

Svengipuisto ja kortteli 1439

Asemakaavan muutos

Selostus

JARDno-2023-1377

Kaavatunnus 140008



Vireilletulosta ilmoittaminen
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Asemakaavaaluonnos nähtävänä MRL 62§, MRA 30§
Kaupunkikehityslautakunta
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä MRL 65§ ja MRA 27§
Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt

kuulutus 13.9.2023
20.9.2023
13.3. – 12.4.2024
pvm § nro
pvm
pvm §
pvm §
pvm §

Sisällysluettelo

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
	Tunnistetiedot	4
	Kaava-alueen sijainti	4
	Kaavan nimi ja tarkoitus	5
	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
	Tausta-aineistot	5
2.	TIIVISTELMÄ	6
	Kaavaprosessin vaiheet	6
	Asemakaava	6
	Asemakaavan toteuttaminen	6
3.	LÄHTÖKOHDAT	6
	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
	Suunnittelutilanne	9
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	15
	Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset	15
	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	15
	Osallistuminen, yhteistyö ja kaavaprosessin kulku	15
	Viranomaisyhteistyö	17
	Asemakaavan tavoitteet	17
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	17
	Asemakaavan tavoitteet	17
	Kaavan rakenne	17
	Mitoitus	18
	Palvelut	18

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	18
Aluevaraukset	18
Kaavan vaikutukset	20
Ympäristön häiriötekijät.....	21
Kaavamerkinnot ja -määräykset	21
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	21
Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	21
Toteuttamisen ajoitus	21
Toteutuksen seuranta	22

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Tunnistetiedot

Svengipuisto ja kortteli 1439

Asemakaavan muutos

Diaarinumero JARDno-2023-1377

Kaavatunnus 140008

Asemakaavan muutos koskee:

14. kaupunginosan eli Pietilä kortteliä 1439 ja Svengipuiston lähivirkistysaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

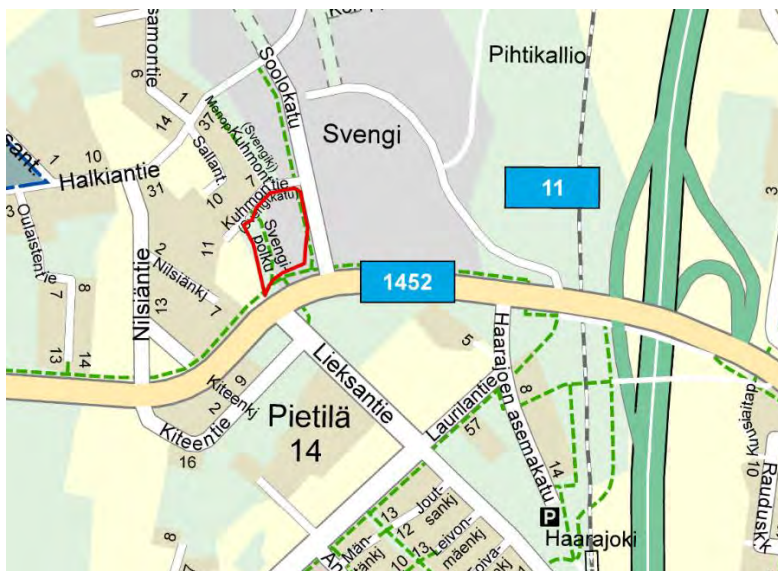
14. kaupunginosan eli Pietilä toimitilarakennusten korttelialuetta, lähivirkistysaluetta ja suojaviheraluetta.

Laatija: Järvenpään kaupunki, Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

Yhteyshenkilö: Terttu-Elina Wainio, PL 41, 04401 JÄRVENPÄÄ, puhelin 040 315 2353, sähköposti etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi

Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee noin neljän kilometrin päässä Järvenpään keskustasta pohjoiseen, Vähänummentien pohjoispuolella, Svengin yritysalueen välittömässä läheisyydessä.



Alueen sijainti Järvenpään opaskartalla punaisella rajattuna.

Kaavan nimi ja tarkoitus

Svengipuisto ja kortteli 1439

Asemakaavan muutoksessa tutkitaan mahdollisuuksia hulevesien hallintarakenteiden toteuttamiseen lähivirkistysalueelle ja toimivan yritystontin muodostamiseen. Kaava-alueen pinta-ala on 15558 m². Toimitilarakennusten rakennusoikeus on 1850 k-m².

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Asemakaavakartta ja -määräykset
3. Svengipuisto, puistosuunnitelmaehdotus, Sweco Finland Oy 2024
4. Lyhennelmät lausunnoista, mielipiteistä ja muistutuksista sekä kaavoituksen vastineet
5. Asemakaavan seurantalomake

Tausta-aineistot

- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (1.4.2018)
- Uudenmaan maakuntakaava ja vaihemaakuntakaavat (Uudenmaan liitto)
- Uusimaa 2050-kaava ja Helsingin seudun vaihemaakuntakaava (Uudenmaan liitto)
- Järvenpään yleiskaava 2040 (Kv 14.12.2020 § 80 ja 22.3.2021 § 16, voimaan 21.6.2021)
- Resurssiviisas Järvenpää-tiekartta (Kv. 11.11.2019 § 83)
- Resurssiviisas Järvenpää - Kaupunkikehityksen palvelualueen toteutussuunnitelma 2020-2023 (Kaupunkikehityslautakunta 29.10.2020 § 46)
- Järvenpään viherrakenteen arvot ja hyödyt. Suomen ympäristökeskus, Järvenpään kaupunki 2016.
- Järvenpään pienvesiselvitys 2017 (Pöyry Finland Oy)
- Järvenpään hulevesisuunnitelma 2013 (Järvenpään kaupunki & FCG Oy)
- Järvenpään tekninen hulevesisuunnitelma 2016 (Pöyry Finland Oy)
- Svengin alueen hulevesiselvitys ja mallinnus (Sweco 2023)

2. TIIVISTELMÄ

Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulosta ilmoittaminen	kuulutus 13.9.2023
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	20.9.2023
Asemakaavaluonnos nähtävänä MRL 62§, MRA 30§	13.3. – 12.4.2024
Kaupunkikehityslautakunta	pvm § nro
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä MRL 65§ ja MRA 27§	pvm
Kaupunkikehityslautakunta	pvm §
Kaupunginhallitus	pvm §
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	pvm §

Asemakaava

Svengipuiston aluetta laajennetaan ja asemakaavassa osoitetaan alueet hulevesien hallintarakenteille. Voimassa olevan asemakaavan mukaista toimitilarakennusten korttelialuetta pienennetään vastaavasti. Asemakaava-alueelle tulee laatia erillinen tonttijako asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteutus voi alkaa, kun se on saanut lainvoiman ja kiinteistötekniiset toimenpiteet (tonttijako, rekisteröinnit) on suoritettu. Hulevesirakenteet on tarkoitus toteuttaa vuonna ...

3. LÄHTÖKOHDAT

Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on osa Svengin yritysalueita, jonka toteutus Soolokadun itäpuolella on alkanut. Kortteli 1439 on rakentamaton. Svengipuistoon on toteutettu hulevesien viivytysrakenteita ja Svengipolku. Yritysalueelle Vähänummentieltä johtava Soolokatu on toteutettu Halkiantien liittymään saakka. Alueen länsipuolella on pientaloaluetta, jonne on kulkuyhteys Soolokadun ja Svengikadun kautta.



Svengipolkua etelään, kohti Vähänummentietä.



Svengipolkua pohjoiseen, taustalla Svengikatu.

Luonnonympäristö

Suunnittelualueella ei ole havaittu suojeltavaa kasvillisuutta, eläimistöä tai muita merkittäviä luonnonarvoja. Svengipolun varrella kasvaa nuorta puustoa. Suunnittelualueen korkeusasema vaihtelee noin 59...64 +mpy välillä. Korkeimmat maastonkohdat ovat alueen itäosassa Soolokadun varressa.

Hulevesiselvitys ja mallinnus

Svingin yritysalueen hulevesien virtausreiteistä ja purkupisteistä tehdyn selvityksen (Sweco 2023) mukaan suurin osa alueen hulevesistä virtaa lounaaseen, Vähänummentien eteläpuolelle. Tuleva maankäytön muutos kasvattaa hulevesivirtaamia nykytilanteeseen verrattuna, joten hyödynnettävissä olevat purkupisteet edellyttävät huomattavaa hulevesien viivytystä. Rajoittavana tekijänä on mm. Vähänummentien alittavan rummun ja sen jälkeisen hulevesiviemärin kapasiteetti.



Maanomistus

Suunnittelualue ja ympärivät katualueet ovat Järvenpään kaupungin omistuksessa. Alueen viereiset asuinkiinteistöt ovat yksityisomistuksessa.



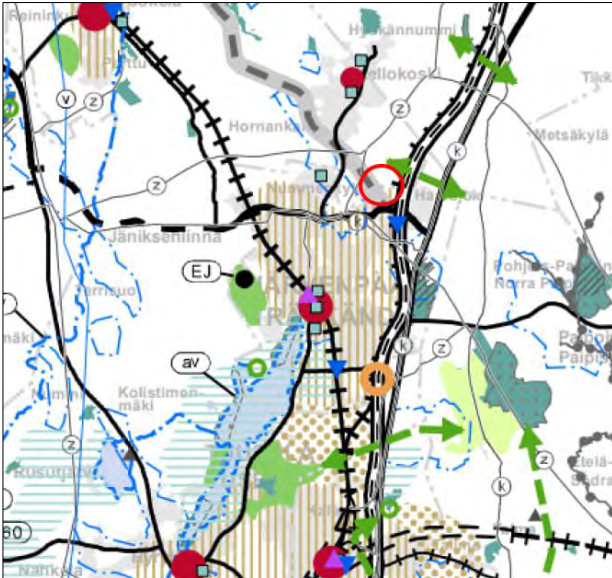
Maanomistustilanne. Kaupungin maanomistus violetilla, suunnittelualue rajattu punaisella.

Suunnittelutilanne

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa (hyväksytty maakuntavaltuustossa 25.8.2020 § 20) lähes koko Järvenpää on merkitty taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi (vaaleanruskea viivoitus). Määräysten mukaisesti tämän alueen yhdyskuntarakennetta tulee tehostaa nykyiseen rakentamiseen, erityisesti keskuksiin ja asemanseutuihin tukeutuen. Vähänummentieltä luoteeseen on osoitettu pitkällä aikavälillä toteutettavan maakunnallisesti merkittävän tien ohjeellinen linjaus.

