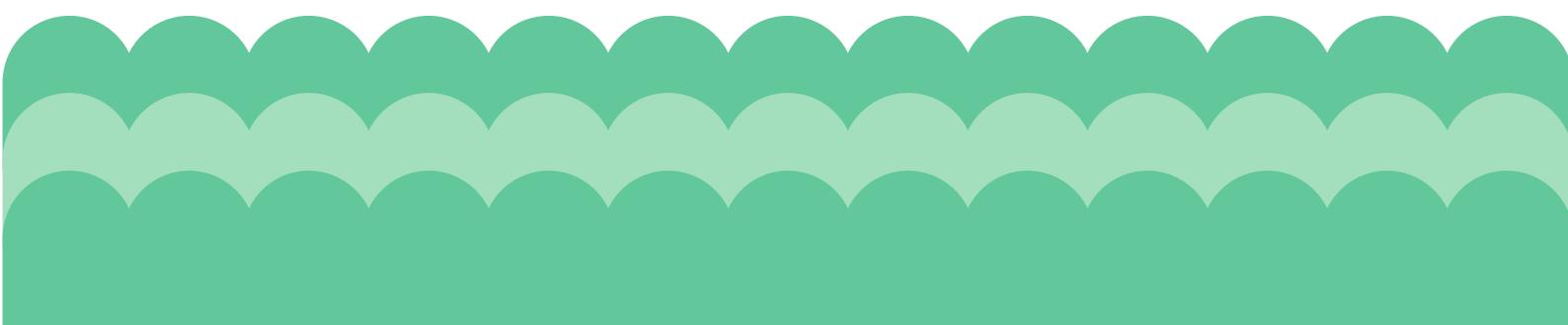


# Kartanonseudun hulevesirakenteet I

## Kaavaselostus (kaavaehdotusvaihe)

JARDno-2024-720

Kaavatunnus 070064



## Sisällysluettelo

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	4
	Tunnistetiedot .....	4
	Kaava-alueen sijainti .....	4
	Kaavan nimi ja tarkoitus .....	5
	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....	6
	Tausta-aineistot .....	6
2.	TIIVISTELMÄ .....	7
	Kaavaprosessin vaiheet .....	7
	Asemakaava .....	7
	Asemakaavan toteuttaminen .....	7
3.	LÄHTÖKOHDAT .....	8
	Selvitys suunnittelualueen oloista .....	8
	Suunnittelutilanne .....	13
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	18
	Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset .....	18
	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset .....	18
	Osallistuminen, yhteistyö ja kaavaprosessin kulku .....	18
	Viranomaisyhteistyö .....	21
	Asemakaavan tavoitteet .....	21
	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset .....	21
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	22
	Kaavan rakenne .....	22
	Mitoitus .....	22
	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	22

Aluevaraukset .....	23
Kaavan vaikutukset .....	23
Ympäristön häiriötekijät .....	24
Kaavamerkinnot ja -määräykset .....	24
Nimistö .....	24
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....	25
Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	25
Toteuttamisen ajoitus .....	25
Toteutuksen seuranta .....	25

# 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## Tunnistetiedot

Kartanonseudun hulevesirakenteet I

Asemakaavan muutos

Diaarinumero JARDno-2024-720

Kaavatunnus 070064

Asemakaavan muutos koskee:

kiinteistöjä 7-9903-4, 8-9903-9, 401-1-1864, 401-1-2449 sekä osia kiinteistöistä 7-9901-0, 401-1-2449, 401-1-2464 ja 401-1-2659.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

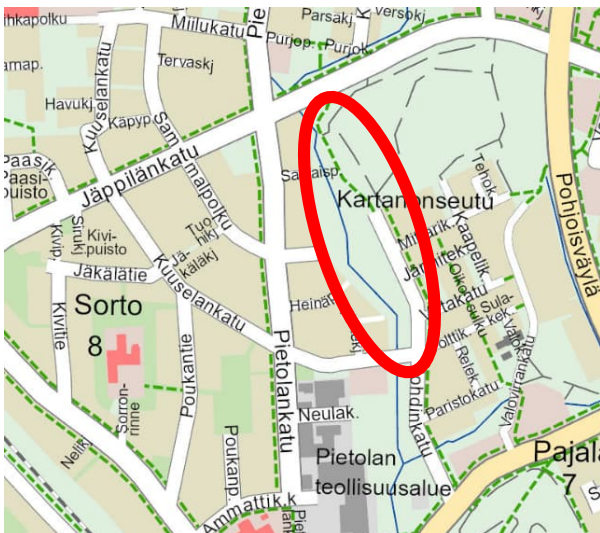
7. eli Pajalan kaupunginosaan lähivirkistys- ja katualuetta sekä 8. eli Sorto ja 12. eli Peltolan kaupunginosiin lähivirkistysaluetta.

Laatija: Järvenpään kaupunki, Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

Yhteyshenkilö: Projektipäällikkö Juho Mattila, PL 41, 04401 JÄRVENPÄÄ, puhelin 040 315 2224, sähköposti [etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi)

## Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Kuuselankadun ja Johdinkadun kulmauksessa, Pajalan (7.), Sorton (8.) ja Peltolan (12.) kaupunginosien alueella. Katuverkkoa pitkin välimatkaa Järvenpään rautatieasemalle on noin 1,6 kilometriä.



Kaava-alueen likimääräinen sijainti opaskartassa punaisella rajattuna.

## **Kaavan nimi ja tarkoitus**

Asemakaavamuutoksen nimi on Kartanonseudun hulevesirakenteet I.

Kaavasuunnittelun tavoitteena on luoda edellytyksiä Tuusulanjärven tilan parantumiselle, säilyttää ja monipuolistaa suunnittelualueen lähivirkistyskäyttöä sekä päivittää asemakaavaan muutostarpeet alueen luonnonsuojeluarvojen ja hulevesien luonnonmukaisen hallinnan osalta.

Asemakaavan tavoitteena on sovittaa yhteen ja jäsentää eri toimintojen (energiahuolto, luontoarvot ja alueen virkistyskäyttö) lähivirkistysalueeksi varatun alueen sisällä. Toteutus tarkentuu asemakaavan pohjalta laadittaviin tarkempiin suunnitelmiin.



## **Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista**

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Asemakaavakartta ja -määräykset (A3-pienennös hyväksymiskäsittelyn jälkeen)
3. Lyhennelmät lausunnoista, mielipiteistä ja muistutuksista sekä kaavoituksen vastineet
4. Asemakaavan seurantalomake

## **Tausta-aineistot**

- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (1.4.2018)
- Uusimaa2050-kaava ja Helsingin seudun vaihemaakuntakaava (Uudenmaan liitto)
- Järvenpään yleiskaava 2040 (Kv 14.12.2020 § 80 ja 22.3.2021 § 16, voimaan 21.6.2021)
- Resurssiviisas Järvenpää-tiekartta (Kv. 11.11.2019 § 83)
- Loutinoja kuntoon-hanke (2020) – Kaupunkipuron ekologisen merkityksen turvaavan toimintamallin luominen Loutinojalle
- Kartanonseudun hulevesien hallinnan ideasuunnitelma (23.10.2020)
- Järvenpään viherrakenteen arvot ja hyödyt. Suomen ympäristökeskus, Järvenpään kaupunki 2016.
- Järvenpään luontotyyppiselvitys 2015 ja päivitys 2019. Faunatica Espoo.
- Järvenpään pienvesiselvitys 2017 (Pöyry Finland Oy)
- Järvenpään hulevesisuunnitelma 2013 (Järvenpään kaupunki & FCG Oy)
- Järvenpään tekninen hulevesisuunnitelma 2016 (Pöyry Finland Oy)
- Järvenpään maisemaselvitys, MA-Arkkitehdit Oy, 2000

## 2. TIIVISTELMÄ

### Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulosta ilmoittaminen	kuulutus 25.9.2024
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	2.10.2024
Asemakaavaluonnos nähtävänä MRL 62§, MRA 30§	13.11.-12.12.2024
Kaupunkikehityslautakunta	pvm § nro
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä AKL 65§ ja MRA 27§	pvm
Kaupunkikehityslautakunta	pvm §
Kaupunginhallitus	pvm §
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	pvm §

### Asemakaava

Asemakaava koostuu lähivirkistysalueesta ja sitä ympäröivistä katualueista. Rakennusoikeutta ei osoiteta lähivirkistykseen tarkoitettulle alueelle erikseen. Asemakaavakartalla on jäsennelty johtolinja tilavarauksineen lunastetun käyttöoikeuden mukaisesti, alueen keskeisimmät luontoarvot sekä ohjeellisina aluevarauksina alueita hulevesirakenteille. Johtolinjan käyttörajoitukset tulee sovittaa vielä tarkemmin yhteen puistosuunnitelmassa. Kaavamuutoksen jälkeen laaditaan tarkempi puistosuunnitelma, jonka mukaan toteuttaminen käynnistyy.

Asemakaava osoittaa ohjeellisena tilavarauksena virkistystoimintoina yhdyslatureitin Jäppilänkadun alikulkutunnelilta Kuuselankadulle, ohjeellisen telemastovarauksen ja pysäköintipaikan kuntoportaita ja Rampakanmetsän kuntoradan käyttäjiä varten sekä pienempiä polkuja arkiulkoilua varten. Ohjeelliset reitit voivat tarkentua ja toteutua erillisten puisto- tai liikuntareittisuunnitelmien mukaisesti asemakaavassa osoitetun suunnan mukaisesti.

Kaavamuutosalue ei sisällä rakennettavia korttelialueita. Kaavamuutoksella muodostuville yleisille viher- ja katualueille tehdään kiinteistötekniisiä toimenpiteitä ja lohkomisia tarpeen mukaan asemakaavaprosessin jälkeen.

### Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voi alkaa toteuttamaan, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman ja kuulutettu voimaan tulleeksi sekä kiinteistötekniiset toimenpiteet (tonttijako, rekisteröinnit) on suoritettu.

### 3. LÄHTÖKOHDAT

#### Selvitys suunnittelualueen oloista

##### Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on osin metsäistä, osin maisemallisesti avointa viheraluetta sisältäen voimalinjan, kuntoportaat ja pulkkamäen, puistoraitin sekä katualueita. Alue on pääosin arjen virkistyskäytössä. Muun muassa Rampakanmetsä ja Pajalanpuisto ovat tärkeitä viheralueita lähialueiden asukkaille, ja niihin kohdistuu jopa käyttöpainetta. Täydentävänä toimintona on toteutettu kuntoportaat vuonna 2018 ja mäen päälle ulkoliikuntasali. Kaupungin latuverkkoa kulkee alueen lävitse, jota ylläpidetään talvisin. Suunnittelualue tarjoaa kulttuuristen ekosysteemipalveluiden (virkistys, maisema) lisäksi monipuolisia elinympäristöjä eläimille ja kasveille.

Loutinojan valuma-alueelle suunnitellaan lisärakentamista kaupungin maankäyttötavoitteiden mukaisesti (Yleiskaava 2040) ja erityisesti radanvarren lähialueet tulevat tiivistymään nykyisestä. Maankäytön muuttuessa ja yhdyskuntarakenteen tiivistyessä kaupungin alueella tulee hulevesien hallintaan, pienvesistöjen sekä luonnon monimuotoisuuden turvaamiseen kiinnittää entistä enemmän huomiota.



Rampakan kuntoportaat ja pulkkamäki.



## Luonnonympäristö

Loutinoja on määritelty Järvenpään kaupungin teettämässä pienvesiselvityksessä<sup>1</sup> vesilakiin perustuen noroksi. Loutinojan valuma-alue on n. 770 ha ja se sisältää useampia sivuhaaroja. Loutinojan uoman leveys ja veden syvyys vaihtelevat uoman eri osissa ja erot veden syvyydessä ja virtaamassa ovat suuria kuivien ja sateisten kausien välillä.

