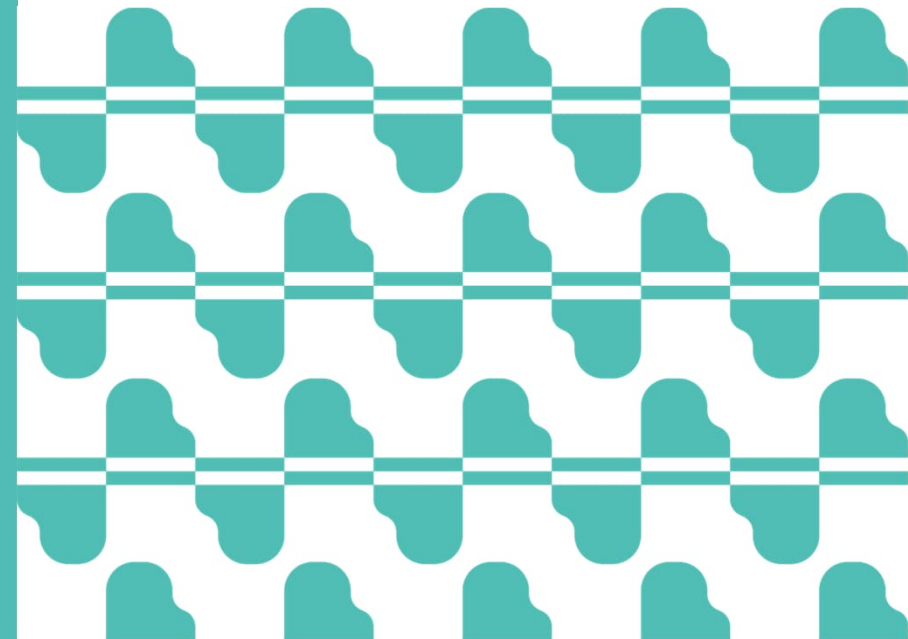


Svengin yritysalue, korttelit 1442 ja 1443

Kaavaluonnosvaiheen yleisötilaisuus 6.9.2023 klo 17.30-19.00

Järvenpää-info



Ohjelma

1. Avaussanat
2. Tilaisuuden kulku
3. Kaavaluonnoksen esittely
 1. Pikakysymykset
4. Katusuunnitelmaluonnoksia
 1. Pikakysymykset
5. Kysymyksiä ja keskustelua

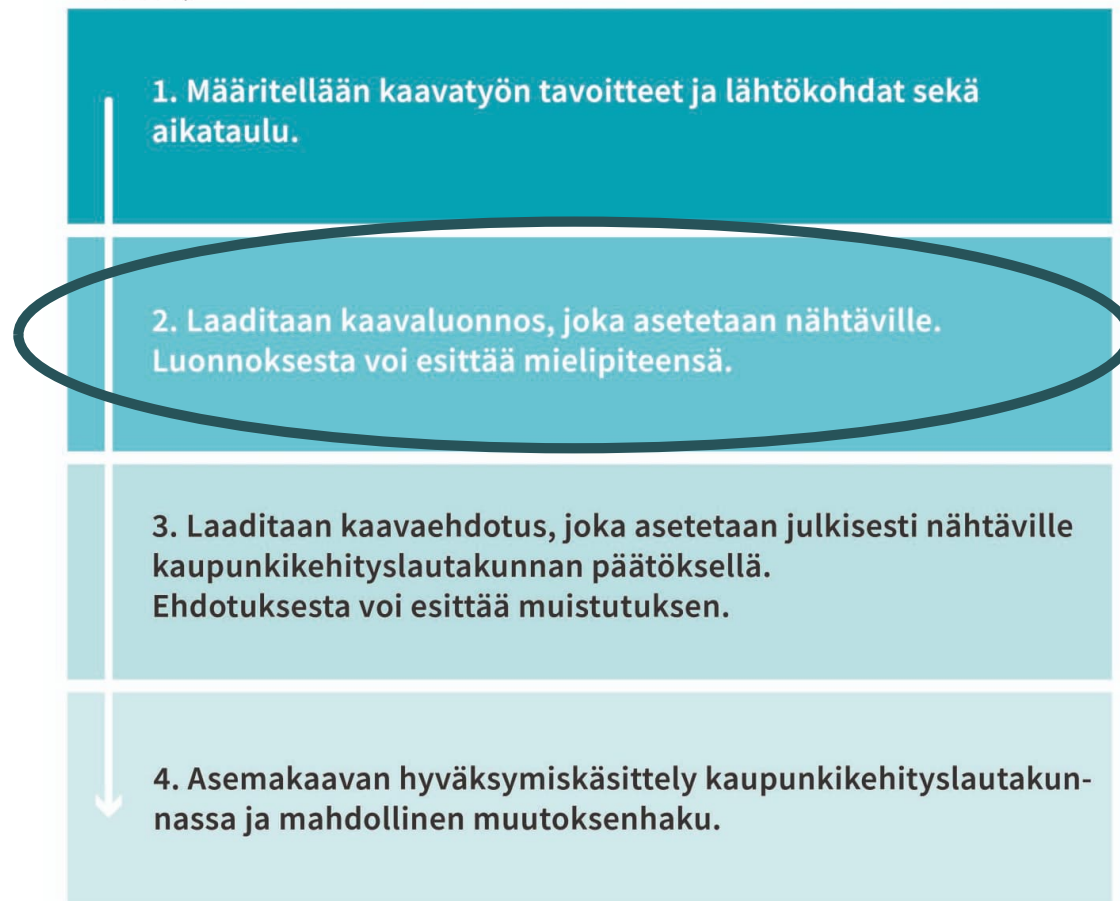


*Asemakaavamuutoksen
tavoitteena on tutkia
rakentamattomien
yrityskortteleiden
yhdistämistä suuremmaksi
toteutuskokonaisuudeksi*