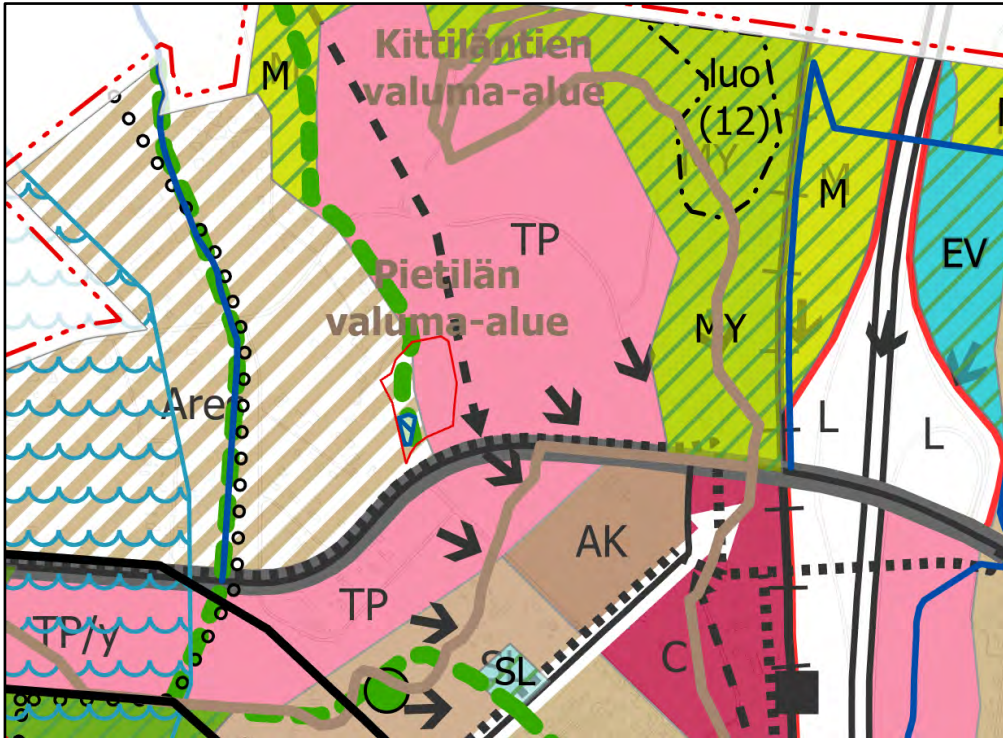


*Ote Helsingin seudun maakuntakaavasta (Lähde: Uudenmaan liiton karttapalvelu).
Suunnittelualueen likimääräinen sijainti punaisella ympyröitynä.*

Yleiskaava

Järvenpään kaupungin yleiskaavassa 2040 (voimaantulo 21.6.2021) suunnittelualue on merkitty työpaikka-alueeksi (TP). Alueen länsireunassa on asumisen reservialuetta, joka suunnitellaan myöhemmin. Alueen poikki Vähänummentieltä pohjoiseen on osoitettu viheryhteys, joka liittyy viheralueverkostoon. Svengipuistoon on osoitettu hulevesien hallinnan kannalta merkittävää aluetta, jonka suunnittelussa tulee varmistaa riittävä tilavaraus hulevesien hallinnalle.

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 punaisella rajattuna.

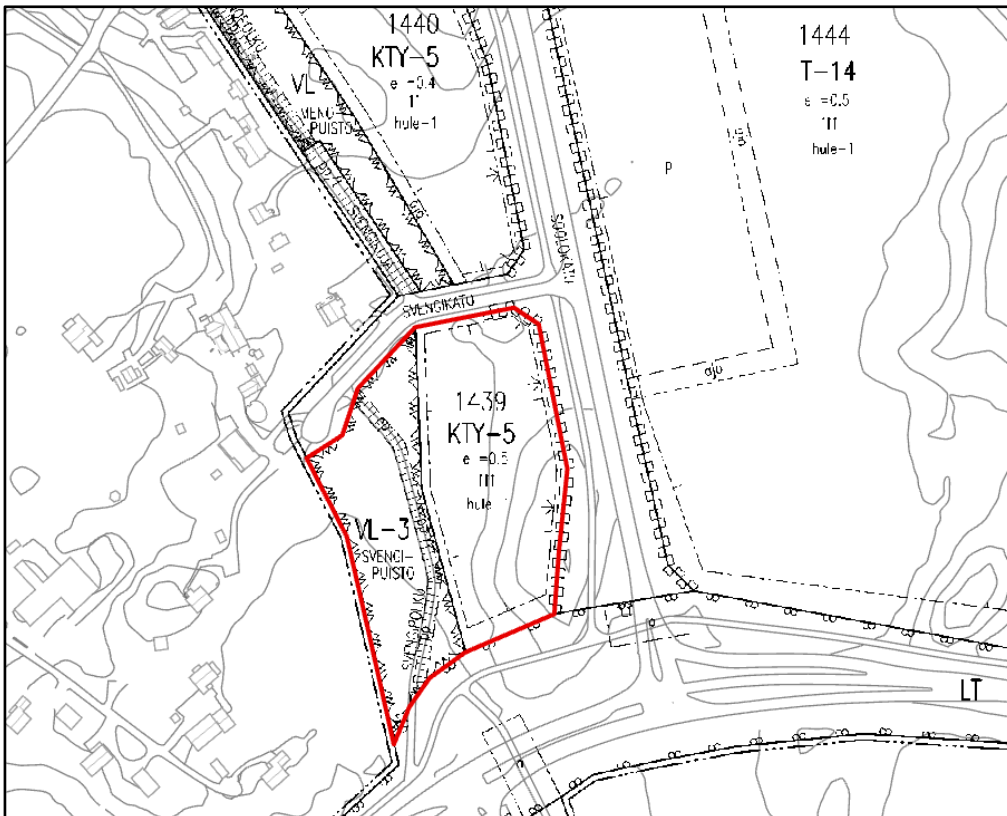
Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava on tullut voimaan 25.4.2018. Suunnittelualueen länsipuolella ei ole asemakaavaa. Alue liittyy Soolokadun välityksellä Vähänummentiehen. Tontti-liittymiä Soolokadulle ei sallita. Kaupunkikehityslautakunta on hyväksynyt 16.11.2023 Soolokadun itäpuolelle Svengin yritysalueen asemakaavan muutoksen, joka ei ole vielä lainvoimainen.

Kortteli 1439 on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-5), jolle saa rakentaa toimitorakennuksia, 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. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e = 0,5$. Suurin sallittu kerrosluku on III. Rakennukset on sijoitettava kiinni Soolokadun puoleiseen rakennusalan rajaan. Ajoyhteys kortteliin on Svengikadulta.

Svengipuisto (VL-3) on lähivirkistysaluetta, jonka maastonmuotoja voidaan muokata ja jolle saa rakentaa hulevesien viivytysaltaan ja siihen liittyviä patorakenteita. Alueen läpi Vähänummentieltä

ja Svengikadulle on osoitettu ohjeellinen yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa (Svengipolku), joka on toteutettu.



Ote ajantasakaavasta. Kaava-alue punaisella rajattuna.

Hulevesien hallinta ja Svengipuiston puistosuunnitelma

Svengipuiston puistosuunnitelmassa (Sweco Finland Oy 2024) on tutkittu hulevesien hallintarakenteita, tarvittavia aluevarauksia sekä viereisen yritystontin lähivirkistysalueeseen rajautuvien kulmien korkeusasemat (+62.09 ... +64.09 mpy). Svengipolun varteen on suunniteltu kolme hulevesiallasta. Altaiden aluevaraukset sekä Svengipuiston ja korttelin 1439 rajat on osoitettu asemakaavakartassa ohjeellisella merkinnällä puistosuunnitelman mukaisesti. Soolokadun itäpuolelta yritysalueen poikki tuleva hulevesijohto osoitetaan asemakaavakartassa.

Svengipuiston alueelle rakennettavalla maksimaalisella viivytysmäärällä pystytään hallitsemaan noin kerran kymmenessä vuodessa toistuvat sadetapahtumat. Tonttikohtaisiksi viivytysmääräksi annetaan 2 m³ jokaista sataa läpäisemätöntä pintaa kohti. Selvityksessä esitetään Svengipuiston ja

viereisen yritystontin alueelle kolmea viivytysrakennetta, joiden viivytystilavuus on yhteensä 4900 m³ ja pinta-ala 6900 m². Vesikerroksen paksuus on korkeimmillaan 0,8 ... 1,35 m.

Maksimaaliset viivytysrakenteet Svengipuiston ja kiinteistön alueella

Viivytysrakenne	Viivytystilavuus [m ³]	Max vesikerroksen paksuus [m]	Ala [m ²]
Svengi 1	300	0,8	700
Svengi 2	600	0,95	1 900
Svengi 3	4000	1,35	4 300
Menopuisto	50	0,5	
Koillisreuna*	450	0,5	1700

*Tilavuus käytössä lähinnä tulvasateilla

Rakenteiden välisten penkereiden stabiileetti tulee tarkistaa. Svengipolun korkeutta korotetaan hieman. Penkereet ja korotukset on esitetty viereisessä kuvassa ruskealla viivalla.



