

# 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 .....  | 18 |
|    | Asemakaavan tavoitteet .....  | 18 |
|    | Kaavan rakenne .....  | 18 |
|    | 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 .....                               | 22 |
| Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat ..... | 22 |
| Toteuttamisen ajoitus .....                                 | 22 |
| 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:

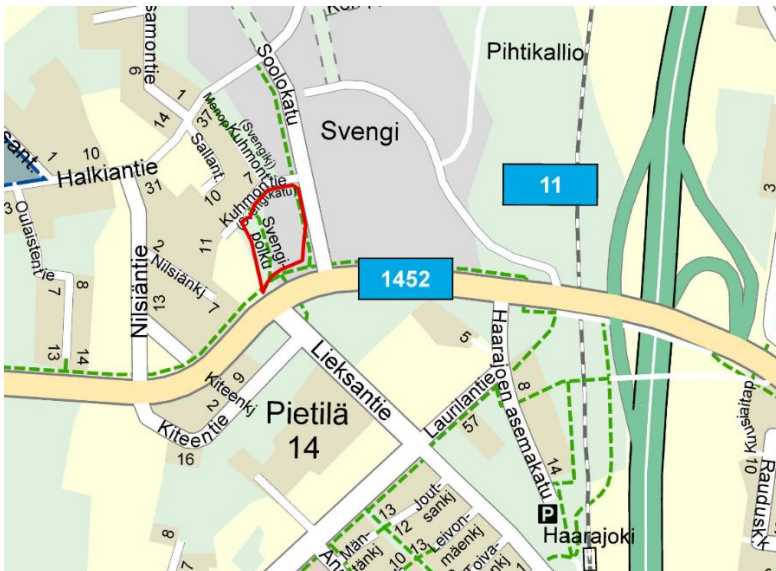
14. kaupunginosan eli Pietilä toimitilarakennusten korttelialuetta, lähivirkistysaluetta ja suojaviheraluetta.

Laatija: Järvenpään kaupunki, Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

Yhteyshenkilö: Terttu-Elina Wainio, PL 41, 04401 JÄRVENPÄÄ, puhelin 040 315 2353, sähköposti [etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi](mailto: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 15.558 m<sup>2</sup>. Toimitilarakennusten rakennusoikeus on 1850 k-m<sup>2</sup>.

## **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 Finland Oy 2023-24)

## 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. Svengipuiston suunnitelma laaditaan asemakaavatyön rinnalla. Hulevesirakenteet on tarkoitus toteuttaa vuosina 2025-26.

## 3. LÄHTÖKOHDAT

### Selvitys suunnittelualueen oloista

#### Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on osa Svengin yritysalueetta, 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.*

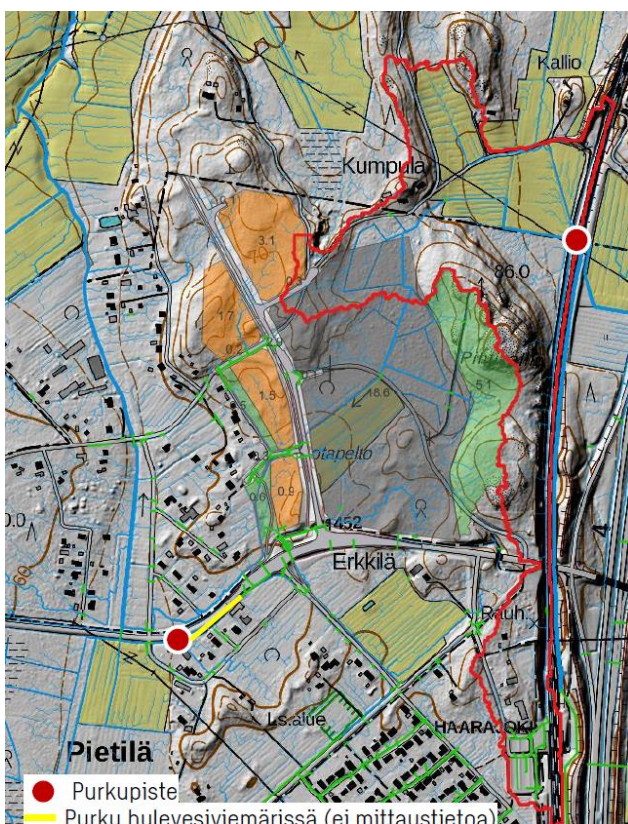
## Luonnonympäristö

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 Finland Oy 2023–24) mukaan suurin osa alueen hulevesistä virtaa lounaaseen, Vähänummentien eteläpuolelle, ja lopulta Keravanjokeen. Mallinnetulla linjapituudella Vähänummentien suuntaan voidaan johtaa korkeintaan 180 l/s virtaama Svingin alueelta. Alueelta ei ole toimivaa tulvareittiä. 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 hulevesiviemäriin kapasiteetti.

Mallinnuksen perusteella alueelta purkautuva virtaama lounaaseen pystytään hallitsemaan juuri ja juuri kerran kymmenessä vuodessa toistuvilla sateilla, kun huomioidaan kasvihuoneilmiön vaikutus. Rakenteet ovat silloin kapasiteettinsa ääri rajoilla. Mallinnukseen liittyy kuitenkin aina yksinkertaistuksia ja oletuksia. Tulvimista voi esiintyä jo kerran kymmenessä vuodessa toistuvilla sateilla, jos kiinteistöjen tuleva läpäisemättömän pinnan määrä tai viivytysrakenteiden toteutustapa eivät vastaa oletuksia.





## Maanomistus

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



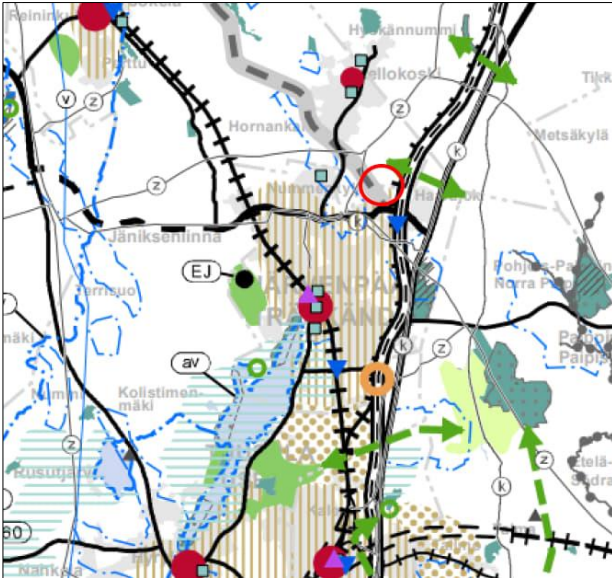
*Maanomistustilanne. Kaupungin maanomistus violetilla, suunnittelualue rajattu punaisella.*