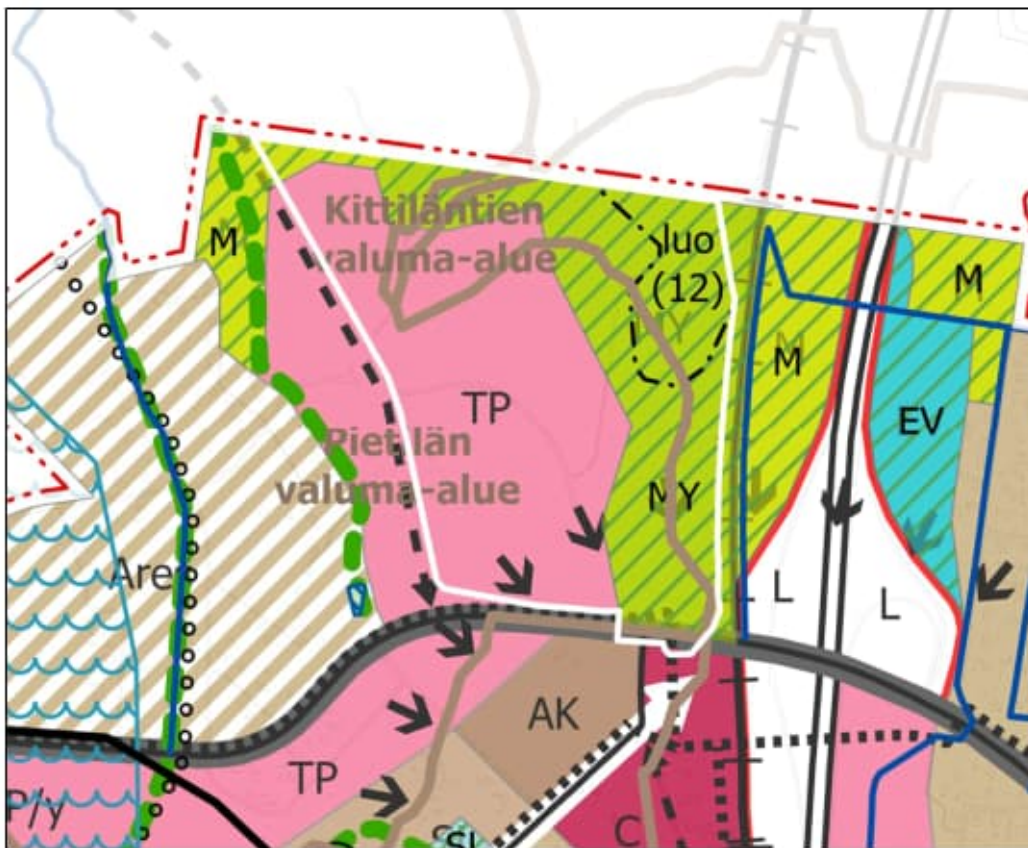
Taustatietoa

- Svengin yritysalueen asemakaava 2017-2018 (Kv 26.2.2018 § 15)
- Sopimukset:
 - Kh 16.1.2023 § 11 (Volare Oy)
 - Kh 28.6.2023 § 178 (Posti Group Suomi Oy)
- Sisältyy kaavoitussuunnitelmaan 2023 (nimellä Komppikuja)
- Asemakaavan muutos laaditaan vaikutukseltaan vähäisen prosessin mukaisesti
 - Aloitus ja valmisteluvaihe (luonnos) yhdistetty
 - Nähtävilläolot 14 vrk
 - Päätöksentekokäsittelyt kaupunkikehityslautakunnassa

Kaavoitusprosessin vaiheet (vaikutuksiltaan vähäinen asemakaavan muutos)



Yleiskaava 2040



- Työpaikkatoimintojen alue (TP)

Työpaikkatoimintojen alue

Alue varataan monipuolisille elinkeino- ja työpaikkatoiminnoille. Alueelle voi sijoittaa toimisto-, palvelu-, tuotanto-, liike- ja varastotiloja. Alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitukseen liittyvää myymälätalaa tai lähialueen asukkaita palvelevaa kauppaa. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä tai siihen verrattavissa olevaa myymäläkeskittymää, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Alueen toiminta ei saa aiheuttaa kohtuutonta ympäristöhäiriötä. Alueelta tulee varmistaa sujuvat yhteydet seudullisille ja valtakunnallisille pääväylille.

TP

- Tiivistävä asemanseutu

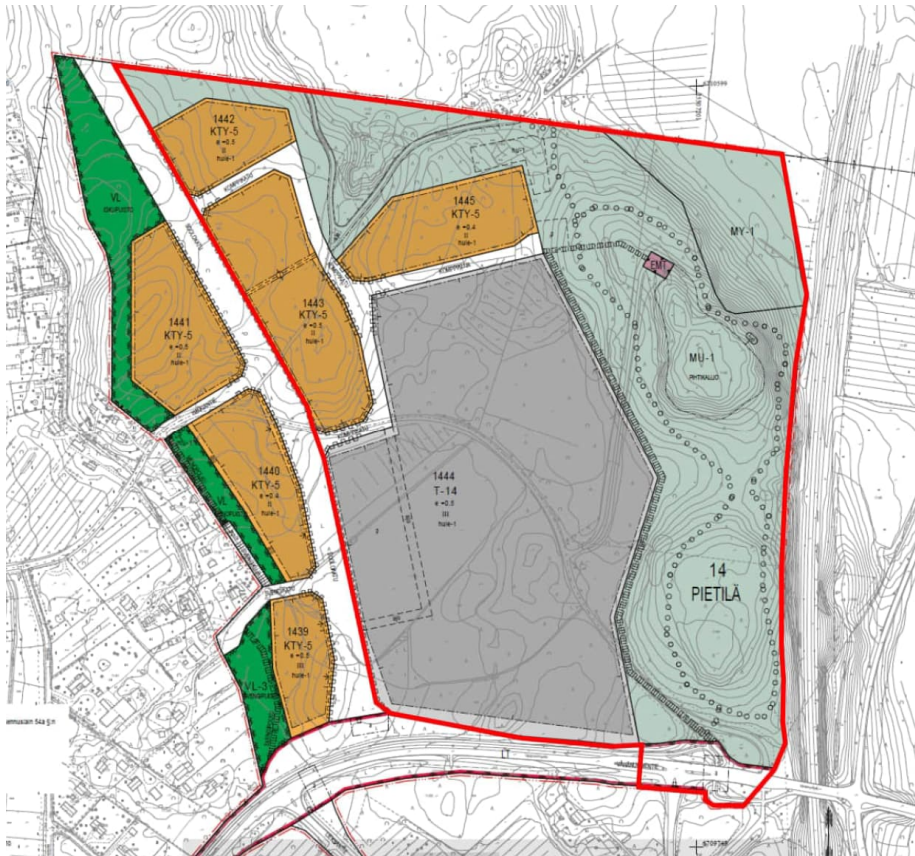
Tiivistävä asemanseutu

Ainolan, Haarajoen ja Saunakallion asemanseutujen (600 metriä) ja keskusta-alueen (1 kilometri) vyöhykemerkinällä osoitetaan alueet, joilla pyritään täydennysrakentamismahdollisuuksien hyödyntämiseen ja eri kulkumuotojen yhteensovittamiseen. Suunnittelussa tulee huomioida vaihtoyhteyksien sujuvuus ja turvallisuus.