Suunnittelualueen maaperä on pääasiassa savea, mutta maastossakin erottuvissa korkeammissa kohdissa esiintyy myös kalliomaata. Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

Järvenpään luontotyyppiselvityksen<sup>2</sup> mukaan kohde Kartanonseudun puronvarsilehto (kohde 38) on kasvillisuudeltaan arvokasta aluetta ja luokiteltu kansallisesti arvokkaaksi pääosin vesilain (luonnontilainen purouoma) mukaan. Kohde on myös maakunnallisesti arvokas (LAKU) ja METSO-luokituksen mukainen II-luokan kohde. Alueelle on kohdistunut myrskytuhoja (2017) selvityksen jälkeen, joten ennallistaville toimenpiteille on tuorempien tarkastelujen perusteella todennäköisesti tarvetta.

Rampakan metsäalueet on tarkistettu liito-oravien varalta vuonna 2017 osana isompaa selvityskokonaisuutta eikä havaintoja liito-oravista alueella ole. Rampakan metsäalueelta on raportoitu kolme havaintoa (2018) kaupunkiympäristöön hyvin sopeutuvasta pohjanlepakosta. Tuoreimman linnustoselvityksen mukaan linnustohavaintoja on mm. sirittäjästä, käpytikasta ja kuusitiaisesta. Vieraslajihavaintoja (4 kpl) on kaavamuuotosalueen etelä- ja pohjoispäädyistä.

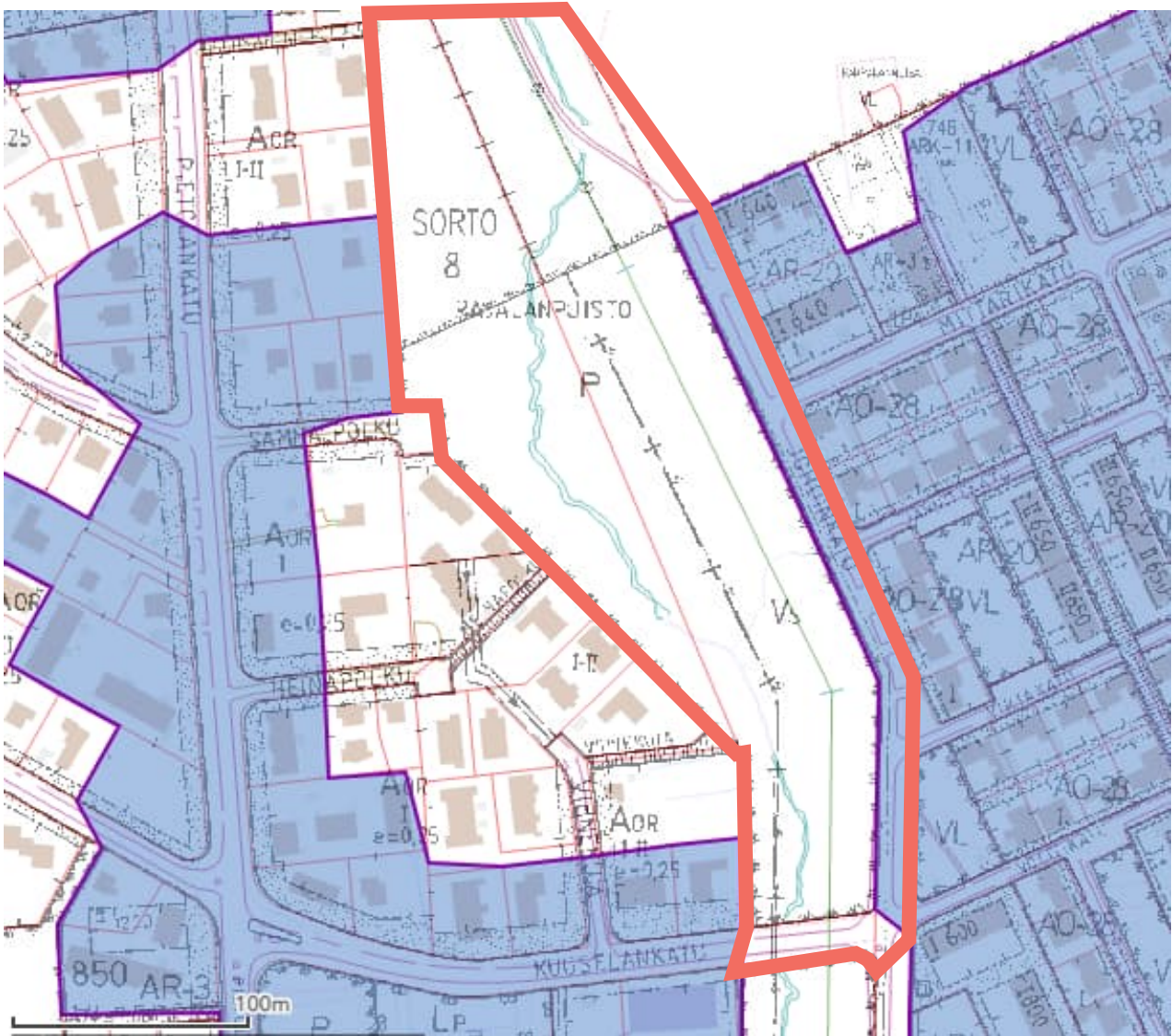


<sup>1</sup> Järvenpään pienvesiselvitys 2017 (Pöyry Finland Oy)

<sup>2</sup> Järvenpään luontotyyppiselvitys 2015 ja päivitys 2019 (Faunatica Oy, Espoo)

## Rakennettu ympäristö

Merkittävimmät rakennetun ympäristön elementit ovat alueen katuverkko ja voimalinja. Kaavamuutosalue rajautuu pohjoista ilmansuuntaa lukuun ottamatta asumisen alueisin. Kaavamuutosalueen länsipuolella on joitakin asuinkiinteistöjä, jotka eivät ole rakennetun hulevesiviemäroinnin piirissä, joten niiden sadevedet johdetaan tällä hetkellä suoraan purouomaan.



Hulevesiviemäriverkoston ulkopuolella olevat asuinkiinteistöt kaavamuutosalueen tuntumassa.

### Hulevedet (Loutinoja kuntoon-hanke ja Kartanonseudun hulevesien hallinnan ideasuunnitelma)

Alueen lävitse kulkee pääasiassa Loutinojan luoteis- ja pohjoishaaran varsilta muodostuvia hulevesiä. Luoteishaaran latva-alueille, Vähänummen teollisuusalueelle, on toteutettu Jussinhaan viivytys- ja suodatusrakenne (2019–2020) osana Loutinoja kuntoon-hanketta. Pohjoisen haaran latva-alueille ei ole toistaiseksi suunniteltu tai toteutettu uusia hulevesirakenteita.

Ideasuunnitelman lähtökohtana oli parantaa lehtoalueen luonnontilaa ja ennallistaa vuonna 2017 Kiira-myrskyn aiheuttamia tuhoja. Suunnitelman mukaan veden virtaamaa voidaan hallita ja ohjata lehdon yläpuolella ohitusuomaan. Virtaamaa lehtoalueelta hidastetaan suodattavalla majapadolla, rakennetaan tulvatasanteita Pajalanpuistoon, jolloin vesien viivytystilavuus kasvaa lukumäärällisesti noin 5000 kuutiometrillä.

Pääuoman kunnostus palauttaa uoman vesitasapainoa luonnontilaisemmaksi nostamalla aliveden korkeutta ja tasaa tulvahuippuja. Patorakenteilla ja tulvatasanteilla veden viipymä kasvaa, jolloin vedenlaatu paranee ja alapuolisen alueen tulvariski pienenee. Samalla puron lähialueen viihtyisyys ja maisemakuva paranevat.

### Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Ei asutusta kaavamuutosalueella.

### Työpaikat, elinkeinotoiminta

Ei työpaikkoja tai elinkeinotoimintaa tällä hetkellä.

### Liikenne

Jäppilänkatu ja iso osa Johdinkatua ovat toiminnallisesti kokoojakatuja. Kuuselankatu on yhdyskatu Johdinkadun ja Pietolankadun välillä. Johdinkadun loppuosa on päätyvä katu, jonne kohdistuu vain vähäisesti liikennettä. Julkisen liikenteen ajoreitit kulkevat Pajalantiellä, jonne on kaavamuutosalueelta 600–800 metriä kävelymatkaa.

### Tekninen huolto

Kunnallistekniikkaa ja vesihuoltoa on pääosin katualueilla. Kaavamuutosalue kokonaisuudessaan kuuluu kunnossapidon alueurakkaan määriteltyyn alueeseen. Järvenpäässä on Kiertokapula Oy:n ylikunnallinen jätehuolto. Johdinkadun loppuosalla Mittarikadun jälkeen on yksi tyhjennettävä roskakatos.



### Erityistoiminnot, ympäristönsuojelu, ympäristöhäiriöt

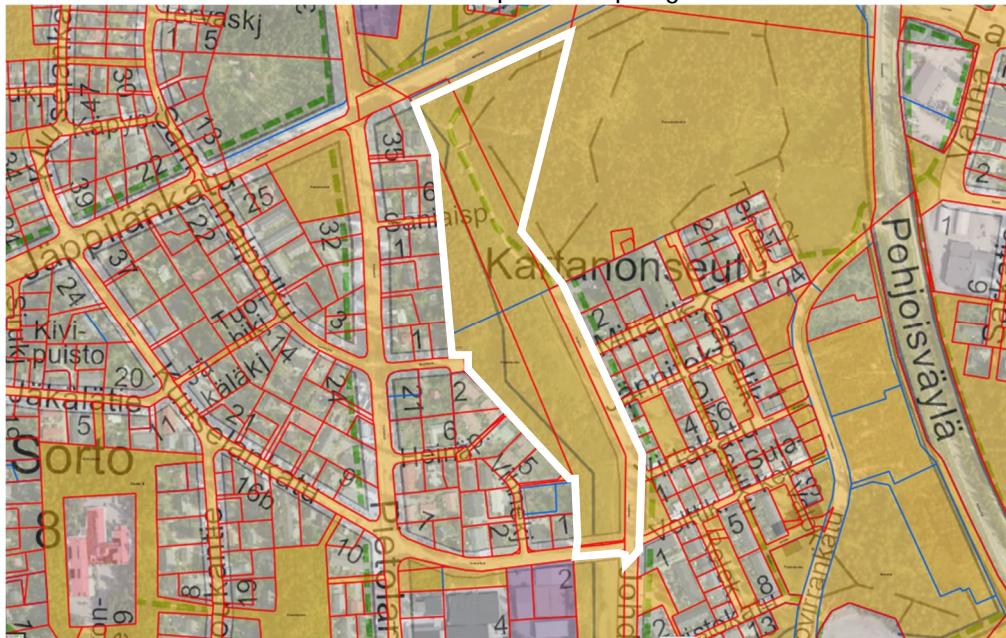
Alueen keskellä kulkee 110 kV voimalinja, joka asettaa joitakin rajoituksia aluskasvillisuudelle, sen alle rakennettaville rakenteille sekä alueen käytölle. Voimalinjalle on lunastettu käyttöoikeus (Caruna Oy), joka velvoittaa johdon omistajaa tarvittaviin kunnossapitotoimiin johtoaukealla. Lunastettu käyttöoikeus ja sen mahdollistamat toimenpiteet ovat voimassa ja ensisijaisempia, vaikka aluetta rauhoitettaisiin myöhemmin luonnonsuojelualueeksi tai muuhun virkistyskäyttöön. Alueella ei ole ympäristöhäiriöitä aiheuttavia kohteita tai tiedossa pilaantuneita maa-alueita.

### Sosiaalinen ympäristö

Alueen virkistyskäyttö on kaikille avointa. Alueen läpi kulkeva ulkoilureitti on esteetön, lukuun ottamatta talviaikaa, jolloin se on hiihtäjien käytössä. Muu polkuverkosto Rampakanmetsän alueella on maastonmuodoiltaan mäkisempää ja vaikeakulkuisempaa. Aluetta ei ole valaistu, mutta kuitenkin ei ole tiedossa mainittavia riskitekijöitä, joiden vuoksi liikkuminen alueella koettaisiin turvattomaksi.

