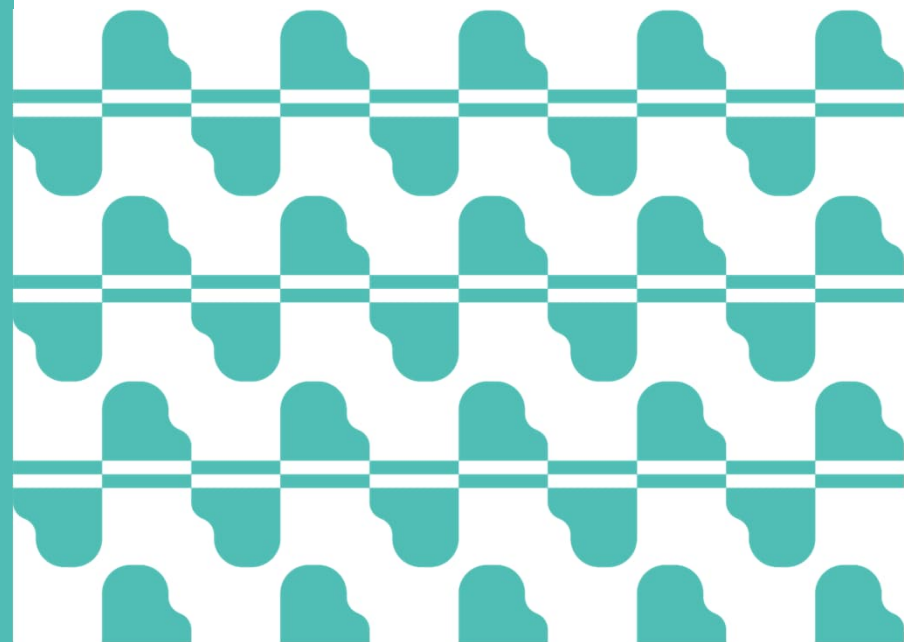


Mikonpelto II

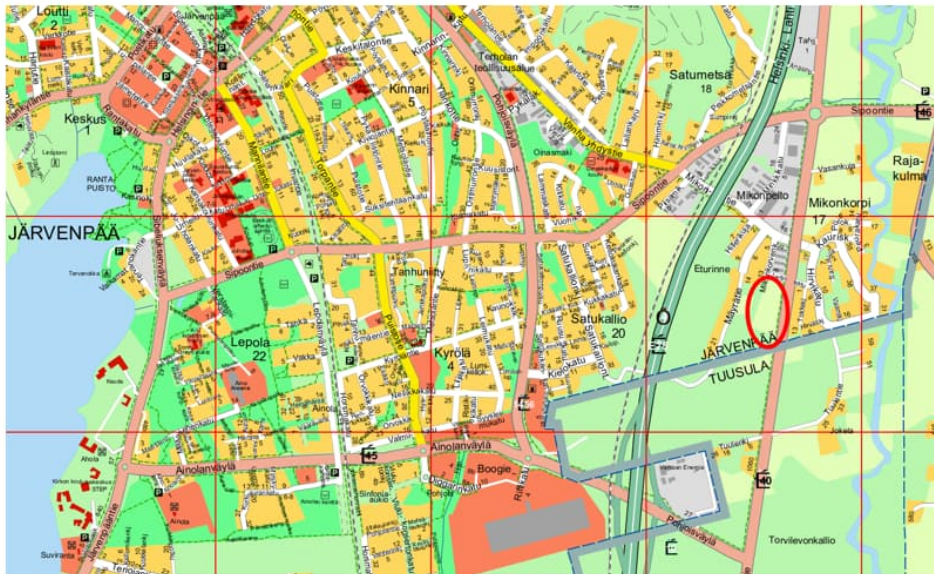
Asemakaavaluonnos 7.5.-6.6.2025

Yleisötilaisuus 27.5.2025



Ohjelma

- Avaus ja kaavatyön taustoja
- Kaavaluonnoksen esittely
- Kysymyksiä ja keskustelua



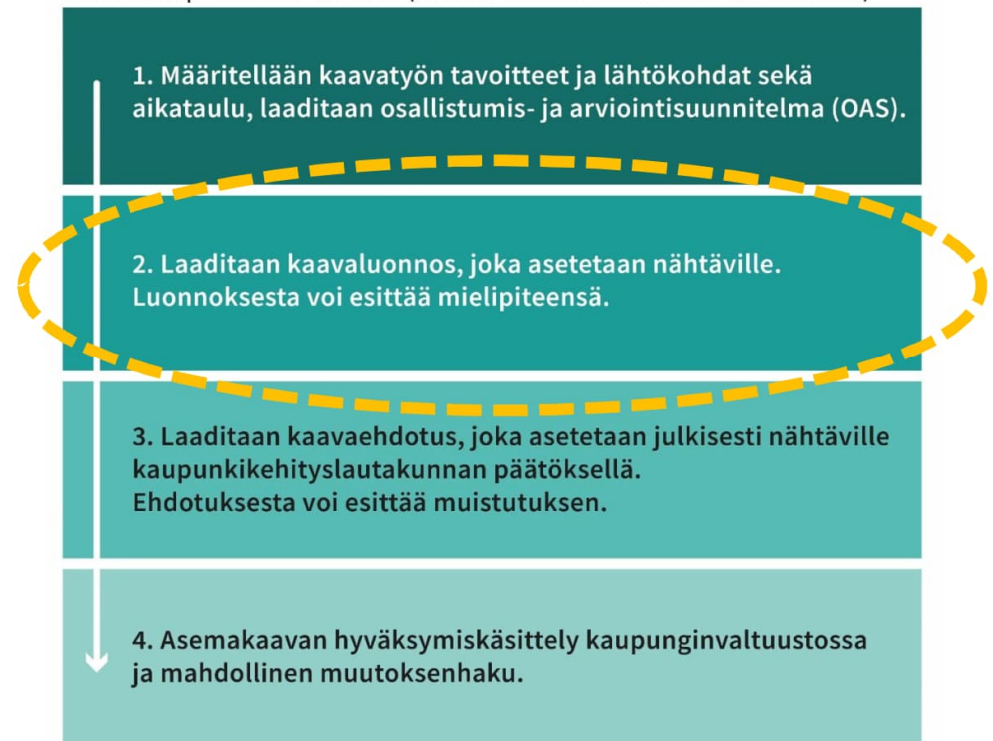
Suunnittelualueen sijainti Järvenpään opaskartassa.

