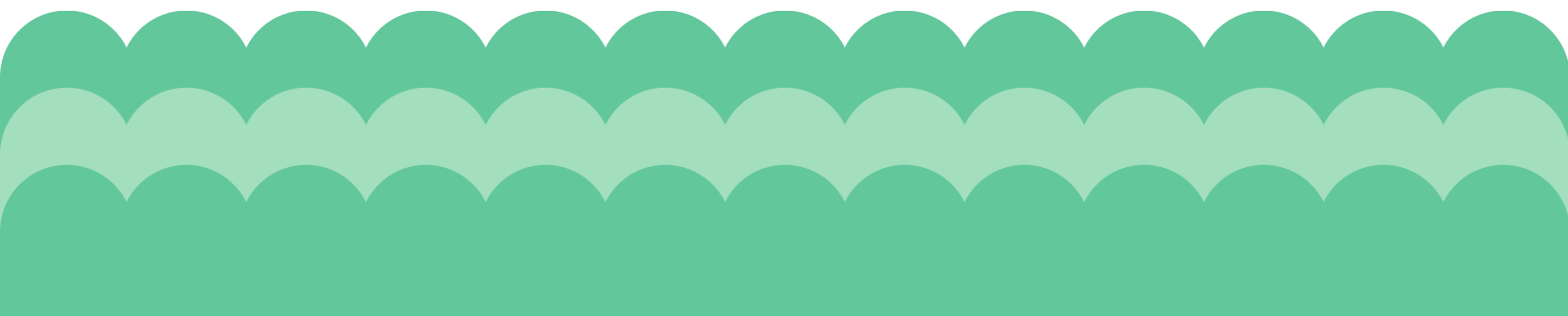


Minkkikadun kortteli 1702 ja Minkkipuisto

Asemakaavan muutoksen selostus

JARDno-2022-298

Kaavatunnus 170011



Vireilletulosta ilmoittaminen
Asemakaavaluonnos nähtävänä MRL 62§, MRA 30§
Kaupunkikehityslautakunta
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä MRL 65§ ja MRA 27§
Kaupunkikehityslautakunta hyväksynyt

kuulutus 20.4.2022
27.4.-10.5.2022
2.6.2022 § 49
24.8.-6.9.2022
pvm §

Sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 Tunnistetiedot.....	4
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	4
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus.....	4
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	5
2 TIIVISTELMÄ	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2 Asemakaava	5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	5
3 LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
3.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	8
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	9
4.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset	9
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	9
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	11
5.1 Asemakaavan tavoitteet	11
5.2 Kaavan rakenne	11
5.3 Mitoitus	11
5.4 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	11
5.5 Aluevaraukset	12
5.6 Kaavan vaikutukset.....	13
5.7 Ympäristön häiriötekijät	13
5.8 Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	13
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	13
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	13
6.2 Toteuttamisen ajoitus	13
6.3 Toteutuksen seuranta	13

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

MINKKIKADUN KORTTELI 1702 JA MINKKIPUISTO

Asemakaavan muutos

JARDno-2022-298

Kaavatunnus 170011

Asemakaavan muutos koskee:

17. eli Miskonkorven kaupunginosan korttelissa 1702 teollisuus-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (TK-5) sekä siihen liittyvää puistoaluetta (VP).

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

17. eli Miskonkorven kaupunginosan kortteliin 1702 toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY-8) sekä siihen liittyvä lähivirkistysalue (VL-3).

Laatija: Järvenpään kaupunki, Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

Yhteyshenkilö: Kaavasuunnittelija Paula Sidoroff-Eskelinen, Seutulantie 12, 04430 JÄRVENPÄÄ, puhelin 040 315 2985, sähköposti etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee noin 2,5 kilometriä Järvenpään keskustan rautatieasemalta itään, Helsinki-Lahti moottoritien ja Vanhan Lahdentien välisellä alueella. Alue rajautuu pohjoisessa Sipoontiehen, idässä Minkkikatuun, lännessä moottoritiehen ja etelässä yritystontteihin.



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti (Järvenpään opaskartta 02/2022).

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutoksen nimi on Minkkikadun kortteli 1702 ja Minkkipuisto.

Asemakaavan muutokseen on ryhdytty kaupungin aloitteesta. Asemakaavan muutoksella tutkitaan kaupungin omistaman, hirsirakentamisen esittelyalueena toimineen yrityskorttelin kehittämistä. Asemakaavan muutos käsitellään vaikutuksiltaan vähäisenä.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- A. Asemakaavakartta ja –määräykset, luonnosvaihe
- B. Lausuntojen ja mielipiteiden lyhennelmät ja vastineet
- C. Asemakaavan seurantalomake

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Järvenpään hulevesisuunnitelma 2013, FCG
- Järvenpään luontotietojen paikkatietokanta-aineisto (02/2022)
- Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelman meluselvitys 2020, Sitowise

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulosta ilmoittaminen	kuulutus 20.4.2022
Asemakaavaluonnos nähtävänä MRL 62§, MRA 30§	27.4.-10.5.2022
Kaupunkikehityslautakunta	2.6.2022 § 49
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä MRL 65§ ja MRA 27§	24.8.-6.9.2022
Kaupunkikehityslautakunta hyväksynyt	pvm §

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella tarkistetaan yritysalueen ja puiston välistä rajaa siten että noin 486 m² puistoaluetta muutetaan osaksi yrityskorttelia, parantaen sen käyttömahdollisuuksia. Samalla päivitetään korttelin sisällöltään osin vanhentunutta käyttötarkoituksmerkintää, tarkistetaan rakennusalarajoja ja huomioidaan Minkkipuiston mahdollisuudet hulevesien hallinnassa sekä puistoon perustettu ajoyhteysrasite.

Asemakaavan muutos käsitellään vähäisenä, koska tehdyt muutokset eivät ole ympäristöönsä laajemmalla tavalla vaikuttavia.

Asemakaavan korttelialueelle laaditaan erillinen tonttijako.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttamiseen voidaan ryhtyä, kun kaavan hyväksymispäätös on saanut lainvoiman ja kaava kuulutettu voimaan, sekä kun tarvittavat kiinteistötekniset toimenpiteet on suoritettu. Toteutuksessa tulee ottaa huomioon kunnallistekniset johtolinjat, muut tekniset verkostot sekä hulevesien käsittely. Korttelissa on syytä varautua kiinteistökohtaisen hulevesipumppauksen järjestämiseen. Alueella tehtävistä toimenpiteistä ei saa aiheutua haittaa Isokydönpuron vedenlaadulle.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus, rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on pääosin entistä hirsirakentamisen näyttelyaluetta, jonka toiminta on päättynyt ja rakennukset pääosin purettu. Alueen eteläosassa on nykytilanteessa pienehkö tuotantokäytössä oleva hirsirakennus ja pohjoisosassa uusi mailapelihalli. Suunnittelualue on osa laajempaa, liikenteellisesti Vanhaan Lahdentiehen tukeutuvaa yritysalueita. Eteläosa on kaavoitettu puistoksi. Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 2,3 ha.