### Maanomistus

Kaavasuunnittelualan maanomistus on Järvenpään kaupungilla.



Oranssilla väritetyt alueet omistaa Järvenpään kaupunki. Kaavamuutosalue valkoisella aluerajauksella.



## Suunnittelutilanne

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

### Maakuntakaava

Uusimaa 2050-kaavan kokonaisuus sisältää kolme vaihemaakuntakaavaa, joista Järvenpäää koskee Helsingin seudun vaihemaakuntakaava. Kaava on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023.

Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa kaavamuuotosaluetta ohjaavat taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke (vaalean ruskea raidoitus), voimajohtomerkintä sekä muut oikeusvaikutteiset, yleiset suunnittelumääräykset.

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen suunnittelumääräyksen mukaan mm. "vyöhykkeen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee turvata luonnon- ja kulttuuriympäristön erityisten arvojen säilyminen sekä edistää ekologisen verkoston kytkeytymistä vyöhykkeen ulkopuoliseen viherrakenteeseen. Tiivistettäessä yhdyskuntarakennetta on kiinnitettävä huomiota vyöhykkeen arvokkaisiin ominaispiirteisiin ja elinympäristön laatuun. Lisäksi tulee turvata riittävät virkistysmahdollisuudet sekä virkistysyhteydet vyöhykkeen sisällä ja sen ulkopuolelle". Voimajohtoon liittyy MRL (AKL 1.1.2025->):n 33 § mukainen rakentamisrajoitus ja merkinnän suunnittelumääräyksen mukaan alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon voimajohtojen suojaetäisyyksistä annetut määräykset.



Ote Helsingin seudun vaihemaakuntakaavasta. (Uudenmaan liiton karttapalvelu)  
Suunnittelualueen likimääräinen sijainti keltapunaisella pallomerkinällä osoitettuna.

### Yleiskaava

Yleiskaavan 2040 kaavaratkaisu esitetään neljällä oikeusvaikutteisella kartalla ja näihin liittyvällä erillisellä määräysliitteellä.

Järvenpään kaupungin yleiskaavassa 2040 (KV 14.12.2020 § 80 ja 22.3.2021 § 16)) suunnittelualue on merkitty virkistysalueeksi (V) ja suojelualueeksi (S-2). Muita yleiskaavamerkintöjä ovat virkistys- ja ulkoilun pääreitit, sähkölinjat sekä hulevesien hallinnan kannalta merkittäviä aluerajauksia.

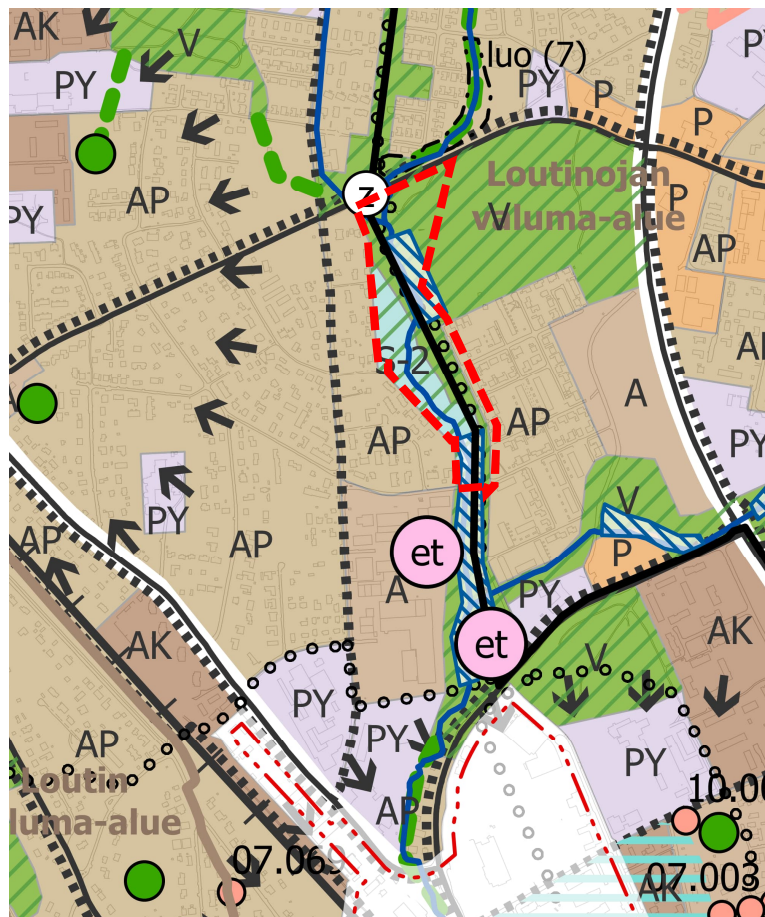
Virkistysalueet varataan yleiseen virkistystoimintaan, ulkoiluun ja luonnon kokemiseen. Alueella sallitaan vain ulkoilua tai muuta virkistystoimintaa palveleva rakentaminen, hulevesien hallintaan tarkoitetut rakenteet sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevat rakennukset ja rakenteet (AKL:n mukainen rakentamisrajoitus). Toimintojen tarkemmassa suunnittelussa ja ylläpidossa tulee ottaa huomioon erilaisten virkistystoimintojen yhteensovittaminen ja alueen ekologiset, maisemalliset ja kulttuurihistorialliset arvot. Alueella olevat rakennukset voidaan säilyttää ja rakennusten peruskorjaaminen, vähäinen laajentaminen ja tuhoutuneen rakennuksen korvaaminen ovat sallittuja. Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin

verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman lupaa [MRL(->AKL 1.1.2025):n mukainen toimenpiderajoitus].

Suojelualueen (S-2) yleiskaavamääräys:

Kansallisesti arvokas luontotyyppikohde. Kohdetta ei saa muuttaa niin, että sen ominaispiirteiden säilyminen vaarantuu. Hulevesien hallinnan kannalta tarvittavat toimenpiteet voidaan sallia, jos ne eivät heikennä kohteen luontoarvoja.

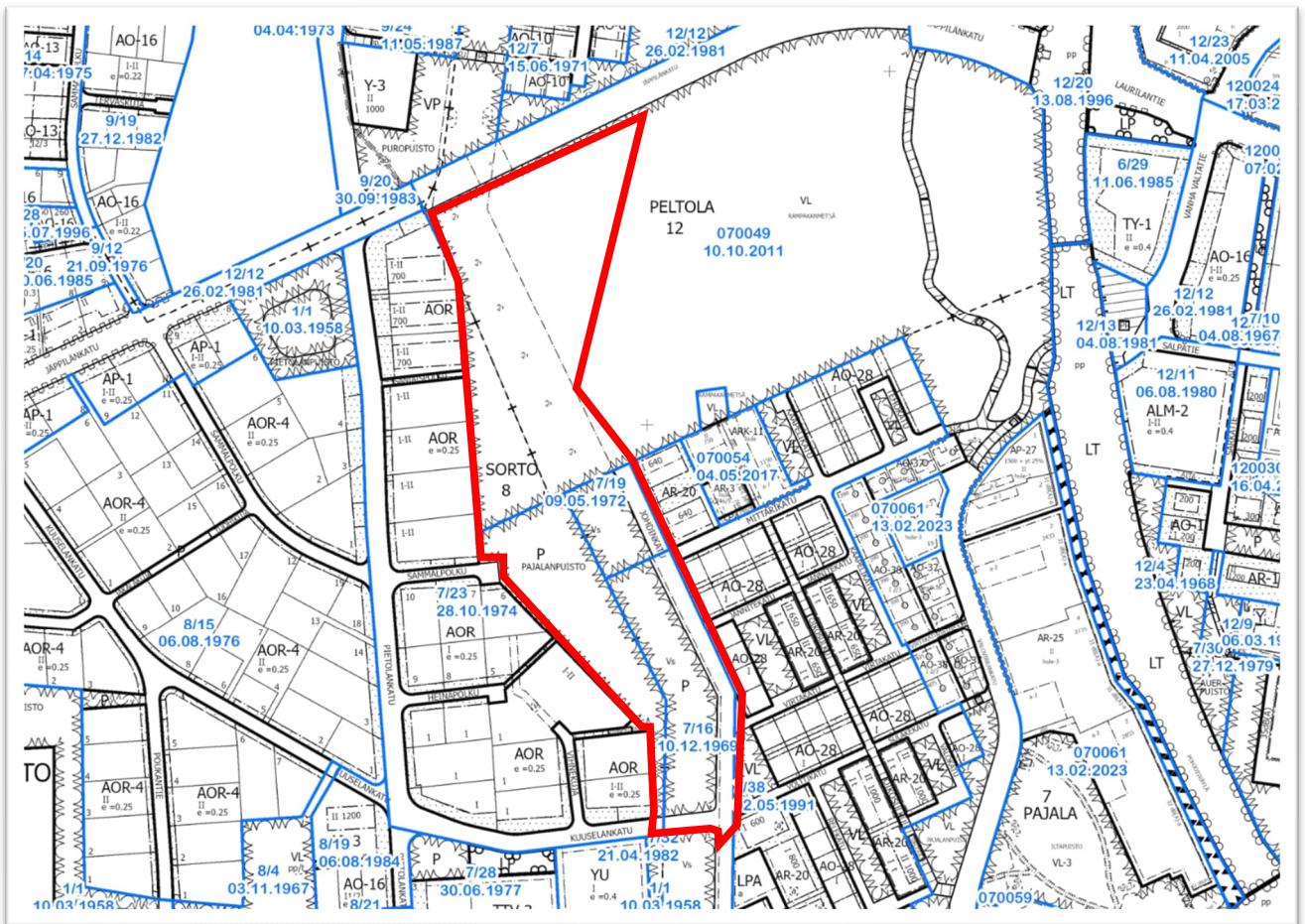
Hulevesien hallinnan kannalta merkittävällä alueella tulee suunnittelussa "varmistaa riittävä tilavaraus hulevesien hallinnalle. Hulevesiratkaisut tulee toteuttaa vesien suojeleminen, alueen virkistyskäyttö ja luontoarvot huomioiden ensisijaisesti luonnonmukaisen hallinnan keinoin. Tarkka sijainti, laajuus ja toteutustavat määritellään jatkosuunnittelussa."



*Ote Järvenpään yleiskaavan 2040 kaavakarttojen epävirallisesta yhdistelmästä. Suunnittelualueen likimääräinen rajaus punaisella katkoviivalla.*

## Voimassa oleva asemakaava

Kaavamuutosalueella voimassa oleva asemakaavat on vahvistettu vuosina 1969, 1972, 1974 ja 2012. Niissä kaavamuutosalueelle on osoitettu puistoaluetta (P, VP), lähivirkistysaluetta (VL) ja voimansiirtoaluetta (Vs). Kaavamuutosalue rajautuu asemakaavoitettuihin pienasutus-, viher- ja katualueisiin.



Ote voimassa olevasta ajantasa-asemakaavasta. Kaavamuutosalue on rajattu punaisella.

## Rakennusjärjestys

Järvenpään rakennusjärjestys (Kv 22.10.2018 § 86) on voimassa 20.1.2019 alkaen. Rakennusjärjestyksen päivitystyö on käynnissä.

## Pohjakartta



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

### Rakennuskiellot, suojelupäätökset

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa eikä toistaiseksi suojelupäätöksen saaneita kohteita.

### Resurssiviisas Järvenpää-tiekartta ja kaupungin strategia

Resurssiviisas Järvenpää-tiekartan mukaan (Kv. 11.11.2019 § 83) on määritelty Järvenpään kaupungin tavoitteita Tuusulanjärven tilaan liittyen aina vuoteen 2030 saakka. Tiekarttaa tuoreemmassa kaupungin strategiassa on linjattu, että resurssiviisauden tiekartan mukaiset toimenpiteet etenevät.

43

**Vesistöt**

**Tavoitetila 2030**

Tuusulanjärven sekä pienvesien ja pohjavesien tila on hyvä. Tuusulanjärvi on kaupunki- ja luonnonympäristön ydin.