## 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.

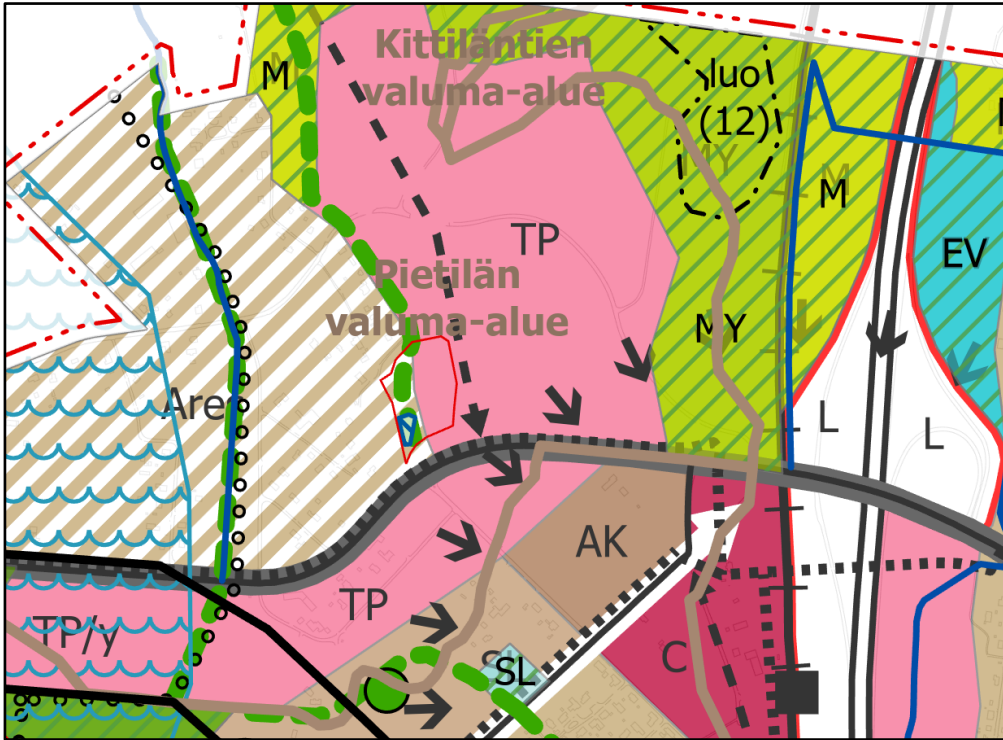


*Ote Helsingin seudun maakuntakaavasta (Lähde: Uudenmaan liiton karttapalvelu).  
Suunnittelualueen likimääräinen sijainti punaisella ympyröitynä.*

### 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.

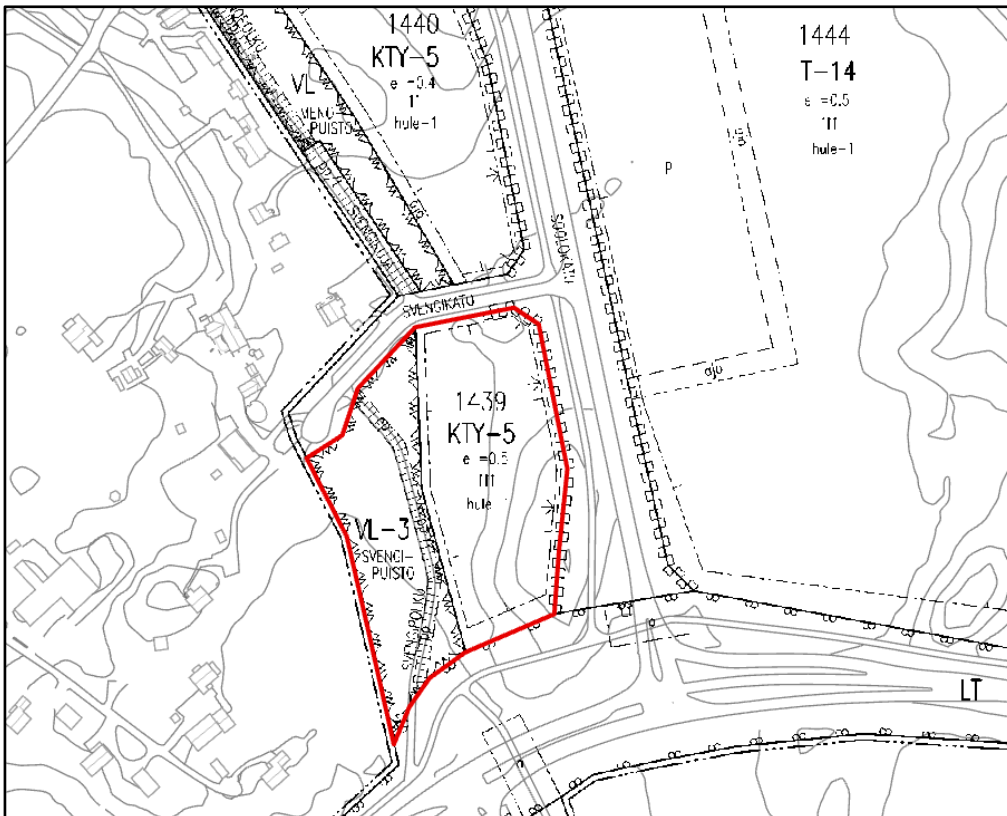
### Voimassa oleva asemakaava

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 kulkien 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 viivytyksellä pystytään hallitsemaan noin kerran kymmenessä vuodessa toistuvat sadetapahtumat. Tonttikohtaisiksi viivytyksiksi annetaan 2 m<sup>3</sup> jokaista sataa läpäisemätöntä pintaa kohti. Selvityksessä esitetään Svengipuiston ja

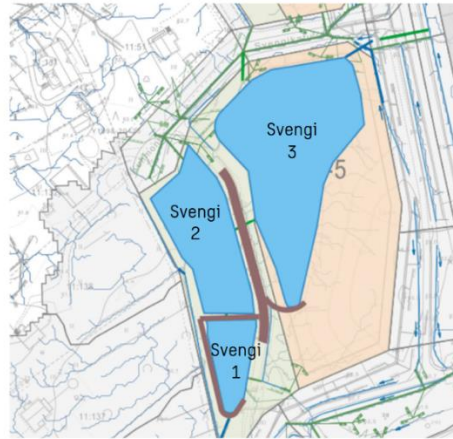
viereisen yritystontin alueelle kolmea viivytysrakennetta, joiden viivytystilavuus on yhteensä 4900 m<sup>3</sup> ja pinta-ala 6900 m<sup>2</sup>. Vesikerroksen paksuus on korkeimmillaan 0,8 ... 1,35 m.

## Maksimaaliset viivytysrakenteet Svengipuiston ja kiinteistön alueella

| Viivytysrakenne | Viivytystilavuus [m <sup>3</sup> ] | Max vesikerroksen paksuus [m] | Ala [m <sup>2</sup> ] |
|-----------------|------------------------------------|-------------------------------|-----------------------|
| 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.