Luonnonympäristö

Minkkipuiston länsiosaa on puustoista, itäosa avointa hoitamaton nurmialuetta, ojan varrella joitakin yksittäispuita ja pensaita. Korttelialueelle sijoittuu aiempaan näyttelyaluekäyttöön liittyvää kasvillisuutta: nurmea, istutettua koristepuustoa ja -pensaita. Suunnittelualueen



kasvillisuuspeitteisyys ilmenee selostuksen kannassa olevasta ortoilmakuvasta.

Näkymä suunnittelualueelle etelästä. Etualalla Minkkipuisto, taustalla suunnittelualueen rakennuskortteli. Vasemmalla merkittävät hulevesiojat ja ajoyhteys suunnittelualueen eteläpuoleisen korttelin tontille sekä puiston kasvillisuutta. Oikealla Minkkikadun katunäkymää pohjoiseen.

Suunnittelualueen luoteispuolelle, moottoritien riista-aidan ja sillan viereen, sijoittuu noin sadan kappaleen Ketoneilikkaesiintymä (Faunatica Oy:n maastokartoitus 2006-2009) joka on luokiteltu silmälläpidettäväksi (NT). Koordinaattitietojen perusteella havainto sijoittuu kaavamuutosalueen ulkopuolelle, noin neljän metrin etäisyydelle suunnittelualueen rajasta. (Järvenpään luontotietojen paikkatietokanta 02/2022)

Suunnittelualueella ei ole Järvenpään luontotyyppiselvityksen 2015, päiv. 2019 kohteita eikä se sijoitu luokitellulle pohjavesialueelle. Alueella ei ole tiedossa uhanalaista tai suojeltavaa elämistöä, luonnonsuojelualueita, suojeluohjelmien alaisia alueita, tai luonnonmuistomerkkejä.

Suunnittelualueen pohjoispuoleinen Isokydönpuro on potentiaalinen taimenpuro.

Suunnittelualueelle ei sijoitu rakennetun kulttuuriympäristön kohteita tai muinaismuistoja. Alueelta ei ole huomionarvoisia kasvi- tai eläinlajihavaintoja (Laji.fi).

Alueen maaperä on savea (GTK 03/2022). Suunnittelualueen itäosa on pintasuhteiltaan likimain moottoritien tasalla (n. +50 mmpy), maasto laskee itään, Minkkikadun suuntaan (n. +44 mmpy), sekä suunnittelualueen pohjois- ja eteläosissa jyrkemmin Sipoontielle sekä Minkkipuiston eteläosassa etelään.

Tekninen huolto ja hulevedet

Alue sijoittuu kunnallisteknisten verkostojen yhteyteen, Minkkikadun varressa on vesijohto ja jätevesiviemäri. Suunnittelun kohteena oleva kortteli ei sisälly kaupungin huleveden viemärialueeseen (v.2022). Suunnittelualue kuuluu pieneltä osin Isokydönpuron ja pääosin

Mikonkorven valuma-alueeseen, jossa pienvaluma-alueille 15.31 ja pääosin 15.32. Hulevedet johtuvat suunnittelualueelta pääosin Minkkikadun varren avo-ojiin, jotka ovat osa hulevesiverkostoa. Minkkipuiston etelärajalla on merkittävä hulevesireitti osin avo-ojana, joka laskee idässä Keravanjokeen. Minkkipuistolla on todettu olevan potentiaalia hulevesien viivytysalueena sekä lumitilana.

Minkkikadun varressa ja suunnittelun kohteena olevalla korttelialueella on Carunan pienjänniteverkostoa maakaapeleina, jonka lisäksi Minkkipuiston eteläosassa, puiston ja eteläpuoleisen korttelin läpi kulkee keskijännitejohto (Kaivulupa.fi 28.3.2022). Minkkikadun varressa ja tonteilla sekä Minkkipuiston eteläosassa on Elisan tietoliikennekaapeleita. Järvenpään katuvalokaapeleita sijoittuu Minkkikadun varteen sekä korttelin luoteisosaan. (Johtotieto.fi 28.3.2022). Alueella ei ole Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymän verkostoa.

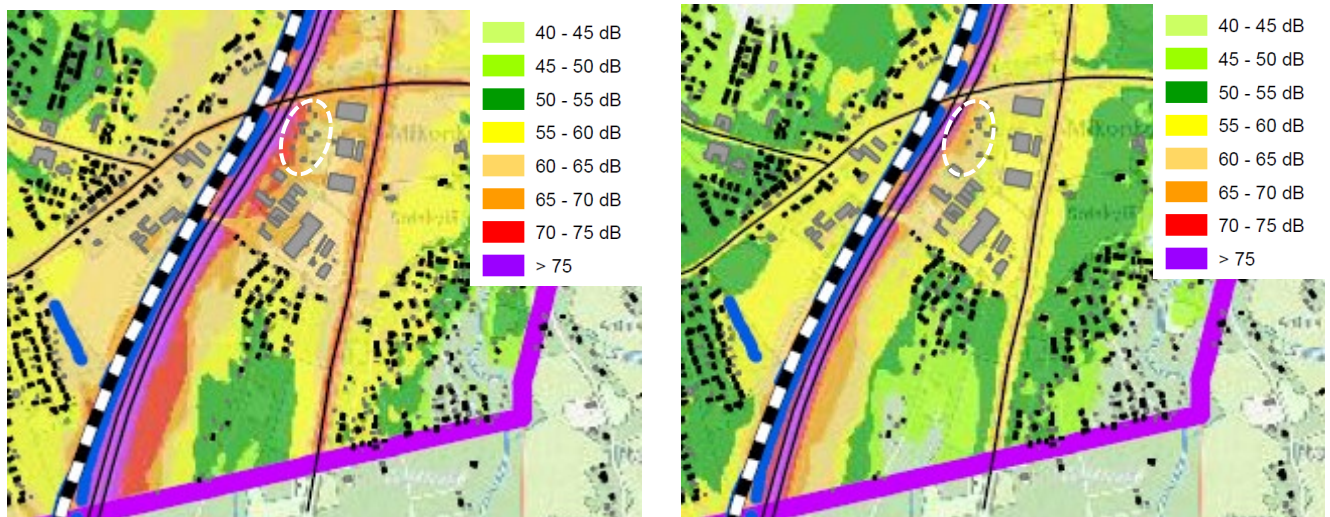
Liikenne

Suunnittelualueelle on hyvät saapumisyhteydet Vanhaa Lahdentietä-Sipoontietä/Mikontietä myöten. Suunnittelualueella sivuaa Helsinki-Lahti moottoritie, jonka länsipuolelle sijoittuu Kerava-Lahti Oikorata. Minkkikadun varressa ei ole erillistä jalkakäytävää tai pyörätietä. Sipoontien varressa on pyöräilyn pääreitti. Sipoontiellä, suunnittelualueen yhteydessä, on linja-autoseisakkeet. Keskustan ja Ainolan rautatieseisakkeille on suunnittelualueelta matkaa noin 2,5 kilometriä ja Haarajoen seisakkeelle noin 3 km.

Suunnittelualueella on aiempaan käyttöön liittyviä asfaltoituja korttelin sisäisiä kulkuväyliä. Minkkipuiston läpi on hiekkapintainen kulkutie suunnittelualueen eteläpuoleisen korttelin tontille.