Kaava-suunnittelun tavoitteena on tutkia mahdollisuudet lisätä kaupungin yritystonttitarjontaa kaupungin strategian, Yleiskaava 2040:n periaatteiden ja ympäristön asettamien reunaehtojen mukaisesti.

Taustaa

- Yleiskaava2040
- Kaupungin yritystonttivaranto vähenemässä ja uusia tarvitaan
 - Elinvoimaa ja työpaikkoja
 - Verotuloja yrityksiltä, tontinmyyntituloja ja uusia asukkaita
- Asemakaavaprosessin kulku
 - Vireille 4.12.2024
 - OAS nähtäville 11.12.2024
 - Hulevesiselvitys 12/2024-04/2025
 - Kaavaluonnos nähtävillä 05/2025

Kaavoitusprosessin vaiheet (asemakaavan laatiminen tai muutos)



Yleiskaava 2040

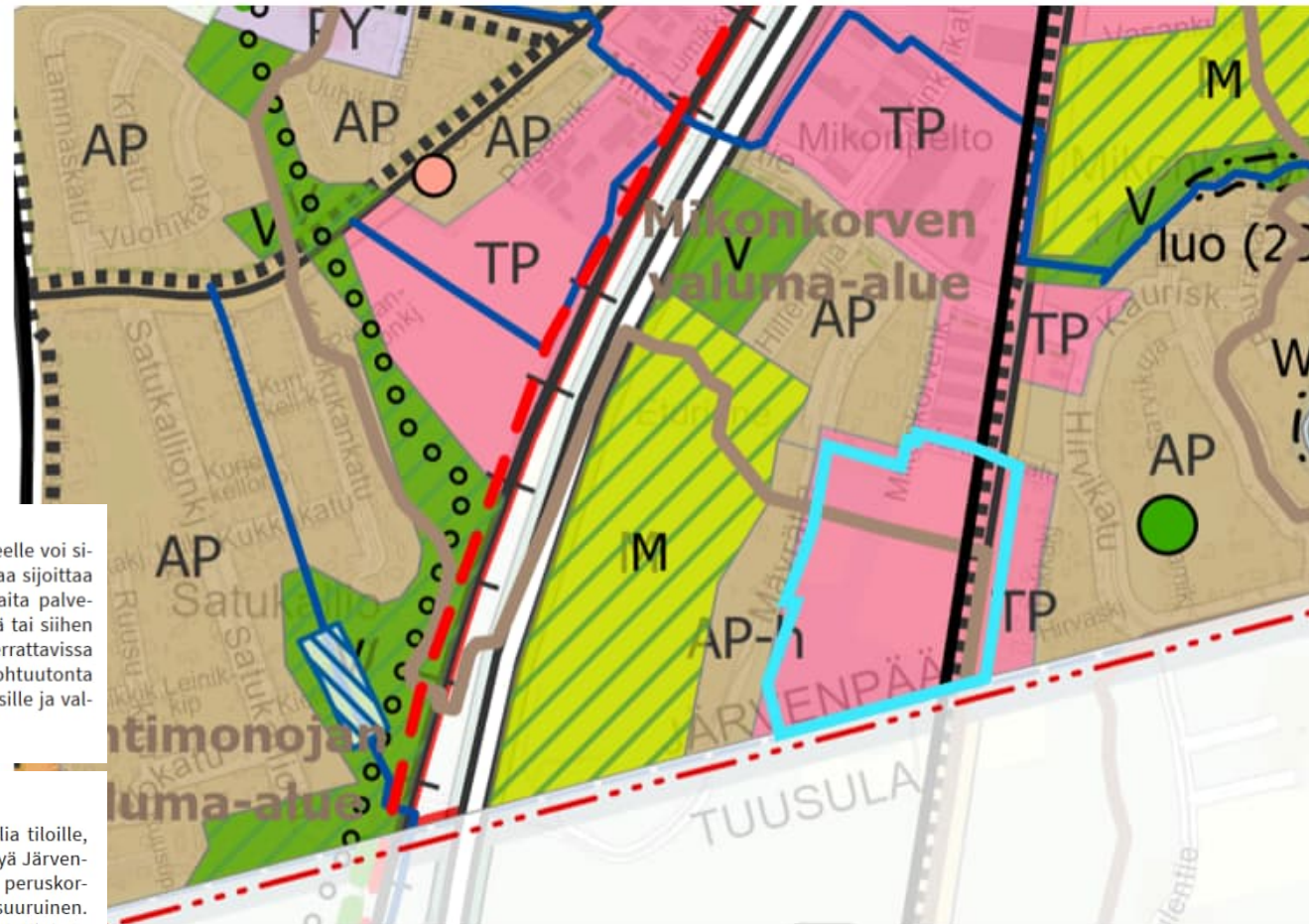
- Yleismääräykset: mm. meluntorjunta, hulevesien hallinta, tärinän- ja runkomelun hallinta, luontoarvot, virkistys jne.
- Maakaasun runkoputki, päätie/-katu, pyöräilyn pääreitti ja valuma-alueet

Työpaikkatoimintojen alue

Alue varataan monipuolisille elinkeino- ja työpaikkatoiminnoille. Alueelle voi sijoittaa toimisto-, palvelu-, tuotanto-, liike- ja varastotiloja. Alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitukseen liittyvää myymälätilaa tai lähialueen asukkaita palvelevaa kauppa. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä tai siihen verrattavissa olevaa myymäläkeskittymää, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Alueen toiminta ei saa aiheuttaa kohtuutonta ympäristöhäiriötä. Alueelta tulee varmistaa sujuvat yhteydet seudullisille ja valtakunnallisille pääväylille.

