

JÄRVENPÄÄN KAUPUNGIN KAAVOITUS JA MITTAUS  
TUUSULAN KUNTA, KAAVOITUS



**KORTTELIN 2190 MAANKÄYTTÖTARKASTELUT JA YMPÄRÖIVIEN  
ALUEIDEN YLEISPIIRTEINEN MAANKÄYTTÖSUUNNITELMA**

13.12.2006

## SISÄLLYSLUETTELO

### 1 JOHDANTO

#### 1.1 TYÖRYHMÄ

#### 1.2 TEHTÄVÄN MÄÄRITTELY

SUUNNITTELUN OSATEHTÄVÄT

### 2 LÄHTÖKOHDAT

#### 2.1 SUUNNITTELUALUE

#### 2.2 SUUNNITTELUTILANNE

MAAKUNTAKAAVA  
YLEISKAAVA  
ASEMAKAAVA  
KUUMA-YHTEISTYÖ  
MAANOMISTUS

#### 2.3 LIIKENTEELLINEN TARKASTELU

### 3 SUUNNITTELUPROSESSI

#### 3.1 SUUNNITTELUPROSESSIN AIKANA SYNTYNEET TAVOITTEET

MAANKÄYTTÖ  
ASiantuntijayhteistyö  
VOIMALAITOS  
VAIHEISTETTU TOTEUTUS  
MAAKAASU  
SÄHKÖJOHTO 110kV  
LIIKENNE

### 4 OSAYLEISKAAVATASOINEN MAANKÄYTTÖTARKASTELU

YLEISTÄ

#### 4.1 VAIHTOEHTO A

#### 4.2 VAIHTOEHTO B

### 5 KORTTELIN 2190 JA SEN LÄHIYMPÄRISTÖN ASEMAKAAVATASOINEN MAANKÄYTTÖTARKASTELU

YLEISTÄ  
VAIHEITTAINEN TOTEUTTAMINEN

#### 5.1 VAIHTOEHTO A

#### 5.2 VAIHTOEHTO B

LIITTEET 1-3: Otteita suunnittelutyön aikana laadituista suunnitelmavaihtoehtoista

### 1 JOHDANTO

#### 1.1 TYÖRYHMÄ

Järvenpään korttelin 2190 maankäyttötarkastelut ja ympäröivien alueiden yleispiirteisen maankäyttösuunnitelman on laatinut Järvenpään kaupungin ja Tuusulan kunnan toimeksiantosta Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy.

**Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy:**stä ovat suunnittelutyöstä vastanneet:

Jukka Turtiainen, Arkkitehti SAFA  
Dan Mollgren, Arkkitehti SAFA  
Marjaana Yläjääski, ark.yo

Yleispiirteisen liikenneverkko selvityksen ja liikennesuunnitelman laatimisesta on vastannut **Suunnittelukeskus Oy:**n johtava erikoissuunnittelija Heikki Leppänen.

Hanketta varten perustetun ohjausryhmän työskentelyyn ovat osallistuneet

**Järvenpään kaupungista:**

Kaupunginarkkitehti Ilkka Holmila  
Kaavasuunnittelija Eeva-Liisa Vainio  
Liikenneinsinööri Eino Ikonen  
Suunnittelupäällikkö Armas Vihanto  
Suunnitteluinsinööri Jere Keskinen  
Kaupungingeodeetti Jukka Laitila

**Tuusulan kunnasta:**

Kaavapäällikkö Pertti Kyyhkynen  
Kaavasuunnittelija Kajja Hapuoja  
Suunnittelupäällikkö Olli Lappalainen  
Kiinteistöinsinööri Jussi Savela

Asiantuntijayhteistyöhön on lisäksi osallistunut:

**Fortum Power and Heat Oy**

Kristian Rehnström, Kaukolämpöliiketoiminnan päällikkö  
Markku Järvinen, Rakennuspäällikkö  
Voimalaitosprojektin konsultti Osmo Kaulamo, Osmo Kaulamo Engineering Oy

**Fortum sähkösiirto**

Lasse Karhunen

**Fingrid Oy**

Heikki Ruhanen

**Gasum Oy, Markkinointi**

Veli-Heikki Niiranen

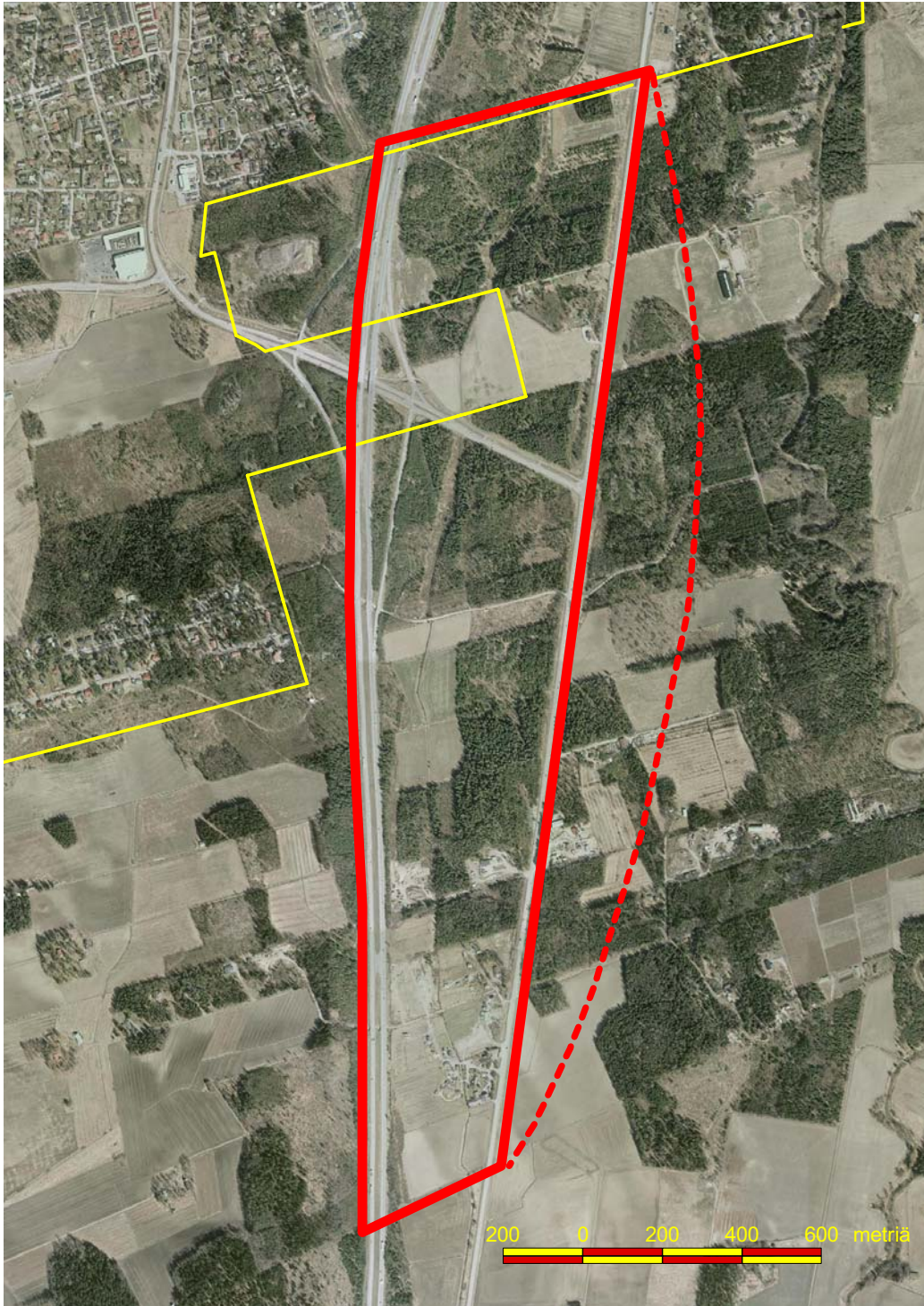
**Neste Jacobs Oy, Projektit/Kaasuryhmä**

Eero Hyvönen

**Tiehallinto**

Hannu Palmén





## 1.2 TEHTÄVÄN MÄÄRITTELY

Järvenpään kaavoitusksauksessa 2005 on ilmoitettu vireille tulevaksi korttelin 2190 asemakaavan muutos (A 144). Fortum on anonut asemakaavan muutosta omistamalleen alueelle Lahdenväylän eteläisen liittymän itäpuolisessa korttelissa, joka on asemakaavassa osoitettu huvi- ja viiherakennuksille. Uudessa yleiskaavassa Fortumin alue on osoitettu yhdyskuntateknisen huollon alueeksi ja yhtiön aikomuksena on rakentaa sinne ensin maa-kaasulla toimiva lämpökeskus kaukolämmön tuotantoa varten ja laajentaa sitä myöhemmin puupolttoainetta käyttävillä yksiköillä. Muu osa korttelista 2190 on yleiskaavassa osoitettu tehokkaaksi yritysalueeksi. Alueelle on mahdollista sijoittaa myös tilaa vievää kauppaa.

Kaavatyön käynnistyttyä havaittiin tarpeelliseksi laatia korttelin 2190 asemakaavan muutoksen pohjaksi maankäyttösuunnitelmatoisia vaihtoehtotarkasteluja erityisesti voimalaitos-yksiköiden sijoituksesta ja mahdollisten liikerakennusten alueiden toiminnallisista ja kaupunkikuvallisista ratkaisuista.

Asemakaavan muutoksen laatiminen edellyttää yhteistoimintaa Tuusulan kunnan kanssa, koska korttelin 2190 ei voi järjestää kulkuyhteyksiä Järvenpään kaupungin hallinnollisen alueen sisällä. Tulevat ajoyhteydet on liitettävä Tuusulan puolella tällä hetkellä yksityisten omistuksessa olevien maiden kautta joko Poikkitiehen tai Vanhaan Lahdentiehen, jotka kumpikin ovat yleisiä teitä.

Järvenpään kaupunki sopi ennen suunnittelutyön aloittamista Tiehallinnon kanssa korttelin 2190 kaavanmuutokseen liittyvän liikenneverkkoselvityksen ja liikennesuunnitelman laatimisesta. Selvitykset päätettiin laatia samanaikaisesti maankäyttösuunnitelman kanssa siten, että työt tukeutuisivat toisiinsa.

Järvenpään kaupungin ja Tuusulan kunnan välisissä neuvotteluissa todettiin tarpeelliseksi tutkia korttelin 2190 uusi maankäyttö siten, että samalla selvitetäisiin laajemmin yleispiirteisellä tasolla Lahdenväylän ja Vanhan Lahdentien välisen alueen mahdollinen kehittäminen yritysalueena. KUUMA -kuntien yhteistyönä laadittavana olevassa seudullisessa maankäytön kehitys- ja ympäristökuvatyössä on tavoitteena osoittaa vyöhyke seudullisesti merkittäväksi yritysalueeksi, jonne voidaan sijoittaa myös tilaa vievää erikoiskauppaa. Tällainen kuntien välisessä yhteistoiminnassa tapahtuva kehittäminen on esitetty myös vahvistettavana olevassa Uudenmaan maakuntakaavassa.

### Suunnittelun osatehtävät

#### I Osayleiskaavatasoinen maankäyttötarkastelu

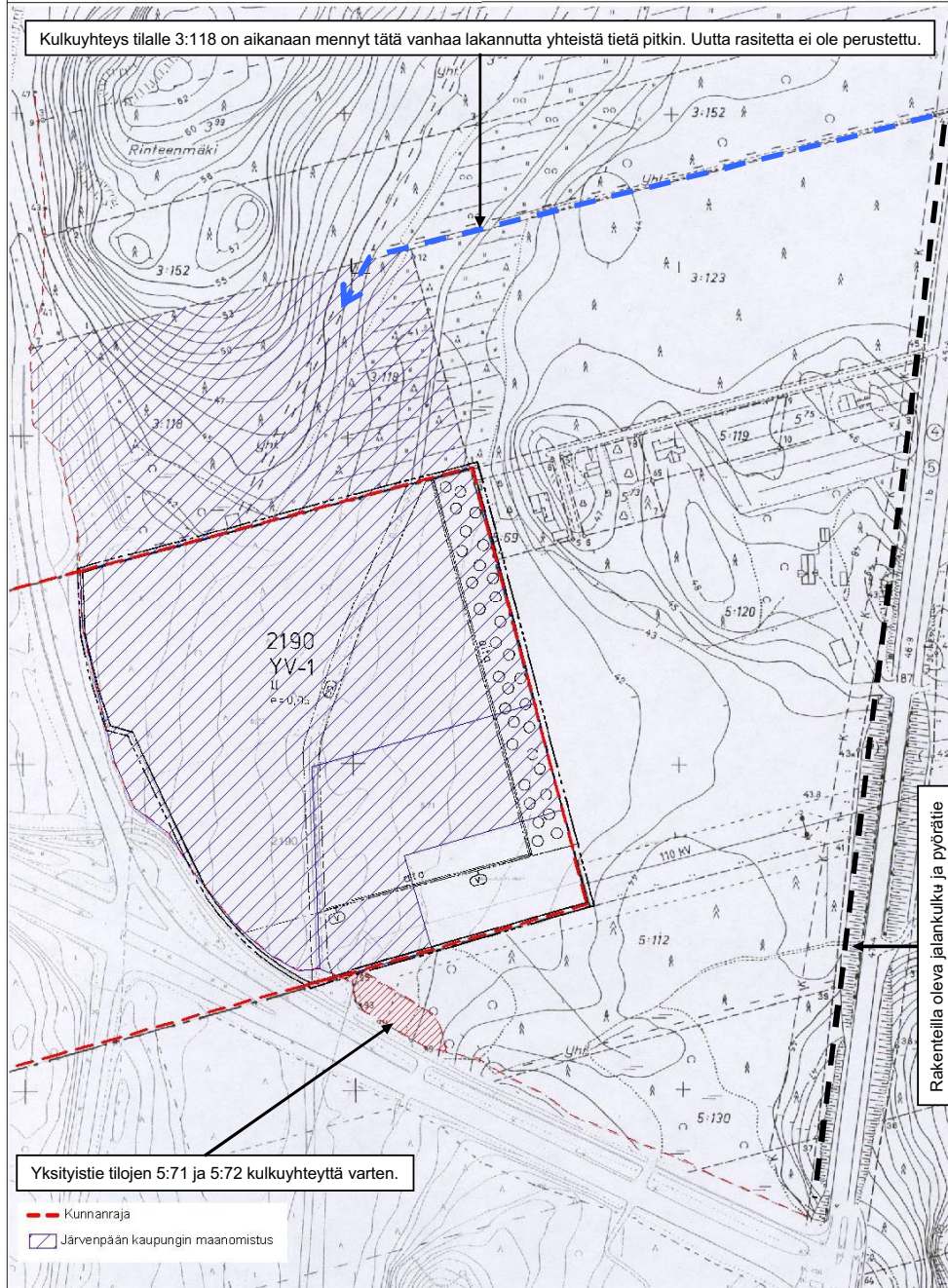
Tehtävänä on ollut kehittää vaihtoehtoisia osayleiskaavatasoisia maankäyttöratkaisuja ensisijaisesti yritystoiminnan, tilaa vevän kaupan sekä teknisen huollon (voimalaitokset) tarpeiden pohjalta ja sovitaa ne yhteen samanaikaisesti laadittavan liikenneverkkoselvityksen ja liikennesuunnitelman kanssa.