Ympäristönsuojelu, ympäristöhäiriöt

Viereiset liikenneväylät voivat aiheuttaa ympäristöönsä häiriövaikutuksia, kuten melua ja tärinää. Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelman (12.2.2020) meluselvityskarttojen mukaan keskiäänitasot suunnittelualueella sijoittuvat nykytilanteessa (v. 2019) päivällä pääosin välille 60...75 dB (LAeq 7-22) ja yöllä 55...70 dB. Melun leviämisen ennustetilanne ei merkittävästi poikkea nykytilanteesta.



Ote Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelman (12.2.2020) meluselvityksen kartasta, vasemmalla päiväajan ja oikealla yöajan ennustetilanne vuonna 2040. Suunnittelualue ympyröity valkoisella katkoviivalla.

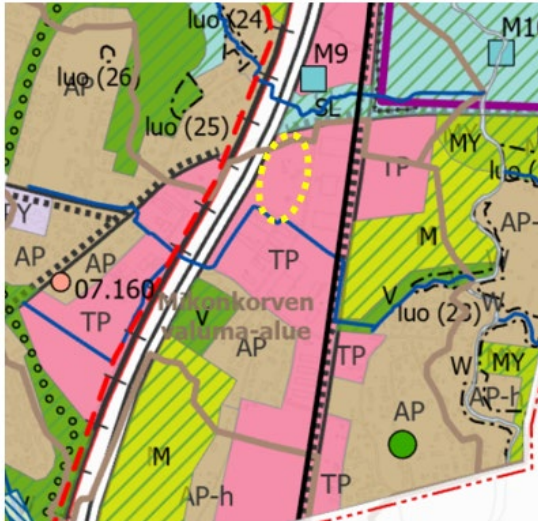
Suunnittelualueella ei ole tiedossa suojelupäätösten mukaisia kohteita eikä pilaantuneen maaperän kohteita (Järvenpään pilaantuneiden maiden paikkatietokanta 06/2016).

Maanomistus

Suunnittelualue on Järvenpään kaupungin omistuksessa.

3.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Järvenpään yleiskaava 2040



Järvenpään oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa 2040 (KValt 14.12.2020 § 80 ja 22.3.2021 § 16, voimaan 22.6.2021) suunnittelualue on Työpaikkatoimintojen aluetta (TP). Suunnittelualueen länsipuolella on Moottoritie ja Liikennealuetta (L), Rautatie, sekä pohjoispuolella päätie/-katu tai merkittävä kokoojkatu (musta viiva) ja pyöräilyn pääreitti (musta pisteiviiva). Suunnittelualueen eteläpuolella on Purkuoja (sininen viiva). Suunnittelualue on pääosin Mikonkorven valuma-alue (ruskea viiva) ja pohjoisosastaan pieneltä osin Isokydönpuron valuma-alue.

Ote Järvenpään yleiskaavasta 2040 (Järvenpään karttapalvelu). Suunnittelualue ympyröity keltaisella pisteiviivalla.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa KValt 10.3.1997 § 57 hyväksymä, 18.8.1997 vahvistettu Mikonkorven työalueen asemakaava, jossa suunnittelualue on Teollisuus-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (TK-5), kerroslukuna II ja rakennusoikeutena $e=0,40$ sekä puistoa (VP, Minkkipuisto).



Ote ajantasakaavasta, kaavamuuotosalue rajattu punaisella.

Rakennusjärjestys

Järvenpään rakennusjärjestys on voimassa 20.1.2019 alkaen (KValt 22.10.2018 § 86).

Tonttijako ja -rekisteri

Alueen tontit on merkitty kaupungin tonttirekisteriin ja tilat valtion kiinteistörekisteriin.

Pohjakartta

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

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutoksen laadintaan on ryhdytty kaupungin aloitteesta. Asemakaavan muutos on esitelty kaavoituskatsauksessa 2018 tarkemmin aikatauluttamattomana hankkeena. Kaavamuutos on vuoden 2022 kaavoituskatsauksessa aikataulutettu laadittavaksi keväällä 2022. Asemakaavan muutos käsitellään vähäisenä, koska kaavan aikaansaamat vaikutukset ovat alueellisesti ja kaupunkikuvallisesti vähäisiä.

Alue on toiminut hirsitalojen näyttelyalueena, josta kaupunki on vuokrannut määräaloja, mutta toiminnan hiljennettyä vuokrasopimuksia ei vuoden 2019 jälkeen ole jatkettu. Kaupungin tavoitteena on tehostaa yritysalueen käyttöä. Alueelta on nykytilanteessa vuokrattu kaksi tonttia yksityisille toimijoille yrityskäyttöön. Minkkipuiston itäosaan on perustettu 10 m kulkuyhteysrasite korttelin 1704 tontille 11.

Suunnittelualuetta koskevat aiemmin laaditut, kaupunginhallituksen 11.9.1978 § 1608 hyväksymät Mikonkorven ja Satukallion liike- ja teollisuusalueen suunnittelu- ja rakentamistapaohjeet.

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

- Kaupunkikehityslautakunta 2.6.2022 § 49, päätös asemakaavaehdotuksen nähtävillöpanosta
- Asemakaavan muutosehdotus julkisesti nähtävillä (MRL 65§ ja MRA 27§) 24.8.-6.9.2022
- Kaupunkikehityslautakunta pvm §, asemakaavamuutoksen hyväksyminen

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

- Kaava-alueen maanomistajat
- Naapuritonttien ja -tilojen omistajat, haltijat ja asukkaat
- Viranomaiset:
 - Uudenmaan ELY-keskus
 - Väylävirasto
 - Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
 - Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
 - Järvenpään kaupunkitekniikan suunnittelupalvelut
 - Järvenpään rakennusvalvonta

- Järvenpään Vesi
- Teleoperaattoriyritykset
- Teknisten verkostojen toimittajayritykset
- Muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa

Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavan vireilletulosta ja luonnosaineiston nähtävilläolosta ilmoitettiin kuulutuksella 20.4.2022 kaupungin verkkosivuilla sekä lähettämällä kirje maanomistajille.

Asemakaavan muutosluonnos (**Liite A**) oli nähtävänä 27.4.-10.5.2022 Seutulantalons palvelupisteessä sekä Järvenpään kaupungin verkkosivuilla. Nähtävilläolon aikana osallisilla oli mahdollisuus jättää mielipide kaavaluonnoksesta. Luonnosvaiheessa lähetettiin ennakkolausuntopyyntö hankkeesta seuraaville tahoille: Järvenpään kaupunkitekniikan suunnittelupalvelut, Järvenpään rakennusvalvonta, Järvenpään Vesi, Uudenmaan ELY-keskus, Väylävirasto, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Keski-Uudenmaan ympäristökeskus, Elisa Oyj, Telia Oyj, DNA Finland Oy, Caruna Oy, FNE-Finland Oy, Vantaan Energia Keski-Uusimaa Oy ja Suomen kaasunenergia.