Harvaan asuttu pientaloalue

Alue varataan väljälle pientaloasumiselle. Rakentaminen voidaan sallia tiloille, jotka on muodostettu rakennuspaikaksi ennen vuonna 2004 hyväksyttyä Järvenpään yleiskaavaa 2020:tä. Alueella jo olevia rakennuksia saa laajentaa, peruskorjata ja korvata uusilla. Rakennuspaikan tulee olla vähintään 2000 m² suuruinen. Kullekin rakennuspaikalle saa tällöin rakentaa enintään 200 k-m² asuintiloja ja lisäksi enintään 70 k-m² taloustiloja. Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta tähän verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman lupaa (MRL:n mukainen toimenpiderajoitus).



Järvenpään yleiskaavakarttojen (1-4) epävirallisesta yhdistelmästä. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti turkoosilla aluerajauksella.

Asemakaavatilanne

- Ensimmäinen asemakaava
- Lähiympäristö asemakaavoitettu pientaloasumiseen (AP ja AOR-5) ja työpaikkatoimintaan TK-5 ja TYAO-1.
 - TYAO-1 toteutunut lähes kokonaan asuinrakentamisena

17/5

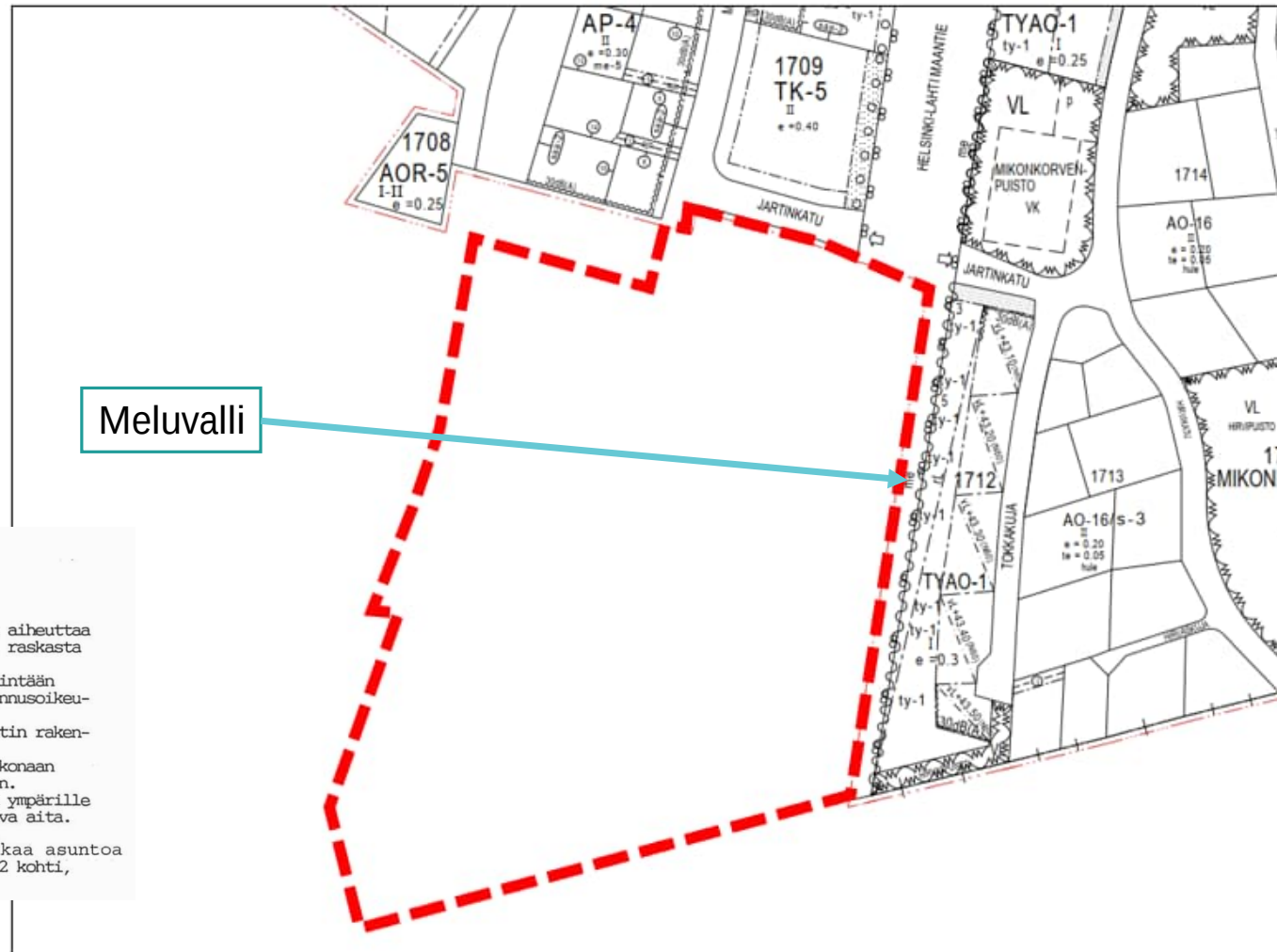
30.8.1995

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET JA MERKINNÄT:

TYAO-1

YRITYS- JA OMAKOTIRAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
Korttelialueella ei saa harjoittaa toimintaa, joka aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, ilman pilaantumista, raskasta liikennettä tai muuta häiriötä.
Korttelialueella saa rakentaa kullekin tontille enintään kaksi asuntoa, johon saa käyttää enintään 40% rakennusoikeudesta.
Tontille saa rakentaa liiketiloja enintään 40% tontin rakennusoikeudesta.
Tontille osoitetun rakennusoikeuden saa käyttää kokonaan työtiloihin sekä teollisuus- ja varastorakennuksiin.
Piha-alueita saa käyttää varastointiin, jos alueen ympärille rakennetaan vähintään 1,8 m korkea näkösuojan antava aita.
Tonttien rajoille on istutettava pensaita.
Tontille on järjestettävä vähintään 1,5 autopaikkaa asuntoa kohti ja 1 autopaikka kutakin työtilan 75 kerros-m² kohti, sekä 1 autopaikka liiketilan 35 kerros-m² kohti.