#### II Korttelin 2190 ja sen lähiympäristön asemakaavatasoinen maankäyttötarkastelu

Tarkemman suunnittelun tarkoitus on ollut laatia korttelin 2190 ja sen lähiympäristön maankäyttöratkaisuista asemakaavatasoiset suunnitelmavaihtoehdot, joiden sisältönä on voimalaitosrakennusten ja mahdollisten liike- ja yritysrakennusten sijoittaminen alueelle. Suunnitelmien tavoitteena on ollut ratkaista alueen liikenne ja yksiköiden sijoitus toiminnallisesti sekä kaupunkikuvallisesti. Erityisen tärkeänä tekijänä on otettu huomioon kaupunkikuvan laatu liikenteen pääväyliltä tarkasteltuna. Tavoitteena on ollut rakentamis- ja hoitokustannuksiltaan realistiset suunnitelmat.



13.7.2006



## 2 LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue käsittää Järvenpään kaupungissa kaupunginosan 21 eli Satukallion korttelin 2190 ja Tuusulan kunnassa kaavoittamatonta aluetta em. Järvenpään kaupungin korttelin 2190 ympärillä.

Suunnittelualue rajautuu lännessä Lahdenväylään, idässä Vanhaan Lahdentiehen, pohjoisessa Tuusulan ja Järvenpään rajaan ja etelässä Tuusulan ja Keravan rajaan (kuva 1).

Järvenpään kaupungin kortteli 2190 on rakentamaton. Tuusulan kunnassa sijaitsevat alueet tarkastelualueella ovat pääosin maaseutumaista pelto- ja metsäaluetta, jolla sijaitsee muutamia asuinrakennuksia. Tarkastelualueen eteläosassa Tuomalassa sijaitsee Honkarakenteen esittelyrakennuksia ja yksittäisiä asuinrakennuksia. Tarkastelualueen läpi kulkee 110 kV sähkölinja, joka on Ratahallintokeskuksen omistuksessa. Lahdentien varressa kulkee koko suunnittelualueen läpi Gasum Oy:n hallinnoima maakaasun runkoputki.

### 2.2 SUUNNITTELUTILANNE

#### MAAKUNTAKAAVA

Alue on maakuntavaltuuston 14.12.2004 hyväksymässä ja ympäristöministeriössä vahvistettavana olevassa maakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi ja Järvenpään eteläisen liittymän kohdalla on myös merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön merkintä (kuva 4).

#### YLEISKAAVA

Järvenpään kaupungin oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa 2020 (kv 9.8.2004 § 64), joka suunnittelualueen osalta on lainvoimainen, korttelin 2190 alue on merkitty tehokkaan yritystoiminnan (TP) sekä yhdyskuntateknisen huollon alueeksi (ET).

Tuusulan kunnan voimassa olevassa Tuomalan osayleiskaavassa alue on maa- ja metsätalousaluetta. Tuusulan kunnan kaavoitussuunnitelmassa 2007 - 2011 todetaan tarkastelualueen yleiskaavoituksen osalta, että Järvenpään, Keravan ja Tuusulan raja-alueiden maankäyttö ratkaistaan yhteisin osayleiskaavoin.

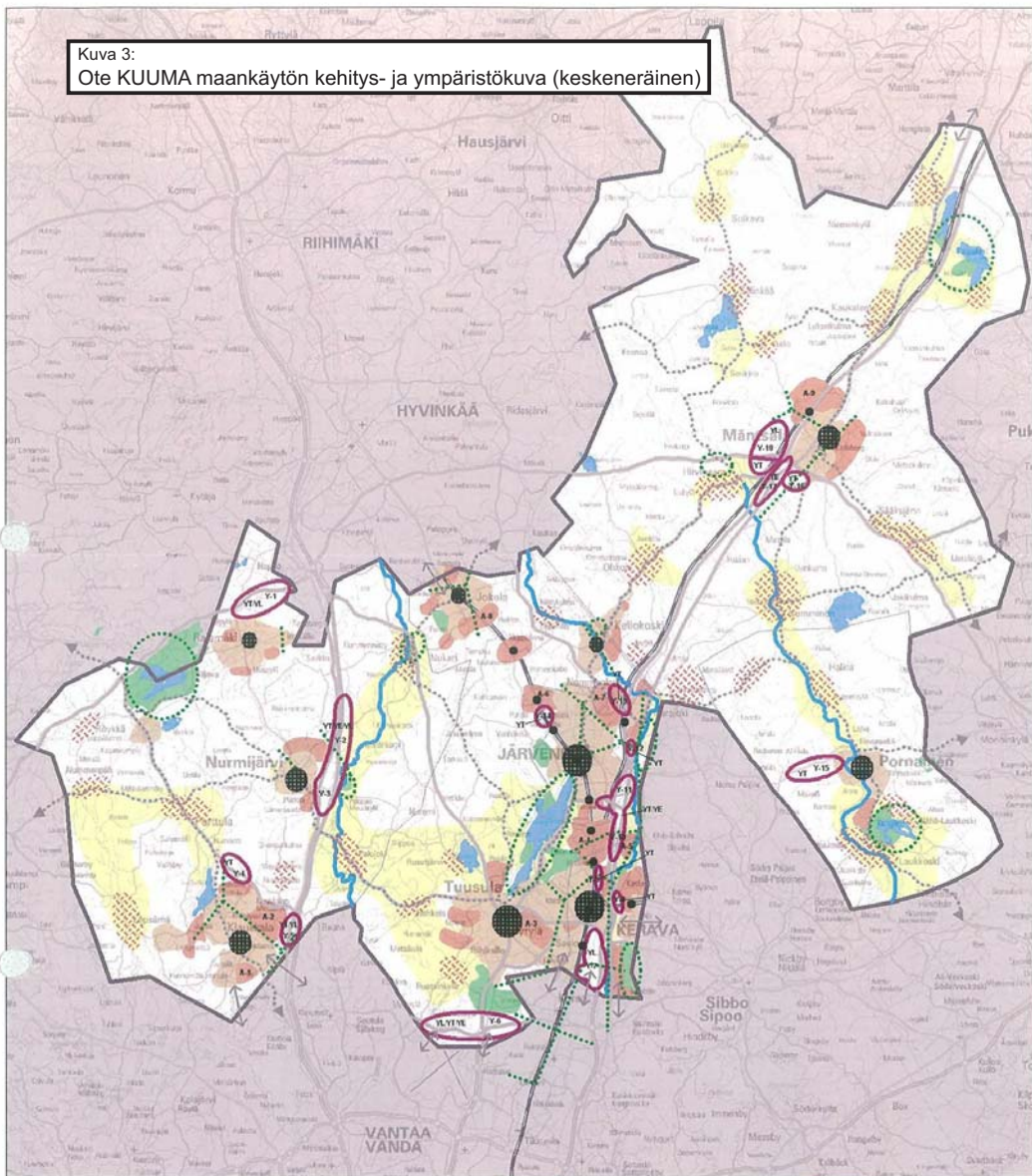
#### ASEMAKAAVA

Korttelissa 2190 on voimassa 21.12.1992 vahvistettu asemakaava, jossa kortteli on huvi- ja viihdetarkoituksia palvelevien rakennusten korttelialuetta (YV-1). Järvenpään kaupungilla on vireillä asemakaavan muuttaminen Fortumin voimalaitosta ja kaupallista toimintaa varten.

Etelä-Tuusulassa on voimassa Honkarakenteen asemakaava (kv 6.10.2003), joka koskee korttelia 38025. Alue on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-14), jonka rakennusoikeus on 8000 k-m<sup>2</sup>.



Kuva 3:  
Ote KUUMA maankäytön kehitys- ja ympäristökuva (keskeneräinen)



**skoy** KUUMA-kuntien kehitys- ja ympäristökuva 2. vaihe 1:200 000 18.9.2009 AELUM

### KUUMA –YHTEISTYÖ

KUUMA -kuntien yhteistyönä laadittavana olevassa seudullisessa maankäytön kehitys- ja ympäristökuvatyössä (kuva 3) on tavoitteena osoittaa vyöhyke seudullisesti merkittäväksi yritysalueeksi, jonne voidaan sijoittaa myös tilaa vievää erikoiskauppaa. Tällainen kuntien välisessä yhteistoiminnassa tapahtuva kehittäminen on esitetty myös vahvistettavana olevassa Uudenmaan maakuntakaavassa.

### MAANOMISTUS

Tarkastelualueen maanomistajat ovat korttelin 2190 osalta Järvenpään kaupunki ja Fortum Power and Heat Oy ja Tuusulan kunnan puolella pääosin yksityiset maanomistajat.

Muu keskeinen suunnittelutyössä käytetty tausta-aineisto:

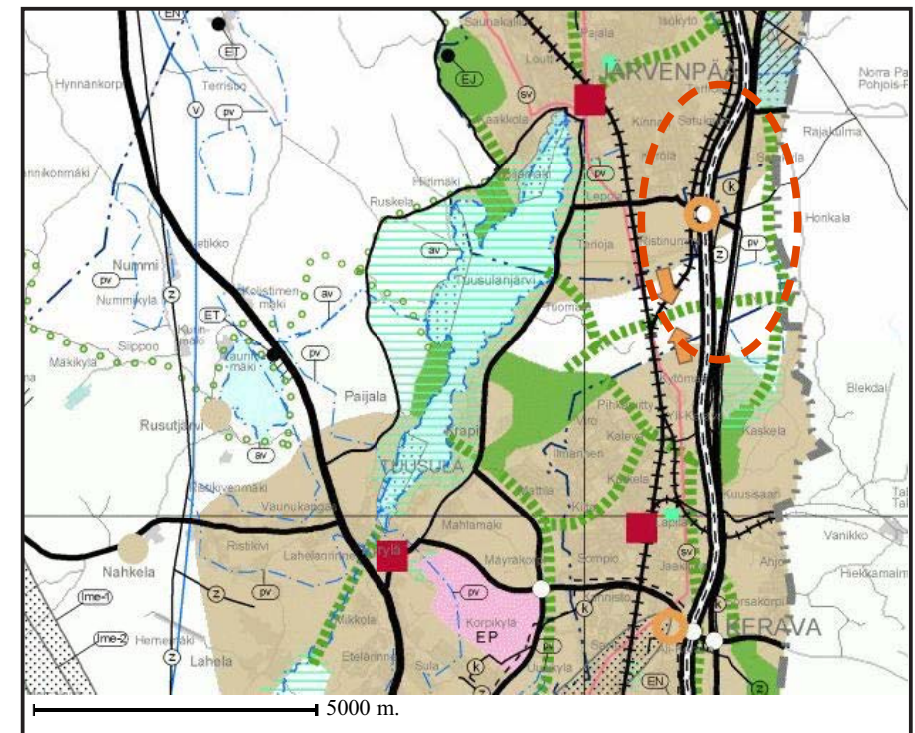
- Järvenpään yleiskaavaan liittyvä kunnallistekninen selvitys
- Fortum Oy:n voimalaitoshankkeeseen liittyvät luonnossuunnitelmat
- Maakaasuverkostoon liittyvät suunnitelmakartat ja tiedot
- Järvenpään paikatiedot mm. arvokkaasta kasvillisuudesta ja kulttuuriympäristöstä
- Järvenpään ja Tuusulan kiinteistörekisteritiedot ja kiinteistöjaotuskartat

### 2.3 LIIKENTEELLINEN TARKASTELU

Järvenpään korttelin 2190 maankäyttötarkastelun ja ympäröivien alueiden yleispiirteisen maankäyttösuunnitelman laatimisen yhteydessä on tehty Järvenpään kaupungin ja Tuusulan kunnan toimeksiannosta aluetta koskeva liikenteellinen tarkastelu. Suunnitelmat on laadittu tiiviissä yhteistyössä.

Kuva 4:

Ote Uudenmaan maakuntakaavaehdotuksesta, 22.9.2003. Tarkastelualue merkitty katkoviivalla.







Kuva 5: VIISTOILMAKUVA SUUNNITTELUALUEELTA (POHJOISESTA)

Kuva 6: VIISTOILMAKUVA SUUNNITTELUALUEELTA (ETELÄSTÄ)



### 3 SUUNNITTELUPROSESSI

Suunnittelutyön aikana ohjausryhmä kokoontui viisi kertaa. Ohjausryhmän kokouksissa esille tulleet keskeiset suunnitteluun vaikuttavat asiat on kuvattu lyhyesti kappaleessa 3.1.

#### 3.1 SUUNNITTELUPROSESSIN AIKANA SYNTYNEET TAVOITTEET

##### Maankäyttö

- Kumpaakin kuntaa kiinnostaa rajalla olevan moottoritien ja Vanhan Lahdentien välisen alueen yhteinen kehittäminen yritysalueena. Alueelle voi sijoittua myös tilaa vievän kaupan toimintoja.
- Maakuntakaavasta on otettava huomioon viheryhteystarpeen merkintä. Myös melun ja mahdollisen tärinän leviämiseen on kiinnitettävä huomiota.
- Fortumin lämpökeskuksen ja sähköaseman sijoittuminen sekä niiden toiminta vaikuttaa myös lähiympäristön suunnitteluun.
- Kaupalle parhaat alueet sijaitsevat Pohjoisväylän molemmin puolin, joskin tilaa vievän kaupan keskittyminen (erikoiskauppaa) kannattaisi sijoittaa pohjoisväylän pohjoispuolelle ja eteläpuolelle muuta logistiikkatoimintaa.
- Korkeat kalliokohteet varsinkin Pohjoisväylän eteläpuolella hankaloittavat jonkin verran sinne sijoitettavaa toimintaa esim. isot n. 15-16 ha:n logistiikkatontit, joista on kysyntää.
- Kaavoitusohjelman mukaan Tuusula tekee alueelle yleiskaavallisen tarkastelun.
- Asemakaavamuutos tehdään Järvenpään kaupungin puolella mahdollisimman pian ja Tuusula tekee omalla alueellaan ensin yleiskaavatasoisen työn ja hoitaa maanhankinta-neuvottelut alueella olevien yksityisten maanomistajien kanssa.
- Koko aluetta koskevista luonnoksista Tuusulan kannalta parempi vaihtoehto jatkotyöskentelyyn on vaihtoehto, jossa Pohjoisväylän eteläpuolelle sijoittuu logistiikkakeskus.

