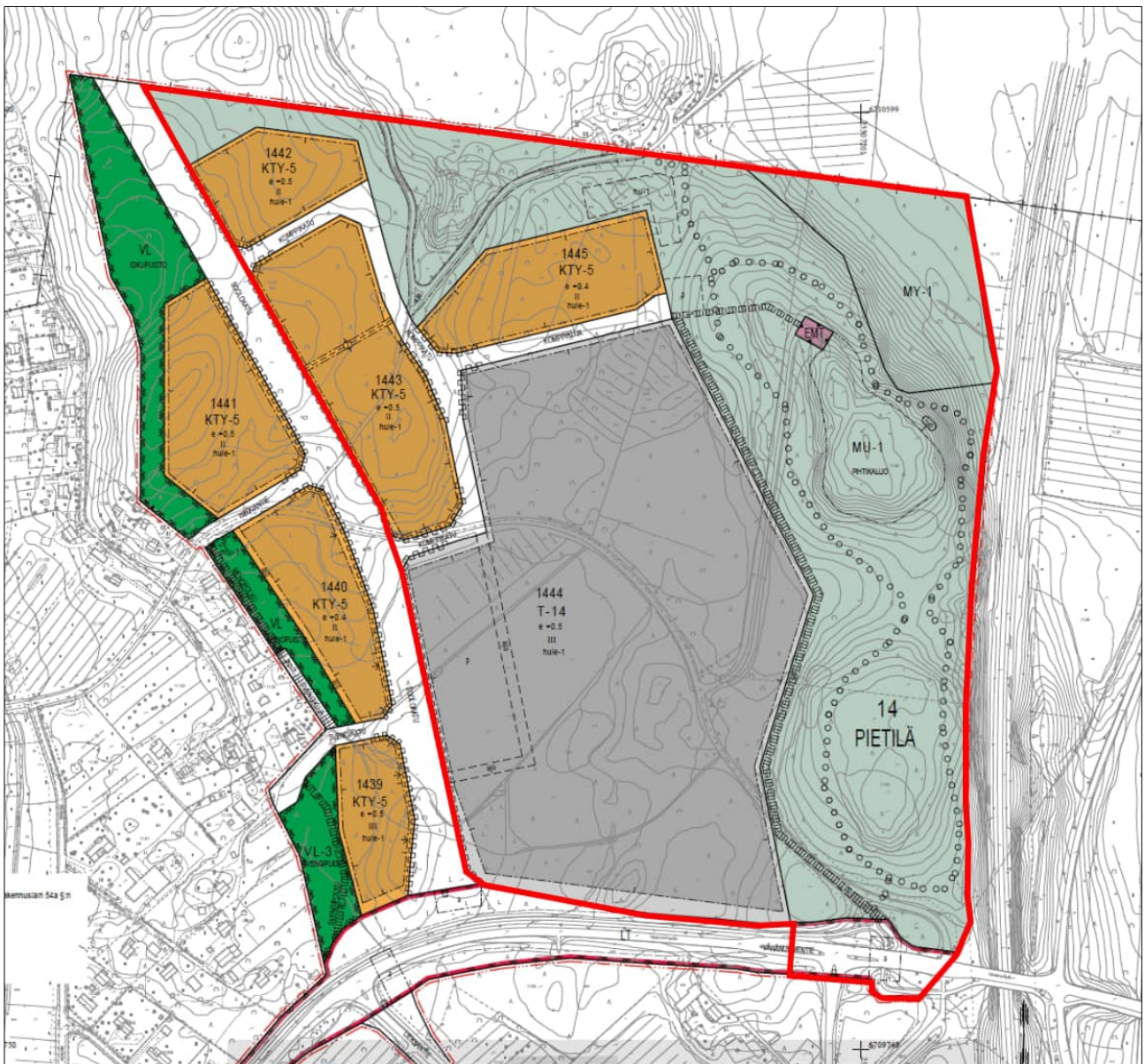
Alueelle ei ole laadittu tonttijakoa.

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 15.6.2023 ja Amfi Arkkitehdit Oy 20.6.2023) sekä hulevesisuunnitelmat (Geo ProConsulting 15.6.2023 ja 20.6.2023), liite 2.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Suunnittelualue on rajattu punaisella.