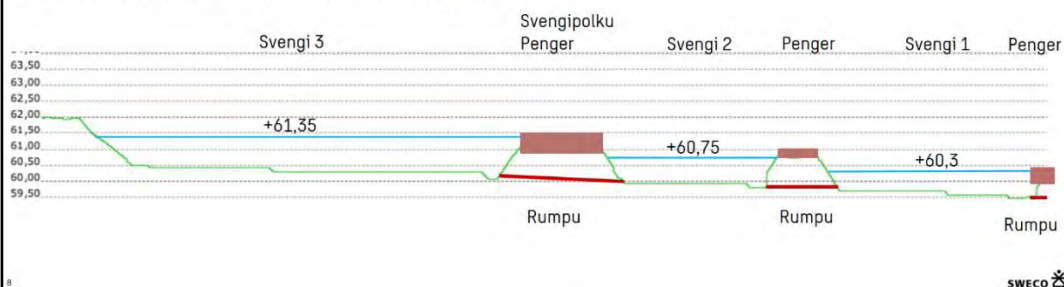
SWECO

Svengipuiston ja KTY-korttelin allaskokonaisuus

Suurimmat mahdolliset viivytystilavuudet määritettiin hulevesimallinnusohjelman tarkkuustasolla seuraavilla periaatteilla:

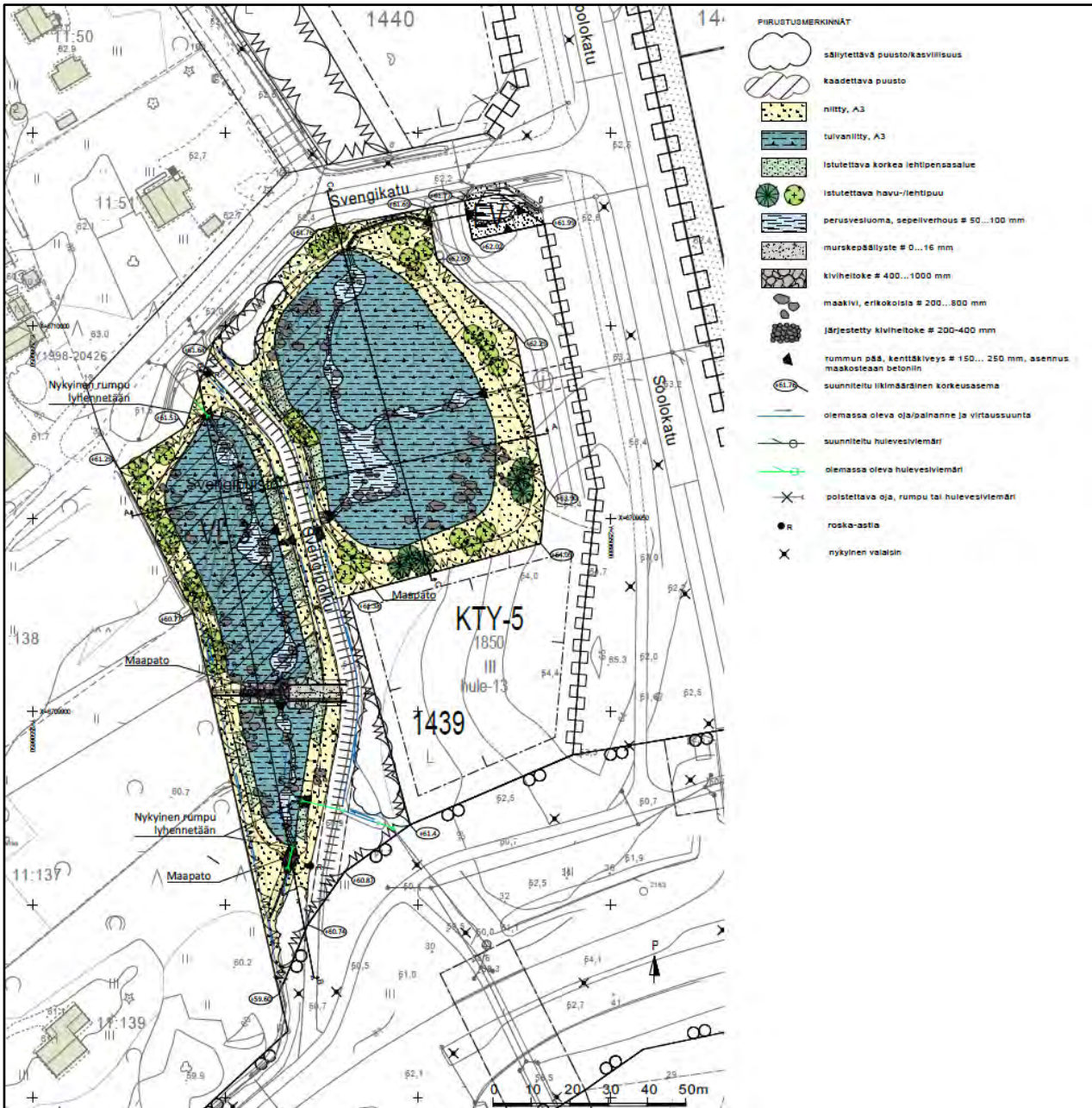
- Keskimääräinen kaltevuus Svengipuiston ja KTY-korttelin kolmiosaisen viivytysrakenteen läpi on noin 0,005 m/m. Mallinnusta varten yksittäisiä altaita on jaettu osiin, yksi osa on aina tasapohjainen.
- Altaiden sivukaltevuus on pohjalla 0,005 m/m. Yläosat noin 1:4

Pituusleikkaushahmotelma allaskokonaisuudesta alla:



SWECO

Hulevesien maksimaaliset viivytysrakenteet Svengipuiston ja korttelin 1439 alueella ja allaskokonaisuus (Sweco 2023).



Svengipuiston puistosuunnitelmaluonnos (Sweco 2024). Svengipuiston alueelle suunnitellaan kolme hulevesiäällasta, joiden kautta vesi ohjautuu perusuoama pitkin Vähänummentien suuntaan. Altaiden vesipinta-ala (tulvaniitty) on tässä kuvassa maksimitilanteen mukainen.

Rakennusjärjestys

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

Tonttijako & -rekisteri

Alueella voimassa olevan asemakaavan mukaisia kiinteistöjä ei ole muodostettu.

Pohjakartta

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

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos laaditaan kaupungin aloitteesta. Svengin yritysalueen toteuttaminen edellyttää hulevesien hallintajärjestelyjä Soolokadun länsipuolella. Asemakaavatyö sisältyy Järvenpään kaupungin vuoden 2024 kaavoitussuunnitelmaan (kh 15.1.2024 §3).

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaupunkikehityslautakunta pvm §, päätös kaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville

Kaupunkikehityslautakunta pvm §, asemakaavamuutoksen hyväksyminen

Kaupunginhallitus pvm §, asemakaavamuutoksen hyväksyminen

Kaupunginvaltuusto pvm §, asemakaavamuutoksen hyväksyminen

Osallistuminen, yhteistyö ja kaavaprosessin kulku

Osalliset

- Kaava-alueen maanomistajat
- Naapuritonttien omistajat, haltijat ja asukkaat
- Lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät sekä yhdistykset
- Järvenpään kaupungin viranomaiset
- Järvenpään Vesi
- Uudenmaan ELY-keskus

- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Keski-Uudenmaan vesiensuojelun liikelaitoskuntayhtymä
- Teleoperaattoriyritykset
- Teknisten verkostojen toimittajayritykset
- Muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Osallisia voivat olla myös kaikki kuntalaiset, joita alueen kehittäminen kiinnostaa

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, kaavaluonnoksesta sekä kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen ja mielipiteiden lyhennelmät ja vastineet kootaan kaavaselostuksen liitteeseen 4.

Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella 13.9.2023. Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville 20.9.2023 alkaen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei ole esitetty mielipiteitä.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävänä 13.3. – 12.4.2024 Järvenpää-infossa sekä Järvenpään kaupungin verkkosivuilla. Asemakaavaa ja Svengipuiston puistosuunnitelmaehdotusta esiteltiin yleisötilaisuudessa 20.3.2024 Bulevardikorttelissa. Nähtävilläoloaikana osallisilla oli mahdollisuus toimittaa lausunto tai mielipide kaavaluonnoksesta.

Luonnosvaiheessa lähetettiin ennakkolausuntopyyntö hankkeesta seuraaville tahoille: Uudenmaan ELY-keskus, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Keski-Uudenmaan ympäristökeskus, Keski-Uudenmaan vesiensuojelun liikelaitoskuntayhtymä, Vantaan Energia Keski-Uusimaa Oy, Caruna Oy, Telia Oyj, Elisa Oyj, Järvenpään Vesi, Suomen luonnonsuojeluliitto Järvenpää ry.

Lausuntoja ja mielipiteitä saatiin... (täydennetään)

Suunnitteluvaihe

...

Hyväksymisvaihe

...

Viranomaisyhteistyö

Asemakaavahankkeesta ei ole ollut tarpeen järjestää MRL:n 66 § mukaista viranomaisneuvottelua, koska kaavamuutoksella ei katsota olevan valtakunnallisia tai erityisen merkittäviä maakunnallisia vaikutuksia.

Asemakaavahankkeen viranomaisyhteistyö käydään pääasiallisesti neuvottelemalla kaupungin ja muiden viranomaisten kesken sekä vuorovaikutusvaiheiden lausuntomenettelyn kautta.

Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston tavoitteet

- Järvenpään yleiskaavassa 2040 Svengipuistoon on osoitettu hulevesien hallinnan kannalta merkittävää aluetta, jonka suunnittelussa tulee varmistaa riittävä tilavaraus hulevesien hallinnalle.
- Svengin alueelta laaditut hulevesiselvitykset otetaan huomioon viivytyrakenteiden ja Soolokadun itäpuolelta tulevan hulevesijohdon aluevarauksissa.
- Svengipolku säilytetään nykyisellä paikallaan.
- Kortteliin 1439 suunnitellaan yritysalueita, jonka toiminnassa otetaan huomioon tonttialueiden tilantarve.

Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

...

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

Asemakaavan tavoitteet

Kortteliin 1439 suunnitellaan yritysontti ja Svengipuiston alueelle osoitetaan tarvittavat aluevaraukset hulevesien viivytyrakenteita varten.

Kaavan rakenne

Suunnittelualue muodostuu lähivirkistysalueesta ja toimitilarakennusten korttelialueesta, joka liittyy Svengikadun ja Soolokadun kautta Vähänummentiehen.

Mitoitus

Alueen pinta-ala on 15558 m², josta on lähivirkistysaluetta (VL-3) 10829 m², toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY-5) 4585 m² ja suojaviheraluetta (EV) 144 m². Toimitilarakennusten rakennusoikeus on 1850 k-m², joka vastaa tehokkuutta $e = 0,40$. Koko alueen rakennusoikeus vastaa tehokkuutta $e_a = 0,12$. Alueelle ei osoiteta asuinrakentamista, mutta tontille voi rakentaa yhden asunnon kiinteistön huollon tai toiminnan edellyttämää henkilökuntaa varten. Alueelle tulee jonkin verran työpaikkoja.

Palvelut

Alueelle ei suunnitella julkisia tai yksityisiä palveluja.