##### Asiantuntijayhteistyö

- Suunnittelu koskee useita yritystahoja, mm. Fortum Oy:n kaukolämpötoimintaa ja Gasum Oy:n maakaasuverkostoa. Tiehallinto on suunnittelun keskeinen osapuoli, koska suunnittelualueelle ei pääse kuntien katu- tai tieverkosta.
- Luontoselvitysten osalta Järvenpään puolelta on saatavissa vain yleiskaavatasoista inventointitietoa. Tuusulan puolella ei vastaavia selvityksiä ole tehty.
- Liikennesuunnittelukonsultin rooliin kuuluu tiehallinnolle sopivien kulkuyhteys- ja liittymä-ratkaisujen etsiminen yhteistyössä tieviranomaisten kanssa.

##### Voimalaitos

- Fortumin tilantarve on n. 3-4 ha (sisältäen laajennusvaran ja n. 1,5 ha:n varastointialueen). Voimalaitosrakennus on 25 m korkea ja savupiippu 70 m. Voimalaitoksen sijainti keskeisellä paikalla edellyttää sen arkkitehtuurin kehittämistä tasokkaaksi.
- Voimalaitoksen toteuttamisaikataulu edellyttää toteutuksen vaiheistusta, koska molemmat vaihtoehdot tukeutuvat vanhan Lahdentien varaan ja Järvenpää haluaa saada oman alueen asemakaavan toteutukseen mahdollisimman pian. Liikenne voimalaitokselle voisi tilapäisesti mennä pohjoisväylän kautta.
- Fortumin kaukolämmön tuotantolaitoksen toteuttamisella on todella kiire. Voimalaitoksen rakentaminen pitäisi aloittaa jo keväällä 2007, jotta lämmöntuotantokapasiteettia voitaisiin lisätä jo seuraavalle lämmityskaudella eli syksyllä 2007. Jollei kapasiteettia saada lisää, ei myöskään uusia kaukolämpöasiakkaita voida enää liittää verkoston piiriin.
- Uusi tuotantolaitos korvaa Jamppaan v. 1976 rakennetun päätuotantolaitoksen, joka jää edelleen varavoimalaitoksena käyttöön. Fortumin näkemys on, että voimalaitoshankkeen aikataulutuksen ja toteuttamisen kannalta koko laitos tulisi sijoitua yhden kunnan alueelle. Fortum lähtee edelleen siitä, että sähkölinja, -asema ja voimalaitos pitäisi olla samalla alueella.



- Fortumin sähkönsiirron osalta on lähdetty liikkeelle siitä, että voimalaitos ja sähkönsiirto-asema tulisi olla vierekkäin. Mikäli ne ovat erillään tarvitaan yhteys voimalaitokselle. Ilmajohdanto on turvallisuussyistä parempi vaihtoehto kuin kaapeli. Ilmalinja tarvitsee suojakaistan voimalaitokselta sähköasemalle.
- Tuusulan puolelle Järvenpään alueelle suunnitellun polttoaineen varastokentän lupakäsittely: Kun ja jos vanha osayleiskaava on alueella voimassa lupavaiheessa, riittää poikkeamislupa osayleiskaavasta. Toimivalta on Tuusulan kunnan kaavoitustoimistolla.
- Hanke esitellään alueen naapureille eli Fortum järjestää asukasillan.

#### **Vaiheistettu toteutus**

- Laaditaan vaiheistuskaavio toteuttamisesta siten, että
  1. vaiheessa toteutetaan Fortumin rakennus Järvenpään puolelle ja sen tarvitsemat varastokentät Tuusulan puolella sijaitsevalle Järvenpään kaupungin omistamalle alueelle sekä liikenteen tilapäisjärjestelyt Pohjoisväylän puolelta.
  2. vaiheessa toteutetaan Tuusulan puolelta se alue, joka rajoittuu Järvenpään alueeseen, jolloin liikenne alueelle saadaan toteutettua Lahdentien puolelta.
  3. vaiheessa toteutetaan loppuosa alueesta.

#### **Maakaasu**

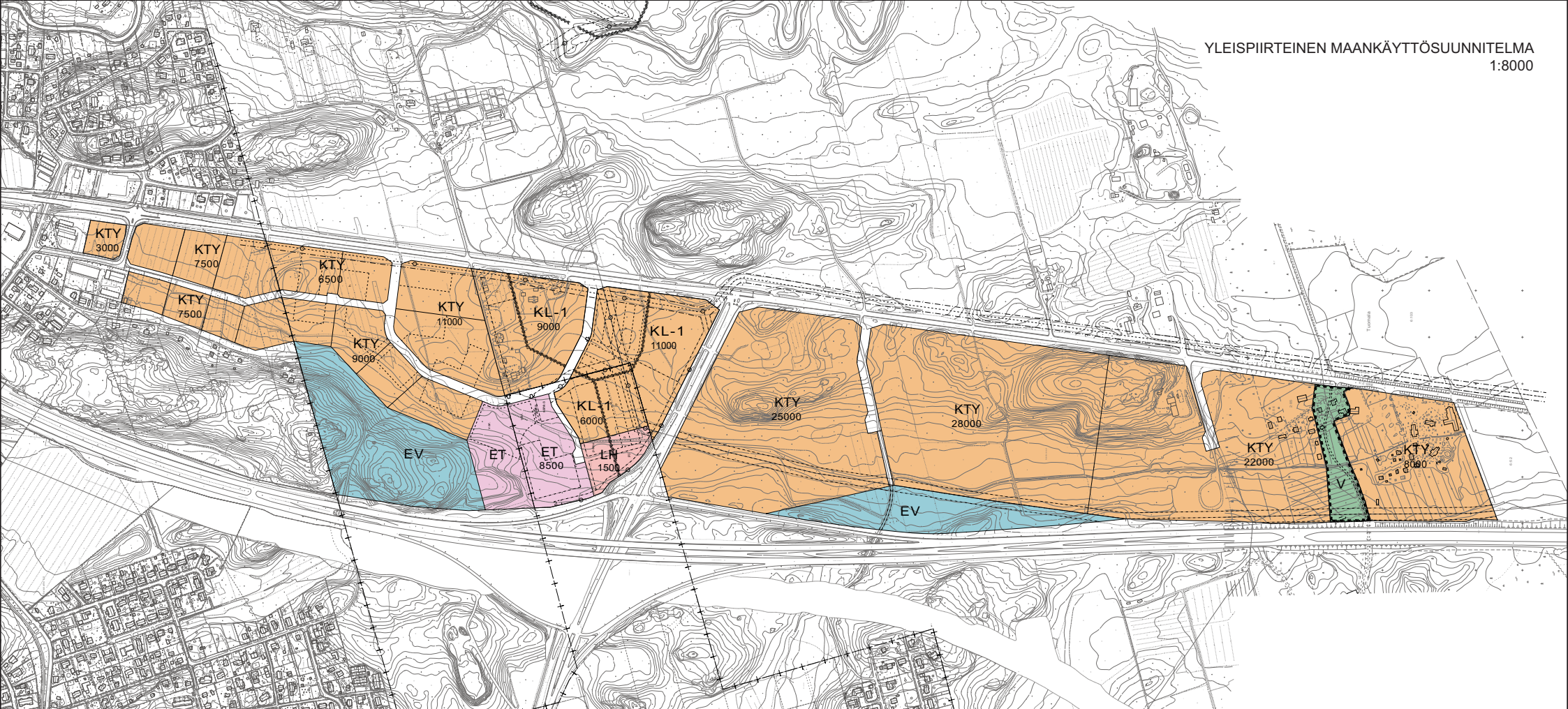
- Vanhan Lahdentien varressa sijaitsevaan maakaasun runkoputkeen liittyvän paineenvähennysaseman sijoittaminen ja siitä maakaasuputken johtaminen kaukolämpölaitokselle edellyttää selvittämistä ja yhteistyötä Gasum Oy:n kanssa.
- Uusi maakaasulinja ja paineenvähennysasema Fortumin voimalaitosalueelle tulee ottaa huomioon suunnittelussa. Tutkitaan myös linjan tuontia pohjoisväylän reunassa Fortumin tontille saakka.
- Gasumin maakaasuputket sijaitsevat Lahdentien varressa ja uudelle voimalaitokselle tarvitaan sieltä uusi putki sekä paineenvähennysasema. Maakaasuputken suojaetäisyys rakennuksesta on 20 m ja sähkölinjan pylväästä 50m. Paineenvähennysaseman suojaetäisyys kytkinasemasta on 100 m tai mahdollisesti 50 m. Maakaasuputkea varten on varattava 20 m leveä käytävä. Kaasuputki voidaan sijoittaa joko Pohjoisväylän viereen tai alueelle Lahdentieltä voimalaitokselle suunnitellun katualueen viereen.
- Maakaasulinjojen lunastus - Gasum hakee lunastuksen Fortumin hakemuksen perusteella. Lunastusmenettely riippuu lunastuksen suuruudesta.
- Maakaasuputki voidaan sijoittaa Pohjoisväylän varteen. Gasumin edustaja selvitti, että putken tulee olla tontin puolella, koska tiehallinto ei salli sitä tiealueelle. Suoja-alue 10 m (alle 200 mm putki) tai 16 m (200-500 mm putki) putken molemmin puolin sen sijaan saa tulla tiealueelle. Maakaasun paineenvähennysaseman suojaetäisyyden liikerakennukseen on oltava 50 m.

#### **Sähköjohto 110kV**

- Sähkölinjan sijainti rajoittaa ainakin rakennusten sijoittamista
- Sähköjohdon suoja-alue tulee olla johdon molemmin puolin 13m + (5-10m), jolloin suojavaähyke on kokonaisuudessaan 36-46 metriä.
- Pysäköintialueita voidaan toteuttaa myös johdon suojavaähykkeellä.

#### **Liikenne**

- Todettiin liikennesuunnittelun tilanteesta, että alueen kaupallista rakentamista tutkinut YIT on toimittanut Järvenpään kaupungille Esisuunnittelijat SITO- konsultin laatiman selvityksen Pohjoisväylän kaista- ja liittymäjärjestelyistä vaiheessa, jossa kulkua Vanhan Lahdentien suunnasta ei vielä ole rakennettu. Pohjoisväylä tulisi selvityksen mukaan säilyä 2+2 -kaistaisena. Lisäksi tarvitaan kääntyviä kaistoja moottoritien rampeille sekä niille myös liikennevalot. Myös liikekorttelin 2190 tilapäisliittymään tarvittaisiin liikennevalot. Vanhan Lahdentien liittymä voisi toimia kiertoliittymänä. Todettiin, että Esisuunnittelijoiden raportti on laadittu hiukan laajempaa kaupallista rakentamista varten korttelissa 2190. Raportissa oli lisäksi sovellettu moottoritieltä kaupallisiin palveluihin tulevaan liikenteeseen tavanomaista suurempaa %- osuutta, joka normaalisti on n. 20 %. Sovittiin, että tämän hankkeen liikennesuunnittelija tutkii oman ratkaisunsa nyt käsillä olevan maankäyttöajatuksen pohjalta.



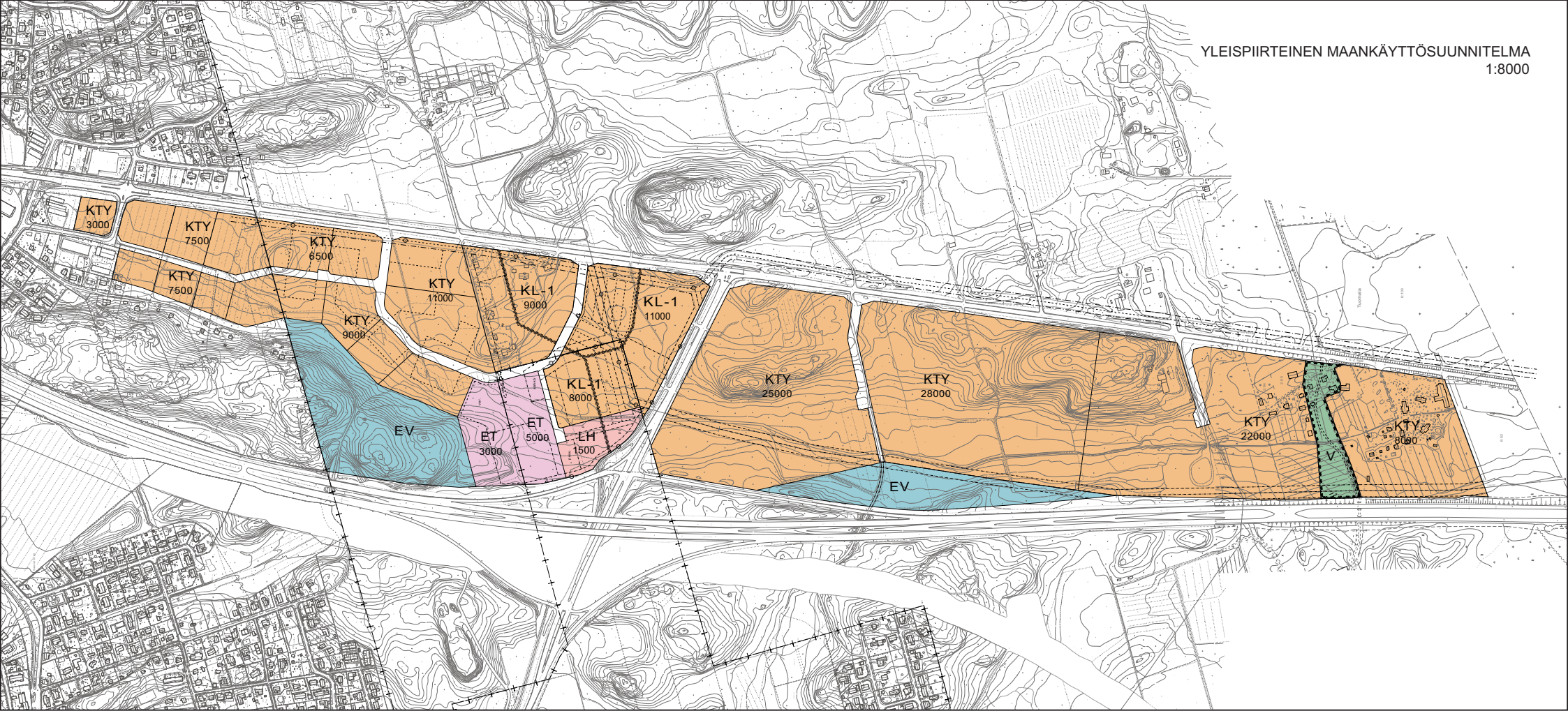
TILASTOLOMAKE VE A	PINTA-ALA ha	PINTA-ALA %	PINTA-ALA %	KERROSALA k-m <sup>2</sup>	TEHOKKUUSLUKU e <sub>s</sub>
KTY	72.3832	85.79		127500	0.18
KL-1	11.9893	14.21		26000	0.22
K YHT.	84.3725	100.00	77.96	153500	0.18
YHTEENSÄ	84.3725	77.96		153500	
V	1.8498	100.00			
V YHT.	1.8498	100.00	1.71		
LH	1.2281	100.00		1500	0.12
L YHT.	1.2281	100.00	1.13	1500	0.12
EV	11.6831	70.64			
ET	2.1890	13.23			
ET	2.6676	16.13		8500	0.32
E YHT.	16.5397	100.00	15.28	8500	0.05
KADUT, TIET	4.2327	100.00	3.91		
KAAVA-ALUE YHT.	108.2228	100.00		163500	0.15