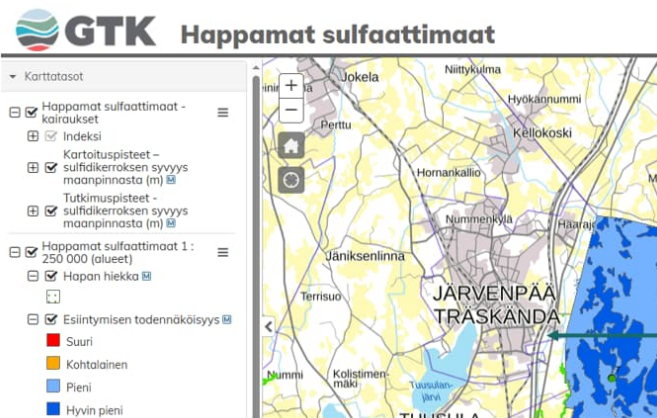
- Tokkakujan alkupäästä kaavamuutoshakemus toimitettu (Melu, hulevesiviemäri puuttuu Tokkakujalta)



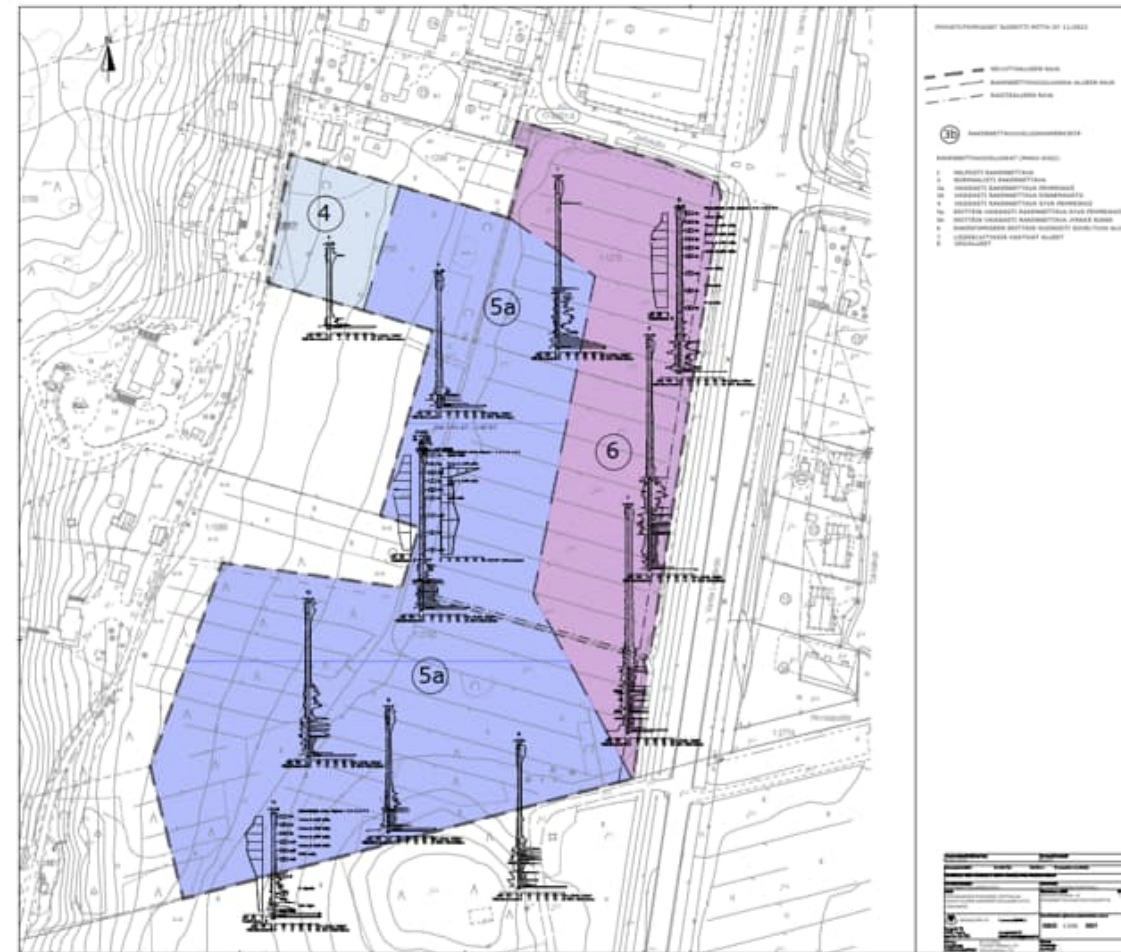
Ote voimassa olevasta ajantasa-asemakaavasta. Asemakaavoitettava suunnittelualue on rajattu punaisella katkoviivalla.

Rakennettavuusselvitys

- Maaperä savea ja rakennettavuudeltaan heikkoa/erittäin heikkoa/rakentamiseen huonosti soveltuvaa
 - Teknisiä ratkaisuja löytyy kyllä, mutta ne aiheuttavat kustannuksia
- Paalutuspituus 9,5 m – 27 m välillä
- Kairausten yhteydessä aistinvaraisia merkkejä happamasta sulfaattimaasta (1 tutkimuspiste)
 - Savi luokiteltava potentiaalisesti happamaksi sulfaattimaaksi
 - GTK:n isomman aineiston perusteella riski pieni/hyvin pieni



Kuvakaappaus
GTK:n
karttapalvelusta
(Happamat
sulfaattimaat).
Kaava-alueen
sijainti
nuolimerkinnällä.



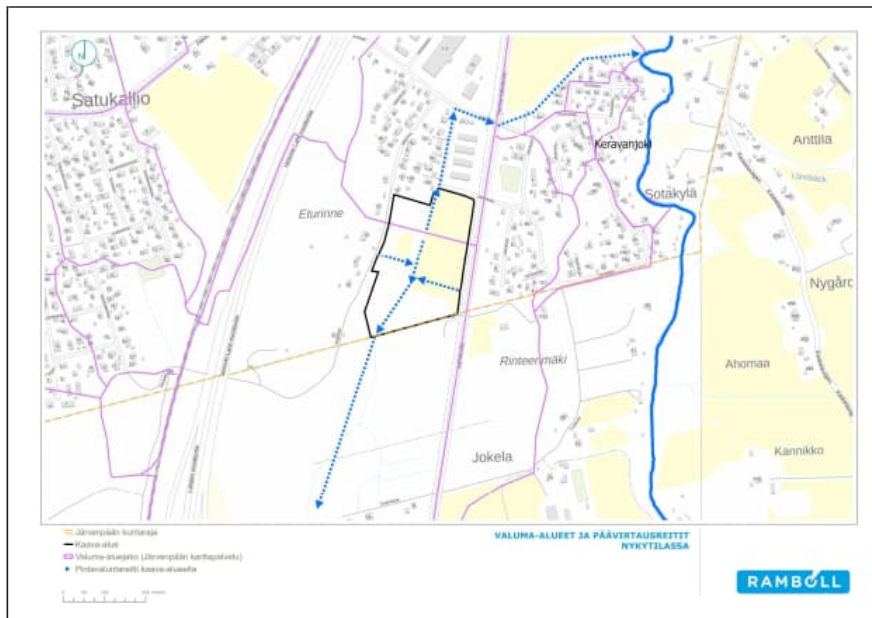
Kuvaote tehdyistä pohjatutkimuksista ja rakennettavuusluokituskartasta.