Luonnoksesta saatiin lausunnot Caruna Oy:ltä, Keski-Uudenmaan ympäristökeskukselta ja Järvenpään Vedeltä. Elisan edustaja ilmoitti ettei tavoitettavissa 25.04.-08.05.2022 välisenä aikana työtaistelutoimista johtuen. Carunan lausunnon johdosta lisättiin Minkkipuistoon johtovarausmerkintä, jonka alueelle sijoittuu myös Elisan verkostoa. Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen lausunnon johdosta tarkistettiin kaava-alueen pohjoisosassa rakennusalan rajaa vastaamaan valuma-alueen rajausta sekä lisättiin Isokydönpuron valuma-alueen osalle hule-11 -merkintä, jolla turvataan Isokydönpuron vedenlaatua ja asemaa mahdollisena taimenpurona. Järvenpään Veden lausunnon johdosta täydennettiin kaavaselostusta tiedolla, että Minkkikadun kortteli ei sisälly kaupungin huleveden viemäriintialueeseen (v. 2022) sekä tarkennettiin, että avo-ojat ovat osa hulevesiverkosta. Muina luonnoksen nähtävilläolon jälkeisinä tarkennuksina lisättiin alueen näkyvyyden johdosta KTY-8 -kaavamääräykseen rakentamisen ja julkisivujen laadullisuutta koskeva määräys.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävänä 24.8.-6.9.2022 Seutulantalons palvelupisteessä sekä Järvenpään kaupungin verkkosivuilla. Nähtävilläolon aikana osallisilla oli mahdollisuus jättää muistutus kaavaehdotuksesta.

Ehdotusvaiheessa pyydettiin lausunnot kaupunkikehityslautakunnan päätöksen mukaisesti Järvenpään kaupunkitekniikan suunnittelupalveluilta, Järvenpään rakennusvalvonnalta, Järvenpään Vedeltä, Uudenmaan ELY-keskukselta, Väylävirastolta, Keski-Uudenmaan ympäristökeskukselta, Elisa Oyj:ltä ja Caruna Oy:ltä. Lausuntoja kaavamutosehdotuksesta saatiin kolme: Caruna Oy:ltä, Uudenmaan ELY-keskukselta ja Järvenpään Vedeltä. Kirjallisia muistutuksia ei jätetty.

Ehdotusvaiheen lausunnoissa Caruna toivoi kaavamääräyksiin lisäystä, että alueelle saadaan rakentaa sähkönjakelun vaatimat muuntamot. Uudenmaan ELY-keskuksen launnossa esitettiin teknisiä tarkennuksia kaavan melumääräyksiin sekä tarkennuksia alueen hulevesimääräyksiin, huomioiden erityisesti Isokydönpuron vedenlaatu. Järvenpään Vesi totesi launnossaan, että alueella ei ole tarvetta vesihuollon eikä hulevesiviemäroinnin lisärakentamiselle, jonka lisäksi korttelin on varauduttava kiinteistökohtaiseen hulevesipumppaukseen viereisiin ojiin.

Luonnoksesta sekä ehdotuksesta saatujen lausuntojen ja mielipiteiden lyhennelmät sekä vastineet niihin on esitetty liitteessä (**Liite B**).

Asemakaavaehdotuksen tarkistaminen

Ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen on tehty vastineiden (**Liite B**) mukaiset tarkennukset. Saapuneiden lausuntojen johdosta kaavakarttaa tarkennettiin lisäämällä KTY-8 -korttelialueen kaavamääräykseen teksti *Kortteliin saa sijoittaa tarvittavat kiinteistö- ja puistomuuntamot, joiden tiloja ei lasketa kerrosalaan.* Hule-11 asemakaavamääräyksen muotoilua tarkennettiin lisäämällä millä tavoin vastaanottavalle vesistölle ei saa aiheutua haittaa: *Korttelialueen hulevedet tulee käsitellä tonteilla hulevesiä viivyttämällä ennen niiden johtamista hulevesiverkostoon. Korttelialueelta muodostuvien hulevesien laatu ei saa kiintoaineksen tai muiden haitallisten päästöjen muodossa heikentää vastaanottavan vesistön vedenlaatua. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tonttikohtainen sekä rakentamisen aikainen hulevesien hallintasuunnitelma, joissa esitetään hulevesien viivytyksen ja laadullisen käsittelyn periaatteet ja toteutusratkaisut.* Kaavaselostusta täydennettiin lisäämällä, että *korttelissa on syytä varautua kiinteistökohtaisen hulevesipumppauksen järjestämiseen ja että alueella tehtävistä toimenpiteistä ei saa aiheutua haittaa Isokydönpuron vedenlaadulle.*

Viranomaisyhteistyö

MRL:n mukainen viranomaisneuvottelu ei ole ollut hankkeen kohdalla tarpeellinen. Asemakaavahankkeesta on neuvoteltu kaupungin viranomaisten kesken (kaupunkitekniikan suunnittelupalvelut, rakennusvalvonta, Järvenpään Vesi, liikennesuunnittelu). Rakennusalan laajentamisesta moottoritien suuntaan on oltu ennen luonnoksen laadintaa yhteydessä ELY-keskukseen.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen keskeisenä tavoitteena on kaupungin omistaman, hirsirakentamisen esittelyalueena toimineen yrityskorttelin kehittäminen.

5.2 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella muodostuu 17. eli Mikonkorven kaupunginosan kortteliin 1702 toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY-8) ja siihen liittyvä lähivirkistysalue (VL-3).

5.3 Mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 22572 m², josta noin 18739 m² on toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY-8) ja noin 3833 m² lähivirkistysaluetta (VL-3). Tehokkuuslukuun perustuva rakennusoikeuden määrä $e=0,40$ säilyy ennallaan. Yrityskorttelin ja Minkkipuiston välisen rajan siirron myötä noin 486 m² puistoalueesta muuttuu osaksi yrityskorttelia, jolloin korttelialueen rakennusoikeus lisääntyy noin 194 k-m².

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä (**Liite C**).

5.4 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan muutoksessa lisätään korttelialueelle hulevesien käsittelyä koskevat määräykset (hule-3, hule-11). Minkkipuiston osalta huomioidaan mahdollisuudet hulevesien käsittelyyn (VL-3, hu-1) sekä osoitetaan merkittävä hulevesireitti asemakaavaan (ao). Korttelin 1702 asemakaavamääräykseen on lisätty rakentamisen ja julkisivujen laadullisuutta koskeva määräys.

5.5 Aluevaraukset

Toimitilarakennusten korttelialue (KTY-8)

Korttelin pääkäyttötarkoitus Teollisuus-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (TK-5) on tarkistettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-8):

TOIMITILARAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

Alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus-, tuotanto- ja varastotiloja sekä palvelutiloja. Tontin rakennusoikeudesta enintään 40 % saadaan käyttää pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä, päivittäistavara kaupaa eikä keskustahakuista erikoistavaran kaupaa. Kortteliin saa sijoittaa tarvittavat kiinteistö- ja puistomuuntamot, joiden tiloja ei lasketa kerrosalaan. Tontilla harjoitettu toiminta ei saa melun, ilman pilaantumisen yms. muodossa aiheuttaa kohtuutonta räsitystä ympäristön asukkaille.