#### 4 OSAYLEISKAAVATASOINEN MAANKÄYTTÖTARKASTELU

##### YLEISTÄ

Suunnittelutyön aikana laadittiin tarkastelualueelta vaihtoehtoisia ratkaisuja, joiden avulla pyrittiin määrittelemään liike-, toimitila- ja yhdyskuntateknistä huoltoja palvelevan rakentamisen määrää ja sijoittumista. Mahdollisten suojaviheralueiden ja viheryhteyksien tarvetta arvioitiin myös tämän yhteydessä. Lopputuloksena syntyi kaksi vain Järvenpään korttelin 2190 lähiympäristön osalta toisistaan poikkeavaa vaihtoehtoa. Molemmissa vaihtoehdossa lähtökohtana on, että Pohjoisväylän eteläpuolella mahdollistetaan logistiikkakeskuksen rakentaminen. Ajatusta puoltaa KUUMA-yhteistyön ideat, hyvät liikenneyhteydet ja kyseisten tonttien kysyntä Tuusulassa. Honkarakenteen v. 2003 hyväksytty asemakaava tarkastelualueen eteläosassa tukeutuu nykymuodossaan tulevaan laajempaan yritysalueeseen. Maa-kuntakaavan mukainen viheryhteystarve on huomioitu osoittamalla lähivirkistysalue Honkarakenteen pohjoispuolelle. Paljon tilaa vaativien erikoistavaran kaupat on sijoitettu näkyville paikoille Pohjoisväylän pohjoispuolelle, Lahdentien varteen. Lahden moottoritille näkyvät alueet on osoitettu yhdyskuntateknikan huollolle (voimalaitos) ja liikenneasemalle. Tarkastelualueen pohjoisosassa on suunniteltu jatkeeksi Järvenpään puolella olevalle lahdentien varren yritysalueelle. Toimitilarakentaminen on mittakaavaltaan muuta tarkastelualueen rakentamista pienempi ja alueelle sopiva toiminta käsittää esim. valmistusta, varastointia ja kuljetusta.





TILASTOLOMAKE VE B	PINTA-ALA ha	PINTA-ALA %	PINTA-ALA %	KERROSALA k-m <sup>2</sup>	TEHOKKUUSLUKU e <sub>k</sub>
KTY	72.3832	85.43		127500	0.18
KL-1	12.3485	14.57		28000	0.23
K YHT.	84.7317	100.00	78.29	155500	0.18
YHTEENSÄ	84.3725	77.96		153500	
V	1.8498	100.00			
V YHT.	1.8498	100.00	1.71		
LH	1.4545	100.00		1500	0.10
L YHT.	1.4545	100.00	1.34	1500	0.10
EV	11.6831	73.21			
ET	4.2747	26.79		8500	0.20
E YHT.	15.9578	100.00	14.75	8500	0.05
KADUT, TIET	4.2290	100.00	3.91		
KAAVA-ALUE YHT.	108.2228	100.00		165500	0.15

#### 4.1 VAIHTOEHTO A

- Pohjoisessa toimitilarakentamista n. 45000 k-m<sup>2</sup>
- Pohjoisväylän ja Lahdentien välissä 20000 k-m<sup>2</sup> kaupan myymälätiloja Tuusulan kunnassa
- Järvenpään korttelissa 2190 kaupan myymälätiloja 6000 k-m<sup>2</sup>, voimalaitos 8000 k-m<sup>2</sup> ja liikenneasema 1500 k-m<sup>2</sup>
- Pohjoisosassa kaksi uutta liittymää Lahdentieltä
- Eteläosassa kaksi uutta liittymää Lahdentieltä
- Eteläosassa 83000 k-m<sup>2</sup> logistiikkakeskukseen liittyvää rakentamista
- Eteläosassa viheryhteys osoitettu Lahden moottoritien ja Lahdentien välisenä virkistysalueena.

#### 4.2 VAIHTOEHTO B

Vaihtoehdosta A poiketen:

- Järvenpään korttelissa 2190 kaupan myymälätiloja 8000 k-m<sup>2</sup>
- Voimalaitoksen laajennus 3500 k-m<sup>2</sup> osoitettu Tuusulan kunnan puolelle

## 5 KORTTELIN 2190 JA SEN LÄHIYMPÄRISTÖN ASEMAKAAVATASOINEN MAANKÄYTTÖTARKASTELU

### YLEISTÄ

Korttelin 2190 ja sen lähiympäristön maankäyttöratkaisuista on laadittu kaksi asemakaavatasoista suunnitelmaa, joiden sisältönä on voimalaitosten ja mahdollisten liike- ja yritysra-kennusten sijoittaminen alueelle. Suunnitelmissa on pyritty ratkaisemaan alueen liikenne-järjestelyt ja yksiköiden sijoitus toiminnallisesti sekä kaupunkikuvallisesti. Erityisen tärkeänä tekijänä on otettu huomioon kaupunkikuvan laatu liikenteen pääväylyiltä tarkasteltuna. Suunnittelutilanteesta, tavoiteaikatauluista ja liikennejärjestelyistä johtuen alueen kaavoitus tulisi vaiheistaa ja tässä työssä on pyritty havainnollistamaan tulevat suunnittelu- ja toteutusvaiheet.

Otteita liikenteen tarkastelu -raportista, Suunnittelukeskus Oy, 11.12.2006:

*Kaava-alue rajautuu Vanhan Lahdentien ja moottoritien väliselle alueelle. Liikenteellisesti kaava-alue liittyy lopputilanteessa Vanhan Lahdentien (maantie 140) kautta liikenneverkkoon. Vanha Lahdentie ja moottoritielle (sekä Järvenpään) johtava Pohjoisväylä (maantie 145) ovat yleisiä teitä, jotka sijoittuvat liikennealueille (LT-alue). Liittyminen LT-alueelle sallitaan vain kaavassa merkityissä paikoissa. Suunnitelmissa liittymäetäisyydet ovat yli 300 m.*

*Vanhalla Lahdentiellä Pohjoisväylän pohjoispuolella ja Pohjoisväylällä Järvenpään suuntaan on toteutettu erillinen kevyenliikenteen väylä ajoradasta erillisenä. Tarkastelualueen eteläosalla tulee varautua liikennealueen puitteissa myös kevyenliikenteen väylän toteuttamiseen.*

### VAIHEITTAINEN TOTEUTUS

#### 1. vaihe

Järvenpään kortteli 2190 osoitetaan liikerakennusten ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten sekä huoltoaseman korttelialueiksi. Liikenne alueelle järjestetään jo aiemmin yksityistietoimituksella perustetun liittymän kautta Pohjoisväylältä. Liikenne voimalaitokselle kiertää erikoistavaran kaupan alueen itäpuolista rajaa pitkin. Vaihtoehdossa B voimalaitoksen polttoainevarasto sijoitetaan ensimmäisessä vaiheessa kaava-alueen ulkopuolelle Järvenpään kaupungin omistuksessa olevalle alueelle Tuusulan kunnan puolelle. Toimivalta poikkeamisluvan myöntämiselle on Tuusulan kunnan kaavoitustoimistolla.

#### 2. vaihe

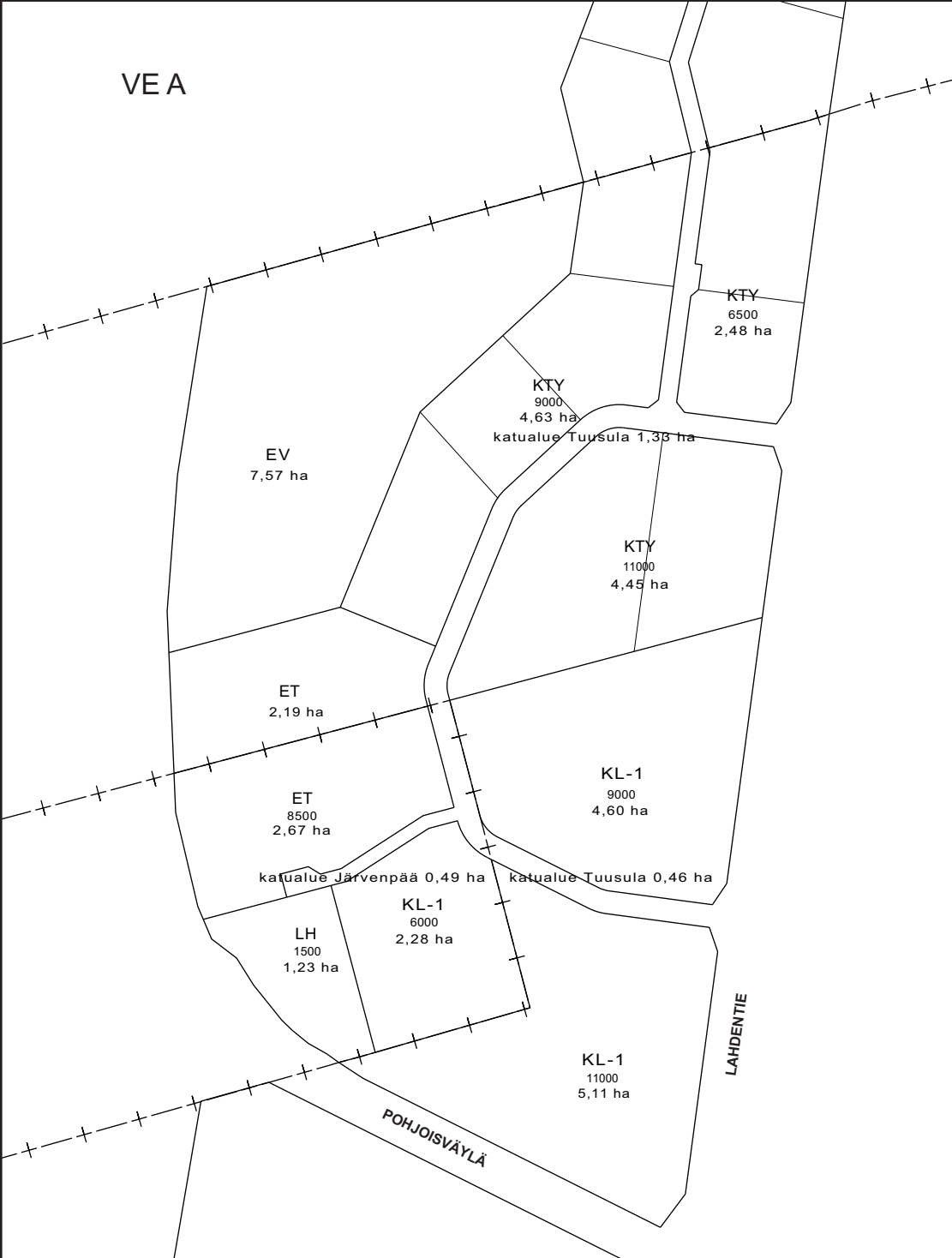
Korttelia 2190 ympäröivät alueet Tuusulan kunnan puolella kaavoitetaan liikerakennusten ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialueiksi uuden kadun varteen. Pohjoisväylän tilapäinen liittymä poistuu käytöstä ja liikenne ohjataan alueelle Lahdentieltä. Vaihtoehdossa B voimalaitoksen laajennus sijoitetaan korttelin 2190 pohjoispuolelle Tuusulan kunnan puolelle.

Ote liikenteen tarkastelu -raportista, Suunnittelukeskus Oy, 11.12.2006:

*Voimalaitoksen toteutusaikataulun vuoksi rakentamisessa on varauduttu alkuvaiheessa johtamaan ajoneuvoliikenne alueelle Pohjoisväylältä voimassaolevan vanhan liittymäluvan perusteella. Tilapäinen liittymä palvelee myös mahdollisesti toteutuvaa kaupallista toimintaa (liiketontti ja huoltoasema). Myöhemmin alueen rakentuessa liikenne johdetaan alueelle Vanhan Lahdentien kautta. Tilapäisen ajoreitin toteutuksessa varaudutaan voimalaitoksen hakekuljetuksen turvaavaan täysperävaunuun (mitoituksessa "eurorekka" 25.25 m) ja samanaikaiseen kuorma-auton (8 m ka) kulkemiseen.*