**Mittarit**

Tuusulanjärven tila

Hulevesisuunnitelman toteutuminen

Jätevesien typpi- ja fosfori- ja BHK-kuormitus (kehitettävä)

2020-2023	2024-2027	2028-2030
<b>Tuusulanjärven tilan parantamiseen panostetaan.</b>		
-Tuusulanjärven kunnostustyötä tehdään Tuusulanjärvi-hankkeessa. Kaupunki vaikuttaa hankkeen edistymiseen aktiivisesti.  -Laaditaan pitkän tähtäimen toimenpidesuunnitelma ja varataan tarvittavat resurssit hankkeeseen.	-Tuusulanjärven ekologinen tila on hyvä vuoteen 2027 mennessä.  -Järven päätyvien ravinteiden määrä vähenee.	-Tuusulanjärvi säilyy hyvinvoivana.  -Järvi tarjoaa virkistysmahdollisuuksia kaikille kaupunkilaisille.
<b>Kokonaisvaltainen hulevesien hallinta on osa kaupunkialueidensuunnittelua, rakentamista ja ylläpitoa. Hulevesien hallintaa toteutetaan Järvenpään hulevesisuunnitelman mukaisesti.</b>		
-Kehitetään hulevesien hallintaa valuma-aluelähtöisesti. Tunnistetaan valuma-alueiden erityispiirteet ja tarpeet.  -Toimenpiteet priorisoidaan maankäytön kehittyminen, pienvesiluonnon suojelu ja luonnon monimuotoisuus huomioiden.  -Syntyvät hulevedet hyödynnetään yleisten alueiden käytössä ja hoidossa.  -Hulevesien hallinta huomioidaan kaupungin investioitiohjelmassa.  -Loutinoja kuntoon -hankkeessa pilotoidaan toimintamalli taajaan rakennetun valuma-alueen kaupunkipuron hulevesien kokonaisvaltaisen käsittelyn hallintaan.	-Hulevesisuunnitelman toimenpiteitä toteutetaan. Arvioidaan suunnitelman päivitystarve.  -Hulevesijärjestelmää ja -rakenteita ylläpidetään suunnitelmallisesti.  -Hulevesien laadun tarkkailua jatketaan.  -Loutinoja-hankkeessa kehitettyä toimintamallia sovelletaan maankäytön suunnittelussa myös muilla valuma-alueilla.	

Tuusulanjärven tilaan liittyvät tavoitteet Resurssiviisauden tiekartassa, sivu 43.

## 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset

Kaavamuutokseen on ryhdytty kaupungin aloitteesta. Kaavamuutostarpeen taustalla on Loutinoja kuntoon-hanke (2020), jonka yhteydessä on laadittu ideasuunnitelmia luonnonmukaisten hulevesiratkaisujen kehittämiseksi Puropuiston, Rampakan, Pajalanpuiston ja Koskenojanpuiston viheralueilla sekä Järvenpään uudehko yleiskaava 2040.

### Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaupunkikehityslautakunta pvm § (päättös kaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville)

Kaupunkikehityslautakunta pvm §

Kaupunginhallitus pvm §

Kaupunginvaltuusto pvm §

### Osallistuminen, yhteistyö ja kaavaprosessin kulku

#### Osalliset

- Kaava-alueen maanomistajat
- Naapuritonttien/-tilojen omistajat, haltijat ja asukkaat
- Lähialueiden asukkaat, yritykset ja työntekijät, sekä asukasyhdistykset
- Viranomaiset:
  - Uudenmaan liitto
  - Uudenmaan ELY-keskus
  - Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
  - Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
  - Keski-Uudenmaan vesiensuojelun liikelaitoskuntayhtymä
  - Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä KUVESI
  - Museovirasto
  - Keski-Uudenmaan maakuntamuseo/Helsingin kaupunginmuseo
  - jne.
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset
  - Järvenpää, rakennusvalvonta
  - Järvenpää, kaupunkitekniikan suunnittelu
  - Järvenpään Vesi
  - jne.

- Tuusulanjärven Lämpö Oy
- Caruna Oy
- Elisa Oyj
- Telia Oyj
- DNA Oyj
- Suomen luonnonsuojeluliitto Järvenpää ry
- Järvenpää-Seura ry
- Muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Osallisia voivat olla myös kaikki kuntalaiset, joita alueen kehittäminen kiinnostaa

## Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja vuorovaikutustavat on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, [liite 1](#). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä koko kaavasuunnittelun ajan Järvenpää-infossa sekä Järvenpään kaupungin internet-sivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, kaavaluonnoksesta sekä kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen ja mielipiteiden lyhennelmät ja vastineet kootaan kaavaselostuksen [liitteeseen 3](#).

## Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella 25.9.2024. Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville 2.10.2024 alkaen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annettiin 4 lausuntoa koskien kaavamuutostyötä. Fingrid Oyj

## Valmisteluvaihe

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävänä 13.11.-12.12.2024 välisen ajan Järvenpää-infossa sekä Järvenpään kaupungin verkkosivuilla. Yleisötilaisuus järjestettiin kaupungin toimitiloissa Bulevardikorttelissa 4.12.2024. Nähtävilläoloaikana osallisilla oli mahdollisuus jättää mielipide kaavaluonnoksesta. Luonnosvaiheessa lähetettiin lausuntopyyntö kaavamuutoksesta seuraaville tahoille:

- Järvenpään Vesi
- Uudenmaan ELY-keskus
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Keski-Uudenmaan Vesien suojelun Liikelaitoskuntayhtymä
- Tuusulanjärven Lämpö Oy

- Caruna Oy
- Auris Energia Oy
- Elisa Oyj
- Telia Oyj
- DNA Oyj
- FNE-Finland Oy
- Cinia Oy
- Digita Oy
- Valokuitunen Oy
- Global Connect Oy
- Täyskuitu Kaakkois-Suomi Oy
- Nivos Oy
- Suomen luonnonsuojeluliitto Järvenpää ry
- Kartanonseudun pientaloyhdistys

Luonnosvaiheen palautteena saatiin kolme (3) lausuntoa. Kirjallisia mielipiteitä ei toimitettu. Uudenmaan liitto ilmoitti kirjallisesti, etteivät lausu kaava-asiasta. Luonnosvaiheessa lausunnon antoivat:

- Dna Tower Oy, 22.11.2024
- Caruna Oy, 25.11.2024
- Uudenmaan ELY-keskus, 11.12.2024

Kaavaluonnospalautteen myötä on tehty seuraavia muutoksia kaavakarttaan:

- luo-2 kaavamerkintä muutettu s-merkinnäksi (suojeltava alueen osa) ja aluerajausta on tarkennettu siten, ettei s-merkintä ulotu johtovaruksen alueelle. Tarkempi perustelu kaavamutoksen kohdalla täydennetty kaavaselostuksen vaikutusten arviointiin ja asemakaavaratkaisun perusteluihin
- ohjeellisia hu-1-aluerajauksia (hulevesien käsittelylle) määrää vähennetty yhdellä ja rajauksia hieman muokattu
- lisätty ohjeellinen sijaintivaraus telemastoa varten Jäppilänkadun pysäköintialueen yhteyteen

## Suunnitteluvaihe

Täydentyy.

## Hyväksymisvaihe



Täydentyy.

## **Viranomaisyhteistyö**

Asemakaavahankkeesta ei ole ollut tarpeen järjestää AKL:n 66 § mukaista viranomaisneuvottelua, koska kaavamuutoksella ei katsota olevan valtakunnallisia tai erityisen merkittäviä maakunnallisia vaikutuksia.

Asemakaavahankkeen viranomaisyhteistyö käydään pääasiallisesti neuvottelemalla kaupungin ja muiden viranomaisten kesken sekä vuorovaikutusvaiheiden lausuntomenettelyn kautta.

## **Asemakaavan tavoitteet**

### Lähtökohta-aineiston tavoitteet

Kaava-suunnittelun tavoitteena on luoda edellytyksiä Tuusulanjärven tilan parantumiselle, säilyttää ja monipuolistaa suunnittelun alueen lähivirkistyskäyttöä sekä päivittää asemakaavaan muutostarpeet alueen luonnonsuojeluarvojen ja hulevesien luonnonmukaisen hallinnan osalta.

### Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Kaavaluonnosvaiheessa asemakaavamerkintöjen tarkentamista saatujen lausuntojen perusteella.

Kaavaehdotusvaihe täydentyy kaavamuutosprosessin edetessä.

## **Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset**

### Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaratkaisulle ei ole laadittu vaihtoehtoisia suunnitelmia. Asemakaavaratkaisulla pyritään vastaamaan Loutinoja kuntoon-hankkeen, Kartanonseudun hulevesien hallinnan ideasuunnitelman ja sen jatkotyönä tehtävän konsulttisuunnitelman kautta nousseisiin asioihin, joihin on asemakaavalla tarpeen ottaa kantaa.

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### **Kaavan rakenne**

Asemakaavan rakenne koostuu lähivirkistysalueesta ja sitä ympäröivistä katualueista. Rakennusoikeutta ei osoiteta lähivirkistykseen tarkoitettulle alueelle erikseen.

Asemakaavakartalla on jäsennelty johtolinja tilavarauksineen lunastetun käyttöoikeuden mukaisesti, alueen keskeisimmät luontoarvot sekä ohjeellisina aluevarauksina alueita hulevesirakenteille.

Johtolinjan käyttörajoitukset tulee sovittaa vielä tarkemmin yhteen puistosuunnitelman suunnittelussa ja toteutuksessa.

Asemakaava osoittaa ohjeellisena tilavarauksena virkistystoimintoina yhdyslatuureitin Jäppilänkadun alikulkutunnelilta Kuuselankadulle, ohjeellisen pysäköintipaikan kuntoportaita ja Rampakan metsän kuntoradan käyttäjiä varten sekä pienempiä polkuja arkiulkoilua varten. Ohjeelliset reitit voivat tarkentua ja toteutua erillisten puisto- tai liikuntareittisuunnitelmien mukaisesti asemakaavassa osoitetun suunnan mukaisesti.

### **Mitoitus**

Asemakaavassa osoitetaan lähivirkistysaluetta noin 6,3 ha ja katualuetta 0,57 ha. Lähivirkistysalueelle ei osoiteta rakennusoikeutta.

### **Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen**

Asemakaavan muutos mahdollistaa sille resurssiviisauden tiekartassa ja kaupungin strategiassa määritellyjä tavoitteita.

Asemakaavamuutoksen mahdollistamalla toimenpiteillä voidaan parantaa pienvesien tilaa, ehkäistä hulevesien aiheuttamia hulevesihaittoja ja sitä kautta Tuusulanjärveen kohdistuvaa hulevesikuormitusta. Asemakaavamuutoksen mahdollistamalla toimenpiteillä on positiivinen vaikutus luonnon monimuotoisuuden säilymiseen, alueiden virkistyskäytön sekä täydennysrakentamisen yhteensovittamiseksi. Asemakaavan muutos ohjaa erityisesti tulevaa puistorakentamista.

## **Aluevaraukset**

Ei rakennettavia korttelialueita. Katualueetta muodostuu Johdinkadun ja Kuuselankadun osalta nykytilanteenkin mukaisesti.

### Lähivirkistysalue (VL-3)

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

Aluevarausmerkintä mahdollistaa tarvittavien hulevesirakenteiden toteuttamisen, joita on suunniteltu alustavasti erillisenä konsulttityönä kaavamuutosprosessin aikana.

Aluevarausmerkinnän sisäpuolelle on osoitettu johtolinja lunastetun käyttöoikeuden mukaisesti sekä siihen rajautuva aluemarkintä suojeltava alueen osa (s), joka sisältää yhdessä luonnontilaisen purouoman ja sen välittömässä läheisyydessä olevan kasvillisuuden niin laajana kuin se on mahdollista osoittaa yhdessä johtoalueluumerkinnän tilavaruksen kanssa. Voimajohtolinjan kunnossapidon toimet ovat ensisijaisempia, joten merkintätavalla pyritään selventämään ja estämään mahdollisten tulkintaepäselvyyksien syntymistä. Maastossa aluskasvillisuus voi kuitenkin laajeta asemakaavassa osoitetun aluerajauksen ulkopuolelle. Kaavaratkaisu ei vielä poissulje luonnonsuojelualueeksi rauhoittamista myöhemmin, jos se nähdään tarpeellisena huomioiden voimajohtolinjan kunnossapidon edellyttämät toimenpiteet.