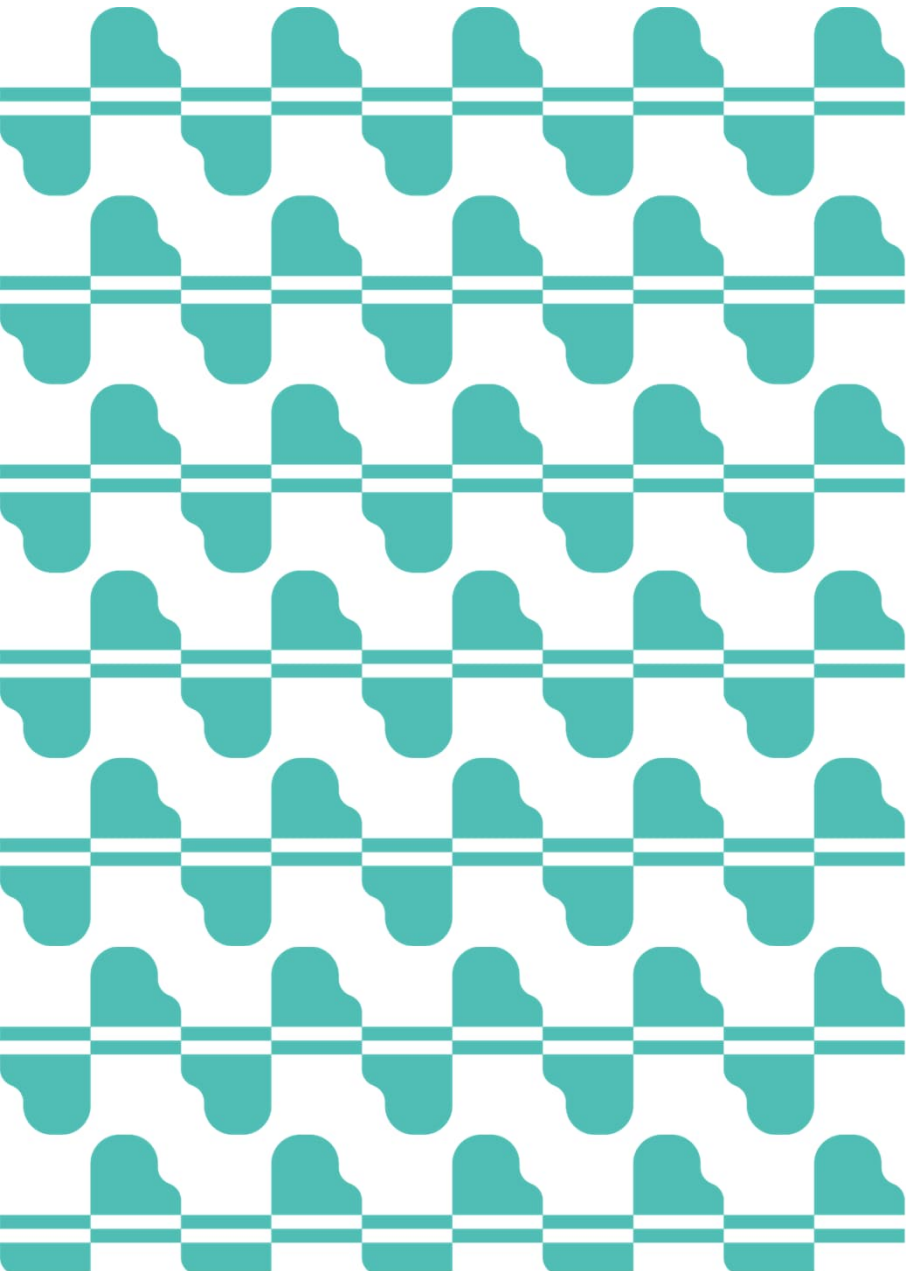
↑ ↑ ↑

- Maa- ja metsätalousaluetta, jolla erityisiä ympäristöarvoja (MY)
 - luo-12 merkinnällä osoitettu alue, joka on luonnon monimuotoisuuden kannalta määritelty erityisen tärkeäksi

Asemakaava (poistuva)



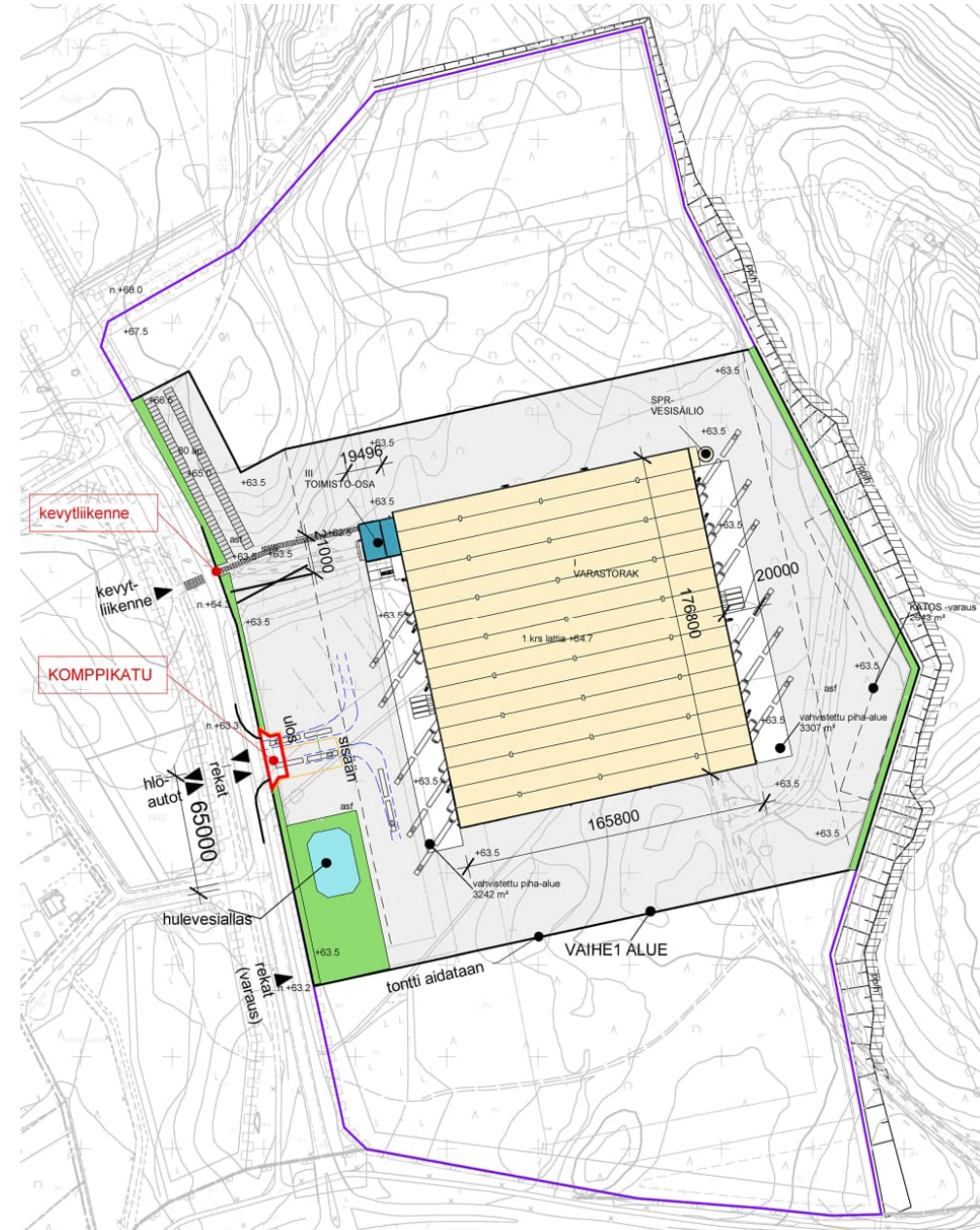
- M-alueille kohdistuvat muutokset minimoidaan
- Toimitilarakennusten korttelialuetta (oranssi)
 - rakennusoikeutta tehokkuusluvun 0,5 mukaan
 - suurin sallittu kerrosluku 2
 - hulevesien hallintaa määrällisesti (1m³/100 päällystettyä pintaa) ja laadullisesti (ei heikennä vastaanottavan vesistön vedenlaatua). Myös rakentamisen aikaiset hulevedet.
- Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (harmaa)
 - rakennusoikeutta tehokkuusluvun 0,5 mukaan
 - suurin sallittu kerrosluku 3
 - hulevesien hallintaa määrällisesti (1m³/100 päällystettyä pintaa) ja laadullisesti (ei heikennä vastaanottavan vesistön vedenlaatua). Myös rakentamisen aikaiset hulevedet.
- Lenkkimäinen sisäkatuverkko
- Ajoyhteys Tuusulan puolella sijaitseville kiinteistöille