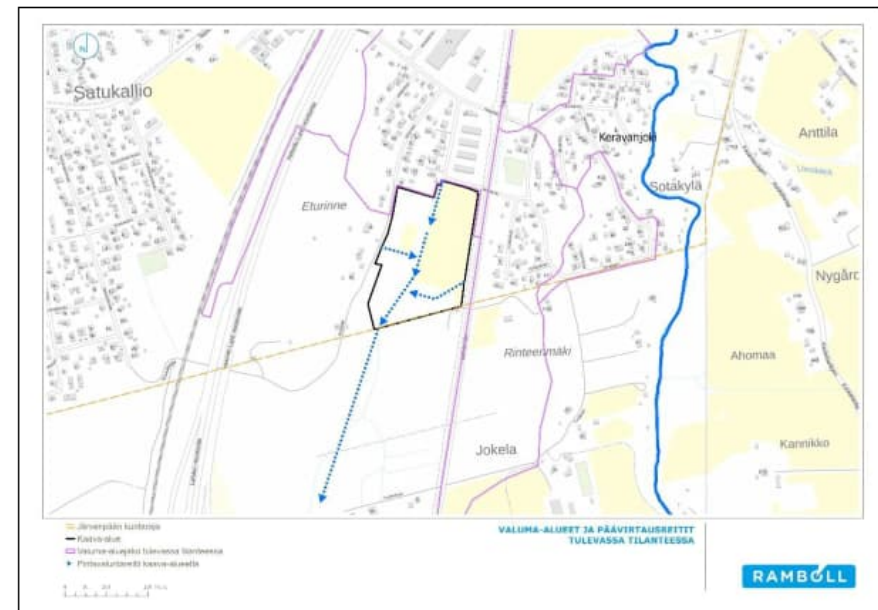
Kaavaluonnoksen yleisötilaisuus 27.5.2025

Hulevesiselvitys

- Hulevesiselvityksen ja suunnitelman laatijana Ramboll Finland Oy
- Olosuhteita pyritään muuttamaan siten, että kaava-alue muodostaa yhden valuma-alueen ja vedet johdetaan vain etelään
 - Uusille kiinteistöille viivytys, yleisille viheralueille toteutetaan avo-ojia ja viivytysaltaita ja tiealueelta johtava oja siirretään



Kuva 5: Kaava-alueen päävirtausreitit ja valuma-aluejako (Järvenpään karttapalvelu).

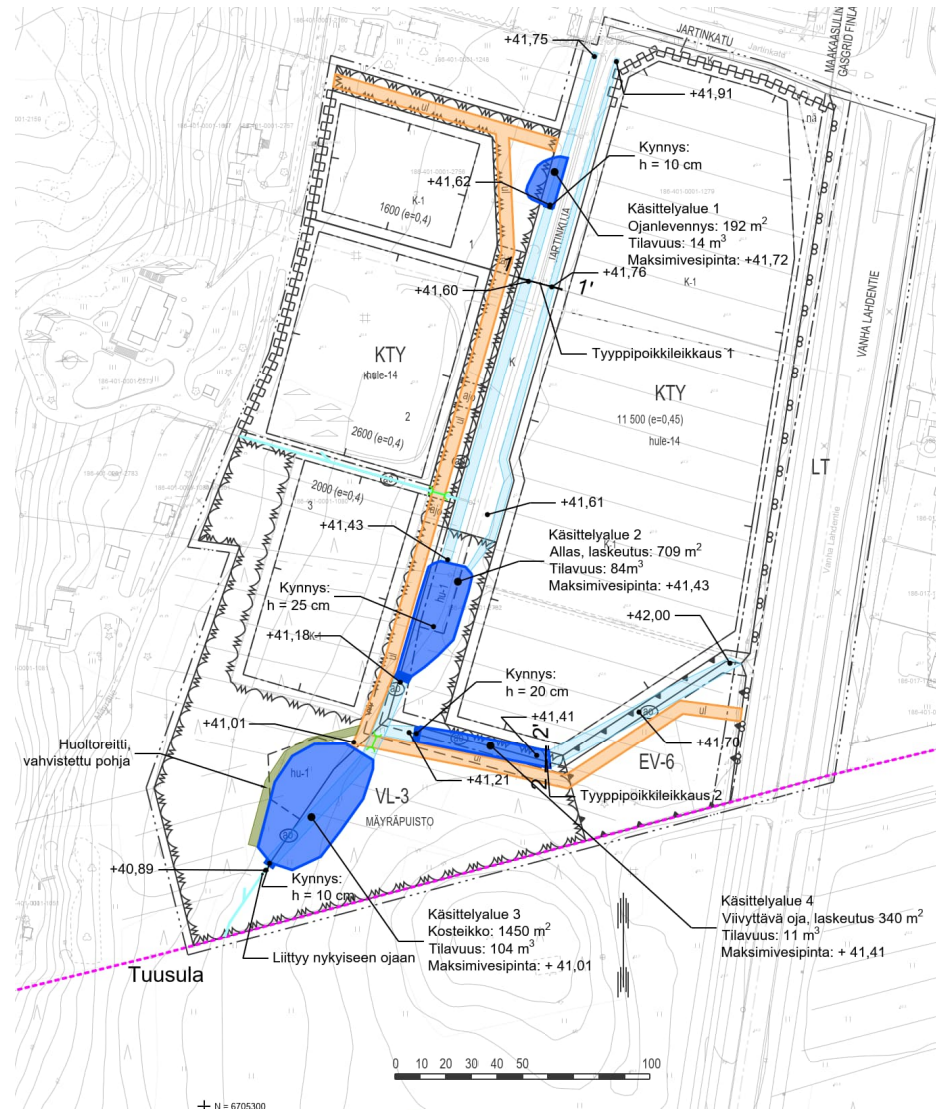


Kuva 6: Kaava-alueen päävirtausreitit ja valuma-alue jako tulevassa tilanteessa.