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaava mahdollistaa hulevesien viivytysjärjestelmän toteuttamisen. Asemakaavassa osoitetaan määräykset laadulliselle käsittelylle ja hulevesien määrälliselle viivyttämiseksi. Yrityskortteliin tutkitaan hulevesien viivyttämismahdollisuudet ja suunnitellaan tarvittavat viivytyksratkaisut.

Aluevaraukset

Toimitilarakennusten korttelialue KTY-5

Korttelialueelle saa rakentaa toimistorakennuksia, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus-, tuotanto- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Pääkäyttötarkoitusta palvelevaa liike-, myymälä-, näyttely- tai ruokala- ja kahvilatilaa saa sijoittaa alueelle enintään 10 % tontin rakennetusta rakennusoikeudesta. Korttelialueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa eikä vähittäiskaupan suuryksikköä tai siihen verrattavaa myymäläkeskittymää. Korttelialueella saa sijoittaa teknisiä tiloja katoille sekä kiinteistö- ja puistomuuntamoita kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

Korttelikokonaisuus tulee suunnitella yhtenäisenä siten, ettei tonttijako vaikuta hulevesien hallintaan. Korttelialueella hulevedet tulee määrällisesti viivyttää ja kiinnittää erityistä huomioita niiden laadulliseen käsittelyyn ennen johtamista hulevesiverkostoon. Korttelialueelta muodostuvien hulevesien laatu ei saa vaarantaa vastaanottavan vesistön vedenlaatua. Rakentamisen aikaisten hulevesien käsittely tulee esittää tonttikohdaisen hulevesien hallintasuunnitelman yhteydessä.

Tontilla harjoitettu toiminta ei saa melun, ilman pilaantumisen yms. muodossa aiheuttaa kohtuutonta rasisusta ympäristön asukkaille. Liikenteen melusta aiheutuva melutaso rakennusten sisällä työ- ja toimistotiloissa ei saa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa 45 dB(A).

Kullekin tontille saa sijoittaa yhden asunnon toiminnan tai rakennusten huollon edellyttämää henkilökuntaa varten.

Ulkovarastointi on sallittu vain alueella, jolla on näköesteinen siisti aitaus. Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuväylinä eikä paikoitukseen, on yhtenäisen suunnitelman mukaan istutettava, hyödynnettävä hulevesien käsittelyssä tai jätettävä luonnontilaiseksi.

Tontille on varattava riittävä määrä katettuja polkupyörien säilytyspaikkoja työntekijöitä varten. Tontilla tulee olla vähintään yksi autopaikka kutakin

- *toimisto-, liike-, myymälä- tai näyttelytilan alkavaa 50 k-m² kohti,*
- *tuotantotilan alkavaa 150 k-m² kohti,*
- *varastotilan alkavaa 500 k-m² kohti,*
- *ruokala- ja kahvilatilan alkavaa 10 asiakaspaikkaa kohti.*

Korttelialue käsittää Soolokadun puoleisen osan suunnittelualueesta. Rakentaminen on osoitettu korttelialueen eteläosaan. Korttelialueen kautta on osoitettu kaksi maanalaisen johdon aluevarausta, jotka liittyvät hulevesien hallintajärjestelmään. Tonttiliikenne kulkee Svengikadun kautta. Korttelialueen muoto ja liittymän sijainti rajoittavat tontille liikennöivien ajoneuvojen kokoa. Raskaaseen tavaraliikenteeseen perustuva yritystoiminta ei ole alueelle suositeltavaa. Tonttiliittymää Soolokadulle ei sallita. Korttelialueen hulevesien hallintaa koskee määräys (hule-13):

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyksrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla 2 m³ jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pinta-ala metriä kohden. Täyttyneiden viivytyksrakenteiden tyhjentyminen tulee kestää vähintään 6 ja korkeintaan 24 tuntia. Viherkattoalueen viivytystarve on 2/3 vettä läpäisemättömän pinnan viivytystarpeesta ko. katon osuudella. Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto. Määräys koskee myös rakentamisen aikaista huleveden hallintaa. Purkuvirtaama tontilta tulee rajoittaa vastaamaan valumakertoimella 0,1 muodostuvaa virtaamaa. Pysäköintialueiden sekä raskaan liikenteen käyttämien varasto- ja lastausalueiden hulevedet tulee johtaa öljyn- ja hiekanerotuksen kautta hulevesijärjestelmään. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tonttikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma.

Muut alueet

Lähivirkistysalue (VL-3)

Alueen maaston muotoja voidaan muokata ja alueelle saa rakentaa hulevesien viivytyksaltaan ja siihen liittyviä patorakenteita erillisten suunnitelmien mukaisesti.

Alueelle on osoitettu ohjeelliset hulevesien käsittelyalueet, joille voidaan toteuttaa hulevesialtaat erillisen puistosuunnitelman mukaisesti. Nykyinen Svengipolku on osoitettu asemakaavakartassa.

Suojaviheralue (EV)

Svengikadun ja Soolokadun liittymän eteläpuolelle on osoitettu suojaviheraluetta, jolle voidaan toteuttaa hulevesien hallintarakenteita erillisen suunnitelman mukaisesti.

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. Arviointi perustuu käytössä oleviin perustietoihin, aluetta koskeviin selvityksiin sekä osallisilta saatuihin lausuntoihin ja palautteeseen. Arvioinnissa on hyödynnetty asemakaavan laatimisen yhteydessä jo tehtyjä selvityksiä liikennemelusta, hulevesien hallinnasta, alueen rakennettavuudesta ja luontoarvoista. Asemakaavan ympäristövaikutuksista ei ole tarpeen laatia erillistä selvitystä.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan

Asemakaavalla on vaikutuksia kaupunkikuvaan ja maisemaan, vaikka voimassa olevan asemakaavan mukaiset alueen pääkäyttötarkoitukset eivät muutu. Toimitilarakennusten korttelialue pienee noin puoleen ja lähivirkistysalueen pinta-ala kasvaa vastaavasti. Toteutettava kerrosalamäärä on selvästi pienempi kuin voimassa olevassa asemakaavassa, mutta suurin sallittu kerrosluku pysyy samana. Svengin yritysalue täydentyy uudella toimitilarakennuksella ja virkistysalueelle toteutetaan hulevesialtaat. Nykyiseen rakentamattomaan alueeseen verrattuna muutokset ovat suuria.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Hulevesien viivytyksrakenteiden laajentaminen palvelee koko Svengin yritysalueen hulevesien hallintaa. Tämä vähentää tulvariskiä ja parantaa alemman vesistön vedenlaatua. Alueen rakentuessa nykyinen puusto poistuu lähes kokonaan. Hulevesialtaiden reunamille istutetaan uusia puita ja pensaita.

Vaikutukset liikenteeseen

Yritysalueen täydentäminen ei lisää alueen liikennettä voimassa olevan asemakaavan mukaiseen toteutukseen verrattuna, kun toteutettava kerrosalamäärä on selvästi pienempi. Alueen läheisyydessä on hyvät, työmatkaliikennettä palvelevat joukkoliikenneyhteydet, joita kehitetään edelleen Haarajoen asemansseudun kehittyessä.

Ilmastovaikutukset ja ilmastonmuutokseen sopeutuminen

Asemakaavan toteuttamisen ilmastovaikutukset ovat verrattavissa voimassa olevan asemakaavan mukaiseen toteutukseen. Alueen sijainti joukkoliikenteen tuntumassa edistää junan tai bussin

käyttömahdollisuuksia työmatkaliikenteessä. Kaavaratkaisu on logistisen saavutettavuuden ja yritysalueen luonteen mukaisesti ajoneuvoliikenteeseen tukeutuva. Järvenpään rakennusjärjestys sallii esim. aurinkokeräimien sijoittamisen rakennukseen, eikä asiasta ole annettu erikseen kaavamääräystä. Alueen rakentamisen seurauksena nykyistä puustoa joudutaan kaatamaan, millä on negatiivinen vaikutus hiilivarastona toimivan puuston kokonaismäärään.

Alueen toteutuksessa otetaan huomioon hulevesien hallinta, joka on ollut kaavasunnittelun reunaehtona. Svengipuiston hulevesien käsittelyjärjestelmää laajennetaan. Yritystonttia koskee kaavamääräys, joka velvoittaa määrälliseen hulevesiviivytykseen $2 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2$ läpäisemätöntä pintaa. Alueelle laaditaan tonttikohmainen suunnitelma hulevesien viivyttämiseksi myös rakentamisaikana rakennuslupavaiheen yhteydessä.

Vaikutukset kaupungin talouteen

Asemakaavalla on välittömiä ja välillisiä talousvaikutuksia Järvenpään kaupungille. Toteutus vaatii investointeja kunnallistekniikan rakentamiseen. 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 kohutonta rasisitusta ympäristön asukkaille.

Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty liitteessä 2.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan yleisille alueille laaditaan tarvittavat puistosuunnitelmat.

Toteuttamisen ajoitus

Asemakaavan voi toteuttaa heti kun se on saanut lainvoiman ja tarpeelliset kiinteistötekniiset toimenpiteet on suoritettu.

Toteutuksen seuranta

Seurattavia asioita ovat hulevesien hallintajärjestelmien toimivuus ja kerrosalan toteutuminen.

