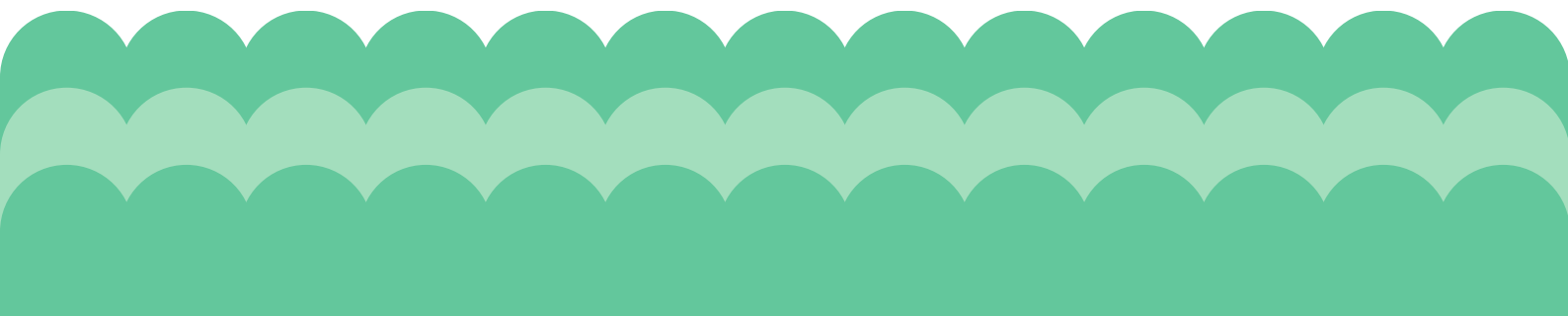


Minkkikadun kortteli 1702 ja Minkkipuisto

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 §
pvm
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	10
5.1 Asemakaavan tavoitteet.....	10
5.2 Kaavan rakenne	11
5.3 Mitoitus	11
5.4 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	11
5.5 Aluevaraukset	11
5.6 Kaavan vaikutukset.....	12
5.7 Ympäristön häiriötekijät	12
5.8 Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	12
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 Mikonkorven kaupunginosan korttelissa 1702 teollisuus-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (TK-5) sekä siihen liittyvää puistoaluetta (VP).

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

17. eli Mikonkorven 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 §
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä MRL 65§ ja MRA 27§	pvm
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 käyttötarkoituksimerkintää, 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.

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 länsiosa 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 hulevesioja 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 eläimistöä, 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 viemärintialueeseen (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.

