



ASEMAKAAVAN SELOSTUS Kortteli 1725

18.5.2018

Asemakaavan muutos

JARDno-2018-2139
Kaavatunnus 170010

Vireilletulo ja kaavaluonnos, kuuleminen kirjeellä (MRA 30 §)
Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen nähtäville
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä MRL 65§ ja MRA 27§
Kaupunkikehityslautakunta hyväksynyt

24.5. – 8.6.2018
Kaavoitusjohtaja 22.8.2018 § 14
5. – 18.9.2018
pvm §

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

KORTTELI 1725, asemakaavan muutos
JARDno-2018-2139
Kaavatunnus 170010

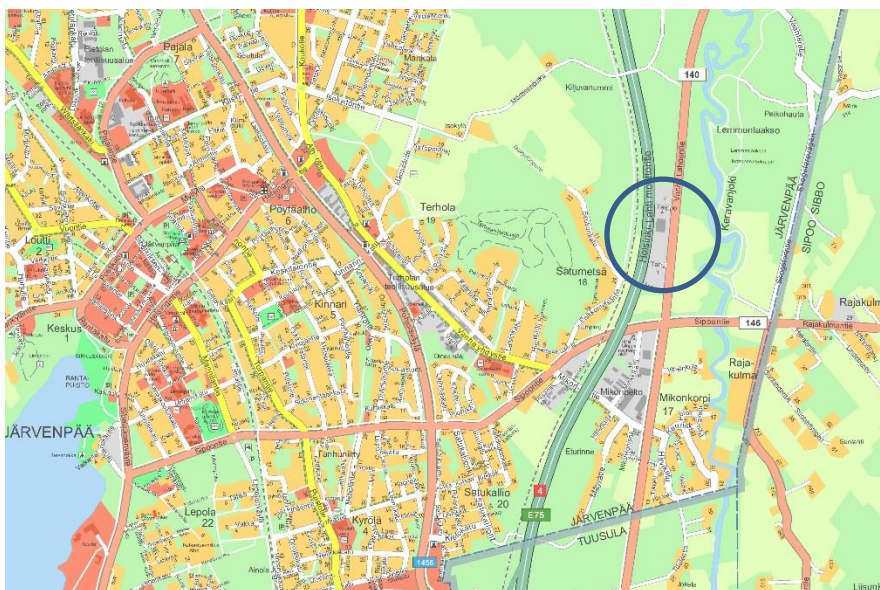
Asemakaavan muutos koskee: 17. kaupunginosan eli Mikonkorpi korttelia 1725.

Laatija: Järvenpään kaupunki, Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

Yhteyshenkilö: Asemakaava-arkkitehti Terttu-Elina Wainio, Seutulantie 12, 04430
JÄRVENPÄÄ, puhelin 040 315 2353, sähköposti etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Vanhan Lahdentien varrella, noin kolmen kilometrin päässä Järvenpään keskustasta.



Kaava-alueen likimääräinen sijainti.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kortteli 1725

Asemakaavan muutoksella on tarkoitus tutkia mahdollisuudet rakennusoikeuden alentamiseen osittain toteutuneella toimitilarakennusten korttelialueella. Asemakaavan muutos käsitellään vaikutuksiltaan vähäisenä teknisluonteisena muutoksena.

1.4 Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	1
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.4	Sisällysluettelo	2
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	2
2	TIIVISTELMÄ	2
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	2
2.2	Asemakaava	3
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	3
3	LÄHTÖKOHDAT	3
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	3
3.2	Suunnittelutilanne	3
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	4
4.1	Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset	4
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	4
4.2.1	Osalliset	4
4.2.2	Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	5
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	5
5.1	Asemakaavan tavoitteet	5
5.2	Aluevaraukset	5
5.3	Kaavan vaikutukset	5
5.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset	5
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	5

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta ja -määräykset
2. Lausuntojen ja mielipiteiden lyhennelmät ja vastineet
3. Asemakaavan seurantalomake

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulo ja kaavaluonnos, kuuleminen kirjeellä (MRA 30 §)
Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen nähtäville
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä MRL 65§ ja MRA 27§
Kaupunkikehityslautakunta hyväksynyt

24.5. – 8.6.2018
Kaavoitusjohtaja 22.8.2018 § 14
5. – 18.9.2018
pvm §

2.2 Asemakaava

Suunnittelualue muodostuu toimitilarakennusten korttelialueesta, jonka rakennusoikeus osoitetaan tehokkuusluvulla $e = 0,3$ ja suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi osoitetaan IV. Alueen pinta-ala on 5,6069 ha. Muutos käsitellään vähäisenä teknisuonteisena asemakaavan muutoksena, jonka hyväksyy kaupunkikehityslautakunta.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan voi toteuttaa heti kun se on saanut lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Kortteli 1725 on suunniteltu toimitilarakentamista varten. Alueen keskiosiin on toteutettu yksi yritys, joka valmistaa teräksisiä keittiö-, myymälä- ja sairaalalalusteita ja LV-tuotteita. Tonttikadut Tahti ja Tempo on rakennettu Vanhalta Lahdentieltä, mutta alueen pohjois- ja eteläosan korttelialueet ovat rakentamattomia. Korttelin itäreunalla Vanhan Lahdentien varressa on maanalaiset kaasu- ja sähköjohdot sekä vesihuolto.