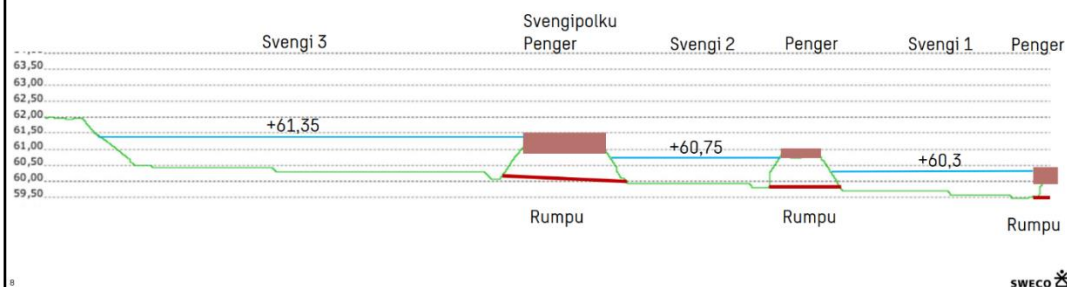
SWECO

## Svengipuiston ja KTY-korttelin allaskokonaisuus

Suurimmat mahdolliset viivytystilavuudet määritettiin hulevesimallinnusohjelman tarkkuustasolla seuraavilla periaatteilla:

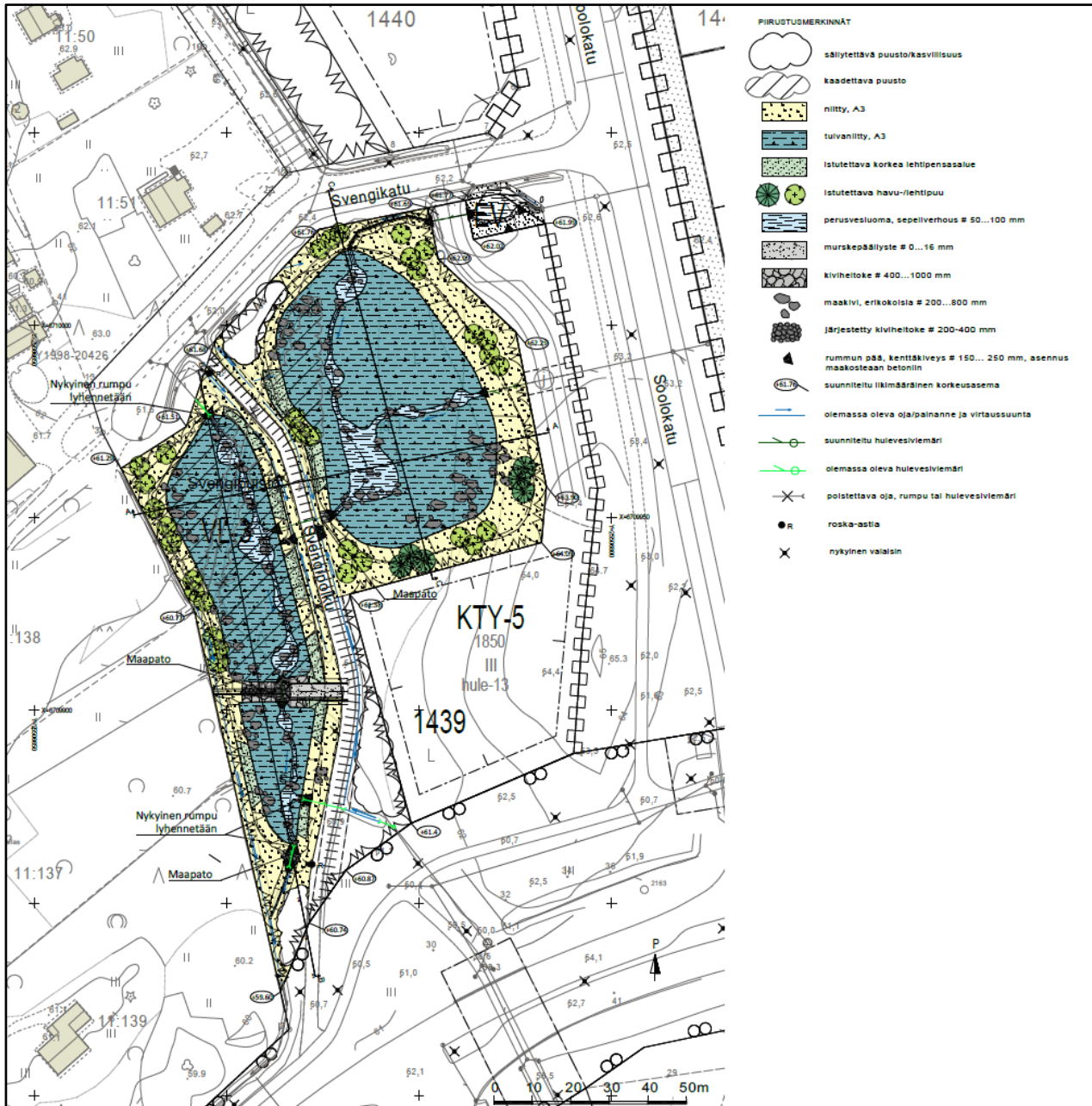
- Keskimääräinen kaltevuus Svengipuiston ja KTY-korttelin kolmiosaisen viivytysrakenteen läpi on noin 0,005 m/m. Mallinnusta varten yksittäisiä altaita on jaettu osiin, yksi osa on aina tasapohjainen.
- Altaiden sivukaltevuus on pohjalla 0,005 m/m. Yläosat noin 1:4

Pituusleikkaushahmotelma allaskokonaisuudesta alla:



SWECO

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



*Svengipuiston puistosuunnitelmaluonnos (Sweco 2024). Svengipuiston alueelle suunnitellaan kolme hulevesiallasta, 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 kaavoitus suunnitelmaan (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. Asemakaavamuutosta ja Svengipuiston puistosuunnitelmaehdotusta esiteltiin yleisötilaisuudessa 20.3.2024 Bulevardikorttelissa. Nähtävilläoloaikana osallisilla oli mahdollisuus toimittaa lausunto tai mielipide kaavaluonnoksesta. Mielipiteitä ei esitetty.

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.

Luonnosaineistosta saatiin seuraavat lausunnot:

- Uudenmaan ELY-keskus 12.4.2024
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus 12.4.2024
- Caruna Oy 14.3.2024
- Telia Company AB 15.3.2024



– Järvenpään Vesi 8.4.2024

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 viivytyksrakenteiden ja Soolokadun itäpuolelta tulevan hulevesijohdon aluevarauksissa.
- Svengipolku säilytetään nykyisellä paikallaan.
- Kortteliin 1439 suunnitellaan yritysalue, jonka toiminnassa otetaan huomioon tonttikiikenteen tilantarve.

### Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

...

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### Asemakaavan tavoitteet

Kortteliin 1439 suunnitellaan yritystontti ja Svengipuiston alueelle osoitetaan tarvittavat aluevaraukset hulevesien viivytysrakenteita varten.