Viitesuunnitelmat

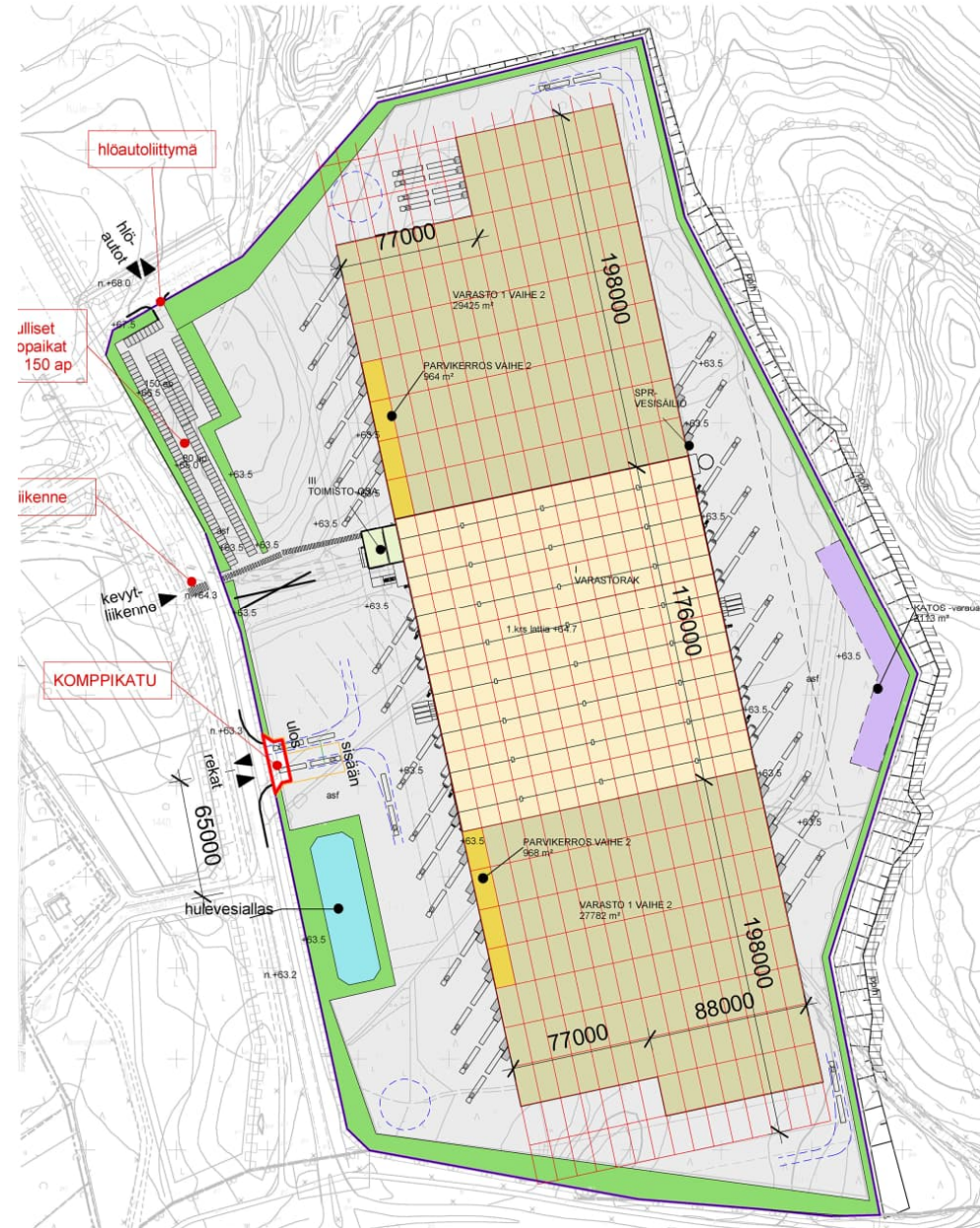
Posti Group Suomi Oy

- Tontinkäyttösuunnitelma vaiheistuksineen, kaavaselostuksen liite 2
- Korttelin 1443 varastorakennus on tarkoitus toteuttaa kolmessa vaiheessa. Ensimmäinen vaihe käsittää rakennuksen keskiosan.
 - Komppikujalta on liittymä Soolokadulle.
 - Komppikatu = Kaavaluonnoksen Komppikuja
- Kuva: Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy 15.6.2023