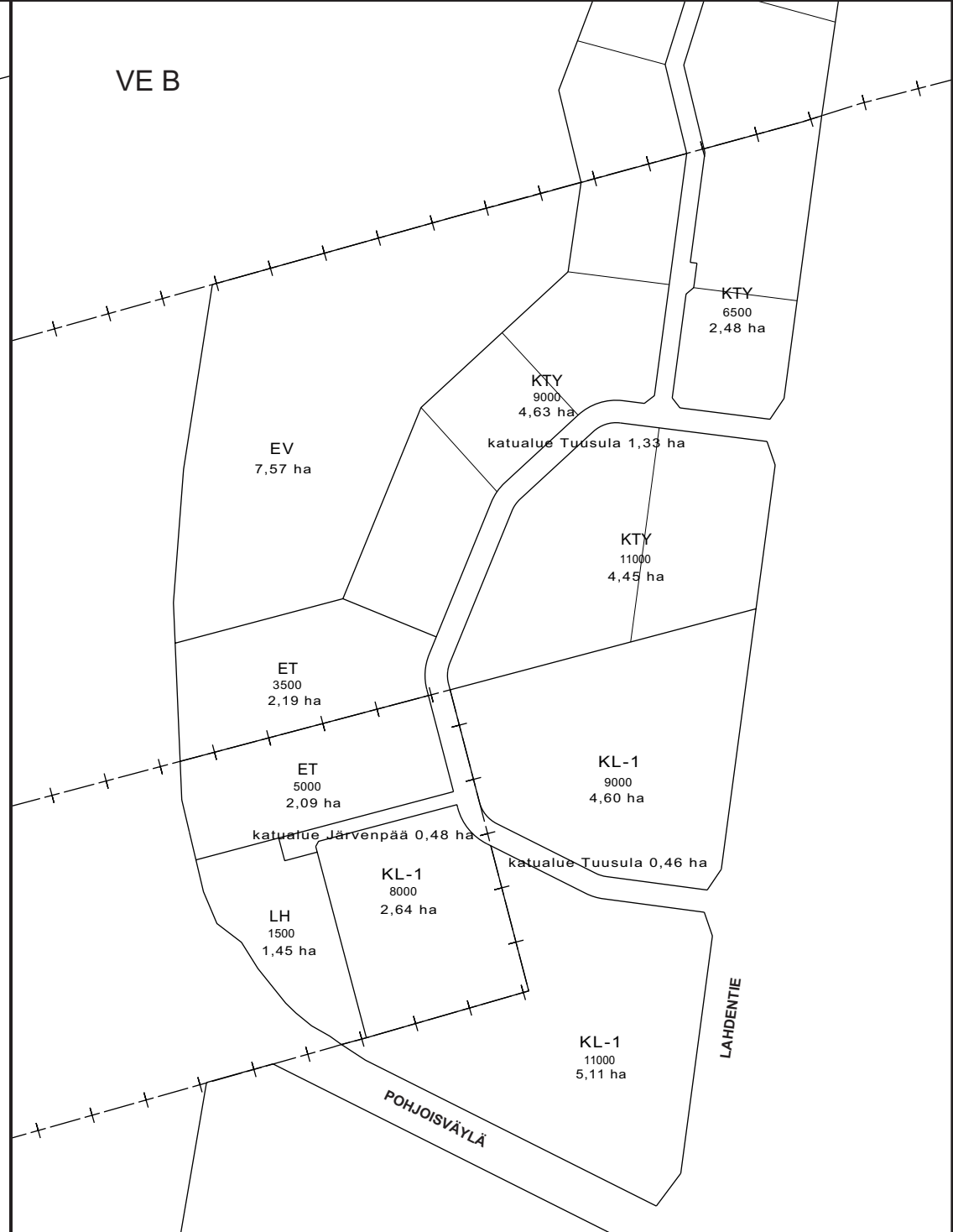


VE A



PINTA-ALAT VE A 1:4000

VE B



PINTA-ALAT VE B 1:4000



VE A, HAVAINNEKUVA 1:4000

## 5.1 VAIHTOEHTO A

### KAUPUNKIKUVA

Voimalaitos ja liikenneasema on sijoitettu näkyville paikoille Lahden moottoritien varteen. Korkeatasoisesti toteutettuna voimalaitos muodostaa tärkeän maamerkin maisemassa, 70 metriä korkea voimalaitoksen piippu näkyy kauas etenkin moottoritien suuntaisesti. Ilta- ja yöaikaan valaistut laitosrakennukset ohjaavat etelästä saapuvaa liikennettä Järvenpään keskustan suuntaan. Voimalaitoksen toimintaan tarvittavat polttoainevarastot on sijoitettu metsäisen selänteen itärinteeseen. Kaupalle soveltuville alueille Lahdentien ja Pohjoisväylän varteen on sijoitettu paljon tilaa vaativan erikoistavarankaupan myymälärakennuksia. Tavoitteena on yhtenäinen kaupan vyöhyke, jossa osa sisäisistä liikenneväylistä ja pysäköintialueista voivat olla yhteiskäytössä. Viihtyisyyttä lisää kadunvarren ja pysäköinti-alueiden väliset puurivistöt.

### VOIMALAITOS

Raskas liikenne, kuten polttoainekuljetukset, on erotettu henkilöliikenteestä ja se ohjataan laitosalueelle sähköaseman pohjoispuolelta. Voimalaitoksen varastosillot ja seulomo on sijoitettu tontin pohjoispuolelle, mahdollisimman kauas viereisistä liikerakennuksista. Voimalaitoksen rakennuksia varten on varattu rakennusoikeutta 8500 k-m<sup>2</sup>, joka sisältää myös kaikki tulevat laajennustarpeet.

### LIKENNEASEMA

Liikenneasema käsittää liikerakennuksen, pesukadun ja polttoaineen jakeluaseman. Suunnitelmassa ajatuksena on ollut, että liikenneasema voisi olla osa laajempaa kokonaisuutta, johon kuuluisi viereinen 6000 k-m<sup>2</sup> myymälärakennus pysäköintialueineen. Liikenneaseman osalta on varauduttu 50-60 autopaikan tarpeeseen tontilla.

### KAUPAN MYYMÄLÄTILAT

Isommat paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälätilat sijoittuvat keskeisille paikoille Pohjoisväylän ja Lahdentien väliin. Rakennukset ovat yksikerroksisia ja soveltuvat esim. kaluste-, rauta- tai autokaupan myymälätiloiksi. Järvenpään kaupungin puolella myymälätilaa on osoitettu 6000 k-m<sup>2</sup> ja Tuusulan kunnan puolella 20000 k-m<sup>2</sup>. Yhtenäisen ilmeen saavuttamiseksi alueen myymälärakennukset tulisi toteuttaa yhteistä rakentamistapa noudattaen.

### SÄHKÖJOHTO 110kV JA MAAKAASUVERKOSTO

Alueen halki kulkee itä-länsisuuntaisesti Ratahallintokeskuksen omistama 110kV sähköjohto. Voimalaitoksen toimintaa palvelee uusi pistojohto runkojohdon ja voimalaitoksen sähköaseman välillä. Pistojohtojen linjauksessa on pyritty tehokkaaseen maankäyttöön korttelissa 2190. Pistojohtojen suojavyöhyke on 18 metriä johdon molemmin puolin ja sitä on hyödynnetty sijoittamalla alueelle mm. pysäköintialueita.

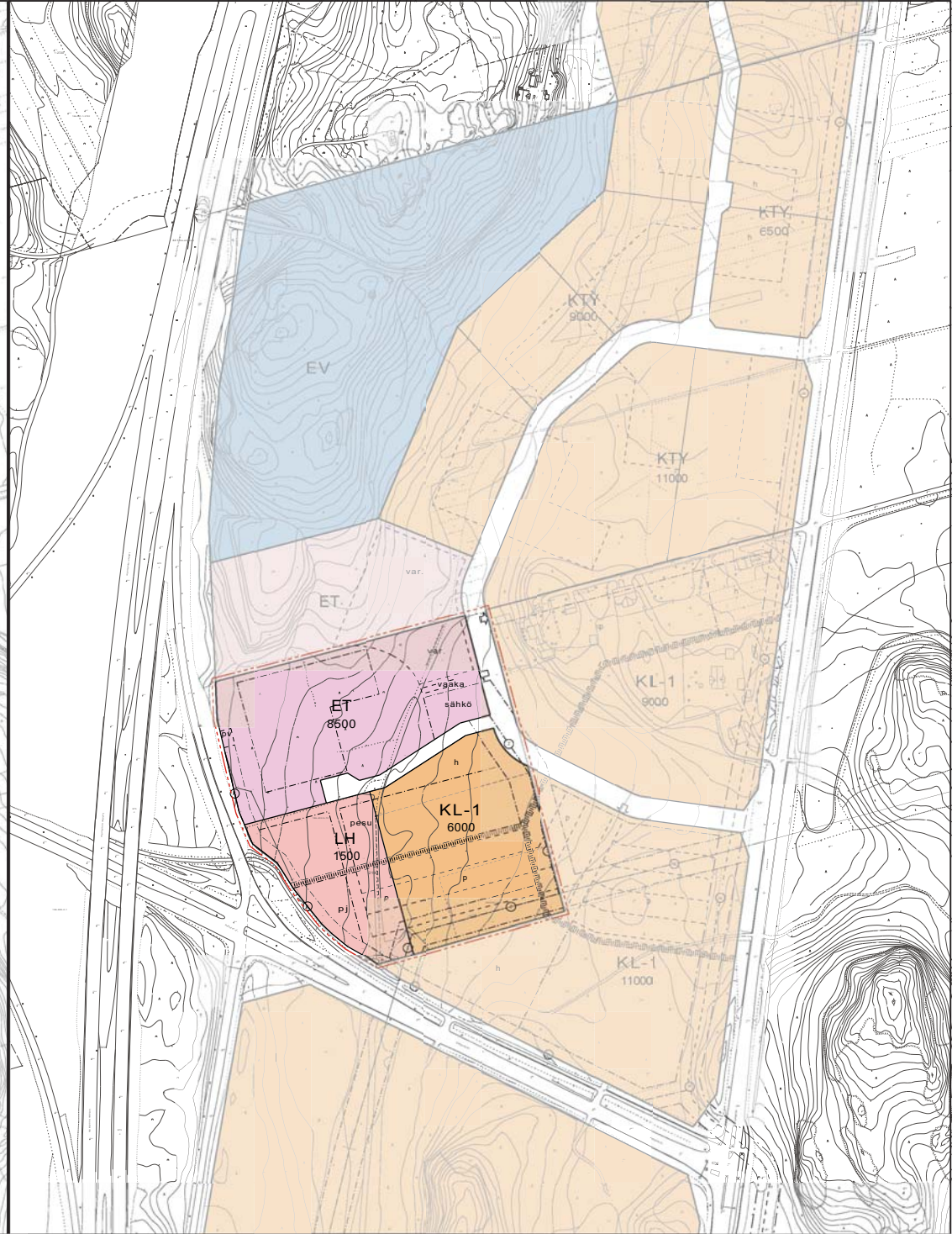
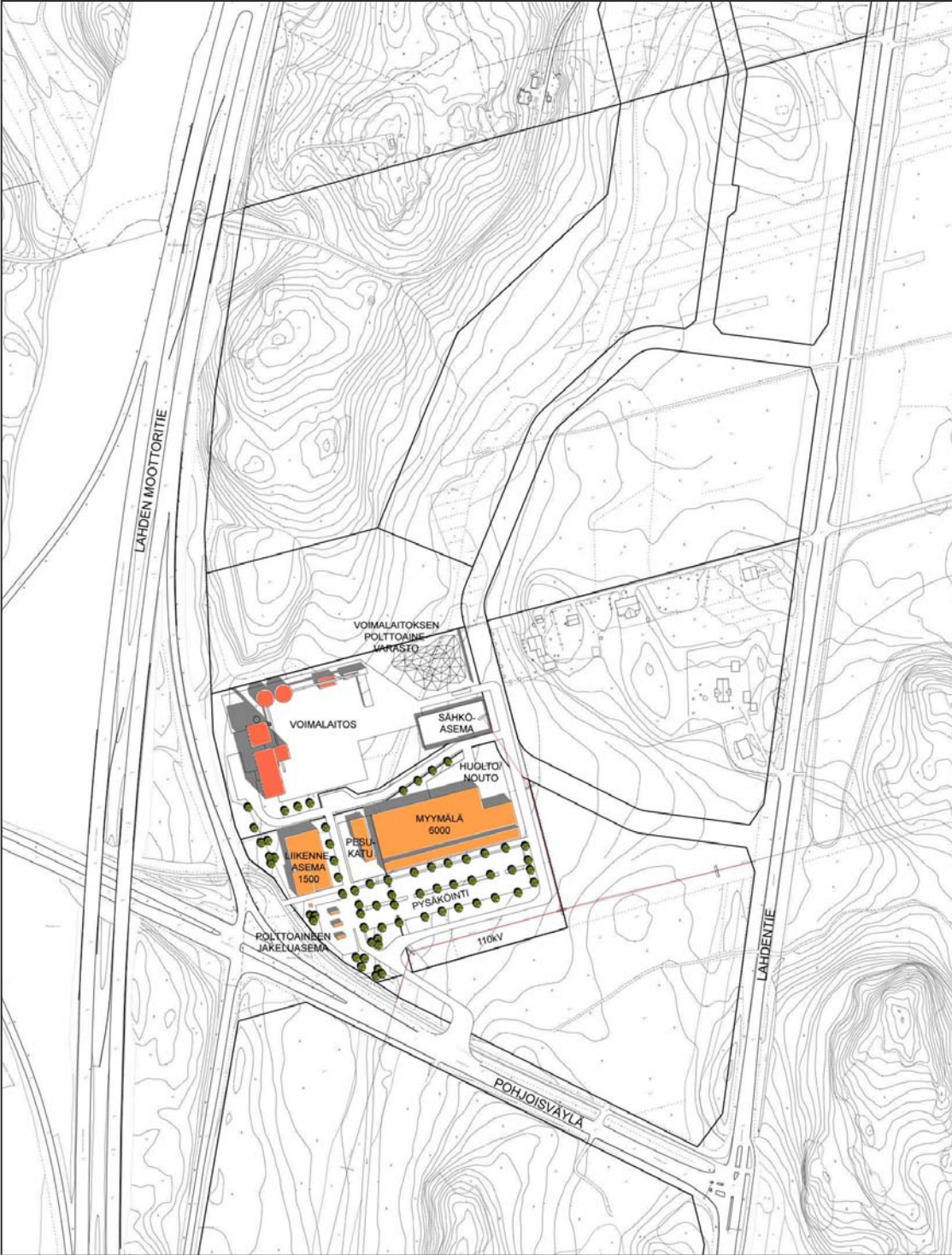
Gasum Oy:n hallinnoima maakaasun runkoputki kulkee Lahdentien varressa. Voimalaitoksen toiminnan vaatima yhteys runkoputkeen on ratkaistu linjaamalla pistojohto korttelialueiden rajalle Pohjoisväylän varteen. Linjan 10 metriä leveä suojavyöhyke korttelialueiden puolella on huomioitu rakennusten sijoittelussa. Pistojohtojen ja voimalaitoksen väliin tarvittava paineenvähennysasema on ajateltu sijoitettavan moottoritien rampin varteen voimalaitoksen yhteyteen. Pv-aseman 50 metrin vähimmäisetäisyys liikerakennukseen on huomioitu suunnitelmassa.