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 kaavamuutos mahdollistaa kahden suuren toimijan sijoittumisen Järvenpäähän, mikä tuo alueelle runsaasti uusia työpaikkoja. Svengin yritysalueen kehittäminen on kaupungin kärkihankkeita. Kaavamuutos 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 pvm §, päätös asemakaavaehdotuksen nähtävällepanosta
- Asemakaavan muutosehdotus julkisesti nähtävillä (MRL 65§ ja MRA 27§) pvm-pvm
- Kaupunkikehityslautakunta pvm §, asemakaavamuutoksen 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
- 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 nähtävänä 23.8.-5.9.2023 välisen ajan Järvenpää-infossa sekä Järvenpään kaupungin verkkosivuilla. Osallisilla on mahdollisuus toimittaa lausunto tai mielipide kaavaluonnosaineistosta 7.8.2023 mennessä. Luonnosvaiheessa lähetetään 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

Kaavamuutoksesta saadun palautteen lyhennelmät ja vastineet ovat liitteessä 3.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo (täydentyy).

Asemakaava hyväksytään kaupunkikehityslautakunnassa. Asemakaavan hyväksymispäätöstä ja sen muutoksenhakuohjetta koskeva pöytäkirja julkaistaan Järvenpään verkkosivuilla 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

(Täydentyy).

Viranomaisyhteistyö

MRL:n mukainen viranomaisneuvottelu 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 yritystonttien välistä. Huoltoajoyhteys Pihtikallion teletukiasemalle tutkitaan Kittiläntieltä.

Kaavan rakenne

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

Sitova tontin numerointi ja korttelijako päätetään asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Mitoitus

Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on 40,0497 ha, josta on toimitilarakennusten korttelialuetta 3,0880 ha ja teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta 18,6527 ha. Alueen pohjois- ja itäosassa on maa- ja metsätalousaluetta 17,2351 ha. Toimitilarakennusten korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta 17.620 k-m² ja teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle 93.500 k-m². Korttelialueiden yhteenlaskettu rakennusoikeus vastaa tehokkuutta $e_t = 0,51$.

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavassa osoitetaan määräykset hulevesien 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 Soolokadulta Komppikujan kautta. Kittiläntieltä on ajo vain henkilöautojen pysäköintialueelle. 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. Halkiantien eteläpään Vähänummentien ja teollisuustontin välille on osoitettu kevyen liikenteen yhteys. Maa- ja metsätalousalueella sijaitsevalle mastoalueelle (EMT) on osoitettu huoltotie Kittiläntieltä. Asemakaavan mukaisia tonttikatuja ovat Soolokuja, Kittiläntie ja Komppikuja. Kittiläntieltä 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 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.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alueen itä- ja pohjoisosat säilyvät edelleen maa- ja metsätalouskäytössä. Alueen toteutus vähentää metsä- ja peltoaluetta rakennettavien alueiden osalta.

Ilmastovaikutukset ja ilmastonmuutokseen sopeutuminen

Alueen toteutuksessa otetaan huomioon hulevesien hallinta. Korttelialueille laaditaan suunnitelmat hulevesien viivyttämiseksi.

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.

Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole erityisiä häiriötekijöitä. Toimitilarakennusten korttelialueelle saa rakentaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus-, tuotanto- ja varistorakennuksia. Asemakaavamääräyksillä varmistetaan, että toiminta ei saa aiheuttaa melun, ilman pilaantumisen yms. muodossa kohtuutonta rasitusta ympäristön asukkaille.

Kaavamerkinnot 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 suunnittelualueen 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 asemakaavamuutoksessa tämän asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Toteutuksen seuranta