### Kaavan rakenne

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

### Mitoitus

Alueen pinta-ala on 15558 m<sup>2</sup>, josta on lähivirkistysaluetta (VL-3) 10829 m<sup>2</sup>, toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY-5) 4585 m<sup>2</sup> ja suojaviheraluetta (EV) 144 m<sup>2</sup>. Toimitilarakennusten rakennusoikeus on 1850 k-m<sup>2</sup>, 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 viivytysratkaisut.

### Aluevaraukset

#### Toimitilarakennusten korttelialue KTY-5

*Korttelialueelle saa rakentaa toimistorakennuksia, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus-, tuotanto- ja varistorakennuksia 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 räsitystä 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-m<sup>2</sup> kohti,*
- *tuotantotilan alkavaa 150 k-m<sup>2</sup> kohti,*
- *varastotilan alkavaa 500 k-m<sup>2</sup> 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 m<sup>3</sup> jokaista sataa vettä läpäisemättömästä pinta-alaosuudesta kohden. Täyttyneiden viivytyksrakenteiden tyhjentymisen tulee kestää vähintään 6 ja korkeintaan 24 tuntia. Viherkatualueen 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 asemanseudun 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 kavasuunnittelun reunaehtona. Svengipuiston hulevesien käsittelyjärjestelmää laajennetaan. Yritystonttia koskee kaavamääräys, joka velvoittaa määrälliseen hulevesiviivytykseen 2 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> läpäisemätöntä pintaa. Alueelle laaditaan tonttikohtainen 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 kohututonta rasisusta 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, täydennetty 6.5.2024