### LIKENNEJÄRJESTELYT

Ote liikenteen tarkastelu -raportista, Suunnittelukeskus Oy, 11.12.2006:

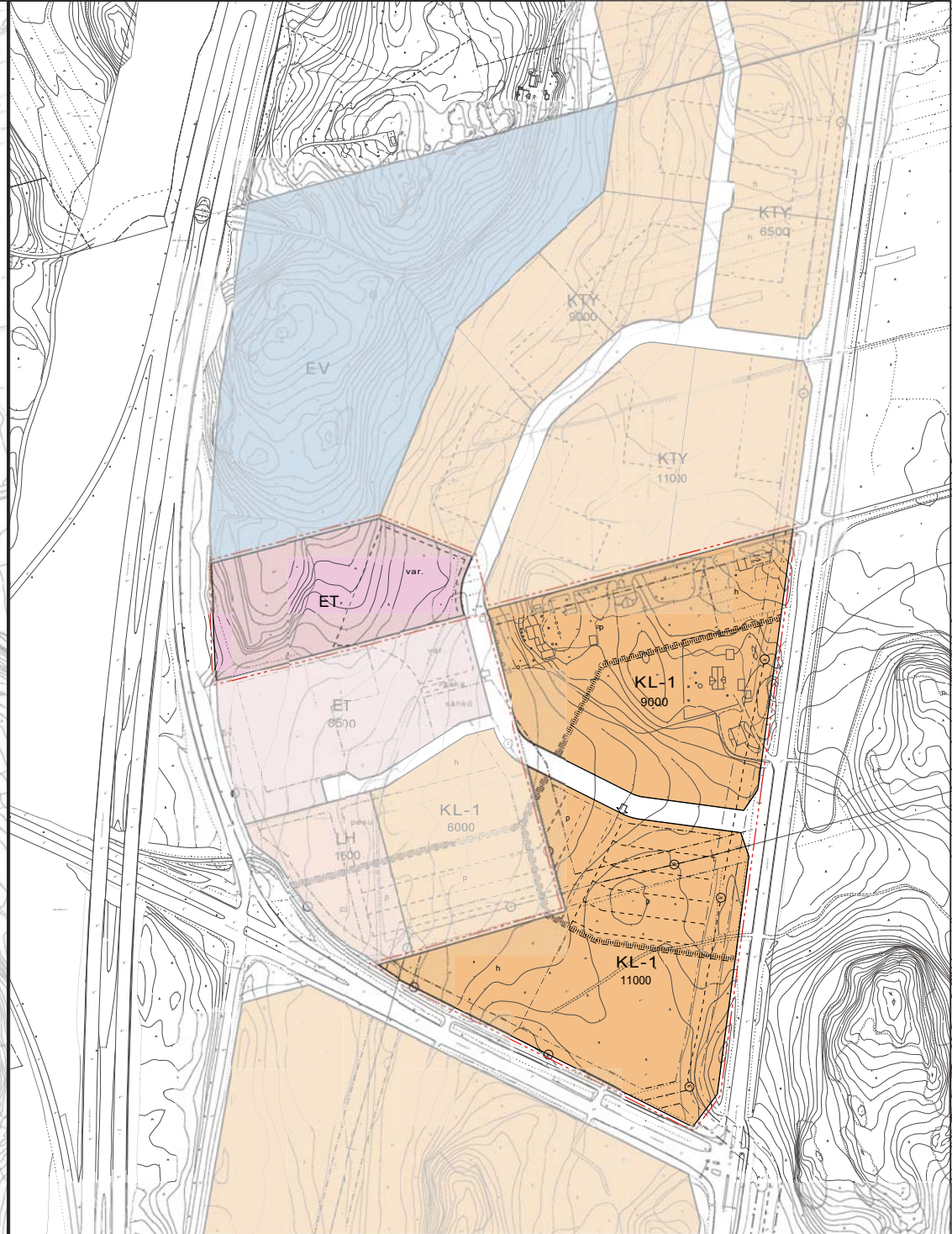
*Kaava-alueilla varaudutaan sisäisillä kaduilla kevyen liikenteen kulkemiseen kadun yhteyteen toteutetulla yhdistetyllä jk-/pp-tiellä. Kaupallisen alueen osalla on varauduttu myös alueen kautta kulkevaan diagonaaliseen kevyen liikenteen yhteyteen. Kaava-alueen sisäisillä väylillä on varauduttu 17 m katualueeseen, jossa on mahdollista toteuttaa erillinen kevyen liikenteen väylä (3.5 m) ja tarvittavat kuivatusjärjestelyt katutilassa. Teollisuusalueen ajorata-aitoitus on 7 m.*





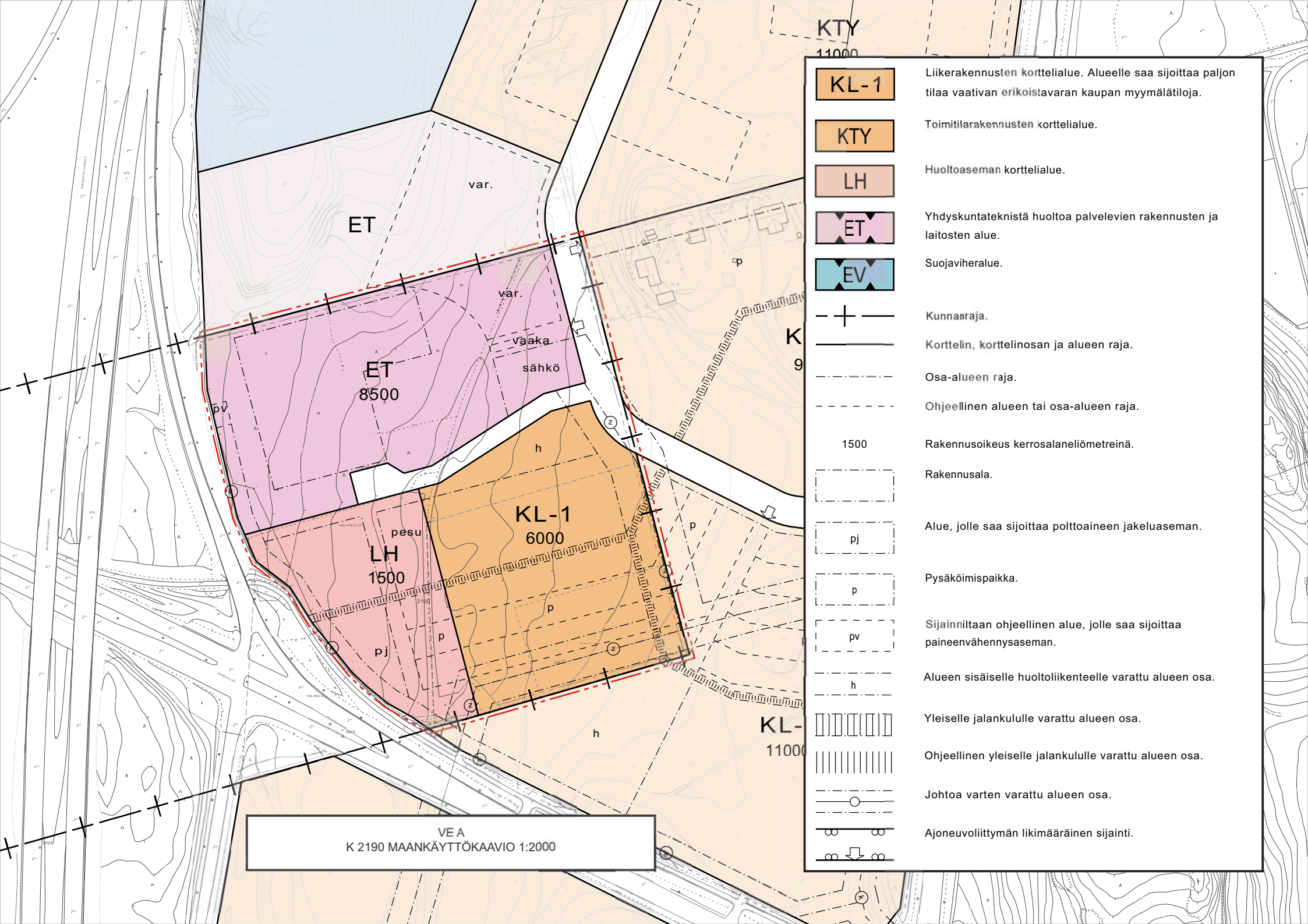
VE A - VAIHE 1  
 HAVAINNEKUVA JA MAANKÄYTTÖKAAVIO 1:4000





VE A - VAIHE 2  
 HAVAINNEKUVA JA MAANKÄYTTÖKAAVIO 1:4000





KTY  
11000

KL-1

KTY

LH

ET

EV

+

—

- - -

1500

[Dashed box]

[Dashed box with pj]

[Dashed box with p]

[Dashed box with pv]

[Dashed box with h]

[Dashed box with vertical lines]

[Dashed box with vertical lines]

[Dashed box with circle]

[Dashed box with circles and arrow]

Liikerakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälätiloja.

Toimitilarakennusten korttelialue.

Huoltoaseman korttelialue.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

Suojaviheralue.

Kunnanraja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Rakennusala.

Alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.

Pysäköimispaikka.

Sijainniltaan ohjeellinen alue, jolle saa sijoittaa painevähennysaseman.

Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.

Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

Johtoa varten varattu alueen osa.

Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

ET

var.

ET  
8500

var.

väaka

sähkö

pesu  
LH  
1500

KL-1  
6000

KL-1  
11000

VEA  
K 2190 MAANKÄYTTÖKAAVIO 1:2000









VE B, HAVAINNEKUVA 1:4000

## 5.2 VAIHTOEHTO B

### KAUPUNKIKUVA

Voimalaitos ja liikenneasema on sijoitettu näkyville paikoille Lahden moottoritien varteen. Korkeatasoisesti toteutettuna voimalaitos muodostaa tärkeän maamerkin maisemassa, 70 metriä korkea voimalaitoksen piippu näkyy kauas etenkin moottoritien suuntaisesti. Ilta- ja yöaikaan valaistut laitosrakennukset ohjaavat etelästä saapuvaa liikennettä Järvenpään keskustan suuntaan. Voimalaitoksen toimintaan tarvittavat polttoaineväestöt on sijoitettu metsäisen selänteen itärinteeseen. Kaupalle soveltuville alueille Lahdentien ja Pohjoisväylän varteen on sijoitettu paljon tilaa vaativan erikoistavarankaupan myymälärakennuksia. Tavoitteena on yhtenäinen kaupan vyöhyke, jossa osa sisäisistä liikenneväylistä ja pysäköintialueista voivat olla yhteiskäytössä. Viihtyisyyttä lisää kadunvarren ja pysäköintialueiden väliset puurivistöt.

### VOIMALAITOS

Raskas liikenne, kuten polttoainekuljetukset, on erotettu henkilöliikenteestä ja se ohjataan laitosalueelle sähköaseman pohjoispuolelta. Voimalaitoksen rakennuksia varten on varattu rakennusoikeutta Järvenpään kaupungin puolella 5000 k-m<sup>2</sup>. Mahdollisia tulevia laajennustarpeita varten korttelin 2190 pohjoispuolelle Järvenpään kaupungin omistuksessa olevalle alueelle Tuusulan kunnassa on osoitettu rakennusoikeutta 3500 k-m<sup>2</sup>.

### LIIKENNEASEMA

Liikenneasema käsittää liikerakennuksen, pesukadun ja polttoaineen jakeluaseman. Suunnitelmavaihtoehdossa pesukatu on sijoitettu voimalaitoksen ja liikenneaseman liikerakennuksen väliin. Suunnitelmassa ajatuksena on ollut, että liikenneasema voisi olla osa laajempaa kokonaisuutta, johon kuuluisi viereinen 8000 k-m<sup>2</sup> myymälärakennus pysäköintialueineen. Liikenneaseman osalta on varauduttu 50-60 autopaikan tarpeeseen tontilla.

### KAUPAN MYYMÄLÄTILAT

Isommat paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälätilat sijoittuvat keskeisille paikoille Pohjoisväylän ja Lahdentien väliin. Rakennukset ovat yksikerroksisia ja soveltuvat esim. kaluste-, rauta- tai autokaupan myymälätiloiksi. Järvenpään kaupungin puolella myymälätilaa on osoitettu 8000 k-m<sup>2</sup> ja Tuusulan kunnan puolella 20000 k-m<sup>2</sup>. Yhtenäisen ilmeen saavuttamiseksi alueen myymälärakennukset tulisi toteuttaa yhteistä rakentamista noudattaen.

### SÄHKÖJOHTO 110kV JA MAAKAASUVERKOSTO

Alueen halki kulkee itä-länsisuuntaisesti Ratahallintokeskuksen omistama 110kV sähköjohto. Voimalaitoksen toimintaa palvelee uusi pistojohto runkojohdon ja voimalaitoksen sähköaseman välillä. Pistojohtojen linjauksessa on pyritty tehokkaaseen maankäyttöön korttelissa 2190. Pistojohtojen suojavyöhyke on 18 metriä johdon molemmin puolin ja sitä on hyödynnetty sijoittamalla alueelle mm. pysäköintialueita.