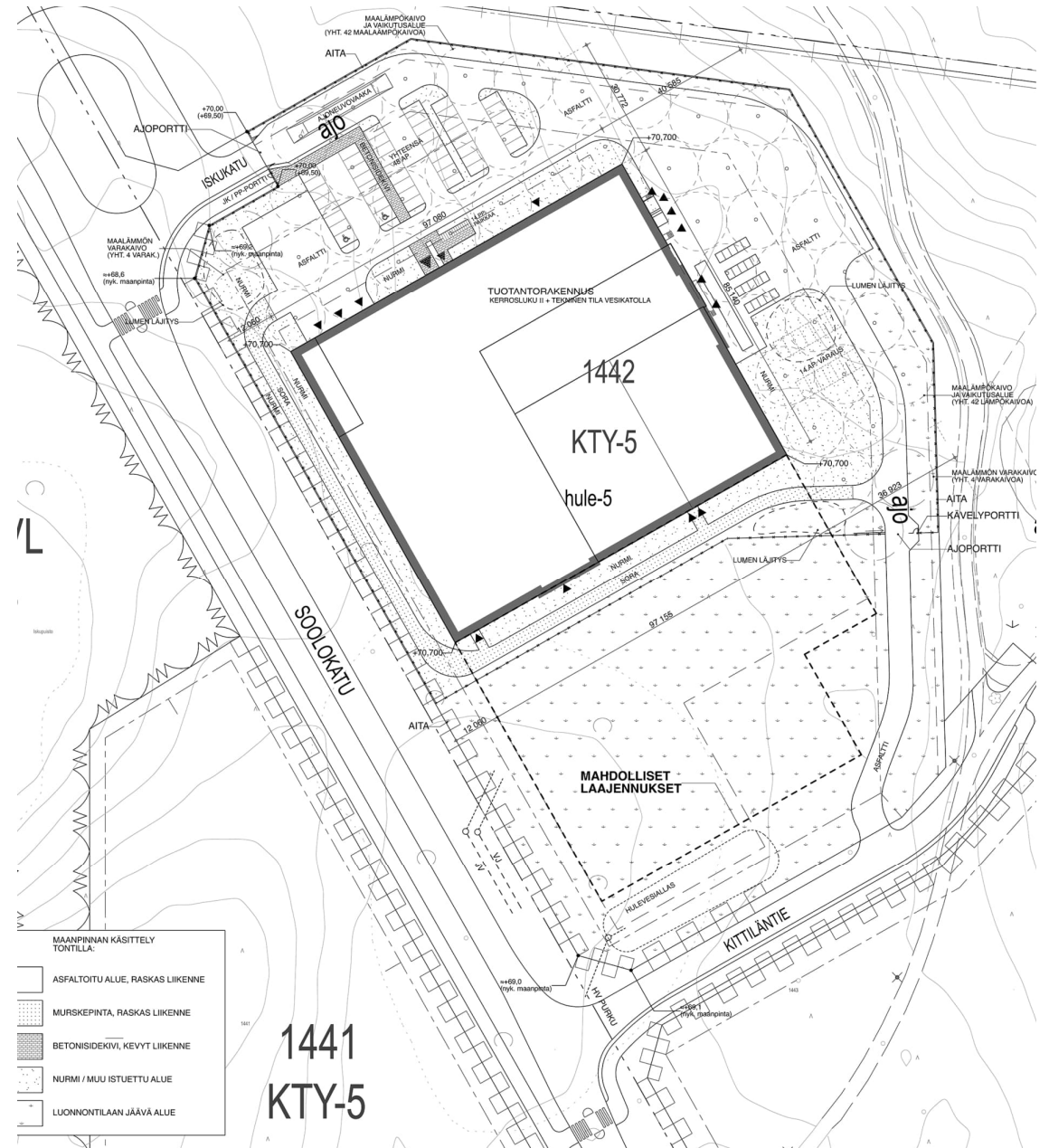
Posti Group Suomi Oy

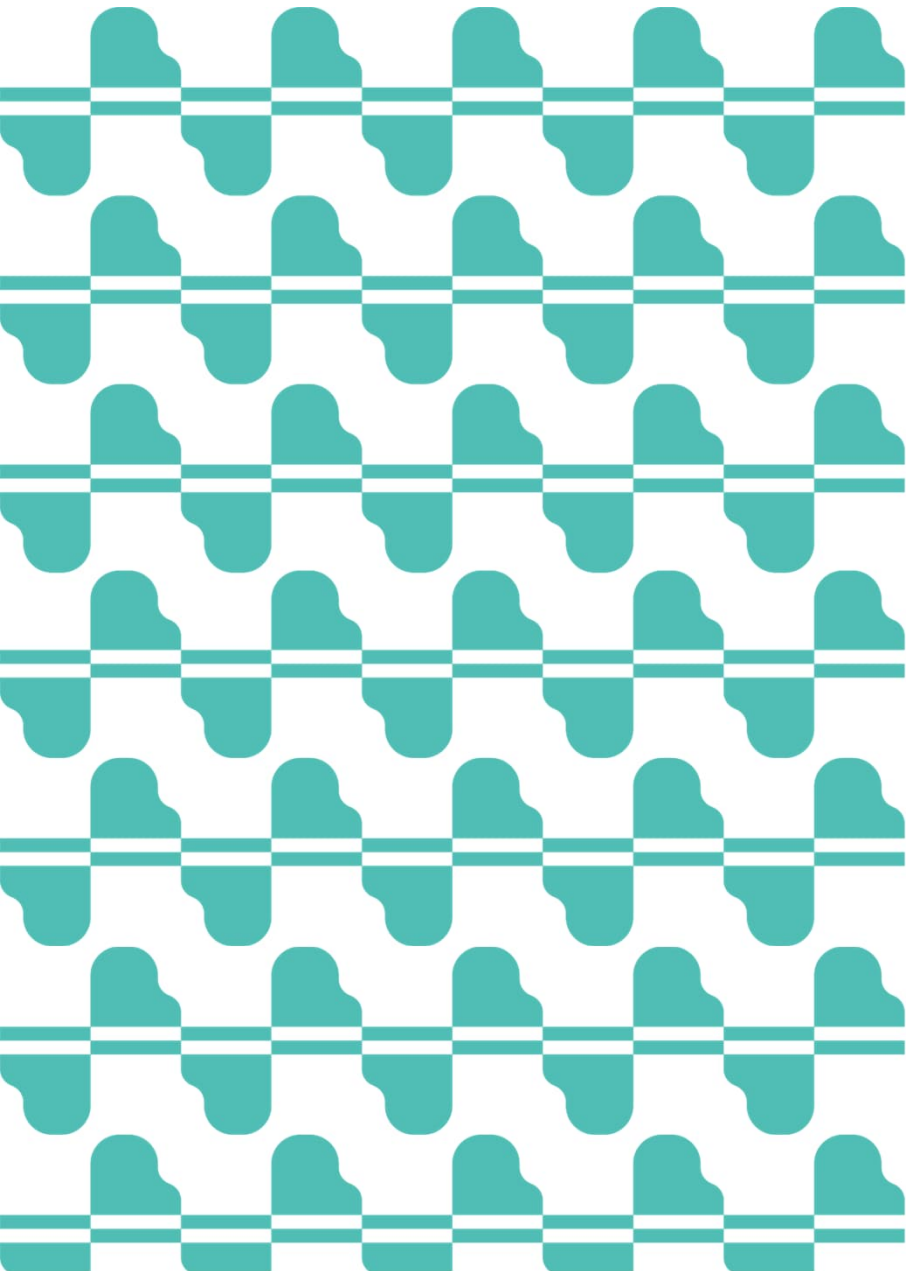
- Kolmannessa vaiheessa rakennus, piha-alueet, pysäköintipaikat ja hulevesien viivytysrakenteet on toteutettu kokonaan.
- Kompfikatu = Kaavaluonnoksen Komppikuja
- Kuva: Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy 15.6.2023



Volare Oy

- Tontinkäyttösuunnitelman asemapiirros, kaavaselostuksen liite 2.
- Kortteliin 1442 suunnitellaan tuotantorakennus, jota on mahdollista laajentaa tontin eteläosaan.
 - Pysäköintipaikat sijoittuvat rakennuksen pohjoispuolelle
 - Tontille suunnitellaan hulevesien viivytysrakenteita
 - Soolokadulle tonttikadun viereen on mahdollista järjestää kääntöpaikka raskaita ajoneuvoja varten, kunnes Soolokadun toteutus jatkuu Svengin alueelta pohjoiseen.
- Kuva: Amfi Arkkitehdit Oy 20.6.2023