Järvenpäässä 13.3.2024

Hannele Selin
Kaavoitusjohtaja

Terttu-Elina Wainio
Erityisasiantuntija

Svengipuisto ja kortteli 1439

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63 §)

Asemakaavan muutos
Dnro: JARDno-2023-1377
Kaavatunnus: 140008



Sisällysluettelo

Mitä tapahtuu ja missä?	3
Mitä on suunnitteilla?	4
Suunnittelun lähtötiedot	4
Osalliset	8
Miten ja milloin voi osallistua?	8
Kaavan vaikutusten arviointi	10
Aikatauluarvio	11
Mielipiteet aloitusvaiheessa	11
Yhteystiedot	11

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tehtävänä on kertoa osallisille:

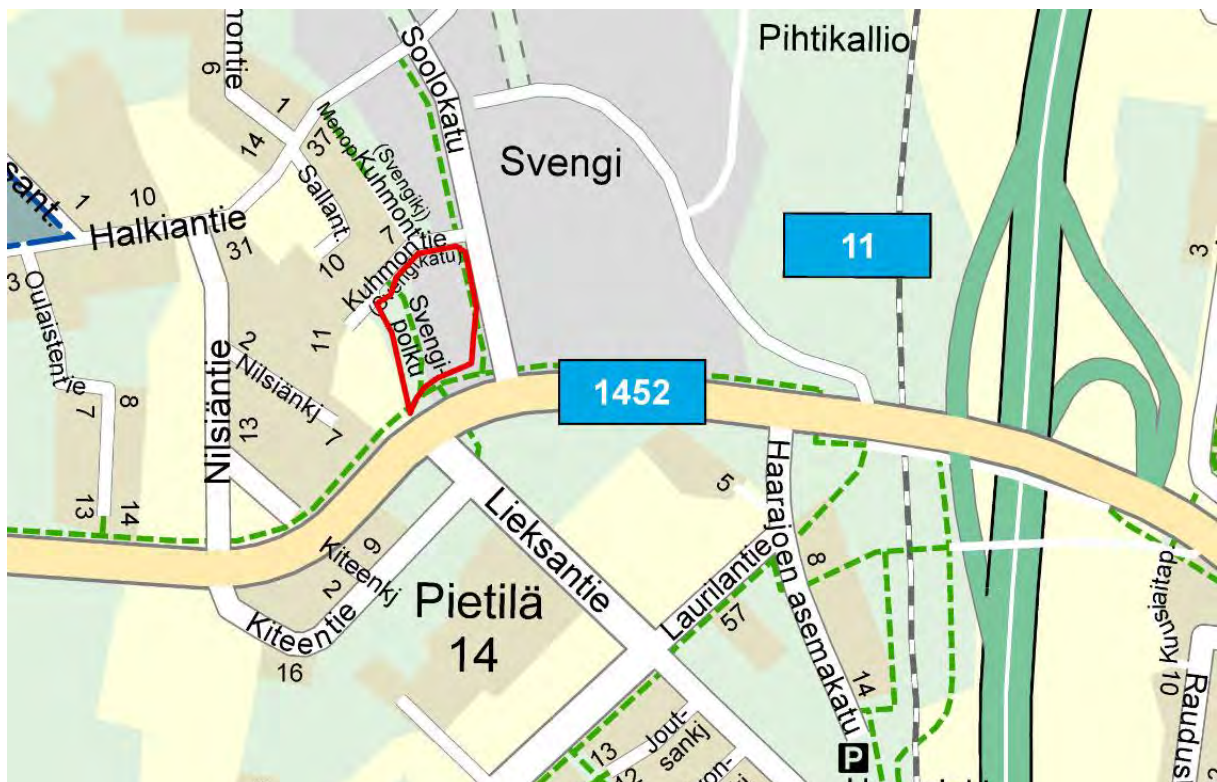
- Mitä kaavoitus koskee
- Mihin sillä pyritään
- Ketkä ovat osallisia
- Miten ja milloin voi osallistua
- Miten kaavoituksen kulusta tiedotetaan
- Miten vaikutuksia arvioidaan
- Kuka kaavaa valmistelee ja mistä saa lisää tietoa

Mitä tapahtuu ja missä?

Svengin yritysalueella on alkamassa asemakaavan muutos, jossa tutkitaan hulevesien hallintarakenteiden aluetarpeita yrityskorttelin läheisyydessä. Asemakaavan muutos laaditaan Järvenpään kaupungin asemakaavoituksessa virkamiestyönä. Tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (MRL 63§) saa tietoa, missä vaiheessa ja millä tavoin osalliset voivat vaikuttaa kaavan suunnitteluun. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan tarkistaa kaavan valmisteluvaiheen aikana tarpeen mukaan.

Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee 14. kaupunginosan eli Pietilä kortteliä 1439 ja Svengipuiston lähivirkistysaluetta. Kortteli 1439 on rakentamaton. Svengipuistoon on toteutettu hulevesien viivytysrakenteita ja Svengipolku. Suunnittelualueelle Vähänummentieltä johtava Soolokatu on toteutettu Halkiantien liittymään saakka. Suunnittelualue voi tarkentua kaavasuunnittelu-prosessin edetessä.



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti punaisella rajattuna.

Aloite tai hakija

Kaavamuutos tehdään Järvenpään kaupungin aloitteesta. Svengin yritysalueen toteutus edellyttää hulevesien hallintaa myös Soolokadun länsipuolella. Svengipuistoon toteutettujen hulevesialtaiden kapasiteetti ei tulevaisuudessa riitä vastaanottamaan yritysalueelta muodostuvia hulevesiä.

Mitä on suunnitteilla?

Kaavamuutoksessa tarkistetaan Svengipuiston aluevarausta, jotta luodaan mahdollisuudet hulevesien käsittelyä varten. Kortteliin laaditaan erillinen tonttijako asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Suunnittelun lähtötiedot

Maanomistus

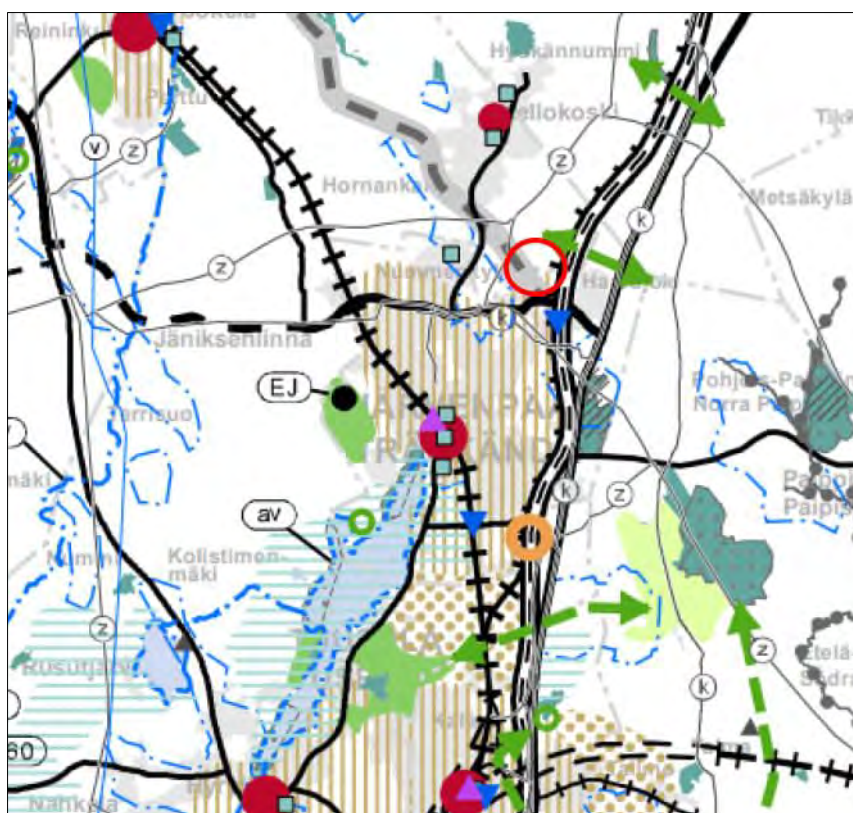
Suunnittelualue on Järvenpään kaupungin omistuksessa. Alueen länsipuolella sijaitsevat kiinteistöt ovat yksityisomistuksessa.



Maanomistuskartta. Kaupungin omistamat alueet violetilla.

Maakuntakaava

Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa (hyväksytty maakuntavaltuustossa 25.8.2020 § 20) 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.

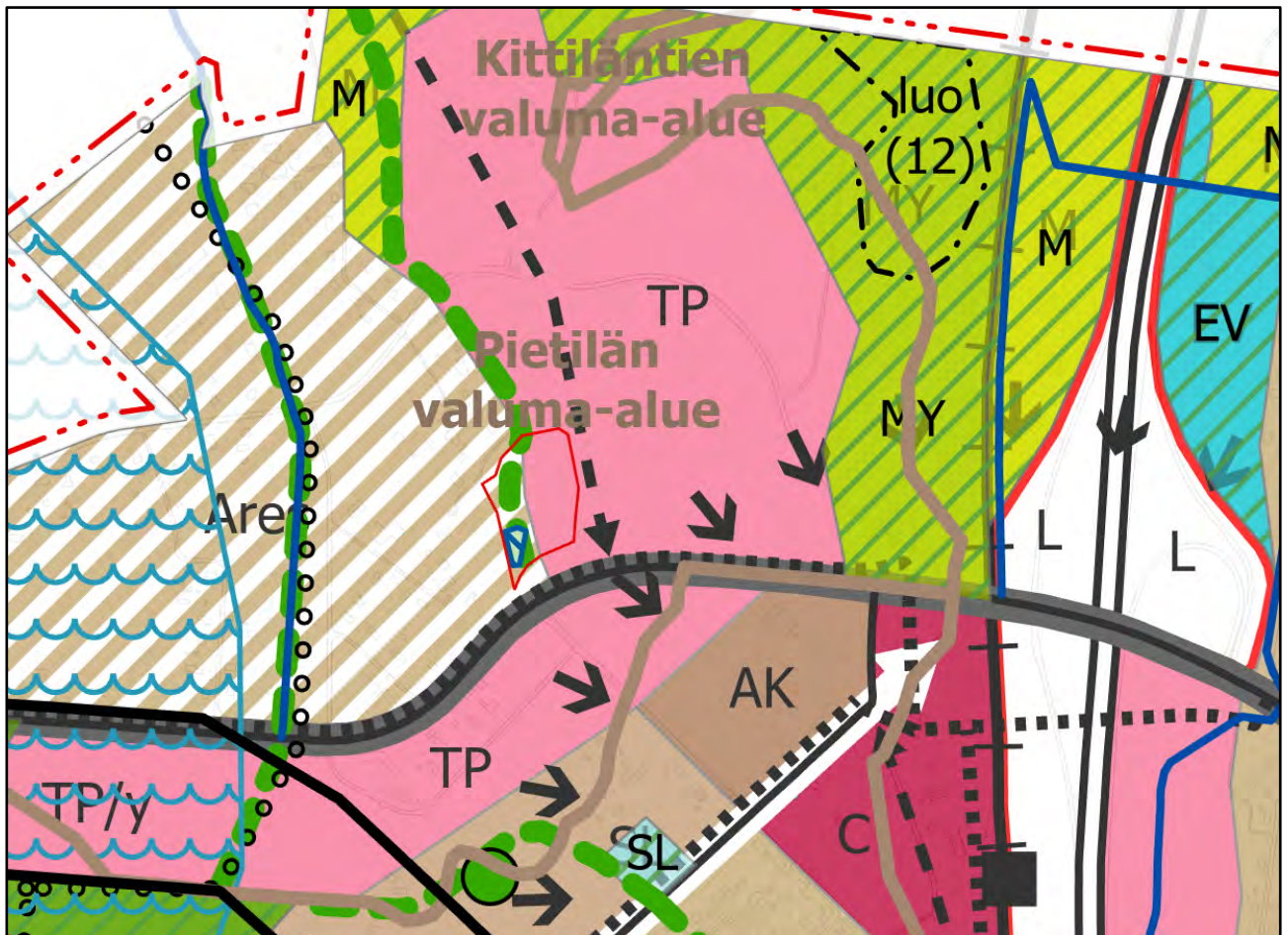


*Ote Helsingin seudun maakuntakaavasta (Lähde: Uudenmaan liiton karttapalvelu).
Suunnittelualueen likimääräinen sijainti punaisella ympyröitynä.*