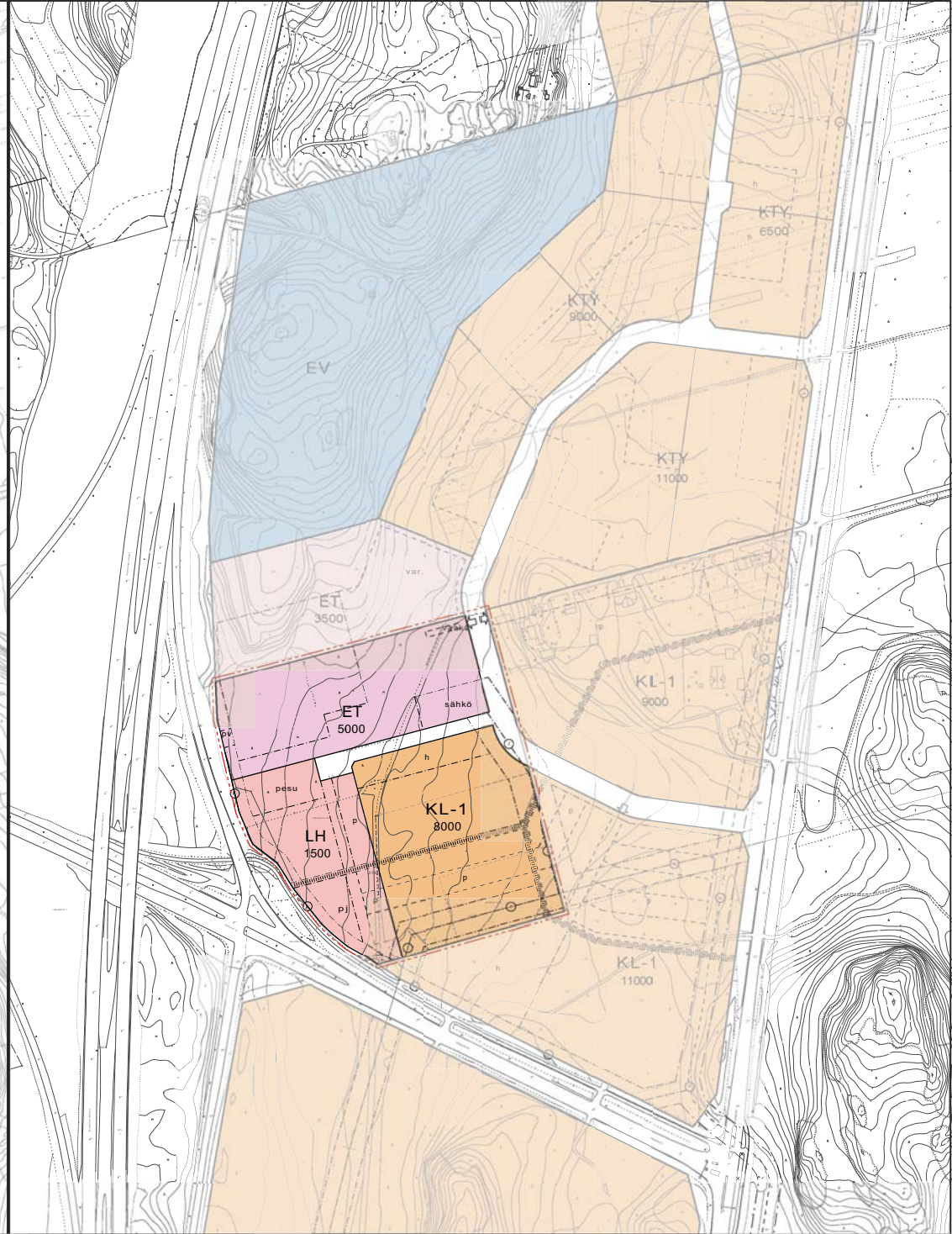
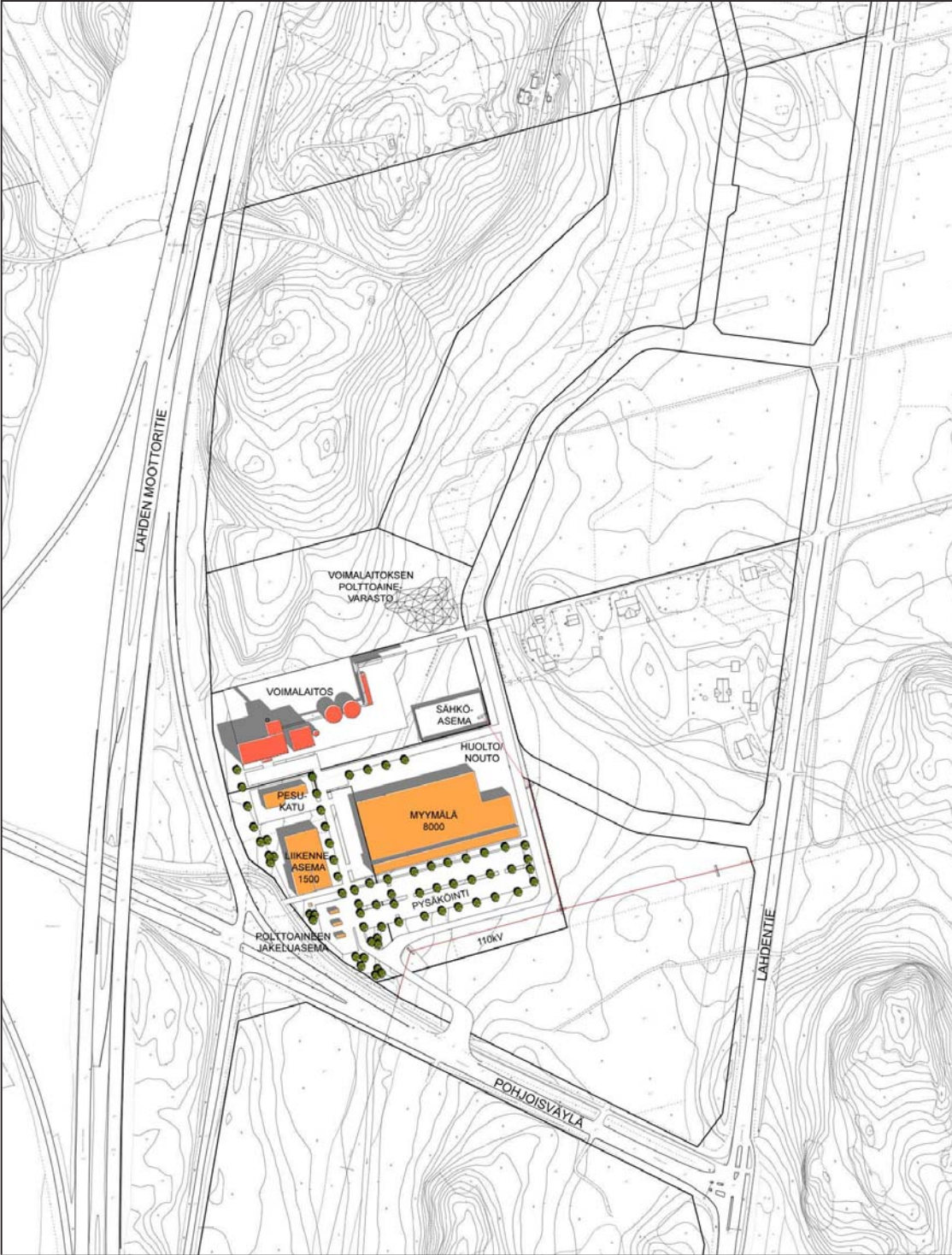
Gasum Oy:n hallinnoima maakaasun runkoputki kulkee Lahdentien varressa. Voimalaitoksen toiminnan vaatima yhteys runkoputkeen on ratkaistu linjaamalla pistojohto korttelialueiden rajalle Pohjoisväylän varteen. Linjan 10 metriä leveä suojavyöhyke korttelialueiden puolella on huomioitu rakennusten sijoittelussa. Pistojohtojen ja voimalaitoksen väliin tarvittava paineenvähennysasema on ajateltu sijoitettavan moottoritien rampin varteen voimalaitoksen yhteyteen. Pv-aseman 50 metrin vähimmäisetäisyys liikerakennukseen on huomioitu suunnitelmassa.

### LIIKENNEJÄRJESTELYT

Ote liikenteen tarkastelu -raportista, Suunnittelukeskus Oy, 11.12.2006:

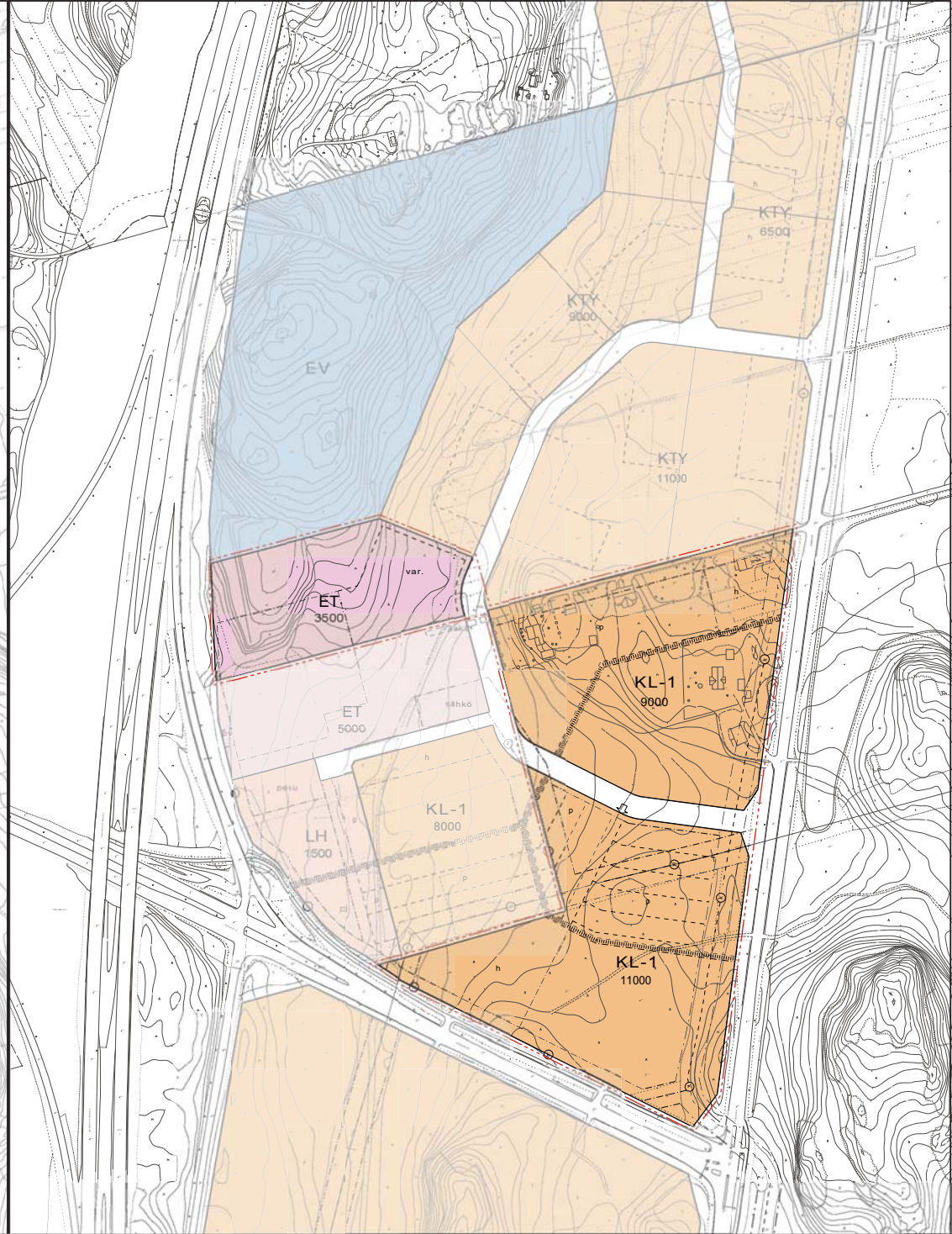
*Kaava-alueilla varaudutaan sisäisillä kaduilla kevyen liikenteen kulkemiseen kadun yhteyteen toteutetulla yhdistetyllä jk-/pp-tiellä. Kaupallisen alueen osalla on varauduttu myös alueen kautta kulkevaan diagonaaliseen kevyen liikenteen yhteyteen. Kaava-alueen sisäisillä väylillä on varauduttu 17 m katualueeseen, jossa on mahdollista toteuttaa erillinen kevyen*





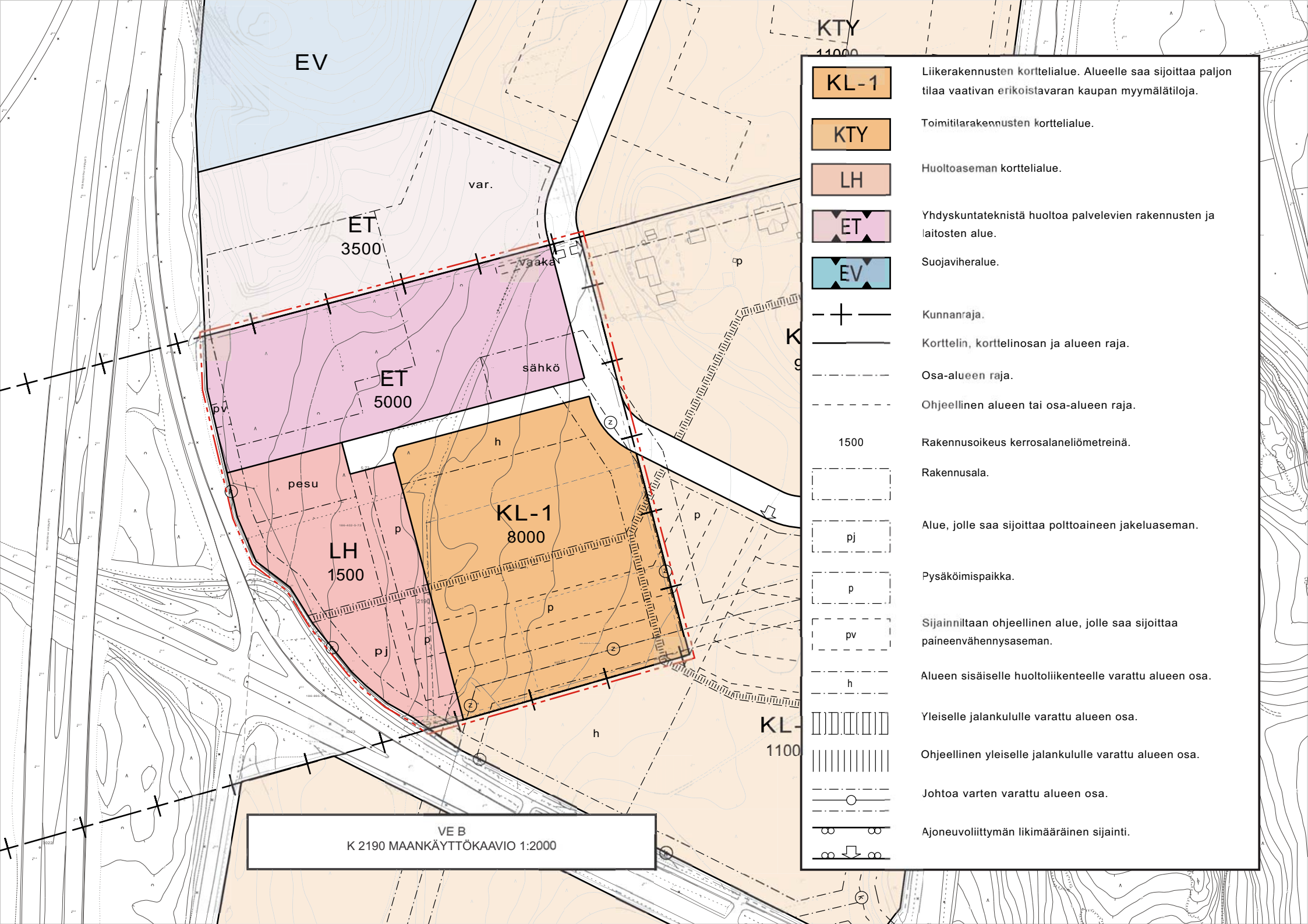
VE B - VAIHE 1  
 HAVAINNEKUVA JA MAANKÄYTTÖKAAVIO 1:4000





VE B - VAIHE 2  
HAVAINNEKUVA JA MAANKÄYTTÖKAAVIO 1:4000





EV

ET  
3500

ET  
5000

LH  
1500

KL-1  
8000

KTY  
11000

KL-1

KTY

LH

ET

EV

+

—

- - -

- - -

1500

pj

p

pv

h

|||||

|||||

—○—

—○—

Liikerakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälätiloja.

Toimitilarakennusten korttelialue.

Huoltoaseman korttelialue.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

Suojaviheralue.

Kunnanraja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Rakennusala.

Alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.

Pysäköimispaikka.

Sijainniltaan ohjeellinen alue, jolle saa sijoittaa paineenvähennysaseman.

Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.

Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

Johtoa varten varattu alueen osa.

Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

var.