Alueelle ei saa sijoittaa toimintaa, josta aiheutuva melutaso ylittää asumiseen varatun korttelialueen rajalla muu melu huomioon ottaen A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvon (klo 7-22) 55 dB(A) tai yöohjearvon (klo 22-7) 50 dB(A). Liikenteen melusta aiheutuva melutaso rakennusten sisällä työ- ja toimistotiloissa ei saa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa 45 dB(A). Julkisivut ja kaikki rakenteet on tehtävä laadukkaasti kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristön, kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimuksiin. Julkisivut tulee jäsenellä ja julkisivuväriytyksen tulee soveltua alueen ilmeeseen. Ulkovarastointi on sallittu vain alueella, jolla on näköesteinen siisti aitaus. Rakentamatta jäävät tontinosat tulee pitää istutuksin huolitellussa kunnossa. Tontilla tulee olla vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 200 m² kohti. Tontille on järjestettävä vähintään 1 autopaikka myymälätilan 50 k-m² kohti ja muiden tilojen osalta 1 autopaikka 85 k-m² kohti.

KTY-8 käyttötarkoituksen määräyssiältö on pääosin voimassa olevan asemakaavamääräyksen mukainen, kattaen alueen nykyiset toiminnot. TK-5 -merkinnän vanhentunut kaupan määräys on päivitetty sekä lisätty pääkäyttötarkoitukseen liittyvä myymälätilojen enimmäismäärä (40%). Asumisen mahdollistanut kaavamääräys on poistettu ja lisätty maininta, että kiinteistöön saa sijoittaa tarvittavat kiinteistö- ja puistomuuntamot, joiden tiloja ei lasketa kerrosalaan. Kaavamääräyksessä on tarkennettu, että tontilla harjoitettu toiminta ei saa melun, ilman pilaantumisen yms. muodossa aiheuttaa kohtuutonta räsitystä ympäristön asukkaille. Alueelle ei saa sijoittaa rakennuksen sijaan *toimintaa*, josta aiheutuva melutaso ylittää asumiseen varatun korttelialueen rajalla muu melu huomioon ottaen voimassa olevia melutason ohjearvoja. Kaavamääräykseen on lisätty työ- ja toimistotiloja koskeva melumääräys, rakentamisen ja julkisivujen laadullisuutta koskeva määräys, sekä istutettavan puuston määrällinen vaatimus: 1 puu / tontin rakentamattoman osan 200 m². Korttelin kerrosluku II ja tehokkuusluku e=0,40 säilyvät ennallaan.

Korttelin asemakaavamääräyksiä on täydennetty hulevesimääräyksillä (hule-3 ja hule-11), joista hule-11 -määräyksessä huomioidaan myös rakentamisen aikainen ja laadullinen käsittely. Korttelin rakennusala on laajennettu moottoritien puolella noin 11,5 metriä moottoritien suuntaan eli noin 40 metristä 30 metriin moottoritien ajoradan reunasta, vastaavasti kuin suunnittelualueen pohjoispuoleisilla yritysalueilla. Sipoontien varressa rakennusala on siirretty lähemmäs katualuetta huomioiden Isokydönpuron valuma-alueen rajaus sekä risteuksen riittävä näkemäalue. Minkkipuistoon rajautuen on osoitettu kaksi metriä leveä rakennusala, huomioiden mahdollisten perustusrakenteiden toteuttaminen korttelin 1702 puolella. Minkkikadun varren rakennusalan rajauksessa on huomioitu tontin 5 uusi hallirakennus.

Minkkikadun varressa liittymäkieltomerkinä on pidennetty etelän suuntaan, 30 metrin etäisyydelle Sipoontien reunaviivan jatkeelta.

Lähivirkistysalue (VL-3)

Minkkipuisto on muutettu pääkäyttötarkoitukseltaan puistosta (VP) lähivirkistysalueeksi (VL-3), jota on mahdollista hyödyntää hulevesien käsittelyssä:

LÄHIVIRKISTYSALUE

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

Lähivirkistysalueen eteläosaan on osoitettu ohjeellinen hulevesien käsittelyalue (hu-1) mahdollista hulevesirakenteiden toteutusta varten, sekä lisätty etelärajalle merkittävä hulevesioja avo-oja -merkinnällä (ao). Minkkipuistoon on lisätty tontille 1704-11 johtava kulkuyhteys ajoyhteys -merkinnällä (ajo), aiemmin perustetun rasiitteen mukaisena. Minkkipuistoon sijoituville teknisille linjoille on osoitettu johtovarausmerkintä (j).

5.6 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan vaikutuksia rakennettuun ympäristöön, luontoon ja maisemaan, liikenteeseen sekä tekniseen huoltoon on arvioitu kaavatyon yhteydessä asiantuntija-arvioin kaupungin omana työnä. Vaikutusten arviointi perustuu alueelta käytössä oleviin perustietoihin, aluetta koskeviin selvityksiin sekä osallisilta saatuihin lausuntoihin ja palautteeseen. Asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia. Asemakaavan ympäristövaikutuksista ei ole tarpeen laatia erillisiä selvityksiä.

5.7 Ympäristön häiriötekijät

Ympäristön häiriötekijät on otettu huomioon asemakaavamääräyksiin.

5.8 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset ilmenevät asemakaavakartasta.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Toteutusta ohjaamaan ei ole laadittu erillisiä suunnitelmia. Toteutus tapahtuu asemakaavan mukaisesti. Toteutuksessa tulee ottaa huomioon alueen kunnallistekniset johtolinjat, muut tekniset verkostot sekä hulevesien käsittely. Korttelissa on syytä varautua kiinteistökohtaisen hulevesipumpun järjestämiseen. Alueella tehtävistä toimenpiteistä ei saa aiheutua haittaa Isokydönpuron vedenlaadulle.

6.2 Toteuttamisen ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista, kun kaavan hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman ja kaava kuulutettu voimaan sekä tarpeelliset kiinteistötekniset toimenpiteet on suoritettu.

6.3 Toteutuksen seuranta

Seurattavia asioita voivat olla mm. yritysalueen rakentumisen tilanne ja hulevesien hallinnan toteutuminen.