Aluevarausmerkinnän on myös Jäppilänkadun varteen osoitettu ohjeellisella aluerajauksella autojen pysäköintialue noin 20 autolle. Pysäköintialue palvelisi tulevaisuudessa pulkkamaan ja kuntoportaiden käyttäjiä sekä myös yhdyslatureitille suuntaavia hiihtäjiä.

## **Kaavan vaikutukset**

### **Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**

Vaikutukset jo rakennettuun ympäristöön ovat vähäisiä. Asemakaava säilyttää nykyiset ulkoilu- ja lähivirkistysmahdollisuudet alueella ja mahdollistaa pienempiä kehittämistoimenpiteitä. Asemakaavakartassa osoitetaan tilavaruksia eri toiminnoille, joita voidaan tarkentaa erillisissä puisto- ja rakentamissuunnitelmissa.

### **Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

Kaavamuutoksen vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön ovat pääosin merkittäviä ja positiivisia. Luontoarvojen alueella toivotaan vain vahvistuvan, kun luontoarvoja sisältävät alueet

merkitään myös maastoon ja alueen nykyinen virkistyskäyttö ohjataan jo asemakaavassa niille varatuille reiteille. Ympäristön kuluminen vähenee ja luonnon sekä purouoman elpymistä voidaan vauhdittaa oikeilla toimenpiteillä. Kunnostushanke sisältää myös vieraslajien torjuntaa.

### Vaikutukset resurssiviisauteen ja ilmastonmuutokseen sopeutumiseen

Kaavamuutos toteuttaa resurssiviisauden tiekartan tavoitteita niin Tuusulanjärven tilan parantamisen ja hulevesien hallinnan osalta.

### Vaikutukset liikenteeseen

Ei merkittäviä liikennevaikutuksia. Ulkoilijat voivat pysäköidä Johdinkadun varteen liikennesääntöjen mukaisesti, kunnes erilliseen pysäköintialueen toteutukseen on tarvetta ja investointirahoja varattu Jäppilänselänkadun varteen. Myös jäähallin pysäköintialueelle voidaan pysäköidä edelleen, kuten on liikuntapalveluiden toimesta ohjeistettu.

### Vaikutukset talouteen

Ei merkittäviä vaikutuksia Järvenpään kaupungin talouteen. Loutinojan kaupunkipurouoman luonnonmukaiseen kunnostamiseen ja toteutukseen (sis. puistosuunnitelman suunnittelutyötä) on myönnetty Uudenmaan ELY-keskuksen toimesta hankerahoitusta 200 000 euroa.

## Ympäristön häiriötekijät

Ei mainittavia ympäristön häiriötekijöitä.

## Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty kaavakartalla ja kaavaselostuksen liitteessä 2.

## Nimistö

Uutta nimistöä on Rampakanpuisto, joka on johdettu alueen nyky-nimistökohteiden pohjalta. Nimeämisen perusteena on alueen puistomaiset virkistystoiminnot ja rajautuminen Rampakanmetsään, jonne ei kohdisteta suurempia toimenpiteitä tämän kaavamuutoksen yhteydessä.



## 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### **Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat**

Asemakaavan toteuttamisen tueksi ei laadita lisämateriaalia. Asemakaavan yleisille viher-, puisto- ja katualueille laaditaan tarvittavat erilliset yleis- ja rakennussuunnitelmat kaupunkitekniikan suunnittelun toimesta pääosin kaavamuutostyön jälkeen.

### **Toteuttamisen ajoitus**

Asemakaavaa voi alkaa toteuttamaan, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman ja kuulutettu voimaan tulleeksi sekä kiinteistötekniiset toimenpiteet (tonttijako, rekisteröinnit) on suoritettu.

Lähivirkistysalueelle osoitettu pysäköintialue toteutuu myöhemmin, kun sille todetaan käyttötarve ja sen rakentamiseen on varattu investointi- ja toteutusrahoja kaupungin budjetissa.

### **Toteutuksen seuranta**

Seurattavia asioita ovat esimerkiksi luonnon kestävyys, veden laadun muutokset, liikennemäärät, pysäköintipaikkojen tarve sekä asukkaiden ja käyttäjien palaute.

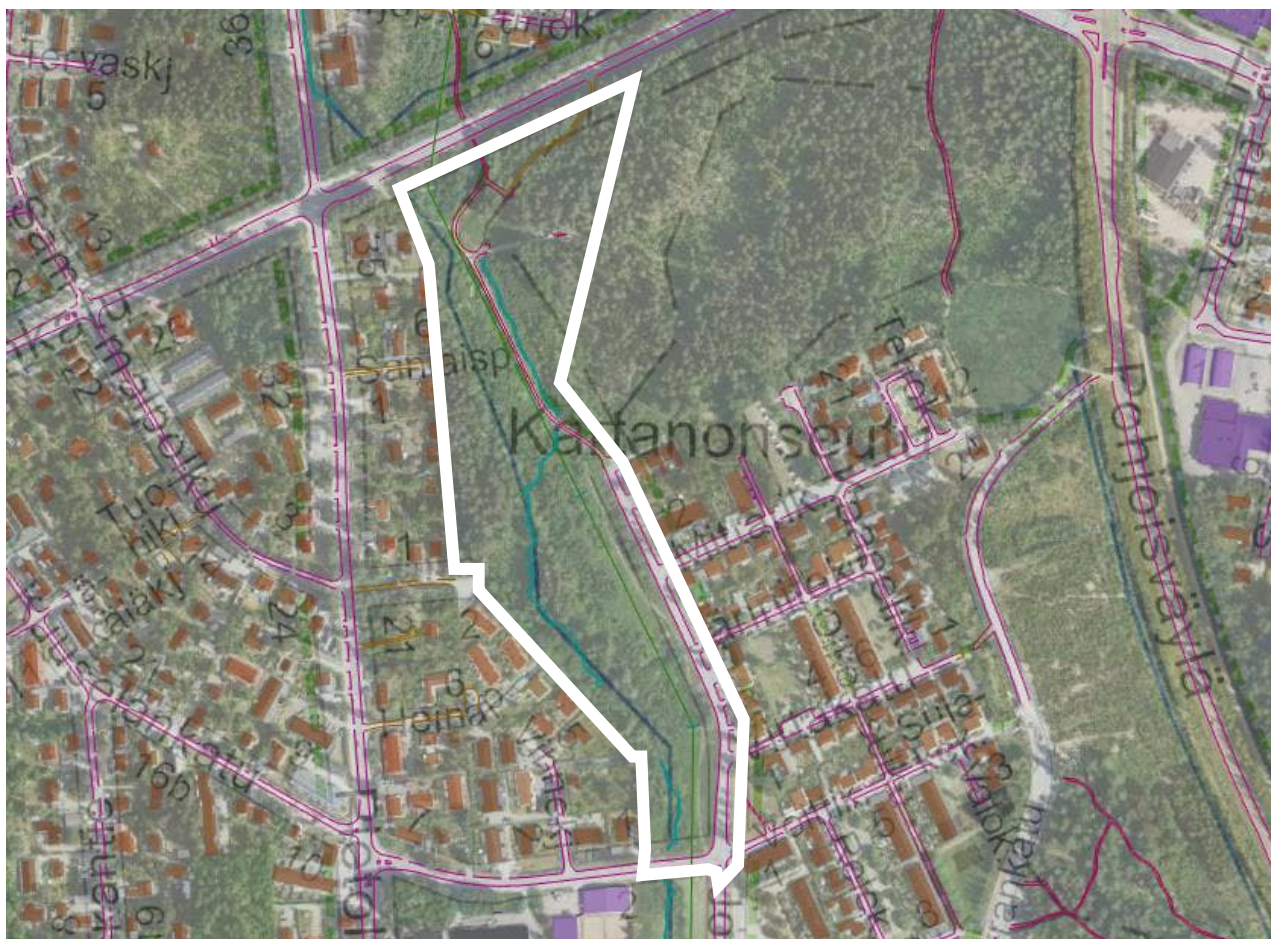
Järvenpäässä 20.1.2025

Hannele Selin  
Kaavoitusjohtaja

Juho Mattila  
Projektipäällikkö (asemakaavoitus)

# Kartanonseudun hulevesirakenteet I

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63 §)



Asemakaavan muutos

Dnro: JARDno-2024-720

Kaavatunnus: 070064

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tehtävänä on kertoa osallisille:

- Mitä kaavoitus koskee
- Mihin sillä pyritään
- Ketkä ovat osallisia
- Miten ja milloin voi osallistua
- Miten kaavoituksen kulusta tiedotetaan
- Miten vaikutuksia arvioidaan
- Kuka kaavaa valmistelee ja mistä saa lisää tietoa

## Sisällysluettelo

1.	Mitä tapahtuu ja missä? .....	3
2.	Mitä on suunnitteilla? .....	4
3.	Suunnittelun lähtötiedot .....	4
4.	Osalliset .....	9
5.	Miten ja milloin voi osallistua? .....	10
6.	Kaavan vaikutusten arviointi .....	12
7.	Aikatauluarvio .....	12
8.	Mielipiteet aloitusvaiheessa .....	12
9.	Yhteystiedot .....	13

# 1. Mitä tapahtuu ja missä?

Pajalan (7.), Sorton (8.) ja Peltolan (12.) kaupunginosien alueella on alkamassa asemakaavahanke nimeltään Kartanonseudun hulevesirakenteet I. Asemakaavan muutos laaditaan Järvenpään kaupungin asemakaavoituksessa virkamiestyönä.

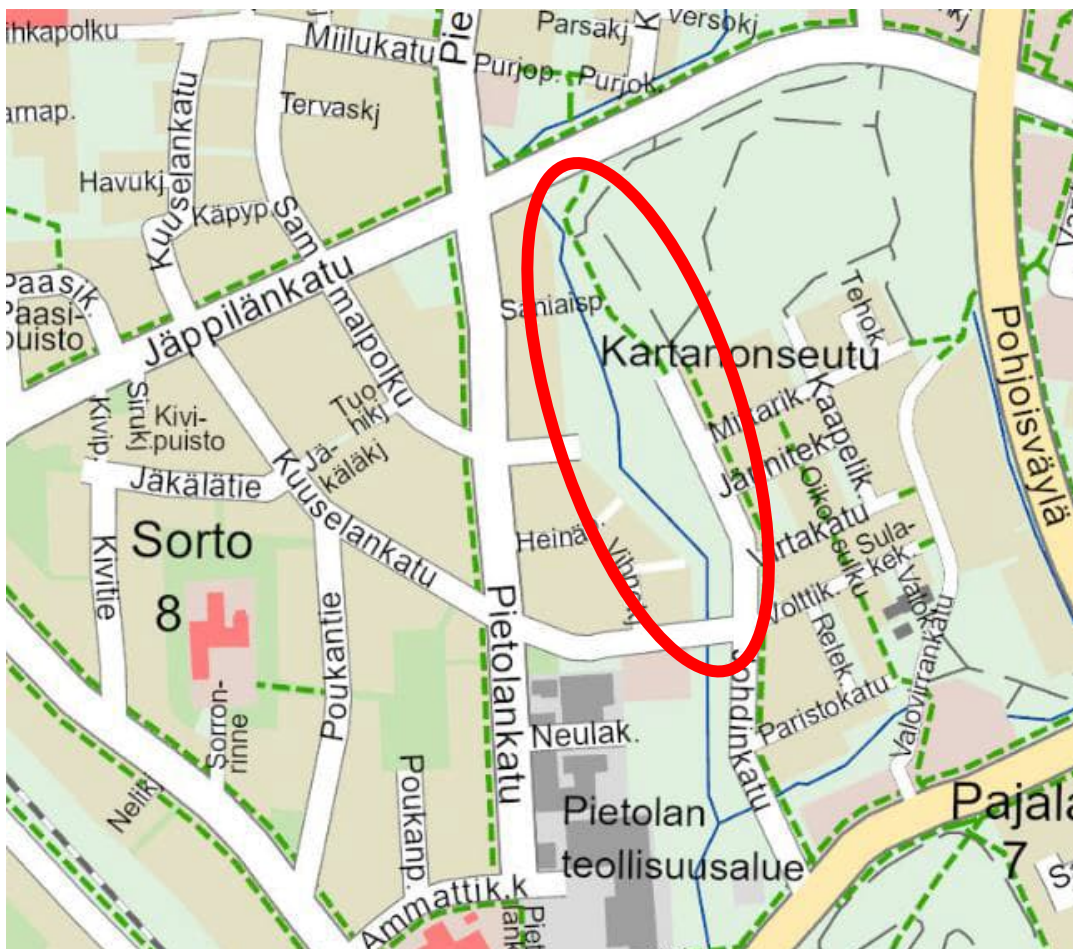
Tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (MRL 63§) saa tietoa, missä vaiheessa ja millä tavoin osalliset voivat vaikuttaa kaavan suunnitteluun. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan tarkistaa kaavan valmisteluvaiheen aikana tarpeen mukaan.