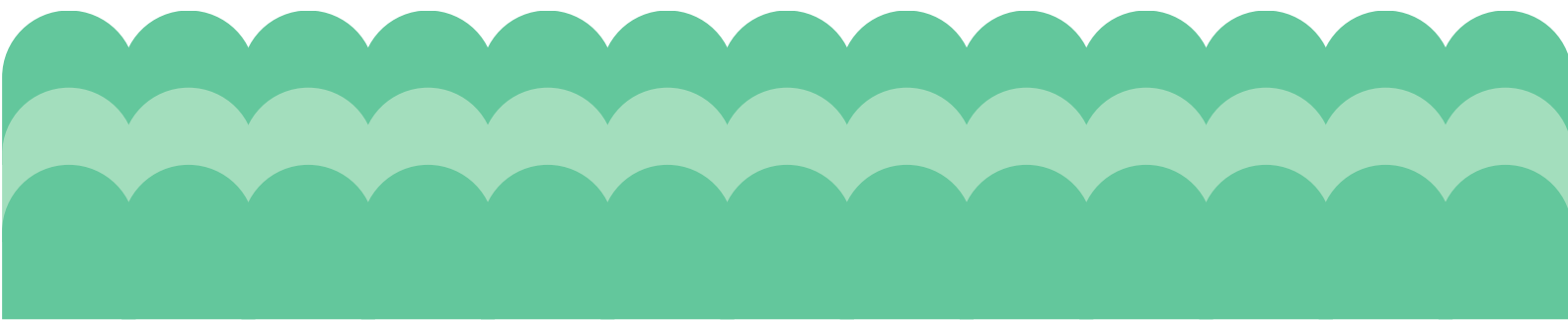
Hannele Selin  
Kaavoitusjohtaja

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

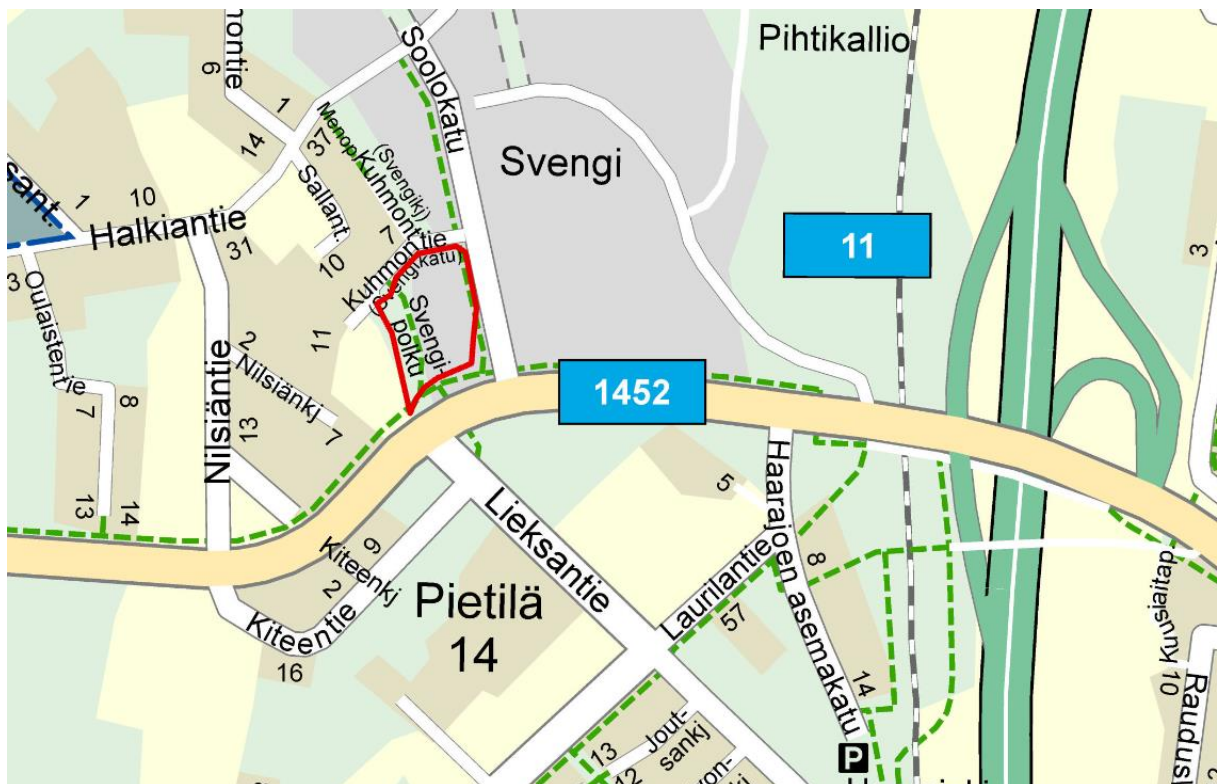


## Mitä tapahtuu ja missä?

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

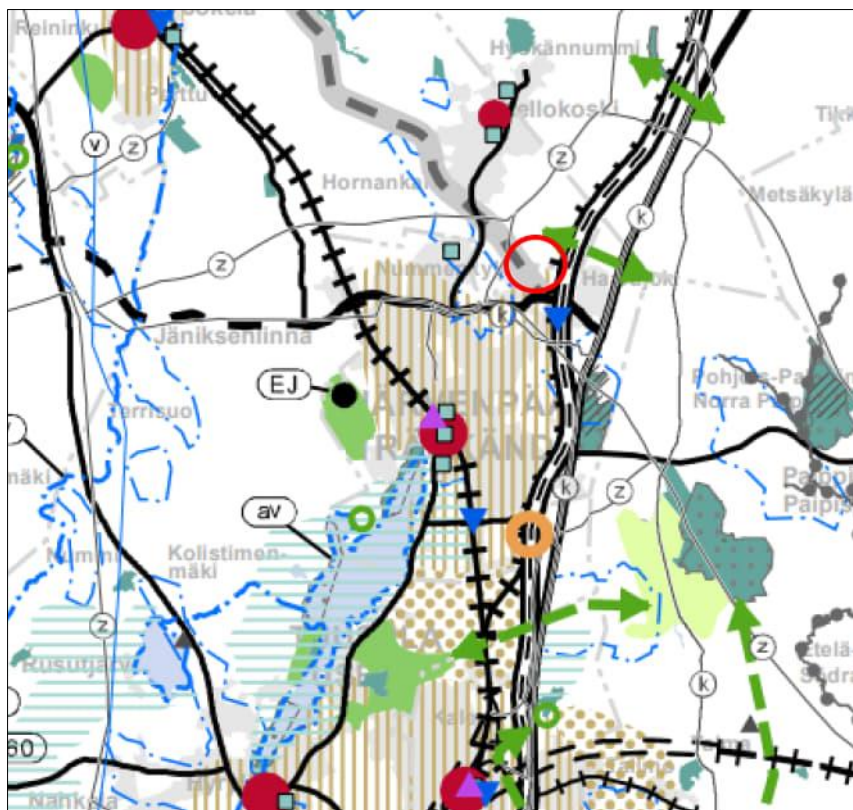
Suunnittelualue on Järvenpään kaupungin omistuksessa. Alueen länsipuolella sijaitsevat kiinteistöt ovat yksityisomistuksessa.



*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.

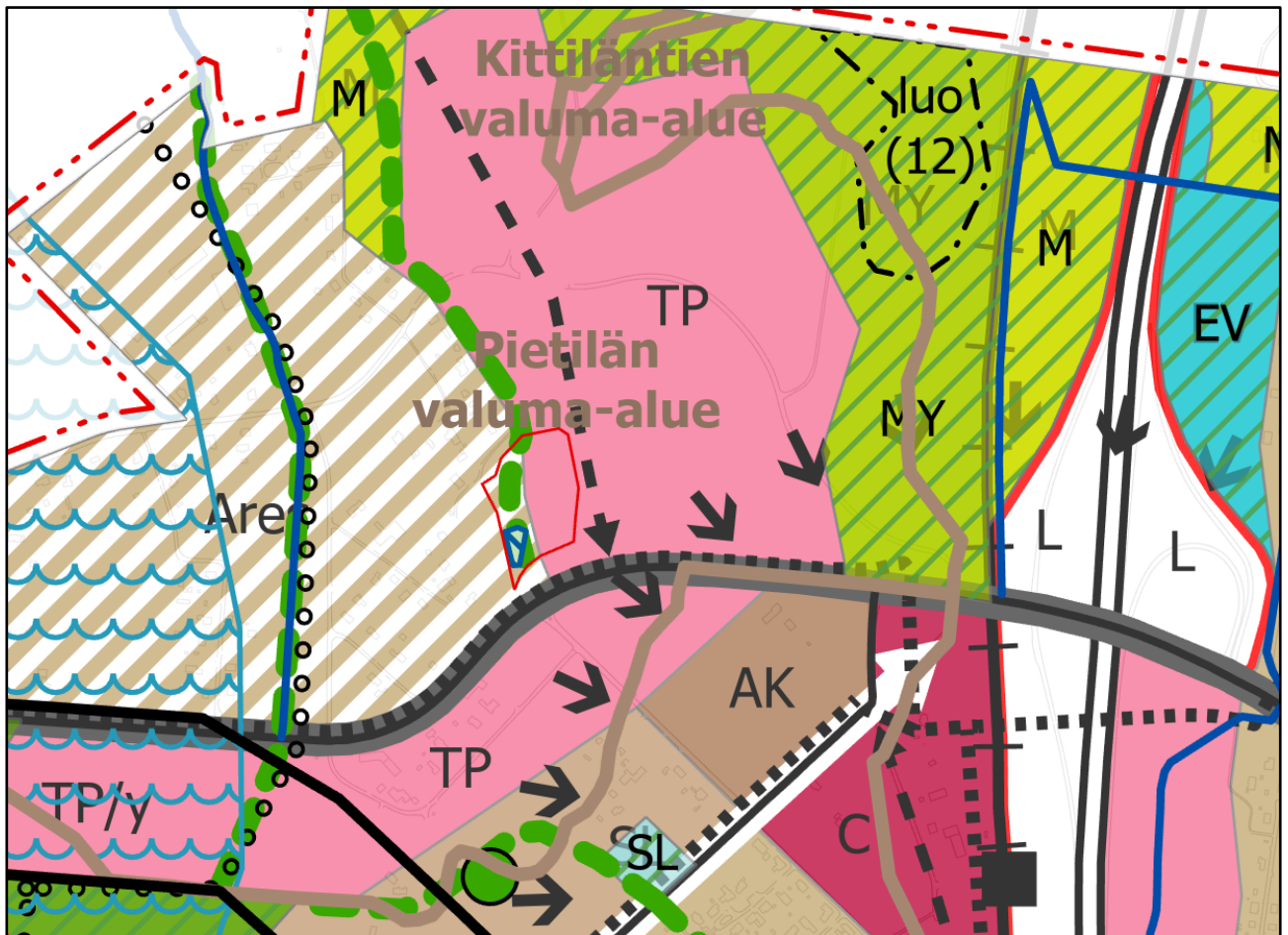


*Ote Helsingin seudun maakuntakaavasta (Lähde: Uudenmaan liiton karttapalvelu).  
Suunnittelualueen likimääräinen sijainti punaisella ympyröitynä.*