Järvenpäässä 20.5.2022, täydennetty 30.9.2022

Sampo Perttula
Kaavoitusjohtaja

Paula Sidoroff-Eskelinen
Kaavasuunnittelija

LUONNOS NÄHTÄVILLÄ
27.4.-10.5.2022 18

SATUMETSÄ

6706400

20

17

SATUKALLIO

MIKONKORPI

1702
KTY-X
II
e = 0.40
hule-3

VL-3

MINKKIPUISTO

TK-5

TK-5

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

Järvenpäässä xx.xx.201x

Kartastoinsinööri

Tuomo Markkanen



1704

Liite A

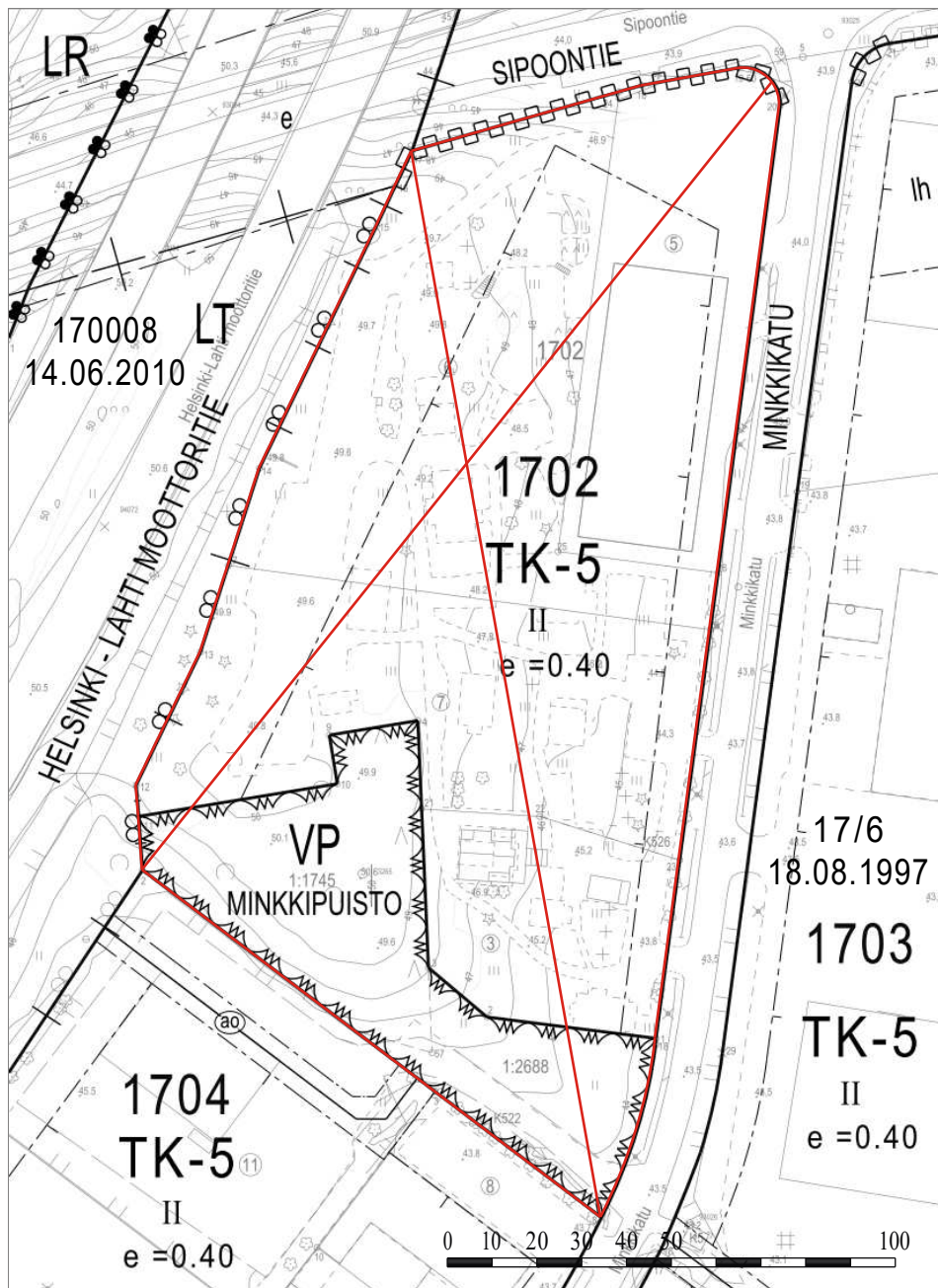
SIPONTIE Sipontie

HELSINKI-LAHTI MOOTTORITIE

Minkkikatu MINKKIKATU

1:2688
ajo hu-1

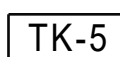
ao



POISTUVA KAAVA

Voimassa oleva asemakaava / poistuva asemakaava:
17/6 vahvistettu 18.8.1997

ALUETTA KOSKEVIA ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSIÄ, OTE:



0400305

TEOLLISUUS-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

Alueelle saa sijoittaa teollisuus-, liike- ja toimistotilojen lisäksi varasto-, kasvihuone-, näyttely-, koulutus- ym. palvelutiloja.

Alueelle ei saa sijoittaa automarket- tai päivittäismarkettyyppistä suurmyymälää. Kutakin 2000 k-m² kohti saa tontille sijoittaa yhden asunnon kiinteistön hoitohenkilökuntaa varten.

Alueelle ei saa sijoittaa rakennusta, josta aiheutuva melutaso ylittää asumiseen varatun korttelialueen rajalla muu melu huomioon ottaen A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvon (klo 7-22) 55dB(A) tai yöohjearvon (klo 22-7) 50 dB(A). Tontilla tapahtuva toiminta ei saa aiheuttaa savu- tai hajuhaittoja ympäristölle.

Ulkovarastointi on sallittu vain alueella, jolla on näköesteinen siisti aitaus. Rakentamatta jäävät tontinosat tulee pitää istutuksin huolitellussa kunnossa.

Tontille on järjestettävä vähintään 1 autopaikka myymälätilan 50 k-m² kohti ja muiden tilojen osalta 1 autopaikka 85 k-m² kohti.



0501000

PUISTO.

JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

Minkkikadun kortteli 1702 ja Minkkipuisto

ASEMAKAAVAN MUUTOS / LUONNOS

1 : 1000

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:

17. eli Mikonkorven kaupunginosan korttelissa 1702 teollisuus-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta sekä siihen liittyvää puistoaluetta.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:

17. eli Mikonkorven kaupunginosan kortteliin 1702 toimitilarakennusten korttelialuetta sekä siihen liittyvä lähivirkistysalue.

Tämän asemakaavan korttelialueelle tulee laatia erillinen tonttijako.

Käsittelyvaiheet:

Nähtävänä MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti

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

Kaupunkikehityslautakunta § pvm

KAUPUNKIKEHITYSLAUTAKUNTA HYVÄKSYNYT



JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

Päiväys

JARDdno

2022-298

Tarkistettu

Kaavatunnus

170011

Suunnittelija

PSE

Piirtäjä

PSE

Tallennusnimi

170011_Minkkikadun_K1702_ja_Minkkip

Mittakaava

1:1000

Sampo Perttula
Kaavoitusjohtaja

Paula Sidoroff-Eskelinen
Kavasuunnittelija

Koordinaatisto

ETRS GK 25, N 2000

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

0304007

KTY-X

TOIMITILARAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

Alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus-, tuotanto- ja varastotiloja sekä palvelutiloja.

Tontin rakennusoikeudesta enintään 40 % saadaan käyttää pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä, päivittäistavarakauppaa eikä keskustahakuista erikoistavaran kauppaa.

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

Alueelle ei saa sijoittaa toimintaa, josta aiheutuva melutaso ylittää asumiseen varatun korttelialueen rajalla muu melu huomioon ottaen A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvon (klo 7-22) 55 dB(A) tai yöohjearvon (klo 22-7) 50 dB(A).

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

Ulkovarastointi on sallittu vain alueella, jolla on näköesteinen siisti aitaus. Rakentamatta jäävät tontinosat tulee pitää istutuksin huolitellussa kunnossa. Tontilla tulee olla vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 200 m² kohti.