Yleiskaava

Järvenpään kaupungin yleiskaavassa 2040 (voimaantulo 21.6.2021) suunnittelualue on merkitty työpaikka-alueeksi (TP). Alueen länsireunassa on asumisen reservialuetta, joka suunnitellaan myöhemmin. Alueen poikki Vähänummentieltä pohjoiseen on osoitettu viheryhteys, joka liittyy viheralueverkostoon. Svengipuistoon on osoitettu hulevesien hallinnan kannalta merkittävää aluetta, jonka suunnittelussa tulee varmistaa riittävä tilavaraus hulevesien hallinnalle.

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.



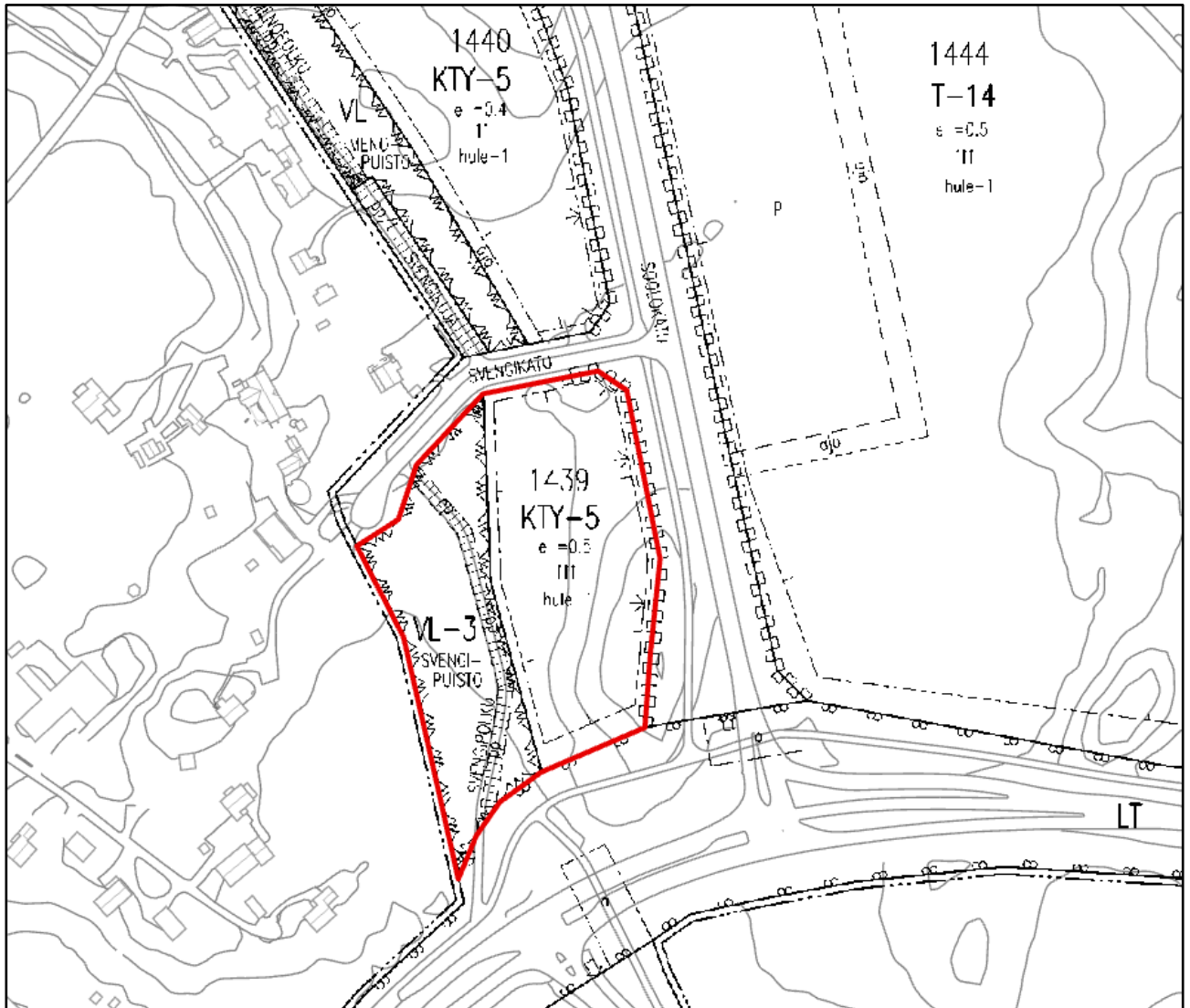
Ote Järvenpään yleiskaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti punaisella rajattuna.

Asemakaava

Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava on tullut voimaan 25.4.2018. Suunnittelualueen länsipuolella ei ole asemakaavaa. Alue liittyy Soolokadun välityksellä Vähänummentiehen. Tonttiliittymiä Soolokadulle ei sallita.

Kortteli 1439 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. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e = 0,5$. Suurin sallittu kerrosluku on III. Rakennukset on sijoitettava kiinni Soolokadun puoleiseen rakennusalan rajaan. Ajoyhteys kortteliin on Svengikadulta.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Kaava-alue on rajattu punaisella.

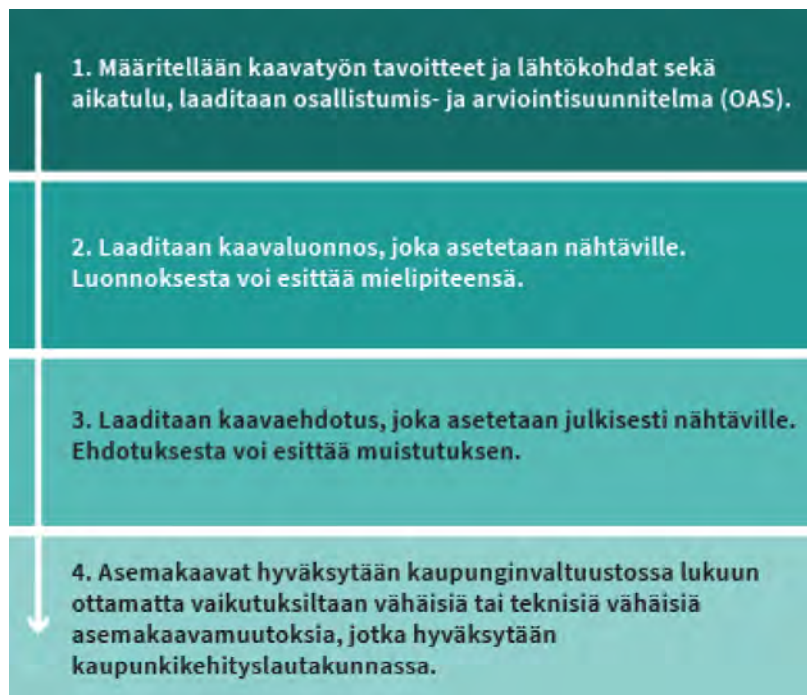
Svengipuisto (VL-3) on lähivirkistysaluetta, jonka maastonmuotoja voidaan muokata ja jolle saa rakentaa hulevesien viivytysaltaan ja siihen liittyviä patorakenteita. Alueen läpi Vähänummentieltä ja Svengikadulle on osoitettu ohjeellinen yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa (Svengipolku), joka on toteutettu.

Osalliset

- Kaava-alueen maanomistajat
- Naapuritonttien omistajat, haltijat ja asukkaat
- Lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät sekä asukasyhdistykset
- Järvenpään kaupungin viranomaiset
- Järvenpään Vesi
- Uudenmaan ELY-keskus
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Keski-Uudenmaan vesiensuojelun liikelaitoskuntayhtymä
- Teleoperaattoriyritykset
- Teknisten verkostojen toimittajayritykset
- Muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Osallisia voivat olla myös kaikki kuntalaiset, joita alueen kehittäminen kiinnostaa

Miten ja milloin voi osallistua?

Asemakaavan laatimisvaiheet ja osallistuminen



Tiedottaminen

Kaikista osallisten kuulemisvaiheista tiedotetaan kaupungin verkkosivulla, kuulutukset: <https://www.jarvenpaa.fi/kuulutukset> ja Keski-Uusimaa Viikko -lehdessä sekä lähettämällä kirje kaava-alueen ja kaava-alueeseen rajoittuvien alueiden maanomistajille ja haltijoille. Lisäksi kuulemisvaiheista tiedotetaan muita osallisia, ja niitä, jotka ovat kaavan laatijalta kirjallisesti tiedotusta pyytäneet ja antaneet yhteystietonsa tiedotusta varten. Jos kaavaprosessin aikana järjestetään yleisötilaisuus, siitä ilmoitetaan kuulutuksen yhteydessä Järvenpään verkkosivuilla tai erikseen tiedottamalla.

Aloitusvaihe

Kaavoitustyön käynnistymisestä ja siihen liittyvästä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) valmistumisesta tiedotetaan siten kuin edellä on kerrottu. OAS on nähtävillä suunnittelutyön ajan Järvenpää-infossa (Sibeliuksenkatu 8, 3. kerros, käynti rakennustyömaan aikana Mannilantien kautta) sekä Järvenpään kaupungin verkkosivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan valmisteluvaiheen aikana tehdä tarkennuksia ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan muutosluonnos ja muu suunnitteluaineisto asetetaan nähtäväksi mielipiteiden antamista varten (MRL 62, MRA 30) Järvenpää-infoon ja Järvenpään kaupungin verkkosivuille.