## 1.1 Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee kiinteistöjä 7-9903-4, 8-9903-9, 401-1-1864, 401-1-2449 sekä osia kiinteistöistä 7-9901-0, 401-1-2449, 401-1-2464 ja 401-1-2659.

Suunnittelualue on osin metsäistä, osin maisemallisesti avointa viheraluetta sisältäen voimalinjan, kuntoportaat ja pulkkamäen, puistoraitin sekä katualueita. Katuverkkoa pitkin välimatkaa Järvenpään rautatieasemalle on noin 1,6 kilometriä.

Suunnittelualueen koko on noin 6,8 hehtaaria (ha).



*Suunnittelualueen likimääräinen sijainti punaisella ympyröitynä.*



## 1.2 Aloite tai hakija

Kaava-aloite on Järvenpään kaupungin.

Kaavamuutostarpeen taustalla on Loutinoja kuntoon-hanke (2020), jonka yhteydessä on laadittu ideasuunnitelmia luonnonmukaisten hulevesiratkaisujen kehittämiseksi Puropuiston, Rampakan, Pajalanpuiston ja Koskenojanpuiston viheralueilla sekä Järvenpään uudehko yleiskaava 2040.

Loutinojan valuma-alue on kooltaan 7,7 neliökilometriä eli se kokoaa pinta- ja hulevesiä sen suuruiselta alueelta ennen laskemistaan Tuusulanjärveen. Valuma-alue on maaperältään pääosin savea ja paikoin varsin tiiviisti rakennettua taajama- ja kaupunkiympäristöä.

Loutinoja kuntoon-hankkeen tavoitteena on palauttaa uomaan luonnollinen vesitase ja siten luoda edellytykset lehtoalueen luontoarvojen paranemiselle. Kunnostuksella estetään uoman liiallinen kuivuminen ja tasataan myös huippuvirtaamia, mikä tulee vähentämään alapuolisen kaupunkialueen hulevesitulvia ja Tuusulanjärven ravinnekuormitusta.

Kaava-aloite on esitelty vuoden 2024 kaavoituskatsauksessa ja kaavoitussuunnitelmassa (Kh. 15.1.2024 § 3).

## 2. Mitä on suunnitteilla?

Kaavasuunnittelun tavoitteena on luoda edellytyksiä Tuusulanjärven tilan parantumiselle, säilyttää ja monipuolistaa suunnittelun alueen lähivirkistyskäyttöä sekä päivittää asemakaavaan muutostarpeet alueen luonnonsuojeluarvojen ja hulevesien luonnonmukaisen hallinnan osalta.

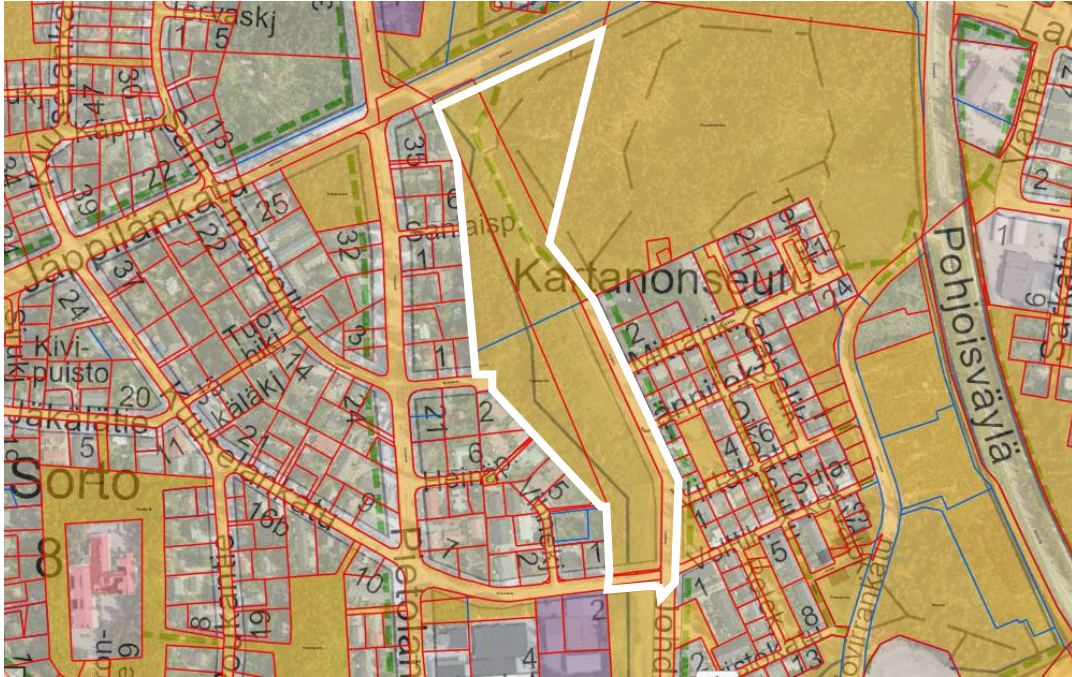
Kaavamuutosalue ei sisällä rakennettavia korttelialueita. Kaavamuutoksella muodostuville yleisille viher- ja katualueille tehdään kiinteistötekniisiä toimenpiteitä ja lohkomisia tarpeen mukaan asemakaavaprosessin jälkeen.

## 3. Suunnittelun lähtötiedot

### 3.1 Maanomistus

Kaavasuunnittelun alueen maanomistus on Järvenpään kaupungilla.





*Oranssilla väritetyt alueet omistaa Järvenpään kaupunki. Kaavamuutosalue valkoisella aluerajauksella.*

### 3.2 Maakuntakaava

#### Uusimaa 2050 ja Helsingin seudun vaihemaakuntakaava

Uusimaa 2050-kaavan kokonaisuus sisältää kolme vaihemaakuntakaavaa, joista Järvenpäää koskee Helsingin seudun vaihemaakuntakaava. Kaava on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023.

Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa kaavamuutosaluetta ohjaavat taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke (vaalean ruskea raidoitus), voimajohtomerkintä sekä muut oikeusvaikutteiset, yleiset suunnittelumääräykset.

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen suunnittelumääräyksen mukaan mm. "vyöhykkeen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee turvata luonnon- ja kulttuuriympäristön erityisten arvojen säilyminen sekä edistää ekologisen verkoston kytkeytymistä vyöhykkeen ulkopuoliseen viherrakenteeseen. Tiivistettäessä yhdyskuntarakennetta on kiinnitettävä huomiota vyöhykkeen arvokkaisiin ominaispiirteisiin ja elinympäristön laatuun. Lisäksi tulee turvata riittävät virkistysmahdollisuudet sekä virkistysyhteydet vyöhykkeen sisällä ja sen ulkopuolelle".

Voimajohtoon liittyy MRL 33 § mukainen rakentamisrajoitus ja merkinnän suunnittelumääräyksen mukaan alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon voimajohtojen suojaetäisyyksistä annetut määräykset.



*Ote Helsingin seudun vaihemaakuntakaavasta. (Uudenmaan liiton karttapalvelu) Suunnittelualueen likimääräinen sijainti keltapunaisella pallomerkinällä osoitettuna.*

### 3.3 Yleiskaava

Järvenpään kaupungin yleiskaavassa 2040 (KV 14.12.2020 § 80 ja 22.3.2021 § 16)) suunnittelualue on merkitty virkistysalueeksi (V) ja suojelualueeksi (S-2). Muita yleiskaavamerkintöjä ovat virkistykseen ja ulkoiluun pääreitti, sähkölinja sekä hulevesien hallinnan kannalta merkittäviä aluerajauksia.

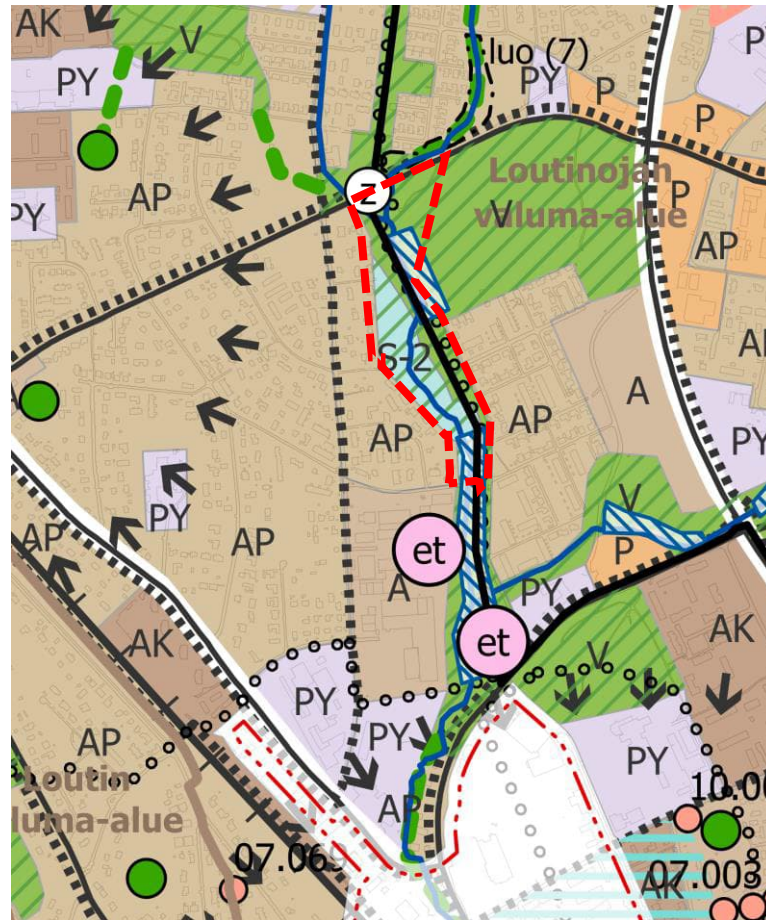
Virkistysalueet varataan yleiseen virkistystoimintaan, ulkoiluun ja luonnon kokemiseen.

Alueella sallitaan vain ulkoilua tai muuta virkistystoimintaa palveleva rakentaminen, hulevesien hallintaan tarkoitetut rakenteet sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevat rakennukset ja rakenteet (MRL:n mukainen rakentamisrajoitus). Toimintojen tarkemmassa suunnittelussa ja ylläpidossa tulee ottaa huomioon erilaisten virkistystoimintojen yhteensovittaminen ja alueen ekologiset, maisemalliset ja kulttuurihistorialliset arvot. Alueella olevat rakennukset voidaan säilyttää ja rakennusten peruskorjaaminen, vähäinen laajentaminen ja tuhoutuneen rakennuksen korvaaminen ovat sallittuja. Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman lupaa (MRL:n mukainen toimenpiderajoitus).