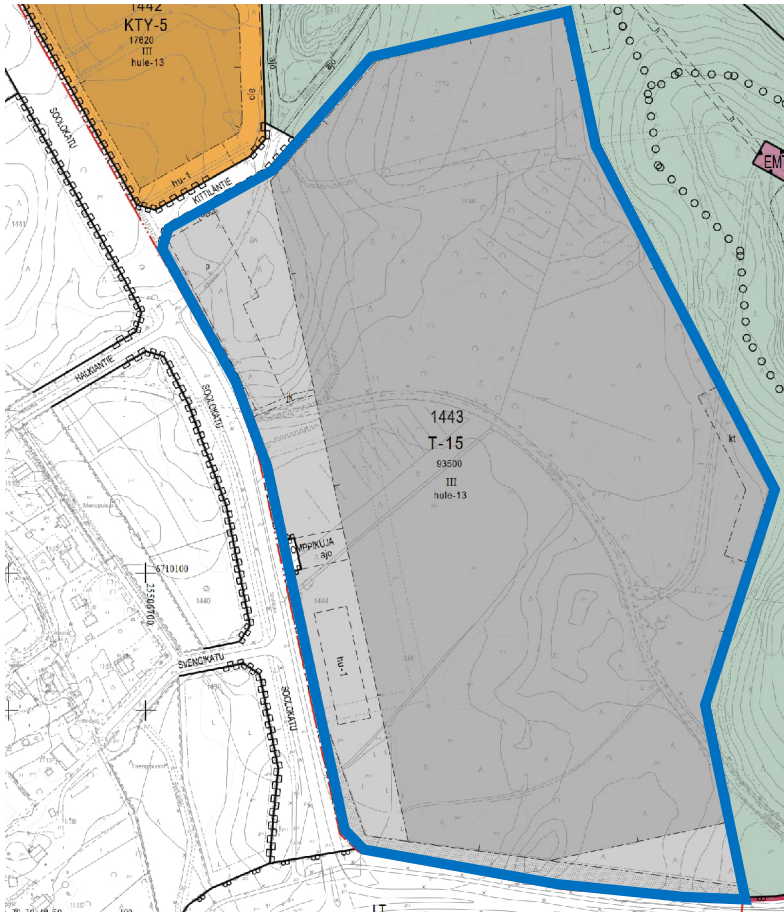




Kaavaluonnos

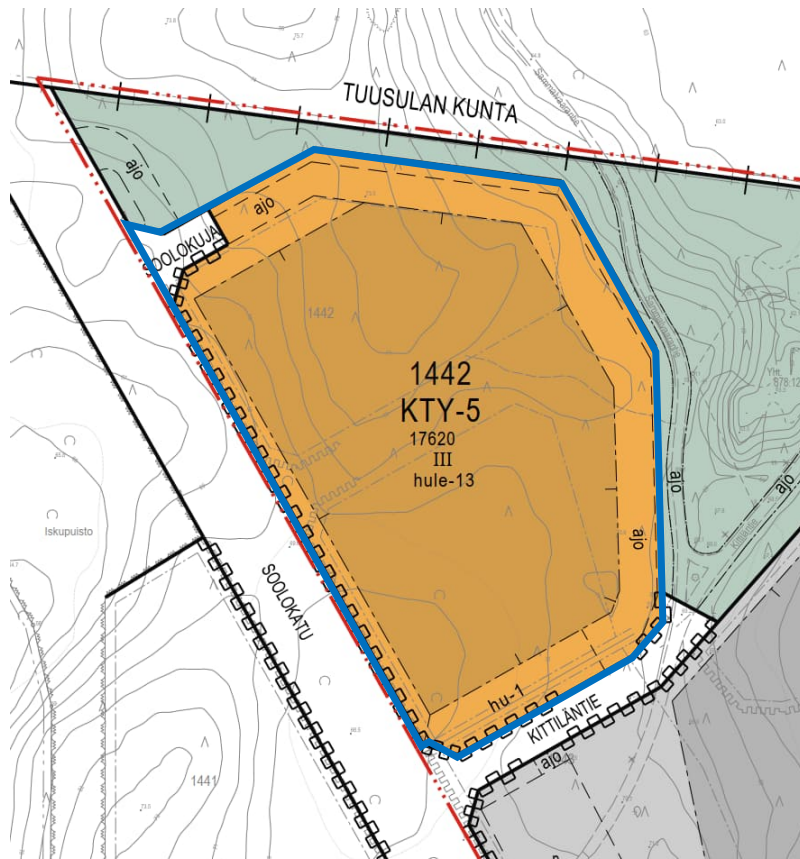
Ei vielä valmis suunnitelma. Kaavaluonnoksen tarkoituksena on havainnollistaa esisuunniteltua rakentamista ja kerätä palautetta jatkosuunnittelua varten.

T-alueen muutokset



- Muodostuu kortteli 1443
- Rakennusoikeus muutetaan kokonaisluvuksi 93 500 k-m²
- Suurin sallittu kerrosluku säilyy samana
- Hulevesimääräys päivittyy vastaamaan erillisellä hulevesiselvityksellä määritettyä tarvetta
- Piha-alueen merkinnät
 - ohjeellisia aluerajausmerkintöjä asemakaavan jälkeisen tarkemman rakennussuunnittelu- ja lupavaiheen kannalta
 - sitovina tontin eteläosan istutettava alue ja jalankulkuyhteys Soolokadulta toimistonoppaan
- Tonttiliittymä Komppikuja ja ohjeellinen ajo
- Pääkäyttötarkoituksesta (T-15) poistettu edelliseen (T-14) verrattuna kohdat, joissa varaudutaan pienemmiksi tonteiksi jakautumiseen ja väliaikainen ajoyhteys

KTY muutokset



- Muodostuu kortteli 1442, joka laajentuu pohjoisessa ja idässä MU-alueelle
- Pääkäyttötarkoituksen (KTY-5) kaavamääräyksiin ei muutoksia
- Rakennusoikeus muutetaan kokonaisluvuksi 17 620 k-m²
- Suurin sallittu kerrosluku nostetaan kahdesta (II) kolmeen (III)
- Hulevesimääräys päivittyy vastaamaan erillisessä hulevesiselvityksellä määritettyä tarvetta
- Uusi tonttiliittymä Soolokuja, väliaikainen käänömahdollisuus MU-alueen puolella
- Tontin sisäinen ajoyhteys mahdollistaa ympäriajettavuuden
- Muodostuu uusi katualue Kittiläntie
 - mahdollistetaan ajoa muodostuville uusille tonteille ja varmistetaan ajoyhteyden säilyminen Tuusulan puolella sijaitseville kiinteistöille

M-alueen muutokset

- Pääkäyttötarkoituksia MU-1 ja MY-1 ei muuteta nykyisestä
 - Ajoyhteys Kittiläntien kautta Tuusulan puolella sijaitseville säilyy, mutta ohjataan miellyttävämmäksi käyttöä
 - Asemakaavassa aiemmin suunniteltu lenkkimäinen katuverkko sisälsi enemmän käänkösiä
- Ainoat nykyiseen asemakaavaan esitetyt muutokset
 - KTY-korttelialueen vähäinen laajentuminen
 - huoltoajoyhteys telemastolle (EMT-alue) siirretään Kittiläntieltä järjestettäväksi
 - väliaikainen kääntöpaikka raskaan liikenteen ajoneuvoja varten Soolokadun päässä
 - Väliaikainen niin kauan, kunnes ELY-keskus muuttaa Soolokadun maantiekseksi (2050+ ?)



Asemakaavamuutoksen vaikutuksia

Verrataan nyt jo voimassa olevaan asemakaavaan ja sen mahdollistamaan rakentamisen toteutumiseen

- Ei merkittäviä kaupunkikuva- tai maisemavaikutuksia, säilyy työpaikkatoimintojen alueena
 - Liikenne ei merkittävästi lisäännä
 - Metsäaluetta vähäisesti rakentamisen alueeksi, ei kuitenkaan siellä missä merkittävimmät luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaat sijaitsevat
 - Mahdollistaa edelleen ulkoilun mahdollisuuden sekä kehittämisen MU-1-alueella
- Taloudellisia vaikutuksia:
 - Kokonaiskerrosala kaavamuutosalueella nousee 9980 k-m² -> lisää tuloja kaupungille maanmyyntivaiheessa + tulevat verot
 - KTY -9632 k-m²
 - T + 19 612 k-m²
 - Seurausta pinta-alan muutoksista korttelialueissa, joiden pohjalta rakennusoikeus määrittyy tehokkuusluvun mukaan
 - KTY ja T-rakennusoikeuksilla eri hinnoittelu
 - Kaupunki säästää kunnallistekniikan kustannuksissa, kun aiemmin suunniteltua katuverkostoa ei tarvitse rakentaa
 - Katu-alueen pinta-ala vähenee merkittävästi
 - Kustannuksia muutoksista kuitenkin tulee, kolme lyhyempää päättyvää katua
 - uusi huoltoyhteys mastolle, lisää hulevesien hallintarakenteita kaava-alueen ulkopuolelle (Svengipuisto)
 - Kunnossapitokustannuksia

Miten voi vaikuttaa?