Kaavamuutoksesta pyydetään luonnoksen valmistuttua ennakkolausunnot seuraavilta tahoilta:

- Järvenpään Vesi
- Uudenmaan ELY-keskus
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Keski-Uudenmaan vesiensuojelun liikelaitoskuntayhtymä
- Vantaan Energia Keski-Uusimaa Oy
- Caruna Oy
- Elisa Oyj (maakaapelit ja tukiasemat)
- Telia Finland Oyj
- FNE Finland Oy

Ehdotusvaihe

Luonnoksesta saatujen mielipiteiden ja lausuntojen pohjalta laaditaan asemakaavan muutos-ehdotus, jonka kaupunkikehityslautakunta hyväksyy ja asettaa julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (MRL 65§, MRA 27§) sekä pyytää tarvittavat lausunnot.

Asemakaavan muutosehdotus laitetaan nähtäväksi Järvenpää-infoon ilmoitustaululle ja Järvenpään kaupungin verkkosivuille. Asiasta tiedotetaan osallisille, kuten edellä on kerrottu.

Ehdotusta koskevat muistutukset tulee jättää kirjallisena kuulutuksessa ilmoitettuun määrä-aikaan mennessä. Kaupunkikehityslautakunta käsittelee ja hyväksyy asemakaavoituksen laatimat vastineet kaavamuutosehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Mikäli asemakaavamuutosehdotusta joudutaan muuttamaan olennaisesti lausuntojen ja muistutusten johdosta, asettaa kaupunkikehityslautakunta sen uudelleen nähtäville ja mahdollisesti myös pyytää uusia lausuntoja. Muussa tapauksessa kaupunkikehityslautakunta esittää ehdotuksen edelleen kaupunginhallituksen ja valtuuston hyväksyttäväksi. Kaupunkikehityslautakunnan päätös, josta ilmenee kaupungin perusteltu kannanotto (vastine), lähetetään niille osallisille, jotka ovat jättäneet muistutuksen tai ovat sitä aiemmissa vaiheissa kirjallisesti pyytäneet ja jättäneet yhteystietonsa.

Hyväksymisvaihe

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutoksen. Päätöstä koskeva hyväksytty pöytäkirja julkaistaan kaupungin verkkosivulla: Kokoukset ja päätöksenteko. Asemakaavan hyväksymisestä ilmoitetaan myös kuulutuksella kaupungin verkkosivuilla: Kuulutukset. Kaupunginvaltuuston päätöksestä on mahdollisuus valittaa 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisäämisestä Helsingin hallinto-oikeuteen, ja Helsingin hallinto-oikeuden päätöksestä valitusluvalla edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Kaupunginvaltuuston päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Järvenpään kaupungin kirjaamosta.

Asemakaava tulee voimaan kuulutuksella, lainvoiman saaneesta päätöksestä kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla <https://www.jarvenpaa.fi/kuulutukset>

Asemakaavan voimaantulo lähetetään tiedoksi niille osallisille, jotka ovat pyytäneet tiedotusta kaavan laatijalta kirjallisesti ja antaneet yhteystietonsa tiedotusta varten.

Kaavan vaikutusten arviointi

Asemakaavan vaikutusten arvioinnissa hyödynnetään asemakaavan laatimisen yhteydessä jo tehtyjä selvityksiä hulevesien hallinnasta ja alueen rakennettavuudesta. Soolokadun länsipuolen kaavamuutoksen yhteydessä on tehty selvitys hulevesien viivytystarpeesta ja hallintamahdollisuuksista (Sweco Oy 2023).

Aikatauluarvio

- Asemakaavatyö käynnistyy syyskuussa 2023
- Asemakaavaluonnos on nähtävänä arviolta marras-joulukuussa 2023 (MRL 62 §) 30 päivää
- Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäväksi arviolta helmikuussa 2023 (MRL 65 §, MRA 27§) 30 päivää
- Tavoitteena on, että kaavamuutos siirtyy hyväksymiskäsittelyyn (Kauke ltk, KH ja KV) toukokuussa 2023

Mielipiteet aloitusvaiheessa

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

Yhteystiedot

Järvenpää-info

040 315 2880

www.jarvenpaa.fi

sähköposti info@jarvenpaa.fi

Sibeliuksenkatu 8, PL 41, 04401 Järvenpää

Sähköpostiosoitteet ovat muotoa: etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi

Kaavoitus

erityisasiantuntija Terttu-Elina Wainio, 0403152353
projektipäällikkö Juho Mattila, 0403152224

Liikenne

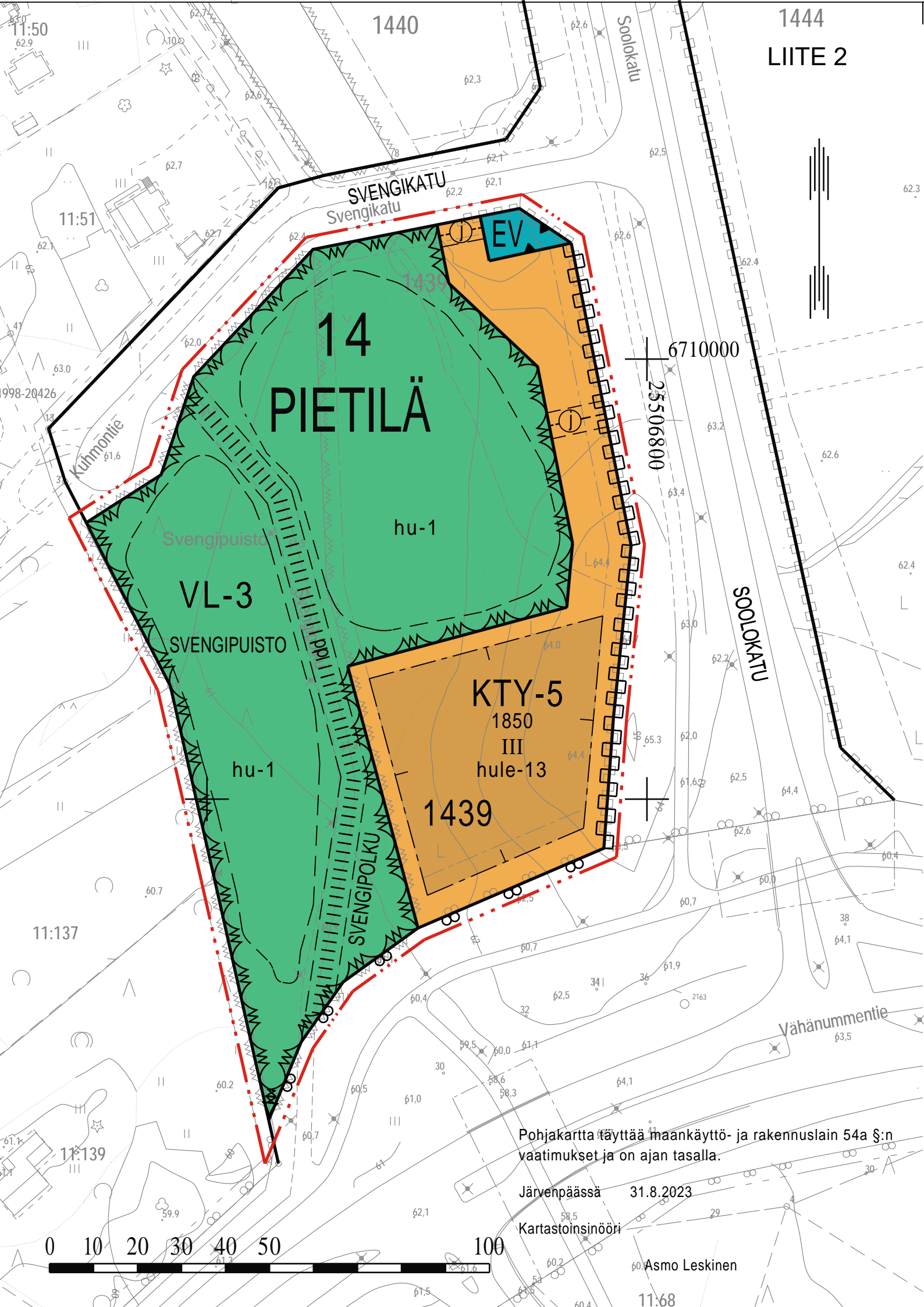
liikenneinsinööri Timi Veikkolainen, 0403152617

Kaupunkitekniikan suunnittelu

projektipäällikkö Lilla Lindewall, 0403153963

Järvenpään Vesi

vesihuoltopäällikkö Teemu Keitaanpää, 0403152033



14 PIETILÄ

VL-3

SVENGIPUISTO

KTY-5

1850

III

hule-13

1439

hu-1

hu-1

SVENGIPOLKU

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

Järvenpäässä 31.8.2023

Kartastoinööri

Asmo Leskinen



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

KTY-5

0304005

TOIMITILARAKENNUSTEN KORTTELIALUE

Korttelialueelle saa rakentaa toimistorakennuksia, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus-, tuotanto- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Pääkäyttötarkoitusta palvelevaa liike-, myymälä-, näyttely- tai ruokala- ja kahvilatilaa saa sijoittaa alueelle enintään 10 % tontin rakennetusta rakennusoikeudesta. Korttelialueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa eikä vähittäiskaupan suuryksikköä tai siihen verrattavaa myymäläkeskittymää.

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

Korttelikokonaisuus tulee suunnitella yhtenäisenä siten, ettei tonttijako vaikuta hulevesien hallintaan. Korttelialueella hulevedet tulee määrällisesti viivyttää ja kiinnittää erityistä huomioita niiden laadulliseen käsittelyyn ennen johtamista hulevesiverkostoon.

Korttelialueelta muodostuvien hulevesien laatu ei saa vaarantaa vastaanottavan vesistön vedenlaatua. Rakentamisen aikaisten hulevesien käsittely tulee esittää tonttikohtaisen hulevesien hallintasuunnitelman yhteydessä.

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

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

Kullekin tontille saa sijoittaa yhden asunnon toiminnan tai rakennusten huollon edellyttämää henkilökuntaa varten.