## 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.



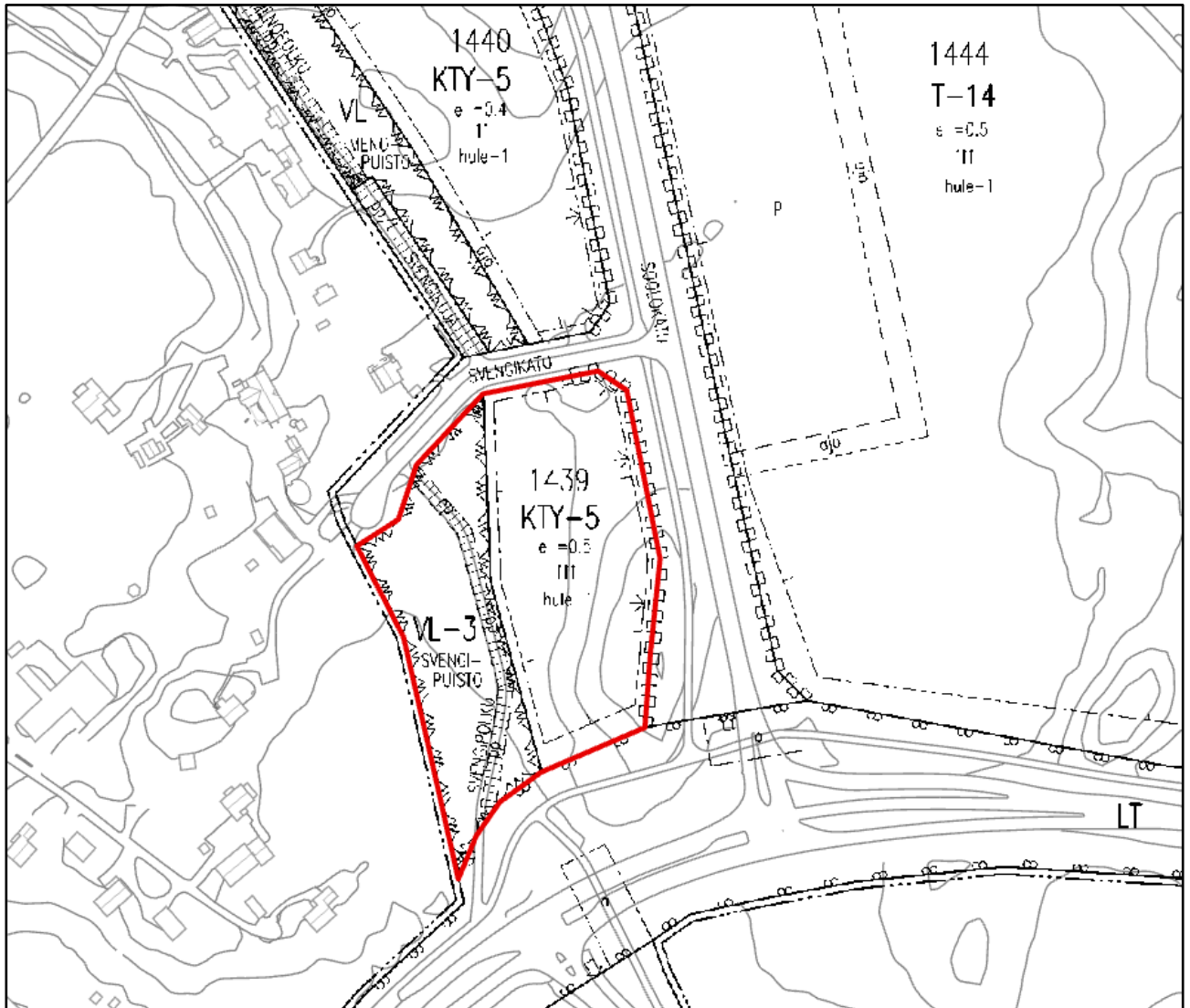
*Ote Järvenpään yleiskaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti punaisella rajattuna.*

## 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

1. Määritellään kaavatyön tavoitteet ja lähtökohdat sekä aikatulu, laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS).

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

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

4. Asemakaavat hyväksytään kaupunginvaltuustossa lukuun ottamatta vaikutuksiltaan vähäisiä tai teknisiä vähäisiä asemakaavamuutoksia, jotka hyväksytään kaupunkikehityslautakunnassa.

## 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](http://www.jarvenpaa.fi)

sähköposti [info@jarvenpaa.fi](mailto:info@jarvenpaa.fi)

Sibeliuksenkatu 8, PL 41, 04401 Järvenpää

Sähköpostiosoitteet ovat muotoa: [etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi)

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Kaavoitus                     | erityisasiantuntija Terttu-Elina Wainio, 0403152353<br>projektipäällikkö Juho Mattila, 0403152224 |
| Liikenne                      | liikenneinsinööri Timi Veikkolainen, 0403152617   |
| Kaupunkitekniikan suunnittelu | projektipäällikkö Lilla Lindewall, 0403153963   |
| Järvenpään Vesi               | vesihuoltopäällikkö Teemu Keitaanpää, 0403152033  |



# 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 tonttiokohtaisen hulevesien hallintasuunnitelman yhteydessä.

Tontilla harjoitettu toiminta ei saa melun, ilman pilaantumisen yms. muodossa aiheuttaa kohtuutonta räsitystä 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-m<sup>2</sup> kohti,
- tuotantotilan alkavaa 150 k-m<sup>2</sup> kohti,
- varastotilan alkavaa 500 k-m<sup>2</sup> kohti,
- ruokala- ja kahvilatilan alkavaa 10 asiakaspaikkaa kohti.

## VL-3

0502003

LÄHIVIRKISTYSALUE

Alueen maaston muotoja voidaan muokata ja alueelle saa rakentaa hulevesien viivytyksaltaan 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

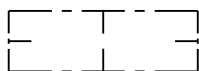
1212100  
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

III

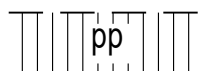
1217000  
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

200

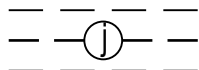
1213000  
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



1227000  
Rakennusala.



1254002  
Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa.



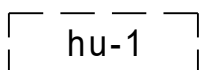
1258021  
Ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



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

hule-13

1271423  
Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytyrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla 2 m<sup>3</sup> jokaista sataa vettä läpäisemättömä pintaneliometriä 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 korttelia 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