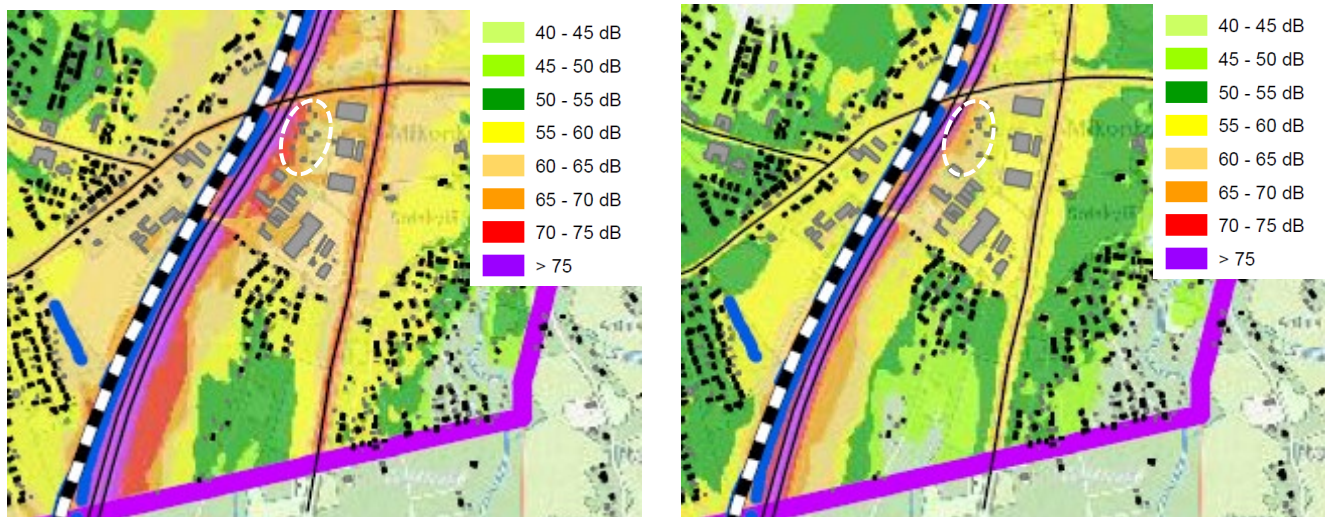
Liikenne

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).

Rakennusjärjestys

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

Tonttijako ja -rekisteri

Alueen tontit ja tilat on merkitty 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 pvm §, päätös asemakaavaehdotuksen nähtävällepanosta
- Asemakaavan muutosehdotus julkisesti nähtävillä (MRL 65§ ja MRA 27§) pvm-pvm
- 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 kaavaselistusta tiedolla, että Minkkikadun kortteli ei sisälly kaupungin huleveden viemärintialueeseen (v. 2022) sekä tarkennettiin, että avo-ojat ovat osa hulevesiverkostoa. Muina luonnoksen nähtävilläolon jälkeisinä tarkennuksina lisättiin alueen näkyvyyden johdosta KTY-8 -kaavamääräykseen rakentamisen ja julkisivujen laadullisuutta koskeva määräys.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävänä pvm. Ehdotuksesta saatiin x lausuntoa ja x kirjallista mielipidettä. Lausunnonantajilla huomautettavaa/kommentoitavaa. Muistutuksia?

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

Asemakaavaehdotuksen tarkistaminen

(Täydentyy)

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 kauppaa eikä keskustahakuista erikoistavaran kauppaa.

Tontilla harjoitettu toiminta ei saa melun, ilman pilaantumisen yms. muodossa aiheuttaa kohtuutonta räsitusta 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. Kaavamääräyksessä on tarkennettu, että tontilla harjoitettu toiminta ei saa melun, ilman pilaantumisen yms. muodossa aiheuttaa

kohtuutonta rasisusta 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 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 rajausta 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 rasisitteen 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 kaavatyön 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 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot 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.