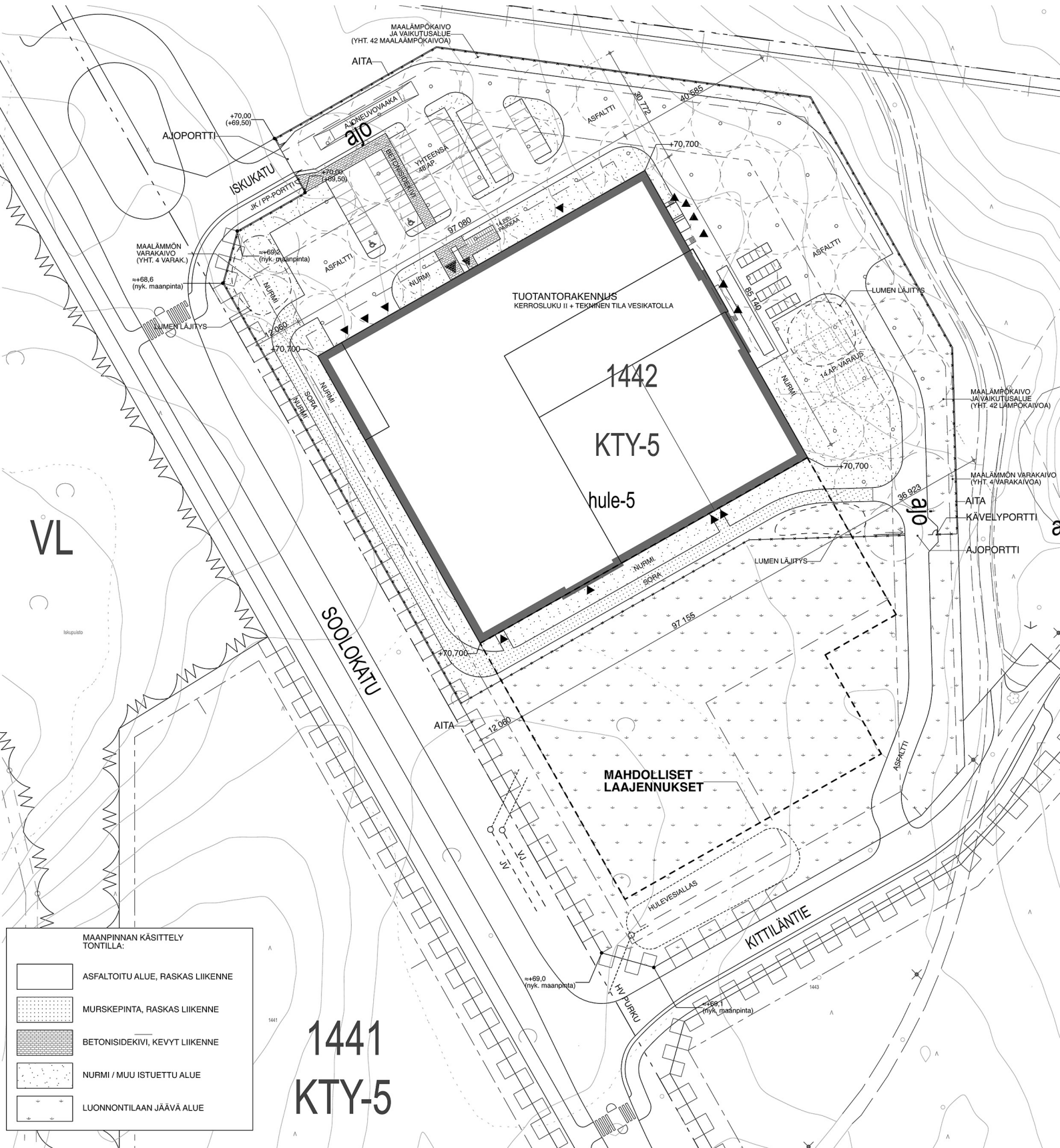
Seurattavia asioita ovat liikennemäärät, liikenneverkon toimivuus ja hulevesien hallinta.