Hulevesi- suunnitelma

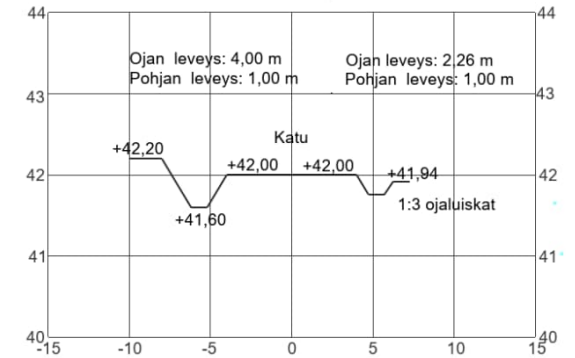
Merkintöjen selitykset

-  Avouoma
-  Hulevesiallas tai -painanne
-  Pohjapato
-  Ulkoilureitti
-  Huoltoreitti, vahvistettu pohja
-  Kuntaraja
-  Nykyinen säilyvä oja
-  Hulevesirumpu



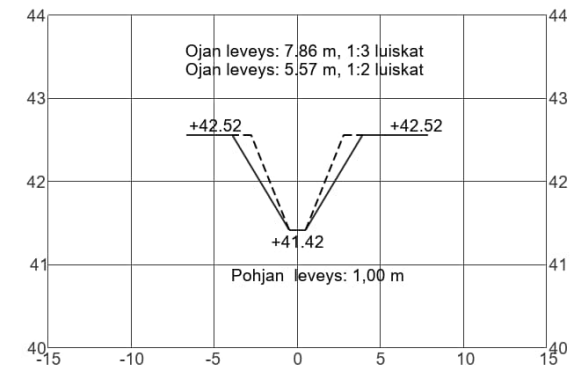
Tyypipioikkileikkaus 1

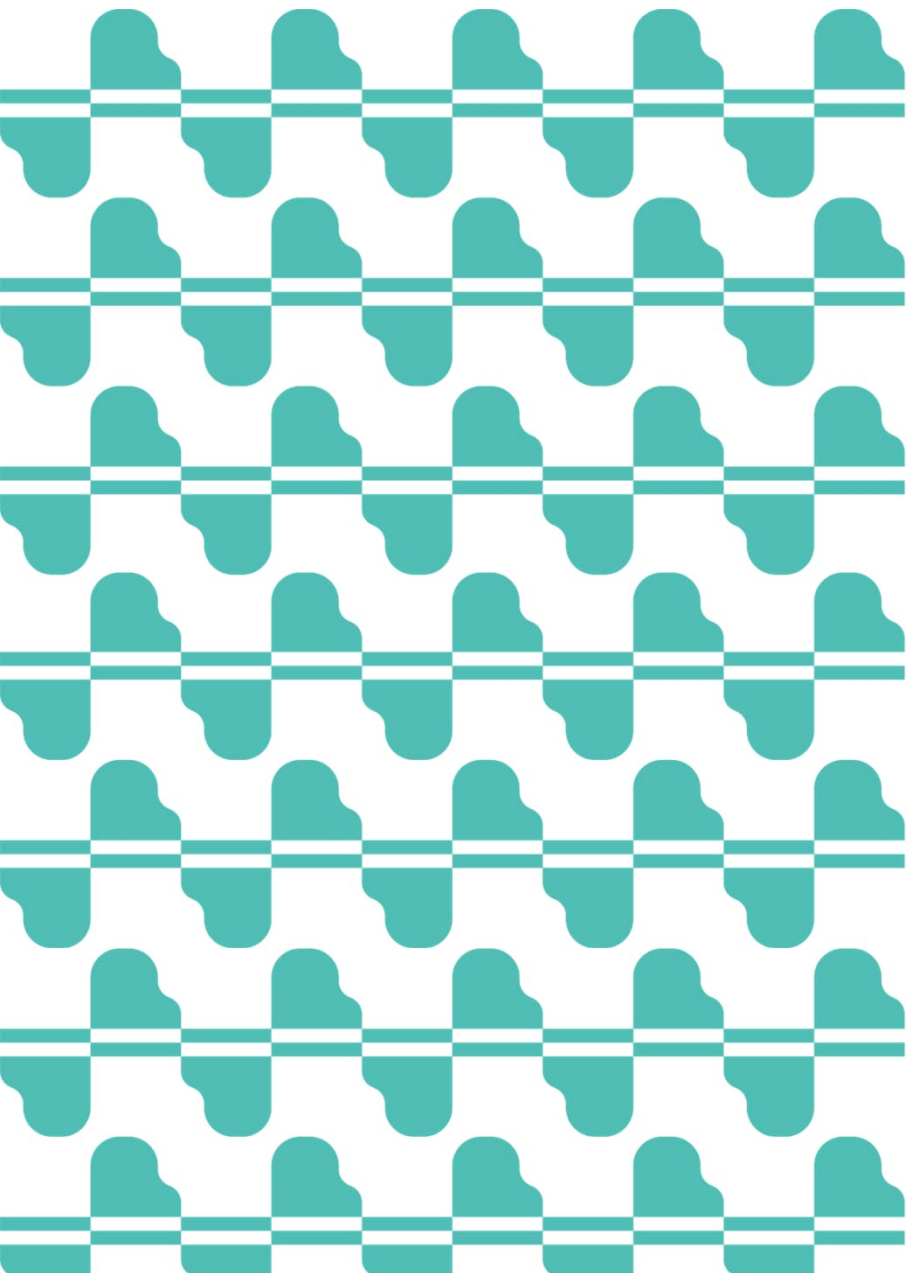
1:200 / 1:40



Tyypipioikkileikkaus 2

1:200 / 1:40





Kaavaluonnos

Ei vielä valmis suunnitelma. Kaavaluonnoksen tarkoituksena on havainnollistaa esisuunniteltua rakentamista ja kerätä palautetta jatkosuunnittelua varten.