Tontille on järjestettävä vähintään 1 autopaikka myymälätilan 50 k-m² kohti ja muiden tilojen osalta 1 autopaikka 85 k-m² kohti.

0502003



LÄHVIRKISTYSALUE

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

1202000



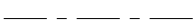
Kaupunginosan raja.

1203000



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

1204100



Osa-alueen raja.

1208000

18
SAT

Kaupunginosan numero.

1209000

Kaupunginosan nimi.

1217000

II

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

1220000

e = 0.40

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

1227000



Rakennusala.

1244000

Katu.

1251100

ajo

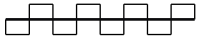
Ajoyhteys.

1258008

ao

Avo-oja

1263000



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

1271413

hule-3

Korttelialueen hulevedet tulee käsitellä tonteilla hulevesiä viivyttämällä ennen niiden johtamista hulevesiverkkoon. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tonttikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma.

1271500

hu-1

Ohjeellinen hulevesien käsittelyalue.

Minkkikadun kortteli 1702 ja Minkkipuisto, asemakaavan muutos

Lyhennelmät saaduista lausunnoista, mielipiteistä ja muistutuksista sekä vastineet

Valmisteluvaihe, asemakaavaluonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet:

Caruna Oy lähetti verkostokarttansa tiedoksi sekä totesi lausunnossaan (5.5.2022) että sillä on alueella nykyistä maakaapeloitua sähköverkkoa. Sähkön käyttö alueella tulee kasvamaan kaavamuutoksen myötä hieman. Alueella mahdollisesti tarvitaan uusia kaapelointeja. Mahdolliset tarvittavat johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti. Carunalla ei ole muuta huomautettavaa ko. kaavaluonnoksesta ja se toivoo mahdollisuutta antaa lausunto vielä ehdotusvaiheessa.

Vastine: Merkitään lausunto tiedoksi. Lisätään kaavakarttaan verkostokartan perusteella johtovarausmerkintä Minkkipuistoon 20 kV maakaapeloidulle johdolle. Samalle alueelle sijoittuu myös muiden verkostotoimijoiden kaapelointeja.

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus totesi lausunnossaan (10.5.2022) että kaava-alueen pohjoisosa sijaitsee Isokydönpuron valuma-alueella. Isokydönpuro on potentiaalinen taimenpuro, jossa on viime kesänä (2021) tehty kunnostuksia kalannousun mahdollistamiseksi. On erityisen tärkeää, ettei kiintoainespitoisia työmaahulevesiä johdeta Isokydönpuroon, vaan kaikki hulevedet tulee suunnitella johdettavaksi kaava-alueen eteläisen virkistysalueen ja hulevesirakenteiden kautta. Näin voidaan turvata Isokydönpuron vedenlaatu.

Vastine: Suunnittelualue kuuluu pääosin Mikonkorven valuma-alueeseen ja pohjoisosastaan Isokydönpuron valuma-alueeseen vain pieneltä osin. Tarkistetaan kaava-alueen pohjoisosassa rakennusalan rajaa noudattamaan valuma-alueen rajausta ja lisätään Isokydönpuron valuma-alueen osalle hulevesimääräys (hule-11), jossa edellytetään hulevesien viivyttämisen lisäksi hulevesien laadullista käsittelyä, sekä esittämään rakennusluvan yhteydessä tonttikohtaisen hulevesisuunnitelman lisäksi rakentamisen aikainen hulevesien hallintasuunnitelma. Mikonkorven valuma-alueen osalla säilytetään kaavaan luonnosvaiheessa lisätty hulevesimääräys (hu-3). Hulevesirakenteiden toteuttaminen ja hulevesien käsittely mahdollistetaan Minkkipuiston alueella asemakaavamääräyksin (VL-3, hu-1). Yksityiskohtaisemmin hulevesien johtaminen tutkitaan rakennuslupaprosessien yhteydessä.

Järvenpään Vesi totesi lausuntonaan (10.5.2022) että asemakaavan alueella on vesihuoltoverkosto jo valmiiksi rakennettuna. Alueella ei ole tarvetta vesihuollon lisärakentamiselle. Kaavamääräys hule-3 kuuluu näin ”Korttelialueen hulevedet tulee käsitellä tonteilla hulevesiä viivyttämällä ennen niiden johtamista hulevesiverkkoon. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tonttikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma.” Korttelin 1702 viereisellä Minkkikadulla ei ole hulevesiverkostoa eikä nykyisen asemakaavan mukaisilla kiinteistöillä ole hulevesiliittymiä Minkkipuiston eteläpuoliseen 800 mm hulevesilinjaankaan. Kaavaselostuksen mukaan hulevedet johtuvat avo-ojiin. Minkkipuiston etelärajan tuntumaan on rakennettu 800 mm hulevesiverkosto. Huleveden kaavamääräystä tulee tarkentaa, Järvenpään veden käsityksen mukaan tarpeita hulevesiverkoston laajentamiselle ei ole.

Vastine: Lausunnon johdosta käytiin keskustelu Järvenpään Veden edustajan kanssa. Täydennetään kaavaselostusta tiedolla, että Minkkikadun kortteli ei sisälly kaupungin huleveden viemärintialueeseen (v. 2022), sekä tarkennetaan että avo-ojat ovat osa hulevesiverkostoa.

Ehdotusvaihe, asemakaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset:

Caruna Oy lähetti verkostokarttansa tiedoksi sekä totesi lausunnossaan (29.8.2022) että kaavamuutosalueilla sijaitsee nykyistä maakaapeloitua sähköverkkoa lähetetyn verkostokartan mukaisesti, jossa 20 kV johdot ovat sinisellä ja 0,4 kV johdot vihreällä ja vaaleanpunaisella värillä. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla. Sähkön käyttö alueella tulee kasvamaan kaavamuutoksen myötä hieman. Alueella mahdollisesti tarvitaan uusia kaapelointeja ja uusi puistomuuntamo. Caruna toivoo, että kaavamääräyksiin lisätään seuraava teksti ”KTY korttelialueelle saa rakentaa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamot. Ensisijaisesti on pyrittävä käyttämään ulos asennettavia, helposti saavutettavissa olevia puistomuuntamoita.” Mahdolliset tarvittavat johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti. Carunalla ei ole muuta huomautettavaa ko. kaavaehdotuksesta. Caruna toivoo saavansa tiedon, kun kaava on hyväksytty.

Vastine: Tarkennetaan KTY-8 asemakaavamääräystä lisäämällä määräysteksti: *Kortteliin saa sijoittaa tarvittavat kiinteistö- ja puistomuuntamot, joiden tiloja ei lasketa kerrosalaan.* Muuntamotyyppi tulee ratkaista tarveperusteisesti erikseen. Asemakaavan hyväksymispäätöksestä lähetetään tieto sitä pyytäneille.