- Yleisötilaisuus, tässä ja nyt
- Lausunnot ja mielipiteet luonnosaineistosta pyydetään 7.9.2023 mennessä sähköpostitse osoitteeseen: info@jarvenpaa.fi tai kirjallisena osoitteeseen: Järvenpään kaupunki, Järvenpää-info, PL 41 (Sibeliuksenkatu 8), 04401 JÄRVENPÄÄ.
- Lausuntopyyntö lähetetty luonnosvaiheessa:
 - 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

Mielipiteiden toimittaminen 7.9.2023 mennessä Järvenpää-infoon (info@jarvenpaa.fi)

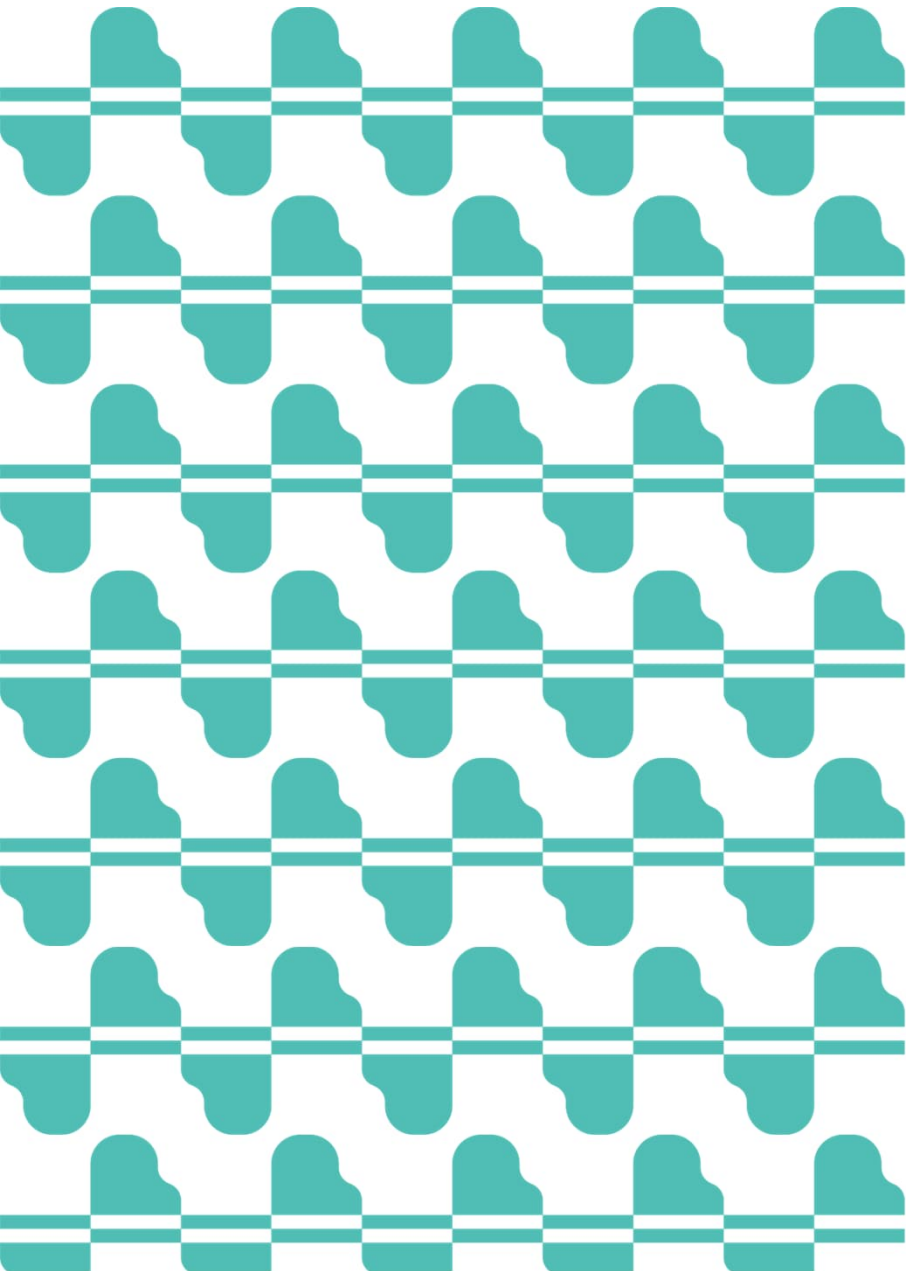
Kaavoitusprosessin vaiheet (vaikutuksiltaan vähäinen asemakaavan muutos)

1. Määritellään kaavatyön tavoitteet ja lähtökohdat sekä aikataulu.

2. Laaditaan kaavaluonnos, joka asetetaan nähtäville. Luonnoksesta voi esittää mielipiteensä.

3. Laaditaan kaavaehdotus, joka asetetaan julkisesti nähtäville kaupunkikehityslautakunnan päätöksellä. Ehdotuksesta voi esittää muistutuksen.

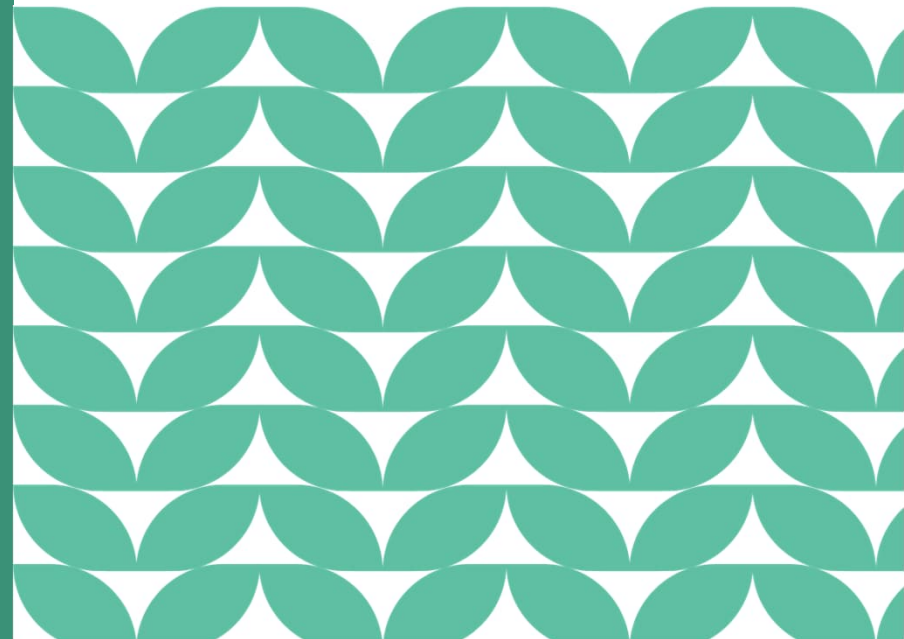
4. Asemakaavan hyväksymiskäsittely kaupunkikehityslautakunnassa ja mahdollinen muutoksenhaku.