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

Sampo Perttula
Kaavoitusjohtaja

Paula Sidoroff-Eskelinen
Kaavasuunnittelija

LUONNOS NÄHTÄVILLÄ
27.4.-10.5.2022 18

Liite A

SIPONTIE Sipontie

SATUMETSÄ

6706400

20

17

SATUKALLIO

MIKONKORPI

25507500

1702
KTY-X
II
e = 0.40
hule-3

HELSINKI-LAHTI MOOTTORITIE

Minkkikatu MINKKIKATU

TK-5

VL-3
MINKKIPUISTO

TK-5

1:2688
ajo hu-1

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

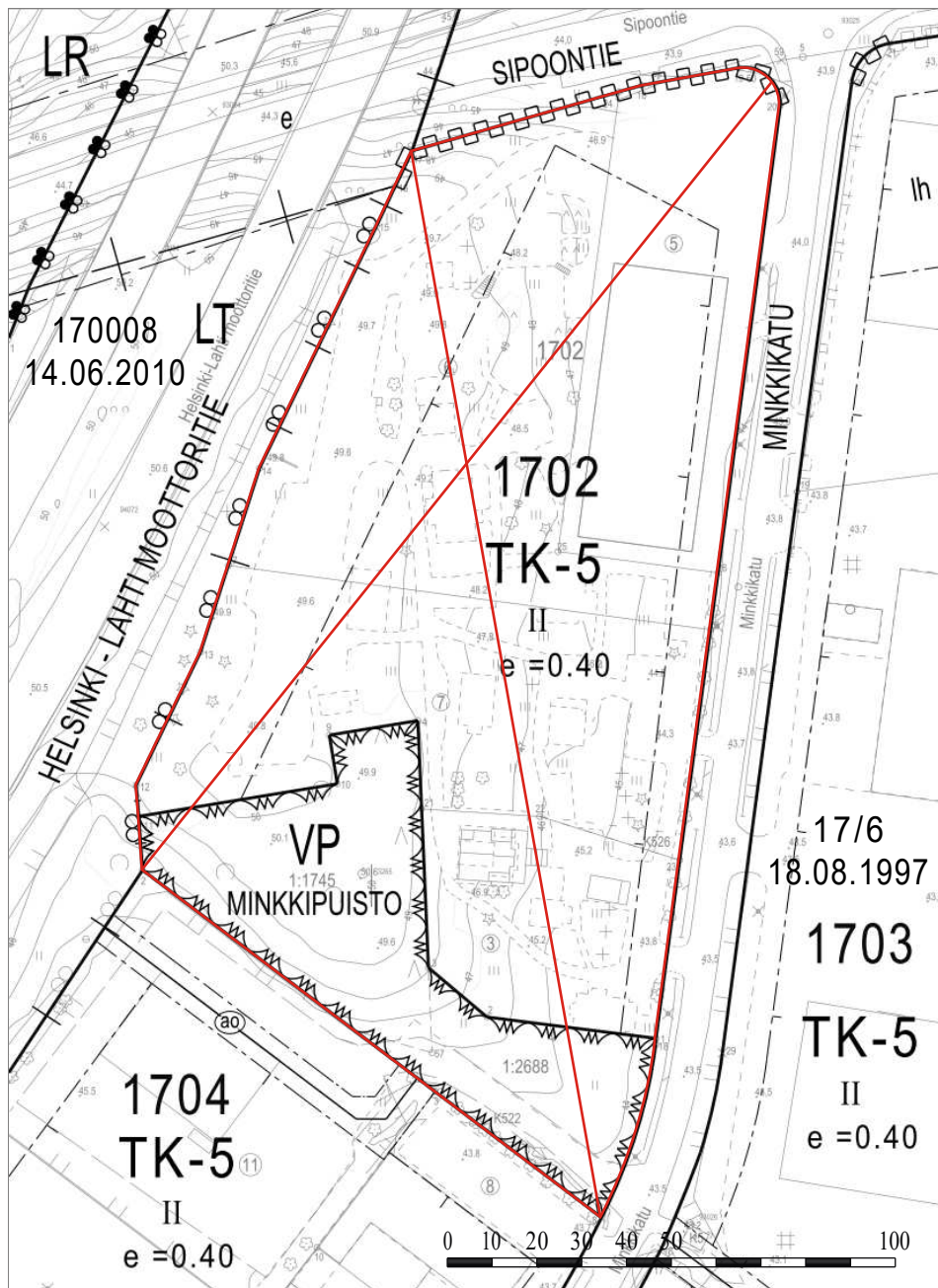
Järvenpäässä xx.xx.201x

Kartastoinsinööri

Tuomo Markkanen



1704



POISTUVA KAAVA

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

ALUETTA KOSKEVIA ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSIÄ, OTE:

TK-5

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
Kaavasuunnittelija

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

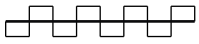
Ajoyhteys.

1258008

ao

Avo-oja

1263000



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

hule-3

1271413

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 viemäröintialueeseen (v. 2022), sekä tarkennetaan että avo-ojat ovat osa hulevesiverkostoa.

Ehdotusvaihe, asemakaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset: (täydentyä)

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	186 Järvenpää	Täyttämispvm	20.05.2022
Kaavan nimi	Minkkikadun kortteli 1702 ja Minkkipuisto		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
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]	
Maanalaisen 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				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
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						