Uudenmaan ELY-keskus totesi lausunnossaan (6.9.2022) että meluun liittyviä määräyksiä tulee päivittää seuraavasti: Alueelle ei saa sijoittaa toimintaa, josta aiheutuva melutaso ylittää asumiseen varatun korttelialueen rajalla muu melu huomioon ottaen ~~A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq)~~ päiväohjearvon 55 dB(A) tai yöohjearvon ~~(k_{le} 22-7)~~ 50 dB(A). Liikenteen melusta aiheutuva melutaso rakennusten sisällä työ- ja toimistotiloissa ei saa ylittää ~~A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq)~~ päiväohjearvoa 45 dB(A).

Jos kaava-alueella tai ympäröivillä alueilla ei ole toteutunutta asumista, eikä tavoitteena ole toteuttaa ko. alueille asumista, voi asumiseen liittyvän melumääräyksen poistaa.

Kaava-alueen pohjoisosa sijaitsee Isokydönpuron valuma-alueella. Isokydönpuro on potentiaalinen taimenpuro, jossa on viime kesänä (2021) tehty kunnostuksia kalannousun mahdollistamiseksi. On hyvä, että vesistön suojaaminen on huomioitu hulevesimääräyksissä.

ELY-keskus katsoo, että hule-3 määräystä tulee vielä tarkentaa määrämällä, että korttelialueelta tulevat hulevedet tulee johtaa kaava-alueen eteläisen virkistysalueen ja hulevesirakenteiden kautta. ELY-keskus muistuttaa, että hulevesiä ei tule johtaa valtatie sivuojaan.

Kaavamääräyksiin tulee lisätä, että liikennöidyiltä alueilta tulevat hulevedet on johdettava hulevesijärjestelmään suodattavan, haitta-aineita poistavan rakenteen kautta (koskee sekä hule-3 että hule-11 -alueita). Kaavassa on myös syytä määrätä, että työmaavedet on käsiteltävä rakennuspaikalla kiintoaineksen poistamiseksi, ja että suunnitelma työmaavesien hallinnasta on esitettävä rakennuslupavaiheessa. Rakentamisen aikaisista työmaavesistä ei saa aiheutua haittaa Isokydönpuron vedenlaadulle.

Hulevesien viivytykseen on varattu ohjeellinen alue hulevesialtaalle (hu-1). Allasrakenteissa tulee suosia monimuotoisia, kasvillisuutta sisältäviä ratkaisuja, kuten kosteikkoja, koska ne puhdistavat hulevesien epäpuhtauksia parhaiten. Hulevesien käsittelyyn on kiinnitettävä erityistä huomiota Isokydönpuron läheisyyden vuoksi.

Vastine: Lausunnon johdosta oltiin yhteydessä ELY-keskuksen edustajaan. Melumääräys on kaupungissa käytössä esitettyssä muodossa, eikä sitä ole tarpeen muuttaa.

Suunnittelualueella ja sen ympäristössä on asemakaavassa sallittu kiinteistön hoitohenkilökuntaa palvelevat asunnot, joita on myös toteutunut, minkä lisäksi ympäristöön sijoittuu asuinkortteleita. Melumääräyksillä turvataan asumisen melusuojaus.

Kaavamuuotosalue sijoittuu Isokydönpuron valuma-alueelle pohjoisosastaan vain pieneltä osin. Pääosin kaavamuuotosalueen hulevedet ohjautuvat Keravanjokeen Mikonkorven valuma-alueen kautta. Isokydönpuron asema mahdollisena taimenpurona on turvattu kaavamuutoksessa lisäämällä sen valuma-alueen osalle erityinen rakentamisen aikaista ja laadullista käsittelyä koskeva asemakaavamääräys (hule-11).

Hulevedet on käsiteltävä ensisijaisesti tonteilla. Asemakaavamuutoksessa lähivirkistysalueelle osoitettu hulevesien käsittelyalue (hu-1) on ohjeellinen varaus, joka toteutetaan tarpeen mukaan erillisten suunnitelmien mukaisesti, huomioiden erityisesti viereinen yleiskaavaankin merkitty purkuoja. Hulevesien käsittelyalueen yksityiskohtaisemmat toteutusratkaisut suunnitellaan erikseen alan asiantuntijoiden toimesta, alueelle soveltuu monimuotoinen luonnonmukainen kasvillisuus. Suunnittelualueen eteläosan hulevedet eivät ohjaudu Isokydönpuroon, kaavamuuotosalueella ei sallita ympäristöhäiriötä aiheuttavaa toimintaa, eikä alueella ole tiedossa erityiskohteita, joiden takia kaavassa tulisi erikseen edellyttää normaalista poikkeavia laadullisen käsittelyn vaatimuksia korttelialueen eteläosaan.

Hule-11 -määräys sisältää jo rakentamisen aikaisen hulevesisuunnitelman laadinnan vaatimuksen (=rakennuslupavaiheessa esitettävä työmaavesien hallintasuunnitelma). Tarkennetaan Hule-11 asemakaavamääräyksen muotoilua lisäämällä millä tavoin vastaanottavalle vesistölle ei saa aiheutua haittaa:

*Korttelialueen hulevedet tulee käsitellä tonteilla hulevesiä viivyttämällä ennen niiden johtamista hulevesiverkostoon. Korttelialueelta muodostuvien hulevesien laatu ei saa **kiintoaineksen tai muiden haitallisten päästöjen muodossa** heikentää vastaanottavan vesistön vedenlaatua. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tonttikohtainen sekä rakentamisen aikainen hulevesien hallintasuunnitelma, **joissa esitetään hulevesien viivytyksen ja laadullisen käsittelyn periaatteet ja toteutusratkaisut.***

Täydennetään kaavaselostuksen toteutus-kohtaan että alueella tehtävistä toimenpiteistä ei saa aiheutua haittaa Isokydönpuron vedenlaadulle.

Järvenpään Vesi totesi nähtävillä olon ulkopuolella (7.9.2022) saapuneessa lausunnossaan, että alueella ei ole tarvetta vesihuollon eikä hulevesiviemäroinnin lisärakentamiselle. Lisäksi korttelin on varauduttava kiinteistökohtaiseen hulevesipumppaukseen viereisiin ojiin.

Vastine: Lausunnon johdosta käytiin keskustelu Järvenpään Veden edustajan kanssa. Täydennetään kaavaselostukseen, että korttelissa on syytä varautua kiinteistökohtaisen hulevesipumppauksen järjestämiseen. Lausunto ei anna aihetta muuttaa kaavakarttaa.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	186 Järvenpää	Täyttämispvm	30.09.2022
Kaavan nimi	Minkkikadun kortteli 1702 ja Minkkipuisto		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	02.06.2022
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	20.04.2022
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	170011
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,2572	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,2572

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,2572	100,0	7496	0,33	0,0000	195
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,8739	83,0	7496	0,40	1,8739	7496
T yhteensä					-1,8253	-7301
V yhteensä	0,3833	17,0			-0,0486	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,2572	100,0	7496	0,33	0,0000	195
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,8739	83,0	7496	0,40	1,8739	7496
KTY	1,8739	100,0	7496	0,40	1,8739	7496
T yhteensä					-1,8253	-7301
TK-5					-1,8253	-7301
V yhteensä	0,3833	17,0			-0,0486	
VP					-0,4319	
VL	0,3833	100,0			0,3833	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						