Suojelualueen (S-2) yleiskaavamääräys:

Kansallisesti arvokas luontotyyppikohde. Kohdetta ei saa muuttaa niin, että sen ominaispiirteiden säilyminen vaarantuu. Hulevesien hallinnan kannalta tarvittavat toimenpiteet voidaan sallia, jos ne eivät heikennä kohteen luontoarvoja.

Hulevesien hallinnan kannalta merkittävällä alueella tulee suunnittelussa "varmistaa riittävä tilavaraus hulevesien hallinnalle. Hulevesiratkaisut tulee toteuttaa vesiensuojelu, alueen virkistyskäyttö ja luontoarvot huomioiden ensisijaisesti luonnonmukaisen hallinnan keinoin. Tarkka sijainti, laajuus ja toteutustavat määritellään jatkosuunnittelussa."



*Ote Järvenpään yleiskaavan 2040 kaavakarttojen epävirallisesta yhdistelmästä. Suunnittelualueen likimääräinen rajausta punaisella katkoviivalla.*

### 3.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa osia yhteensä neljästä (4) eri asemakaavasta. Asemakaavojen tarkempia tietoja on esitetty alla olevassa taulukossa.

Asemakaavan tunnus	Voimaantulopäivämäärä
7/16	10.12.1969
7/19	9.5.1972
7/23	28.10.1974
070049	15.2.2012

Suunnittelualueelle on osoitettu puistoaluetta (P, VP), lähivirkistysaluetta (VL) ja voimansiirtoaluetta (Vs).

Suunnittelualue rajautuu asemakaavoitettuihin pienasutus-, viher- ja katualueisiin.





## 4. Osalliset

- Kaava-alueen maanomistajat
- Naapuritonttien omistajat, haltijat ja asukkaat
- Lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät sekä asukasyhdistykset
- Järvenpään kaupungin viranomaiset
- Järvenpään Vesi
- Uudenmaan liitto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Museovirasto
- Keski-Uudenmaan maakuntamuseo/Helsingin kaupunginmuseo
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymä
- Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä KUVESI
- Teleoperaattoriyritykset tms.
- Teknisten verkostojen toimittajayritykset tms.
- Suomen luonnonsuojeluliitto Järvenpää ry
- Järvenpää-Seura ry
- Muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Osallisia voivat olla myös kaikki kuntalaiset, joita alueen kehittäminen kiinnostaa

## 5. Miten ja milloin voi osallistua?

### 5.1 Asemakaavan laatimisvaiheet ja osallistuminen

Kaavoitusprosessin vaiheet (asemakaavan laatiminen tai muutos)

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

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

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

4. Asemakaavan hyväksymiskäsittely kaupunginvaltuustossa ja mahdollinen muutoksenhaku.

### 5.2 Tiedottaminen

Kaikista osallisten kuulemisvaiheista tiedotetaan kuuluttamalla kaupungin verkkosivuilla, Keski-Uusimaa-lehdessä sekä lähettämällä kirje kaava-alueen ja kaava-alueeseen rajoittuvien alueiden maanomistajille ja haltijoille sekä muille osallisille, jotka ovat sitä aiemmissa vaiheissa kirjallisesti pyytäneet ja antaneet yhteystietonsa.

### 5.3 Aloitusvaihe

Kaavoitustyön käynnistymisestä ja siihen liittyvästä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) valmistumisesta tiedotetaan siten kuin edellä on kerrottu. OAS on nähtävillä suunnittelutyön ajan Järvenpää-infossa sekä Järvenpään kaupungin verkkosivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan valmisteluvaiheen aikana tehdä tarkennuksia ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville.



## 5.4 Valmisteluvaihe

Asemakaavojen muutosluonnos ja muu suunnitteluaineisto asetetaan nähtäväksi mielipiteiden antamista varten (MRL 62, MRA 30) Järvenpää-infoon. Kaava-aineistoa laitetaan myös Järvenpään kaupungin verkkosivuille.

Kaavamuutoksesta pyydetään luonnoksen valmistuttua lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Järvenpään Vesi
- Uudenmaan liitto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Keski-Uudenmaan Vesiensuojelun Liikelaitoskuntayhtymä
- Tuusulanjärven Lämpö Oy
- Fingrid Oyj
- Caruna Oy
- Auris Energia Oy
- Elisa Oyj
- Telia Oyj
- DNA Oyj
- FNE-Finland Oy
- Cinia Oy
- Digita Oy
- Valokuitunen Oy
- Global Connect Oy
- Täyskuitu Kaakkois-Suomi Oy
- Nivos Oy
- Suomen luonnonsuojeluliitto Järvenpää ry
- Kartanonseudun pientaloyhdistys

## 5.5 Ehdotusvaihe

Luonnoksesta saatujen mielipiteiden ja lausuntojen pohjalta laaditaan asemakaavan muutosehdotus, jonka kaupunkikehityslautakunta hyväksyy ja asettaa julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (MRL 65§, MRA 27§) sekä pyytää tarvittavat lausunnot.

Asemakaavan muutosehdotus laitetaan nähtäväksi Järvenpää-infoon ja Järvenpään kaupungin verkkosivuille. Asiasta tiedotetaan osallisille, kuten edellä on kerrottu.

Ehdotusta koskevat muistutukset tulee jättää kirjallisena kuulutuksessa ilmoitettuun määräaikaan mennessä. Kaupunkikehityslautakunta käsittelee ja hyväksyy asemakaavoituksen laatimat vastineet kaavamuutosehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Mikäli asemakaavamutosehdotusta joudutaan muuttamaan olennaisesti lausuntojen ja muistutusten johdosta, asettaa kaupunkikehityslautakunta sen uudelleen nähtäville ja mahdollisesti myös pyytää uusia lausuntoja. Muussa tapauksessa kaupunkikehityslautakunta esittää ehdotuksen edelleen kaupunginhallituksen ja valtuuston hyväksyttäväksi. Kaupunkikehityslautakunnan päätös, josta ilmenee kaupungin perusteltu kannanotto (vastine), lähetetään niille osallisille, jotka ovat jättäneet muistutuksen tai ovat sitä aiemmissa vaiheissa kirjallisesti pyytäneet ja jättäneet yhteystietonsa.

## 5.6 Hyväksymisvaihe

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutoksen. Päätöksestä ilmoitetaan kuulutuksella tiedottamisesta sovitulla tavalla. Kaupunginvaltuuston päätöksestä on mahdollisuus valittaa 30 päivän kuluessa Helsingin hallinto-oikeuteen ja Helsingin hallinto-oikeuden päätöksestä valitusluvalla edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Valitusote valtuuston päätöksestä on pyydettävä erikseen Järvenpään kaupungin kirjaamosta.

Asemakaavamuutos tulee voimaan kuulutuksella. Lainvoiman saaneesta päätöksestä kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla, verkkosivuilla sekä kirjeitse niille osallisille, jotka ovat sitä aiemmissa vaiheissa kirjallisesti pyytäneet ja antaneet yhteystietonsa.

## 6. Kaavan vaikutusten arviointi

Asemakaavan vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, luontoon ja maisemaan, liikenteeseen, tekniseen huoltoon, yhdyskuntatalouteen, terveyteen, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin arvioidaan kaupungin omana työnä ja tulokset esitetään kaavaselostuksen yhteydessä. Vaikutusten arviointi perustuu alueelta käytössä oleviin perustietoihin, suoritettaviin maastokäynteihin, aluetta koskeviin selvityksiin, osallisilta saataviin lähtötietoihin sekä lausuntoihin ja muuhun palautteeseen.

Kaavamuutostyössä hyödynnetään laadittua Kartanonseudun hulevesien hallinnan ideasuunnitelmaa ja sen jatkotyönä tehtävää konsulttityötä.

Muiden mahdollisten lisäselvitysten laadinta tarkentuu asemakaavan muutosprosessin aikana.

## 7. Aikatauluarvio

- Asemakaavatyö käynnistyy syyskuussa 2024
- Asemakaavaluonnos on nähtävänä arviolta marras-joulukuussa 2024 (MRL 62 §) 30 päivää
- Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäväksi arviolta helmi-maaliskuussa 2025 (MRL 65 §, MRA 27§) 30 päivää
- Tavoitteena on, että kaavamuutos siirtyy hyväksymiskäsittelyyn (Kauke Itk, KH ja KV) loppukeväällä 2025

## 8. Mielipiteet aloitusvaiheessa

Onko alueella tärkeitä paikkoja, kehittämiskohteita tai ongelmia, joita ei ole lähtötiedoissa huomioitu? Jos haluat tuoda esiin omia näkemyksiäsi suunnittelualueeseen tai kaavamuutoshankkeeseen liittyen, ota yhteyttä suoraan kaavan valmistelijaan (ks. yhteystiedot alla).

**Osallistuminen ja mielipiteiden esittäminen kaavaproessin alkuvaiheissa ja edesauttavat niiden huomioimista kavasuunnitelmaan.**

## 9. Yhteystiedot

### Järvenpää-info

040 315 2880

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

[info\(at\)jarvenpaa.fi](mailto:info(at)jarvenpaa.fi)

Sibeliuksenkatu 8, PL 41, 04401 Järvenpää

Sähköpostiosoitteet ovat muotoa: [etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi), ellei toisin mainita.

### Kaavoitus

Juho Mattila, projektipäällikkö, 040 315 2224

Hannele Selin, kaavoitusjohtaja, 040 315 2432

### Kaupunkitekniikan suunnittelu

Miia Haikonen, suunnittelupäällikkö, 040 315 3161

Lilla Lindewall, projektipäällikkö, 040 315 3963

### Keski-Uudenmaan ympäristökeskus

Jaana Hietala, ympäristösuunnittelija, [jaana.hietala@tuusula.fi](mailto:jaana.hietala@tuusula.fi), 040 314 4703

### Järvenpään Vesi

Ari Kaunisto, toimitusjohtaja, 040 315 3875

Teemu Keitaanpää, verkostopäällikkö, 040 315 2033

## LAUSUNTOJEN JA MIELIPITEIDEN LYHENNELMÄT JA VASTINEET

### **Vireilletulo (kuulutus 27.9.2024) ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville 2.10.2024 alkaen**

Lausuntoja/Mielipiteitä pyydettiin kootusti toimittamaan 31.10.2024 mennessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on esitetty 4 lausuntoa. Muita kirjallisia mielipiteitä ei ole esitetty. Fingrid Oyj ja Uudenmaan liitto ilmoittivat, etteivät lausu tästä asemakaava-asiasta. Yhteenvedo sekä kaavoituksen vastineet:

#### 1. Lausunto: Telia Oyj, 3.10.2024

Teliällä ei ole tähän lausuttavaa. Ei ole alueella nykyistä verkkoa ja ei tiedossa hankkeita tai tarpeita täällä tällä hetkellä.

Vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi. Lausuntopyyntöjä tähän kaavamuutoshankkeeseen liittyen ei enää jatkosuunnittelun aikana lähetetä.

#### 2. Lausunto: Järvenpään Vesi, 21.10.2024

Yleisesti ottaen alueelle ei sijoitu vesihuoltoa. Kartanonseudun kaduilta tulee useita hulevesiviemärin purkuja Loutinojaan. Ainoastaan alueen eteläosassa Kuuselankadulla kulkee vesijohto, jätevesi ja hulevesiviemäri 315M. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon Kuuselankadulla olevan hulevesiviemärin kapasiteetti. Tarvittaessa tulee olla yhteydessä Järvenpään Veteen.

Lisäksi hankkeen tulee edetessä huolehtia siitä, että viivytysrakenteet ovat avoallasmallisia eikä säiliöratkaisuja. Näin suunniteltaessa Järvenpään Vedelle ei synny ylimääräisiä kustannuksia.

Vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi ja otetaan tarvittavilta osin huomioon jatkosuunnittelun aikana. Kaavamuutoksella edistetään luonnonmukaisia hulevesien hallinnan periaatteita suunnittelussa.

#### 3. Lausunto: Caruna Oy, 30.10.2024

##### Nykyinen sähköverkko

Kaavamuutosalueilla sijaitsee Caruna Oy:n nykyistä sähköverkkoa lähetetyn liitekartan mukaisesti.