Ulkovarastointi on sallittu vain alueella, jolla on näköesteinen siisti aitaus. Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuväylinä eikä paikoitukseen, on yhtenäisen suunnitelman mukaan istutettava, hyödynnettävä hulevesien käsittelyssä tai jätettävä luonnontilaiseksi.

Tontille on varattava riittävä määrä katettuja polkupyörien säilytyspaikkoja työntekijöitä varten.

Tontilla tulee olla vähintään yksi autopaikka kutakin

- toimisto-, liike-, myymälä- tai näyttelytilan alkavaa 50 k-m² kohti,
- tuotantotilan alkavaa 150 k-m² kohti,
- varastotilan alkavaa 500 k-m² kohti,
- ruokala- ja kahvilatilan alkavaa 10 asiakaspaikkaa kohti.

VL-3

0502003

LÄHIVIRKISTYSALUE

Alueen maaston muotoja voidaan muokata ja alueelle saa rakentaa hulevesien viivytysaltaan ja siihen liittyviä patorakenteita erillisten suunnitelmien mukaisesti.

EV

0807000

SUOJAVIHERALUE.

1201100

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

1203000

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

1204100

Osa-alueen raja.

1205100
Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

14

1208000
Kaupunginosan numero.

PIE

1209000
Kaupunginosan nimi.

1439

1210000
Korttelin numero.

SVENGIKAT

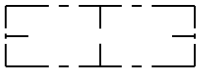
1212100
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

III

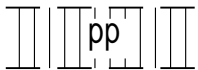
1217000
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

200

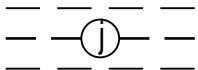
1213000
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



1227000
Rakennusala.



1254002
Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa.



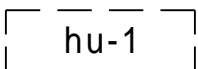
1258021
Ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



1263000
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

hule-13

1271423
Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla 2 m³ jokaista sataa vettä läpäisemättömästä pintaneliömetriä kohden. Täyttyneiden viivytyrakenteiden tyhjentymisen tulee kestää vähintään 6 ja korkeintaan 24 tuntia. Viherkattoalueen viivytystarve on 2/3 vettä läpäisemättömän pinnan viivytystarpeesta ko. katon osuudella. Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto. Määräys koskee myös rakentamisen aikaista huleveden hallintaa. Purkuvirtaama tontilta tulee rajoittaa vastaamaan valumakertoimella 0,1 muodostuvaa virtaamaa. Pysäköintialueiden sekä raskaan liikenteen käyttämien varasto- ja lastausalueiden hulevedet tulee johtaa öljyn- ja hiekanerotuksen kautta hulevesijärjestelmään. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tonttikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma.



1271500
Ohjeellinen hulevesien käsittelyalue.

JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

Svengipuisto ja kortteli 1439

ASEMAKAAVAN MUUTOS

1 : 1000

Asemakaavan muutos koskee:

14. kaupunginosan eli Pietilä kortteliä 1439 ja Svengipuiston lähivirkistysaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

14. kaupunginosaan eli Pietilä toimitilarakennusten korttelialuetta, lähivirkistysaluetta ja suojaviheraluetta.

Tämän asemakaavan korttelialueille on laadittava erillinen tonttijako.

Käsittelyvaiheet:

Nähtävänä MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti
13.3. - 12.4.2024

Kaupunkikehityslautakunta pvm §
Nähtävänä MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti

Kaupunkikehityslautakunta pvm §
Kaupunginhallitus pvm §
Kaupunginvaltuusto pvm §

KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT



JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

Päiväys 13.3.2024

Tarkistettu

JARDdno 2023-1377

Kaavatunnus 140008

Suunnittelija tew

Piirtäjä tew

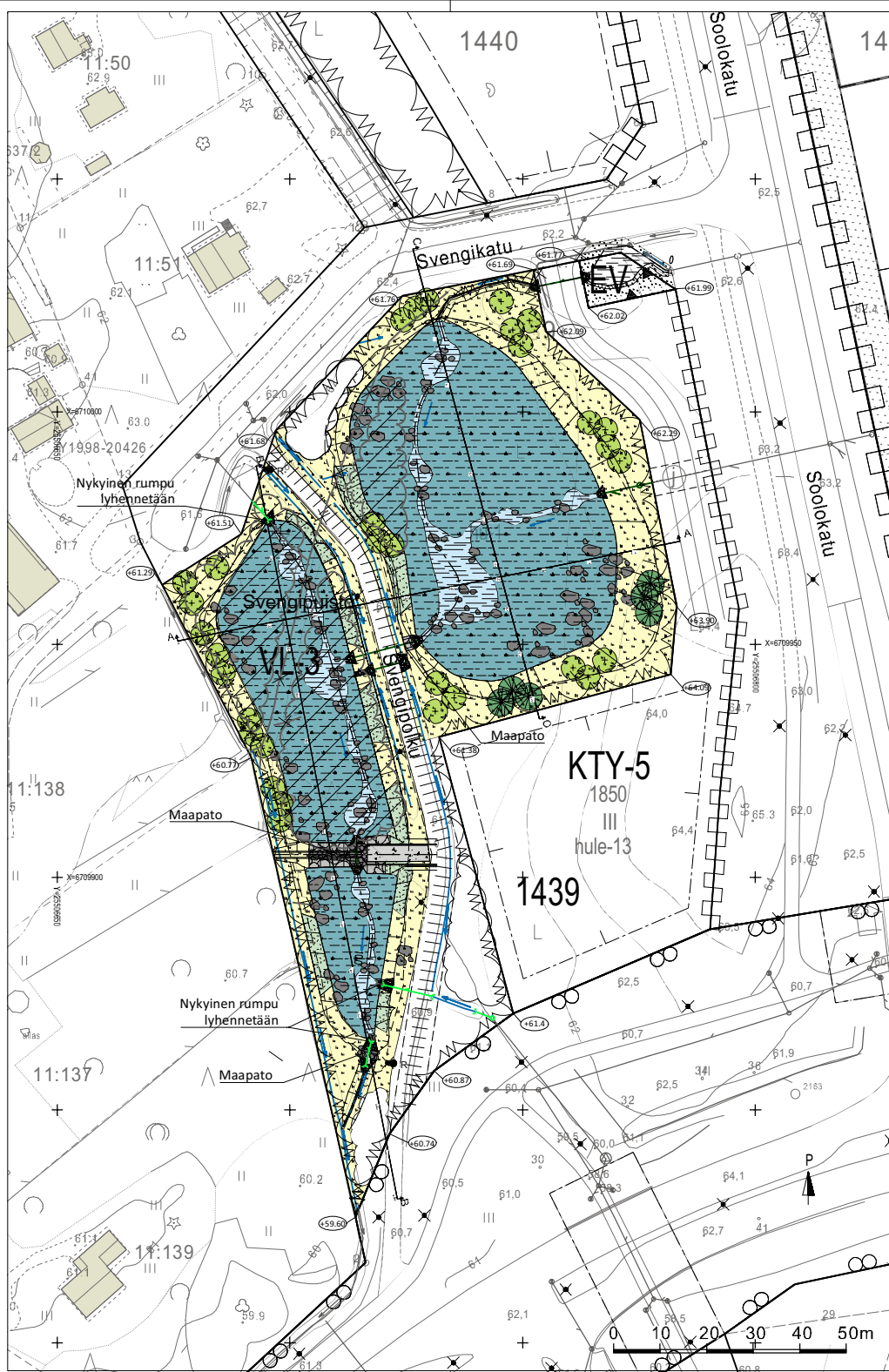
Tallennusnimi

Mittakaava 1:1000

Hannele Selin
Kaavoitusjohtaja

Terttu-Elina Wainio
Erityisasiantuntija

Koordinaatisto ETRS GK 25, N 2000

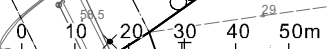


- PIIRUSTUSMERKINNÄT**
- säilytettävä puusto/kasvillisuus
 - kaadettava puusto
 - niitty, A3
 - tulvaniitty, A3
 - istutettava korkea lehtipensasalue
 - istutettava havu-/lehtipuu
 - perusvesiuoma, sepeliverhous # 50...100 mm
 - murskepäälyste # 0...16 mm
 - kiviheitoke # 400...1000 mm
 - maakivi, erikokoisia # 200...800 mm
 - järjestetty kiviheitoke # 200-400 mm
 - rummun pää, kenttäkiveys # 150... 250 mm, asennus maakosteaan betoniin
 - suunniteltu liikimääräinen korkeusasema
 - olemassa oleva oja/painanne ja virtaussuunta
 - suunniteltu hulevesiviemäri
 - olemassa oleva hulevesiviemäri
 - poistettava oja, rumpu tai hulevesiviemäri
 - roska-astia
 - nykyinen valaisin



LIITE 3

KTY-5
1850
III
hule-13
1439



LUONNOS		PÄIVÄS	PIRT.
	JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI	SUUNN.	
	KAUPUNKITEKNIikka	TARK.	
	SUUNNITTELUPALVELUT	HRV.	
SVENGIPUISTO		MITTAKAIVIA	1:500
ASEMAPIIRUSTUS		PIIRUSTUSKENNO	6036-250-1
<small>Koikeustaso N2000, EUREF-FIN-tasokoordinaatio ETRS-GK25</small>		LIIITYPIIRIN	
		PÄIVÄS	29.2.2024
		SUUNN.	T. JÄÄSKELÄINEN
		TARK.	M. SÖDERHOLM

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

LIITE 5

Kunta	186 Järvenpää	Täyttämispvm	21.02.2024
Kaavan nimi	Svengipuisto ja kortteli 1439		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	13.09.2023
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	140008
Generoitu kaavatunnus		Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,5558	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,5558
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	1,5558	100,0	1850	0,12	0,0000	-2720
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,4585	29,5	1850	0,40	-0,4523	-2720
T yhteensä						
V yhteensä	1,0829	69,6	0		0,4379	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	0,0144	0,9	0		0,0144	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,5558	100,0	1850	0,12	0,0000	-2720
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,4585	29,5	1850	0,40	-0,4523	-2720
KTY	0,4585	100,0	1850	0,40	-0,4523	-2720
T yhteensä						
V yhteensä	1,0829	69,6	0		0,4379	0
VL-3	1,0829	100,0	0		0,4379	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	0,0144	0,9	0		0,0144	0
EV	0,0144	100,0	0		0,0144	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						