Järvenpäässä 23.8.2023

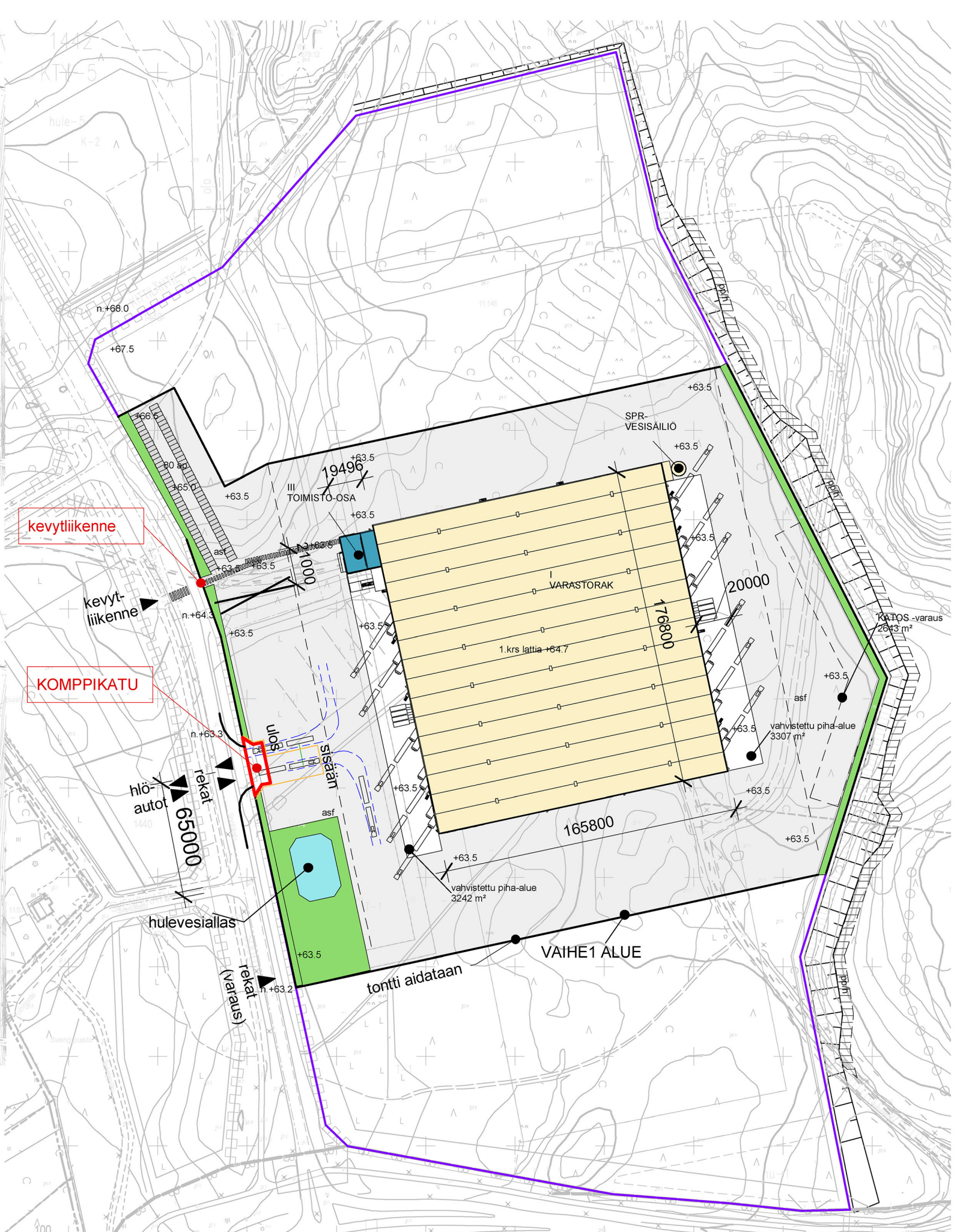
Sampo Perttula
kaavoitusjohtaja

Juho Mattila
projektipäällikkö

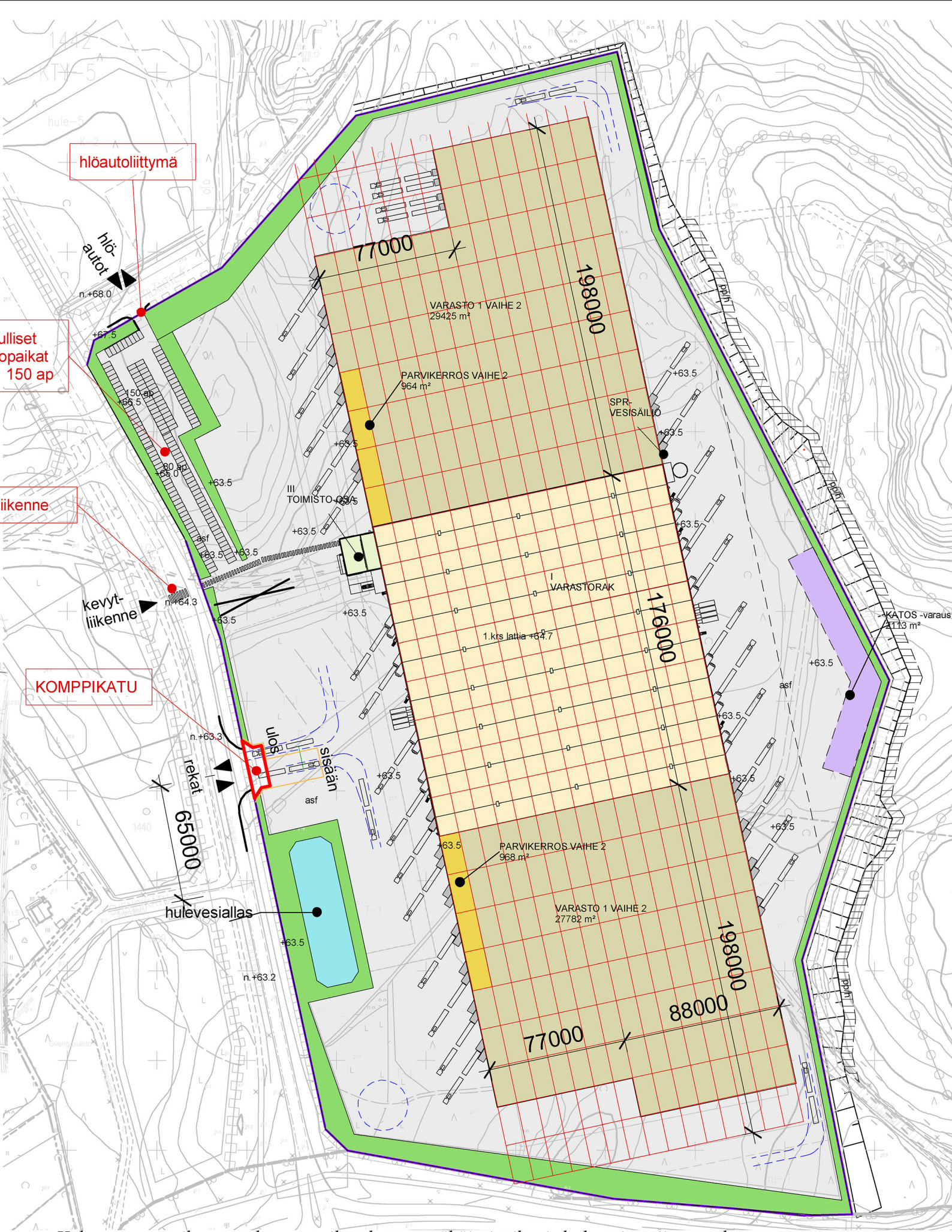
Liite 2
Korttelit 1442 ja 1443, viitesuunnitelmat



Kortteliin 1442 suunnitellaan tuontorakennus, jota on mahdollista laajentaa tontin eteläosaan. Pysäköinti-
paikat sijoittuvat rakennuksen pohjoispuolelle. Tontille suunnitellaan hulevesien viivytysrakenteita. Sooloka-
dulle tonttikadun viereen on mahdollista järjestää kääntöpaikka raskaita ajoneuvoja varten, kunnes Sooloka-
dun toteutus jatkuu Svengin alueelta pohjoiseen. Kuva: Amfi Arkkitehdit Oy 20.6.2023



Korttelin 1443 varastorakennus on tarkoitus toteuttaa kolmessa vaiheessa. Ensimmäinen vaihe käsittää rakennuksen keskiosan. Komppikujalta on liittymä Soolokadulle. Kuva: Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy 15.6.2023.



Kolmannessa vaiheessa rakennus, piha-alueet, pysäköintipaikat ja hulevesien viivytysrakenteet on toteutettu kokonaan. Kuva: Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy 15.6.2023

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	186 Järvenpää	Täyttämispvm	18.08.2023
Kaavan nimi	Svengin yritysalue, korttelit 1442 ja 1443		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	16.08.2023
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	140007
Generoitu kaavatunnus		Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	40,0497	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	40,0497
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]			

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	40,0497	100,0	111120	0,28	0,0000	9980
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	3,0880	7,7	17620	0,57	-2,3525	-9632
T yhteensä	18,6527	46,6	93500	0,50	3,8750	19612
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,0189	2,5			-1,0048	
E yhteensä	0,0550	0,1			0,0000	
S yhteensä						
M yhteensä	17,2351	43,0			-0,5177	
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	40,0497	100,0	111120	0,28	0,0000	9980
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	3,0880	7,7	17620	0,57	-2,3525	-9632
KTY	3,0880	100,0	17620	0,57	-2,3525	-9632
T yhteensä	18,6527	46,6	93500	0,50	3,8750	19612
T	18,6527	100,0	93500	0,50	3,8750	19612
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,0189	2,5			-1,0048	
Kadut	0,2916	28,6			-1,0048	
LT	0,7273	71,4			0,0000	
E yhteensä	0,0550	0,1			0,0000	
EMT	0,0550	100,0			0,0000	
S yhteensä						
M yhteensä	17,2351	43,0			-0,5177	
MU	14,9373	86,7			-0,5197	
MY	2,2978	13,3			0,0020	
W yhteensä						