Kaavamuutosalueen läpi kulkee 110 kV:n voimajohtomme Vähänummi-Järvenpää,



jolla on lunastettu pysyvä käyttöoikeuden rajoitus. Toivomme, että voimajohtoalue merkitään kaavaan "Johtoa varten varattu alueen osa" -merkinnällä (Ympäristöministeriön asetuksen mukainen merkintä nro. 154 lisättynä sähköjohtoa kuvaavalla z kirjaimella). Alueen leveyden on hyvä olla koko johtoalueen levyinen (46 m), vaikka varsinainen rakennusrajoitusalue on tätä kapeampi (26 m).

Voimajohtoalue on esitetty kuvassa 1. Pyydämme lisäksi, että kaavamääräykseen lisätään maininta "Voimajohtoa varten varattu alueen osa. Johtoalueelle ei saa sijoittaa maanpäällisiä tai maanalaisia rakennuksia tai rakennelmia ilman voimajohdon omistajan lupaa. Istutuksien korkeus on oltava rajoitettu koko kasvukauden aikana maksimissaan kahteen (2) metriin."

Voimajohtoalueella tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee aina pyytää Carunalta erillinen risteämälausunto. Risteämä voi olla rakennelma, rakennus, tie tai katu, joka sijoittuu voimajohdon läheisyyteen. Risteämälausunto tulee pyytää, vaikka suunnitelma olisi jo osoitettu kaavassa. Risteämälausunnossa esitetään annettua kaavalausuntoa yksityiskohtaisemmin ne seikat ja turvallisuusnäkökohdat, jotka hankkeen suunnittelijan ja toteuttajan tulee voimajohdon kannalta ottaa huomioon.

#### Vaikutukset sähkönjakeluun

Saatujen tietojen perusteella kaavamuutoksella ei arvioida olevan vaikutusta sähkönjakeluun alueella.

#### Siirtokustannusten jako

Mahdolliset tarvittavat laite- ja johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen ja laitteiden siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti. Pyydämme ilmoittamaan mahdollisista johtosiirtotarpeista hyvissä ajoin.

#### Muuta huomautettavaa

Pyydämme mahdollisuutta lausua myös kaavoituksen seuraavissa vaiheissa.

Vastine:

Voimajohtolinja ja sen edellyttämät johtoalueen rajat merkitään asemakaavakarttaan asiaan kuuluvalla tavalla. Siirtotarpeita ei ole tiedossa, mutta sellaisen ilmetessä olemme erikseen yhteydessä. Lausuntopyyntö toimitetaan myös myöhemmissä kaavamuutosprosessin vuorovaikutusvaiheissa.

#### 4. Lausunto: Suomen luonnonsuojeluliitto - SLL Järvenpää ry, 31.10.2024

Yhdistys ottaa ilolla vastaan luonnonmukaiset hulevesiratkaisut Kartanonseudulle. Yhdistyksellä ei ole varsinaisesti huomautettavaa OAS:sta, mutta kysymme mitä tässä yhteydessä aiotaan tehdä piha-alueille, jotka ovat läheisistä asuinkiinteistöistä levinneet kaupungin puolelle yleiskaavan SL-alueelle? Ehdotamme, että aluetta ennallistetaan lehtomaiseksi, suojavyöhykkeeksi SL-alueelle.

Vastine:

Asia tarkentuu kaavamuutosprosessin edetessä, kun suojelun taso ja sen edellyttämät toimenpiteet tulevat tarkastelluksi ja määritetyksi kaavamuutoksen aikana.





# LAUSUNTOJEN JA MIELIPITEIDEN LYHENNELMÄT JA VASTINEET

## **Kaavaluonnos (13.11.-12.12.2024)**

Lausuntoja pyydettiin toimittamaan 12.12.2024 mennessä. Kaavamuutosluonnoksesta on esitetty 3 lausuntoa. Kirjallisia mielipiteitä ei esitetty. Uudenmaan liitto ilmoitti kirjallisesti, etteivät anna lausuntoa asiasta. Yhteenvedo sekä kaavoituksen vastineet:

### **1. Lausunto: DNA Tower Finland Oy, 22.11.2024**

DNA mobiiliverkkojen osalta kaavaa ympäröivällä alueella olisi mobiiliverkkojen kehitystarpeita. Olisiko vireillä olevaan kaavaan mahdollista sisällyttää tukiasemalle soveltuvaa paikkaa esim. alueen koilliskulmaan pysäköintialueen yhteyteen?

#### **Vastine:**

Kaavakartalle lisätään ehdotettu matkaviestitukiaseman mahdollistava kaavamerkintä. Tarkemmista ehdoista ja toteutuksesta sovitaan maanvuokrasopimuksen yhteydessä.

### **2. Lausunto: Caruna Oy, 25.11.2024**

Kaava-alueella sijaitsee Caruna Oy:n 20 ja 110 kV:n sähköverkkoa. Caruna on toimittanut verkkokarttaotteen alueella sijaitsevasta sähköverkosta OAS-vaiheen lausunnossamme.

Alueella sijaitseva Carunan Vähänummi-Järvenpää 110 kV:n voimajohto on esitetty kaavakartassa asianmukaisesti. Toistamme kuitenkin OAS-vaiheen lausunnossa esittämämme pyynnön lisätä johtoa koskevaan kaavamääräykseen maininta: ”Voimajohtoa varten varattu alueen osa. Johtoalueelle ei saa sijoittaa maanpäällisiä tai maanalaisia rakenteita ilman voimajohdon omistajan lupaa. Istutuksien korkeus on oltava rajoitettu koko kasvukauden aikana maksimissaan kahteen (2) metriin.”

Voimajohdolle lunastetun pysyvän käyttöoikeuden rajoituksen mukaisesti ojien ja muiden kaivausten tekeminen on kielletty alle kolmen metrin etäisyydellä pylväsrakenteista. Johtokadun poikkileikkaus on esitetty kuvassa 1. Rakennusrajoitusalue ulottuu 18 metriä voimajohdon keskiviivan molemmin puolin. Johtoaukea (13 m johdon keskilinjan molemmin puolin) pidetään vapaana kasvustosta ja lisäksi johtoaukean reunavyöhykkeillä (10 metriä johtoaukean reunasta ulospäin) kasvuston korkeus on rajoitettu siten, että johtoaukean reunassa puiden korkeus saa olla enintään 10 metriä ja muulla osalla reunavyöhykettä niin paljon em. mittaa pidempi, kuin puun etäisyys on johtoaukean reunasta.

[Siirtokustannusten jako](#)



Mahdollisesti tarvittavat Caruna Oy:n sähköverkon komponenttien siirrot toteuttaa Caruna ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen, muuntamoiden ja muiden komponenttien siirtojen edellytys on, että niille järjestyy uudet pysyvät sijainnit.

#### Muuta huomautettavaa

Luo-2 alue ulottuu Carunan voimajohdon johtoaukealle sekä johtoaukean reunavyöhykkeelle. Kyseinen merkintä ei saa rajoittaa voimajohdolle lunastetun käyttöoikeuden rajoituksen takaamia oikeuksia suorittaa johdon käyttö-, kunnossapito- ja saneeraustöitä. Näihin kuuluvaksi luetaan mm. johtoaukean sekä reunavyöhykkeen kasvuston raivaus.

Hu-1 merkityn alueen osalta tulee kiinnittää huomioita siihen, että hulevesien käsittelyalueella vesiä ei saa johtaa voimajohdon pylväiden läheisyyteen. Kaivaminen on kiellettyä alle kolmen metrin etäisyydellä pylväsrakenteista. Voimajohtoalueelle sijoittuvasta rakentamisesta tulee aina pyytää Carunalta erillinen risteämälausunto. Risteämälausuntopyynnön voi lähettää osoitteeseen alueverkko@caruna.fi.

Pyydämme mahdollisuutta antaa lausunto myös kaavaehdotusvaiheessa.

#### **Vastine:**

Voimajohdon lunastettu käyttöoikeus on vahvempi kuin luontoarvoista osoittavat asemakaavamerkinnot, joten johtoalumerkintään ehdotettu täydentävä sanallinen määräys ei ole asemakaavakartalla tarpeellinen. Lunastettu käyttöoikeus ja sen mahdollistamat toimenpiteet ovat voimassa ja ensisijaisempia, vaikka aluetta rauhoitettaisiin myöhemmin luonnonsuojelualueeksi tai muuhun virkistyskäyttöön. Yhdessä muun kaavaluonnospalutteen kanssa tarkennetaan luo-2-aluemerkintää suojeltavaksi alueen osaksi (s) ja rajataan se kaavakartalle siten, ettei merkinnöillä aiheuteta ristiriitaista tulkintaa voimajohdon kunnossapitoon liittyvistä toimenpiteistä. Täydennetään myös kaavaselostusta asian osalta.

Risteämälausunto on pyydetty ja saatu 13.1.2025. Kaavamuutoksessa ei ole tunnistettu sähköverkon siirtotarpeita. Lausuntopyyntö lähetetään myös kaavaehdotusvaiheessa.

### **3. Lausunto: Uudenmaan ELY-keskus, 11.12.2024**

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on yhteensovittaa eri toimintoja (energiahuolto, luontoarvot ja alueen virkistyskäyttö) lähivirkistysalueeksi varatun alueen sisällä.

Kaavaselostuksessa on huomioitu Resurssiviisas Järvenpää -tiekartta, minkä ohella kaavamuutos on itsessään kannatettava Järvenpään kaupungin ilmastotavoitteiden näkökulmasta. ELY-keskus katsoo, että alue soveltuu hyvin hulevesien viivytykseen.

#### Luonnonsuojelu

Järvenpään yleiskaavassa 2040 asemakaavan alue on merkitty virkistysalueeksi (V) sekä osittain suojelualueeksi (S-2). Asemakaavassa koko alue on kuitenkin merkitty vain



virkestysalueeksi (VL-3) ja suojelualue on merkitty päällekkäismerkinnällä luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo-2). Yleiskaavan suojelualue on puuronvarsilehtoa, joka on määritelty luontoselvityksissä kansallisesti arvokkaaksi. Alueen suojeluarvot perustuvat puuston lisäksi lehtokasvillisuuteen, eivätkä alueeseen kohdistuneet myrskytuhot ole hävittäneet niitä.

ELY-keskus toteaa, että kohde tulee merkitä suojelualueeksi myös asemakaavassa. Yleiskaavan määräysten mukaan suojelualueella hulevesien hallinnan kannalta tarvittavat toimenpiteet voidaan sallia, jos ne eivät heikennä kohteen luontoarvoja. Suojelualuemerkinnän säilyttäminen asemakaavassa ei estä alueen hyödyntämistä hulevesien hallinnassa.

**Vastine:**

Kaavamerkintätapaa asemakaavakartalla tarkennetaan työpalaverissa sovitun mukaiseksi. VL-3 pääkäyttötarkoitus säilyy, mutta luo-2-alueajasta tarkennetaan suojeltavaksi alueen osaksi (s). Kaavaselostusta ja vaikutustenarviointia täydennetään kaavaratkaisun osalta.



# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

LIITE 4

Kunta	Järvenpää	Täyttämispvm	15.1.2025
Kaavan nimi	Kartanonseudun hulevesirakenteet I		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	25.9.2024
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	070064
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	6,8780	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	6,8780

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> ±]
Yhteensä	6,8779	100,00	0	0,00	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	6,3036	91,7	0	0,00	0,0000	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,5743	8,3	0	0,00	0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm ±]	[k-m <sup>2</sup> ±]
Yhteensä	0	0	0	0

# Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> ±]
<b>Yhteensä</b>	<b>6,8779</b>	<b>100,00</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>0,0000</b>	<b>0</b>
<b>A yhteensä</b>						
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	6,3036	91,7	0	0,00	0,0000	0
VP	0,0000	0,0	0		-2,6662	0
VL	6,3036	100,0	0	0,00	2,6662	0
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,5743	8,3	0	0,00	0,0000	0
Kadut	0,5743	100,0	0	0,00	0,0000	0
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						