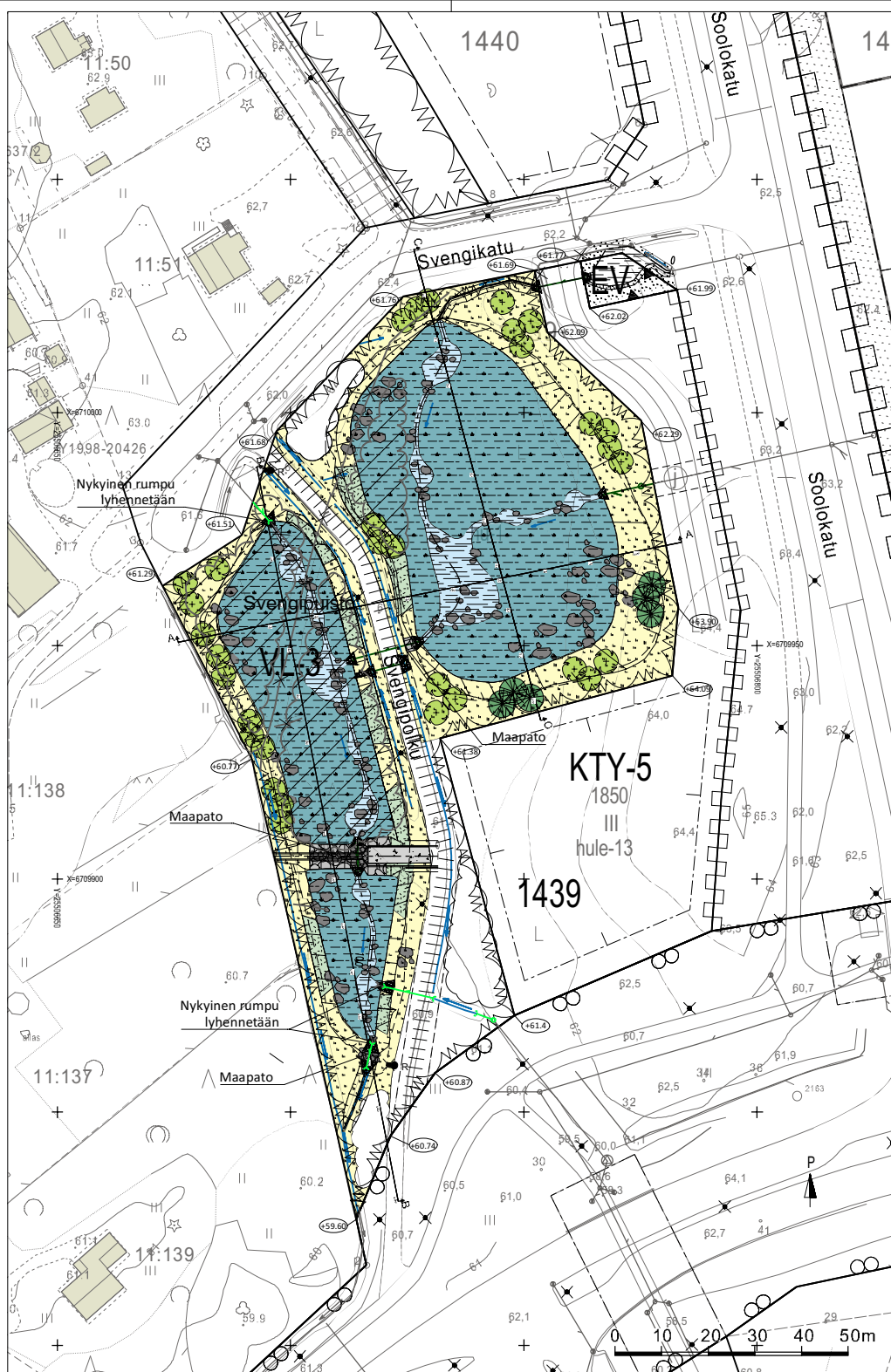
Tallennusnimi

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 maakostean 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

**LUONNOS**

|   |   |
|---|---|
| <p>JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI<br/>KAUPUNKITEKNIikka<br/>SUUNNITTELUPALVELUT</p>  | <p>PÄIVÄS _____ PIIRI _____</p> <p>SUUNN _____</p> <p>TARK _____</p> <p>HRV _____</p>   |
|   | <p><b>SVENGIPUISTO</b></p> <p>MITTAKAAVA 1:500</p>  |
|   | <p>PIIRUSTUSKENNO 6036-250-1</p> <p>LUOTTYPIIRI _____</p> <p>PÄIVÄS 29.2.2024 PIIRI _____</p> <p>SUUNN T.JÄÄSKELÄINEN</p> <p>TARK M.SÖDERHOLM</p> |
| <p><b>ASEMAPIIRUSTUS</b></p> <p>Koikeustaso N2000, EUREF-FIN-tasokoordinaatio ETRS-GK25</p> <p><b>SWECO</b></p> <p><small>Sweco Finland Oy<br/>Yhtymärekisteri: 02040 Helsinki, Suomi</small></p> |   |

## Svengipuisto ja kortteli 1439, asemakaavan muutos Yhteenveto palautteesta

Vireilletulo 20.9.2023

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei ole esitetty mielipiteitä.

Asemakaavaluonnos, nähtävillä 13.3. – 12.4.2024

### Uudenmaan ELY-keskus 12.4.2024

Suunnittelualue sijoittuu Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa Järvenpään taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle. Kaavamuuotosalueen länsipuolella on asumisen reservialuetta, kun taas sen itäpuolella kulkee pitkällä aikavälillä toteutettavan maakunnallisesti merkittävän tien ohjeellinen linjaus (Itäinen radanvarsitie). Järvenpään yleiskaavassa 2040 suunnittelualue on merkitty työpaikka-alueeksi. Vähänummentieltä pohjoiseen kulkee viheralueverkostoon kytkeytyvä viheryhteys. Lisäksi suunnittelualuetta koskee merkintä *hulevesien kannalta merkittävä alue*, jonka mukaan *alueen suunnittelussa tulee varmistaa riittävä tilavaraus hulevesien hallinnalle*. Lisäksi yleiskaavassa määrätään, *että hulevesiratkaisut tulee toteuttaa vesiensuojelu, alueen virkistyskäyttö ja luontoarvot huomioiden ensisijaisesti luonnonmukaisen hallinnan keinoin*.

Kaavamuutoksessa tarkasteltu alue on tärkeä hulevesien kokonaishallinnan kannalta. ELY-keskus katsoo, että hulevesiä koskevat kaavamääräykset ovat riittäviä. Hulevesien hallinnassa on huomioitava, ettei hulevesiä ohjaudu maantien sivuojaan.

Järvenpään yleiskaavassa 2040 kaavamuutosalue on osoitettu työpaikka-alueeksi. Yleiskaavamääräys ohjaa kaupan sijoittumista seuraavasti: *Alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitukseen liittyvää myymälätilaa tai lähialueen asukkaita palvelevaa kauppa*. *Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä tai siihen verrattavissa olevaa myymäläkeskittymää, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön*. Asemakaavan muutos mahdollistaa pääkäyttötarkoitusta palvelevaa myymälätilaa enintään 10 % tontin rakennetusta rakennusoikeudesta, eli kokonaisrakennusoikeutena enintään 185 k-m<sup>2</sup>. Korttelialueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa eikä vähittäiskaupan suuryksikköä tai siihen verrattavaa myymäläkeskittymää.

Asemakaavan muutos on pienialainen ja sen mahdollistama liikerakentaminen ei ole vaikutuksiltaan merkittävää. ELY-keskus tuo kuitenkin esiin, että kaavaselostuksessa on hyvä tarkastella Svengin alueen asemakaavojen mahdollistamaa liike- ja myymälätilojen kerrosalamäärää kokonaisuudessaan, jotta voidaan varmistua yleiskaavan määräyksen toteutumisesta vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumisen osalta.

Kaava-alueelle sijoittuu toimitilarakennusten korttelialue (KTY-5), jonne saa rakentaa toimistorakennuksia, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus-, tuotanto- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Kaavamääräyksen mukaan *tontilla harjoitettu toiminta ei saa melun, ilman pilaantumisen yms. muodossa aiheuttaa kohtuutonta räsistä ympäristön asukkaille*. ELY-keskus tuo esiin, että määräyksessä tulee huomioida kaava-alueella sijaitseva virkistysalue. Voidaan esimerkiksi määrätä, *että tontilla harjoitettu toiminta ei saa aiheuttaa VNP (993/1992) melutason ohjearvot ylittävää melua asumiseen tai virkistykseen käytettävillä alueilla*. ELY-keskus huomauttaa, että teollisuustonttien sekä asumiseen tai virkistykseen käytettyjen alueiden väliin on hyvä sijoittaa suojavyöhyke, jonne mahdollinen häiriö voisi tarvittaessa levitä.