- Rakennusoikeutta yhteensä 17 000 k-m²
 - Kortteli 1727: rakentamisen tehokkuus $e=0,44$
11 000 k-m²
 - Kortteli 1728: rakentamisen tehokkuus $e=0,4$
6000 k-m²
 - Alueelle muodostettaneen 4-10 yritystonttia
- Toimitilarakennusten korttelialuetta: 4 ha
- Lähivirkistysaluetta: 18,3 ha (eli 18 300 m²)
- Suojaviheraluetta 0,35 ha (eli 3500 m²)
- Tiealuetta: 0,99 ha
- Uutta katualuetta n. 200m ja Jartinkadun levennys
(16 m -> 20 m)



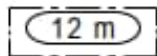
KTY-korttelialueet

KTY-9

1600

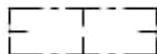
1213000

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



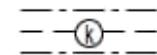
1225000

Rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeus metreinä.



1227000

Rakennusala.



1258020

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



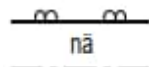
1263000

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

hule-14

1271424

Korttelialueella syntyviä hulevesiä on viivytettävä tonteilla rakentamisaikana ja sen jälkeen siten, että viivytyspainanteiden, alaiden tai säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla vähintään 1,7 m³/100 m² vettä läpäisemätöntä pintamateriaalia. Mahdollisen viherkaton osalta vain kolmannes sen pinta-alasta lasketaan läpäisemättömäksi pinta-alaksi. Viivytysrakenne tulee suunnitella siten että rakenteen täysi tilavuus tyhjenee 24-36 tunnin kuluessa. Viivytysrakenteessa tulee olla ylivuoto, joka ohjaa ylivuotavat hulevedet hallitusti normaalille virtausreitille tai tulvareitille. Korttelissa on mahdollista toteuttaa useamman kiinteistön yhteisiä hulevesien hallintaratkaisuja. Rakentamisluvan yhteydessä tulee esittää tonttikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma.



1257000

Yleisen tien näkemäalueeksi varattu alueen osa.

0304009

TOIMITILARAKENNUSTEN KORTTELIALUE

Korttelialueelle saa rakentaa toimistorakennuksia, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus-, tuotanto- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Pääkäyttötarkoitusta palvelevaa liike-, myymälä-, näyttely- tai ruokala- ja kahvilatilaa saa sijoittaa alueelle enintään 10 % tontin rakennetusta rakennusoikeudesta. Korttelialueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa eikä vähittäiskaupan suuryksikköä tai siihen verrattavaa myymäläkeskittymää.

Korttelialueella saa sijoittaa teknisiä tiloja katoille sekä kiinteistö- ja puistomuuntamoita kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

Korttelikokonaisuus tulee suunnitella yhtenäisenä siten, ettei tonttijako vaikuta hulevesien hallintaan. Korttelialueella hulevedet tulee määrällisesti viivyttaa ja kiinnittää erityistä huomioita niiden laadulliseen käsittelyyn ennen johtamista hulevesiverkostoon.

Korttelialueelta muodostuvien hulevesien laatu ei saa vaarantaa vastaanottavan vesistön vedenlaatua. Rakentamisen aikaisten hulevesien käsittely tulee esittää tonttikohtaisen hulevesien hallintasuunnitelman yhteydessä.

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

Liikenteen melusta aiheutuva melutaso rakennusten sisällä työ- ja toimistotiloissa ei saa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa 45 dB(A). Tontilla harjoitettava toiminta ei saa ylittää valtioneuvoston päätöksen (Vnp 993/1992) mukaisia melun ohjearvoja kaava-alueen ulkopuolella.

Ulkovarastointi on sallittu vain alueella, jolla on näköesteinen siisti aitaus. Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuväylinä eikä paikoitukseen, on yhtenäisen suunnitelman mukaan istutettava, hyödynnettävä hulevesien käsittelyssä tai jätettävä luonnontilaiseksi.

Tontille on varattava riittävä määrä katettuja polkupyörien säilytyspaikkoja työntekijöitä varten.

Tontilla tulee olla vähintään yksi autopaikka kutakin

- toimisto-, liike-, myymälä- tai näyttelytilan alkavaa 50 k-m² kohti,
- tuotantotilan alkavaa 150 k-m² kohti,
- varastotilan alkavaa 500 k-m² kohti,
- ruokala- ja kahvilatilan alkavaa 10 asiakaspaikkaa kohti.

Alustavat havainnekuvat



Muut alueet



0502003
LÄHIVIRKISTYSALUE

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

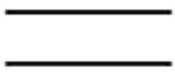


0701400
MAANTIE ALUE

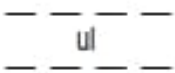


0807006
SUOJAVIHERALUE

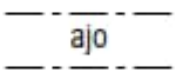
Alueen maaston muotoja voidaan muokata ja alueelle saa rakentaa melun suojaukseen sekä hulevesien hallintaan liittyviä rakenteita erillisten suunnitelmien mukaisesti. Alueella olemassa olevaa puustoa on pyrittävä säilyttämään ja täydentämään kotimaisin puulajein.



1244000
Katu.



1246200
Ohjeellinen ulkoilulle- ja virkistykselle varattu reitti.



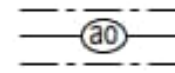
1251100
Ajoyhteys.