Maakar

sähkö

pesu

pj

p

h

h

KL-1  
1100

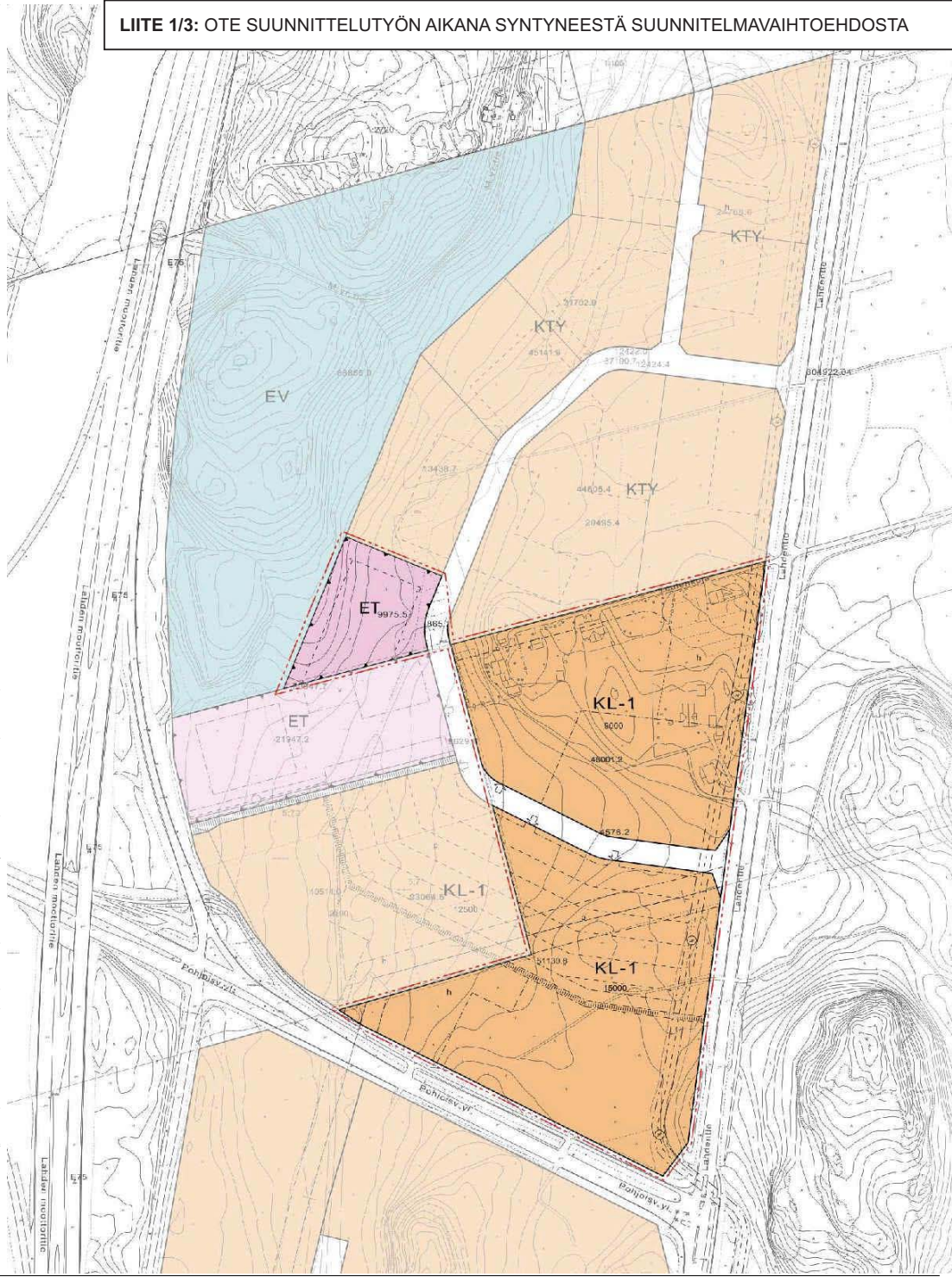
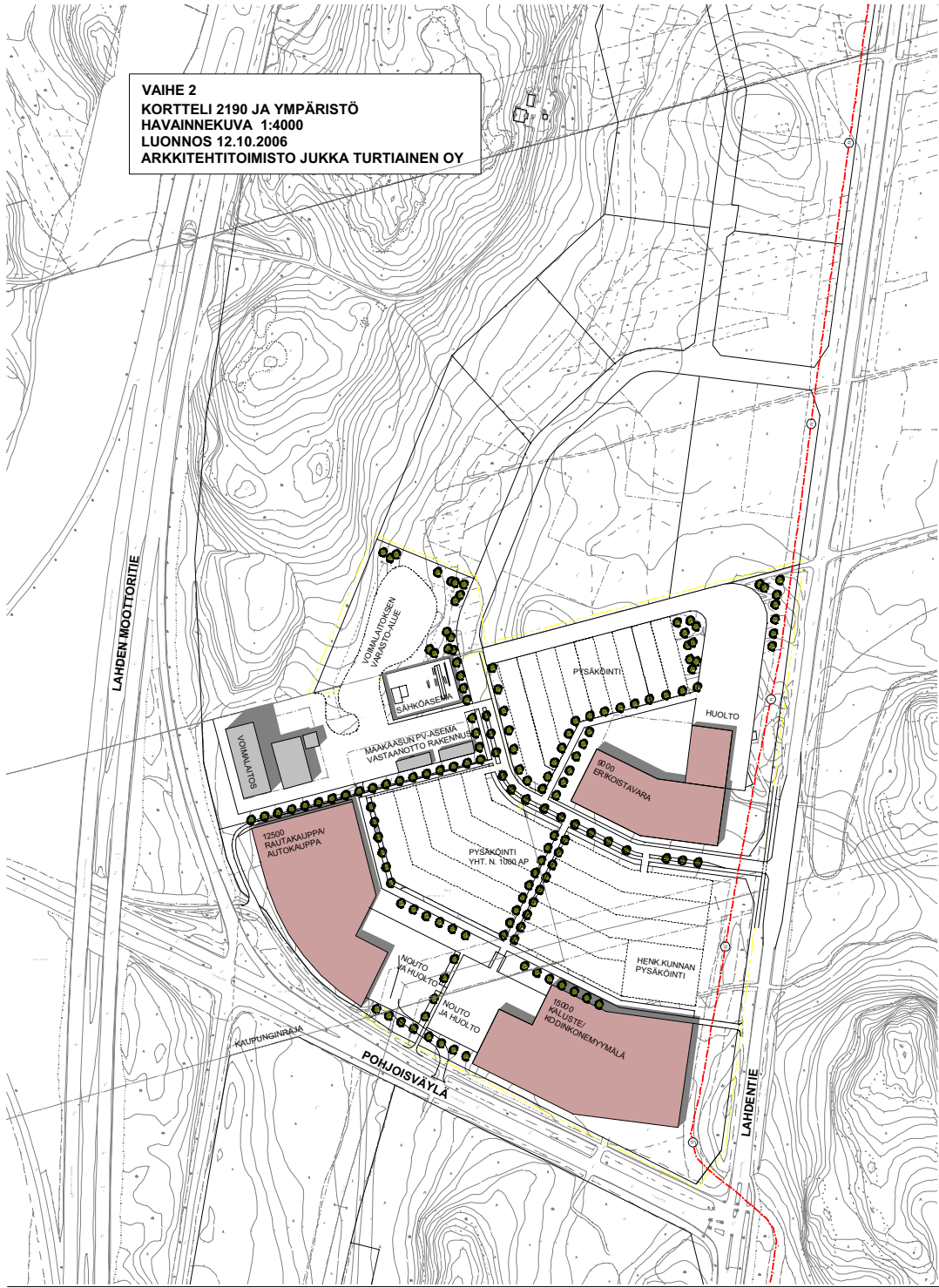
VE B  
K 2190 MAANKÄYTTÖKAAVIO 1:2000





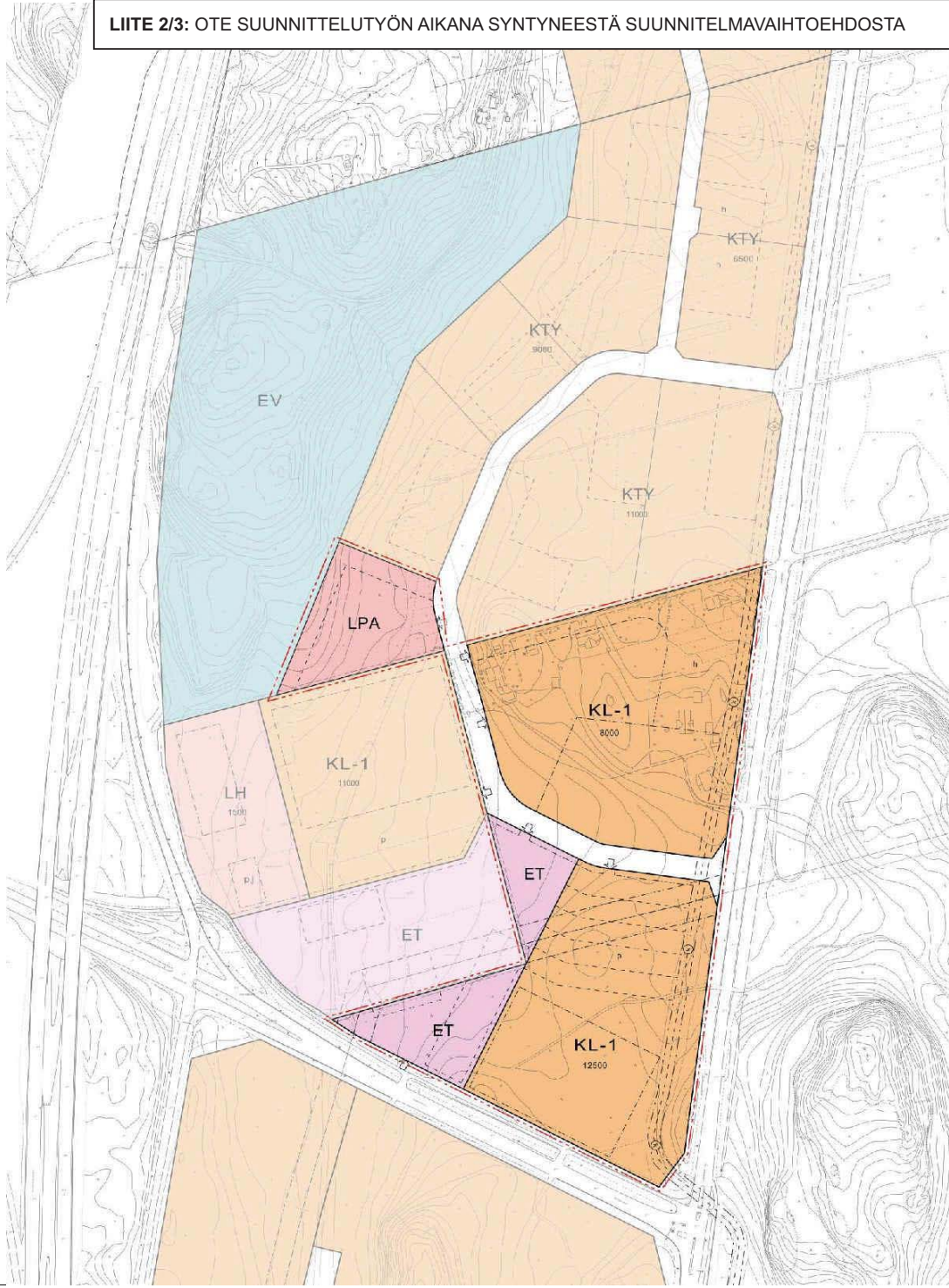
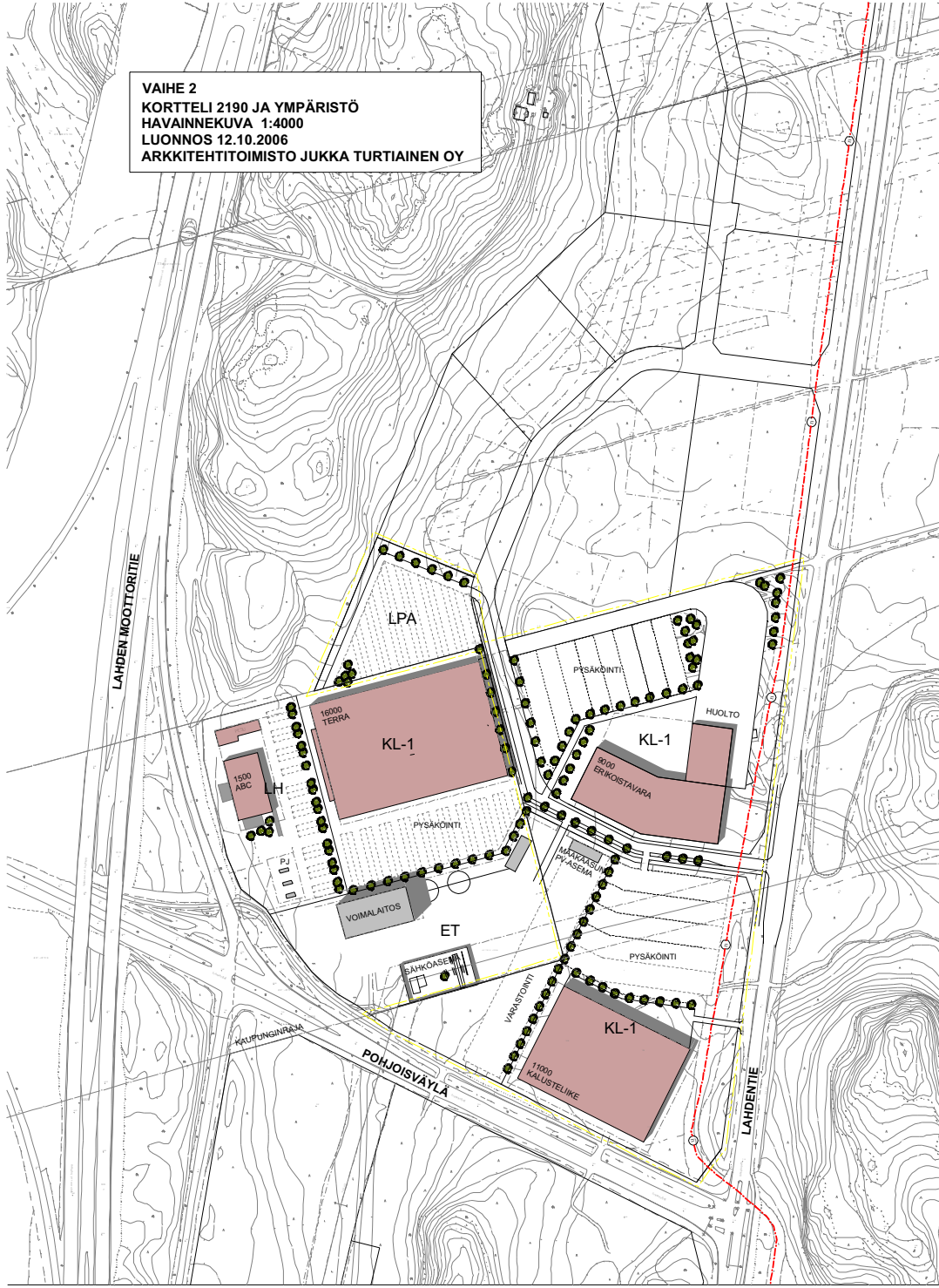


VAIHE 2  
KORTTELI 2190 JA YMPÄRISTÖ  
HAVAINNEKUVA 1:4000  
LUONNOS 12.10.2006  
ARKKITEHTITOIMISTO JUKKA TURTIAINEN OY





VAIHE 2  
KORTTELI 2190 JA YMPÄRISTÖ  
HAVAINNEKUVA 1:4000  
LUONNOS 12.10.2006  
ARKKITEHTITOIMISTO JUKKA TURTIAINEN OY





VAIHE 2  
KORTTELI 2190 JA YMPÄRISTÖ  
HAVAINNEKUVA 1:4000  
LUONNOS 12.10.2006  
ARKKITEHTITOIMISTO JUKKA TURTIAINEN OY