Svengipuiston asemakaavamuutoksen käytännön toteutuksen kannalta voi olla vaativaa, että melutasojen ohjearvojen tulisi täyttyä heti tontin rajalla. Toisaalta kaava-alueelle ei ole asemakaavamuutoksen jälkeenkään tarkoitus sallia ympäristöhäiriötä aiheuttavaa toimintaa.

Vastine: Puistosuunnitelma ja hulevesien hallintarakenteiden suunnitelmat laaditaan kaupunkitekniikan suunnittelussa ja hyväksytään omana prosessinaan. Lausunto hulevesien maantienojiin ohjautumisen estämisestä annetaan tiedoksi kaupunkitekniikan suunnitteluun. Svengipuiston alue varataan asemakaavamuutoksessa käytännössä kokonaan hulevesien hallintarakenteille. Jalankulku- ja pyöräilyreitti kulkee puiston halki, josta ei ole kuitenkaan tarkoitus muodostaa oleskeluun soveltuvaa virkistysaluetta. Svengipuiston alueen voidaan katsoa toimivan puskurivyöhykkeenä alueen länsipuolella sijaitsevan asutuksen ja työpaikkakortteleiden välillä. Toimitilarakennusten korttelialueelle voidaan kaavaluonnoksen mukaan rakentaa pääkäyttötarkoitusta palvelevaa liike-, myymälä-, näyttely- tai ruokala- ja kahvilatilaa enintään 185 k-m<sup>2</sup>, eli selvästi vähemmän kuin voimassa olevan asemakaavan mahdollistama kerrosala. Päivittäistavarakauppaa, vähittäiskaupan suuryksikköä tai siihen verrattavaa myymäläkeskittymää ei sallita. Kaavamuutos on voimassa olevan yleiskaavan mukainen. Lausunto ei anna aihetta tarkistaa asemakaavakarttaa.

#### Keski-Uudenmaan ympäristökeskus 12.4.2024

Kaavamääräyksissä on hyvin huomioitu hulevesien viivytystarpeet alueella. Hulevesien ehkäisemisen syntymisen ja laadullisen käsittelyn osalta kaavamääräyksiä erityisesti KTY-5 -alueella olisi hyvä vielä tarkentaa. Hulevesien muodostumisen ehkäiseminen tulisi kuitenkin olla ensisijainen vaihtoehto tonteilla pelkän viivyttämisen sijaan. KTY-5 -alueella voisi esimerkiksi edellyttää viherkattoja (yksikerroksiset rakennukset) tai -painanteita tai muita hulevesien muodostumista ehkäiseviä ratkaisuja. Tämä vähentää myös viivyttämistarvetta, joka on kaava-aineiston liitteinä esitettyjen mallinnusten mukaan arvioitu olevan Svengipuiston alueella riittävydeltään riskirajoilla. Myös mahdollisten tulvareittien sijainnit jäävät epäselviksi.

Vastine: Tontinkäyttö ja yritystontin hulevesiratkaisut suunnitellaan erikseen alueelle tulevan toimijan toimesta ja esitetään rakennuslupahakemuksessa. Viherkatot ovat yksi mahdollinen keino vähentää hulevesien muodostumista. Kaavamääräys KTY-5 on yhdenmukainen muualla Svengin alueella voimassa olevan asemakaavan kanssa. Virtausreitit ja purkupisteet esitetään mallinnustuloksissa (Sweco Finland Oy 8.3.2024), jotka täydennetään asemakaavaselostukseen. Lausunto ei anna aihetta tarkistaa asemakaavakarttaa.

#### Caruna Oy 14.3.2024

Kaavamuutosalueella on nykyistä maakaapeloitua sähköverkkoa. Rakentamisen myötä sähköön käyttö tulee kasvamaan, mikä vaatii kaapelointeja ja mahdollisesti uuden muuntamon. Muuntamolle ehdotetaan varattavaksi noin 20 m<sup>2</sup>:n alue Svengikadun varresta lähivirkistysalueelta, tulevan tonttiliittymän länsipuolelta. Puistomuuntamoina käytetään Carunan vakiorakenteisia ja -värisiä muuntamoita. Muuntamo tulee sijoittaa niin, että sen luokse on helposti päästävässä. Mahdolliset johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille löydetään uusi pysyvä sijainti. Caruna toivoo mahdollisuutta antaa lausunto asemakaavan ehdotusvaiheessa.

Vastine: Ehdotettu muuntamon sijainti ei ole mahdollinen hulevesijärjestelyjen takia. Kaavamääräyksen mukaan toimitilarakennusten korttelialueelle (KTY-5) saadaan sijoittaa kiinteistö- ja puistomuuntamoita kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi. Muuntamo on mahdollista sijoittaa Svengikadun läheisyyteen, tulevan yritystontin pohjoisosaan. Myös suunnittelualueen ulkopuolelta esimerkiksi Menopuiston alueelta on mahdollista löytää



muuntamolle sopiva sijainti. Muuntamon sijainnista tehdään erillinen sijoittamissopimus. Lausunto annetaan tiedoksi kaupunkitekniikan suunnitteluun. Lausunto ei anna aihetta tarkistaa asemakaavakarttaa.

#### Telia Company AB 15.3.2024

Teliällä on suunnittelualueella kaupungin urakassa asennettuja putkia, ei kuitenkaan kaava-alueella. Mahdollisista siirroista tulee olla yhteydessä Telia Companyyn. Kustannukset siirrosta tulevat tontin rakennuttajalle.

Vastine: Lausunto annetaan tiedoksi kaupunkitekniikan suunnitteluun. Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavakarttaa.

#### Järvenpään Vesi 8.4.2024

Nykyisellä Soolokadulla on rakennettuna vesihuolto (vesijohto 200M, jätevesi 250M). Kuhmontiellä (uusi nimi kaavassa Svengikatu) on rakennettuna hulevesiverkosto (500M). Kaavaluonnoksessa esitetyt hulevesimäärät ovat merkittäviä lisäyksiä hulevesiviemärielle. Tämä vaatii riittävän laajaa aluevarausta viivytyksille ja painanteille.

Vastine: Svengipuiston hulevesirakenteet on suunniteltu erikseen asemakaavatyön rinnalla, jolloin esim. hulevesialtaiden vaatimat aluevaraukset on otettu huomioon asemakaavassa. Puistosuunnitelma valmistellaan ja hyväksytään omana prosessinaan. Lausunto ei anna aihetta tarkistaa asemakaavakarttaa.

# 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 <sup>2</sup> ] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|---------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|---|
| 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 <sup>2</sup> ] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------------------|---|
| Yhteensä          |                |               |                               |                           |   |

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

## Alamerkinnt

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