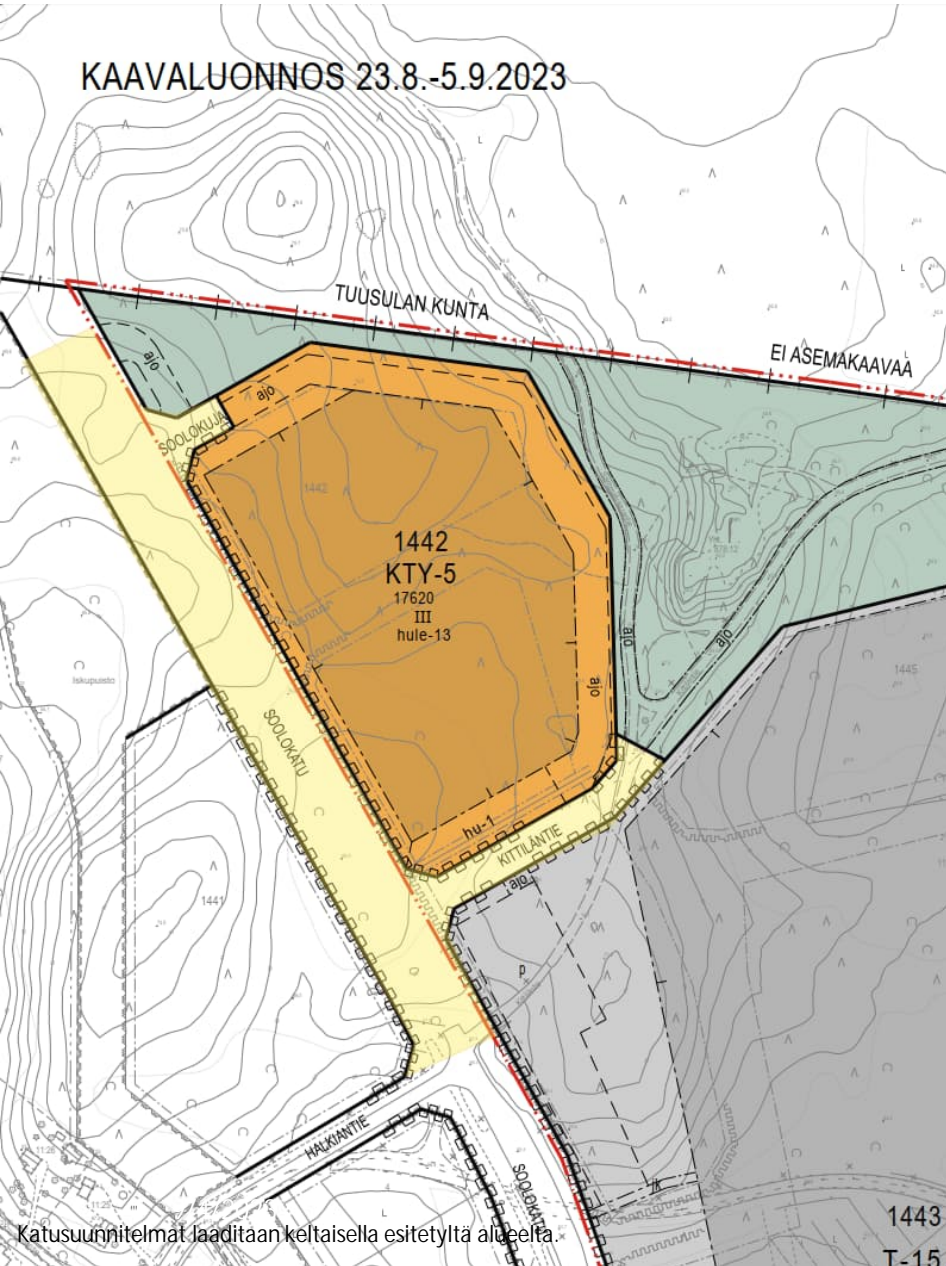
Kiitos

Svengin yritysalue, katusuunnitelmaluonnokset

- Soolokatu Halkiantiestä pohjoiseen
- Kittiläntie
- Soolokuja



KAAVALUONNOS 23.8.-5.9.2023

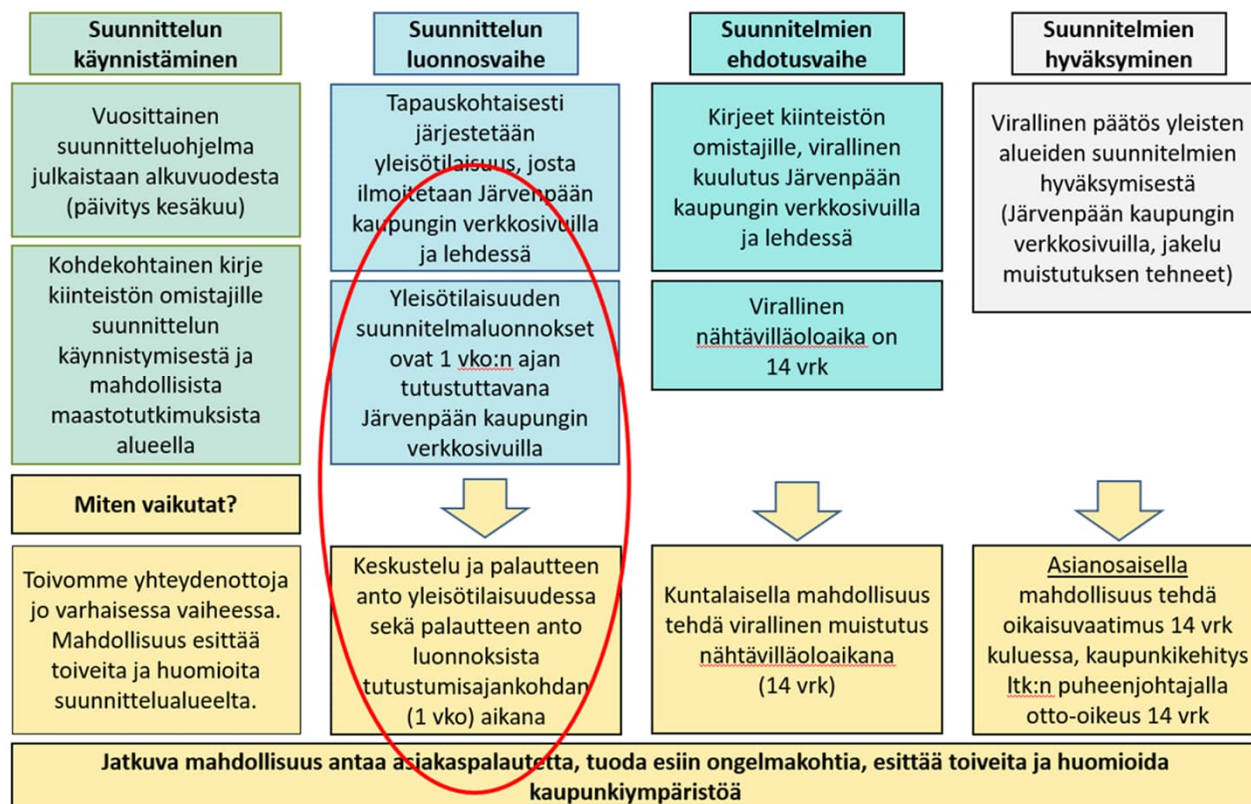


- Alueen kunnallistekniikan suunnittelu ja rakentaminen mahdollistavat asemakaavan mukaisten toimintojen sijoittumisen alueelle
- Varmistetaan kulku Kittiläntielle sekä Sammalvaarantielle
- Varmistetaan huoltoyhteys Pihtikallion mastolle
- Katujen lisäksi suunnitellaan myös vesihuolto
- Suunnittelukonsulttina Sweco

Katusuunnitelmien aikataulu ja vaikutusmahdollisuudet

1. Yleisötilaisuus ja kommentointi
 2. Suunnitelmaluonnokset esillä noin viikon ajan kaupungin internetsivuilla
 3. Virallinen nähtävilläolo 4.10. – 17.10.2023
 4. Suunnitelmien hyväksyminen (viranhaltijapäätös)
 1. Soolokatu -> nähtävilläoloajan jälkeen
 2. Kittiläntie ja Iskukuja -> asemakaavamuutoksen voimaantulon jälkeen, arvio helmi-maaliskuu 2024
- Katuinfra rakentaminen on ajoitettu vuosille 2023-2024

Vaikutusmahdollisuudet kunnallistekniikan suunnitteluprosessissa



- Lisätietoja katusuunnittelun osalta:
Järvenpään kaupunki / Kaupunkitekniikan palvelut / Suunnittelupalvelut
Lilla Lindewall, projektipäällikkö
lilla.lindewall@jarvenpaa.fi
p. 040 315 3963

- www.jarvenpaa.fi