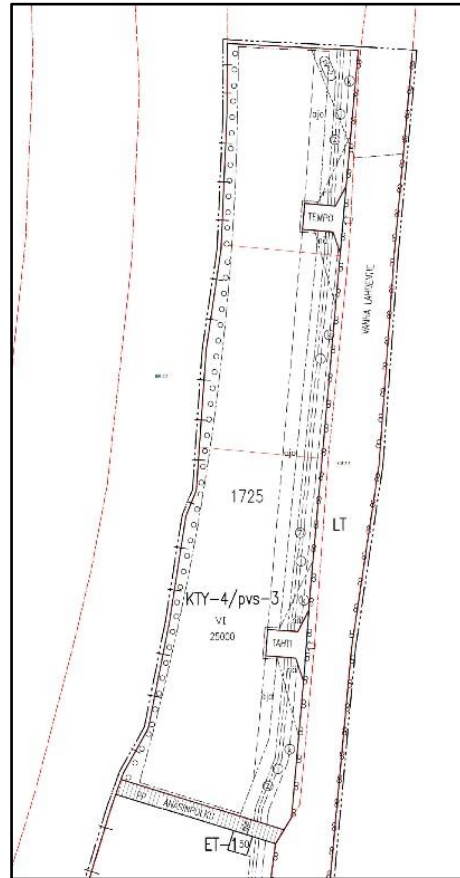
3.2 Suunnittelutilanne

Asemakaava

Alueella voimassa oleva asemakaava on tullut voimaan 28.7.2010. Alue on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi merkinnällä KTY-4. Kaavamääräys mahdollistaa liike- ja toimistotilan, ruokala- ja kahvilatilan sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman tuotanto- ja varastotilan rakentamisen korttelialueelle. Asemakaavaan liittyy määräykset pohjavesien suojelusta rakentamisessa. Asemakaavassa ei ole osoitettu tonttijakoa. Ohjeellinen ajoyhteys tonttikaduilta korttelialueen läpi mahdollistaa tonttien muodostamisen tarpeen mukaan.

Koko korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeudeksi yhteensä 25.000 k-m², mikä vastaa likimain tehokkuutta $e = 0,45$. Toteutetun tontin pinta-ala on 14.290 m² ja sille on varattu rakennusoikeutta 4.350 k-m², jolloin toteutunut tonttitehokkuus vastaa noin tehokkuutta $e_t = 0,30$. Suurin sallittu kerrosluku on VI. Tontille 1725-1 on laadittu erillinen tonttijako.

Alueen itäpuolella on Vanhan Lahdentien liikennealuetta ja länsipuolella asemakaavoittamatonta Helsinki-Lahti -moottoritien ja Helsinki-Lahti -oikoradan liikennealuetta. Alueen eteläpuolella on moottoritien ja rautatien alikulkuun johtava kevyen liikenteen polku.



Ilmakuva suunnittelualueelta (2017) ja ote voimassa olevasta asemakaavasta.

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284/1999 asettamat vaatimukset. Pohjakarttaa päivittää Järvenpään kaupungin maankäyttö- ja karttapalvelut.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset

Asemakaava laaditaan kaupungin aloitteesta. Alueen etelä- ja pohjoisosan yritysalueetta ei ole saatu toteutetuksi liian suuren rakennusoikeuden vuoksi. Toteutetun yhden tontin tehokkuus on selvästi asemakaavan sallimaa alhaisempi. Asemakaavan muutoshanke käsitellään vähäisenä teknisluonteisena kaavana, koska kaavan aikaansaamat vaikutukset ovat kaupunkikuvallisesti vähäisiä ja vaikuttavat pääasiassa vain yksittäiseen tonttiin ja sen lähiympäristöön.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

- Kaava-alueen maanomistajat
- Naapuritonttien omistajat, haltijat ja asukkaat
- Asiantuntijaviranomaiset
 - Järvenpää, rakennusvalvonta
 - Järvenpää, kaupunkitekniikan suunnittelu
- Muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa

4.2.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu kirjeellä 24.5.2018 naapurikiinteistöjen omistajille, joilla on samalla ollut mahdollisuus antaa mielipiteensä asemakaavan muutosluonnoksesta. Asemakaavaluonnoksesta ei ole esitetty mielipiteitä. Asemakaavakarttaa ei ole tarkistettu luonnosvaiheen kuulemisen jälkeen.

Kaavoitusjohtaja on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen nähtävillä 22.8.2018 § 14. Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolosta on ilmoitettu kuulutuksella Järvenpään internet-sivuilla ja kirjeellä naapurikiinteistöjen omistajille. Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä 5.–18.9.2018 Seutulanta-lon palvelupisteessä ja Järvenpään internet-sivuilla.

Luonnoksesta sekä ehdotuksesta saatujen lausuntojen ja mielipiteiden lyhennelmät ja vastineet ovat liitteessä 2.

Asemakaavahankkeesta on neuvoteltu kaupungin viranomaisten kesken (kaupunkitekniikka, rakennusvalvonta).

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen keskeisenä tavoitteena on edistää yritysalueen toteuttamista täsmentämällä rakennusoikeus- ja kerroslukumerkintöjä.

5.2 Aluevaraukset

Asemakaavassa osoitetaan 5,6069 ha toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY-4). Rakennusoikeus osoitetaan tehokkuusluvulla $e = 0,3$ ja suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi osoitetaan IV.

5.3 Kaavan vaikutukset

Asemakaavalla ei ole merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan. Asemakaavan ympäristövaikutuksista ei ole tarpeen laatia erillisiä selvityksiä.

5.4 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Katso liite 1.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Toteutusta ohjaamaan ei ole laadittu erillisiä suunnitelmia. Asemakaavan voi toteuttaa heti, kun asemakaava on vahvistunut ja saanut lainvoiman.

Järvenpäässä pvm

Sampo Perttula
kaavoitusjohtaja