Korttelin 1728 tonteille ajo
Jartinkujalta osoitetaan tällä
merkinnällä yhteisen
viheralueen saamiseksi

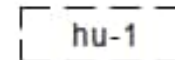
MÄYRÄPUIS

1212100

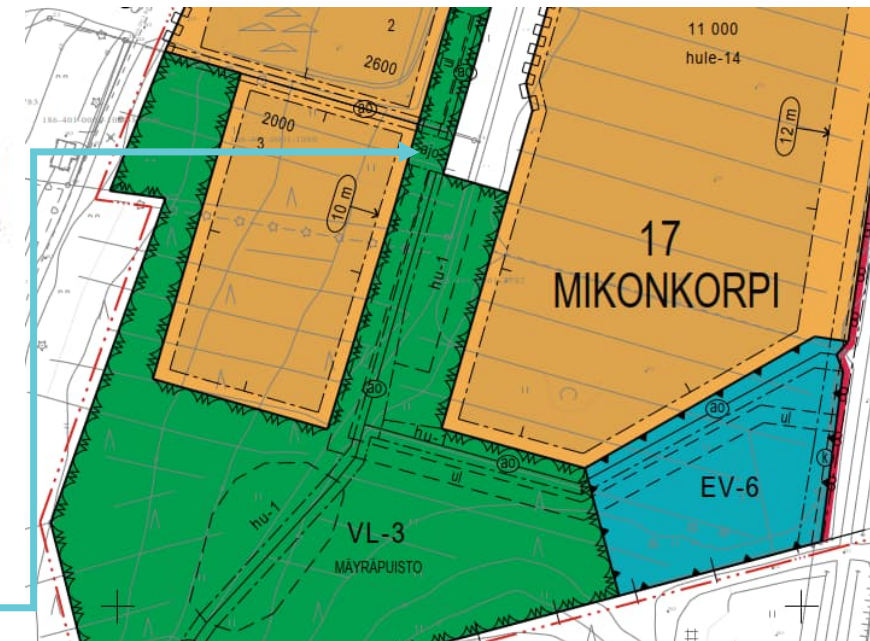
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.



1258008
Avo-oja



1271500
Ohjeellinen hulevesien käsittelyalue.



Asemakaavan vaikutuksia

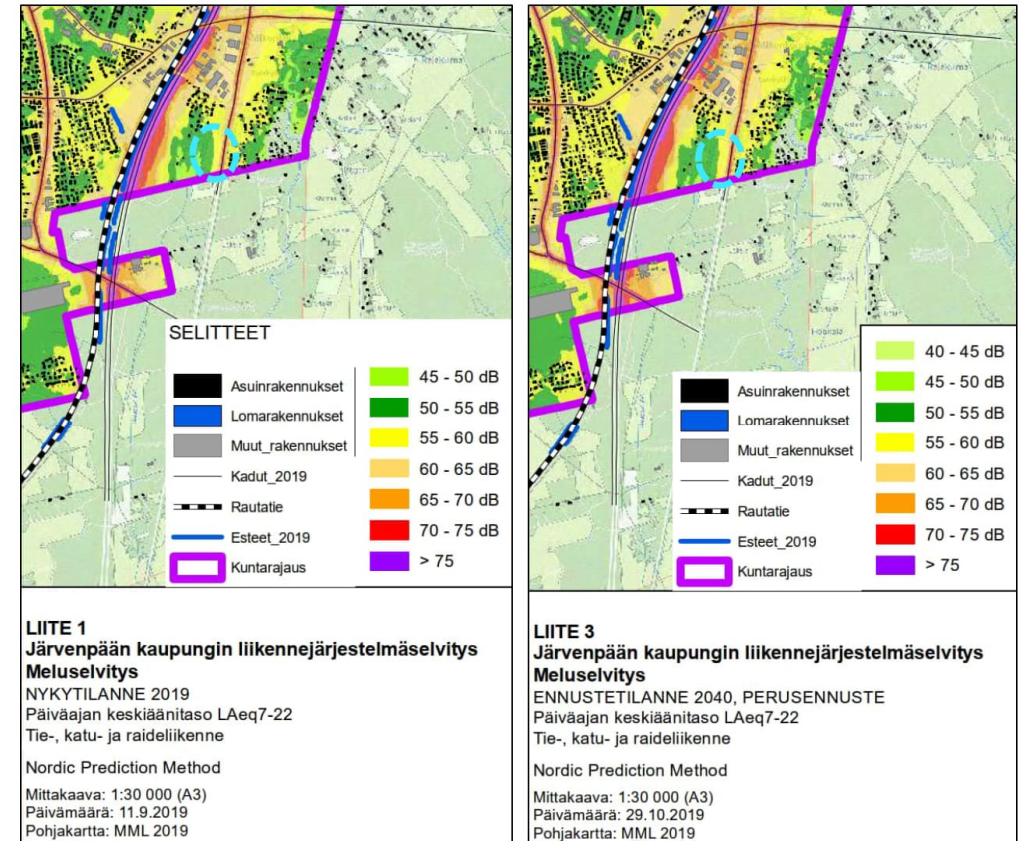
- Uusia yritystontteja ei voida toteuttaa alueelle ilman ympäristön reunaehtojen huomioon ottamista ja hulevesien hallintaa alueella
- Pelto ja metsämaisema vaihtuu työpaikkarakentamiseen & kunnallistekniikan rakentamiseen
 - Eteläosat viheralueeksi ja jäävät isomman rakentamisen ulkopuolelle
 - Alueella jo nyt sekoittuneena asumista ja työpaikkatoimintaa, kehittää ja täydentää alueen infrastruktuuria
- Taloudellisia vaikutuksia:
 - Uuden kunnallistekniikan suunnittelu ja rakentaminen
 - Uudet työpaikat, yhteisöverotulot, maanmyyntitulot

- Liikennettä tulee yritystonteille ja alueelle sijoittuvien yritysten toiminnan luonteen mukaisesti, vaikea arvioida
 - Liikennöinti pääosin suoraan Vanhalle Lahdentielle (mt 140)
 - Ei vaikutuksia julkisen liikenteen tarjontaan
- Meluvaikutuksia?
 - Tieliikenne ja alueelle sijoittuvat yritykset (*KTY Tontilla harjoitettu toiminta ei saa melun, ilman pilaantumisen yms. muodossa aiheuttaa kohtuutonta räsitusta ympäristön asukkaille*)
- Virkistyskäyttö saattaa lisääntyä ja jalankulun mahdollisuudet parantua



Mitä seuraavaksi?

- Luontotietokannan tiedot täydentyvät kesän aikana
- Tilataan Melumallinnus-konsulttityönä
 - Alustava melumallinnuksen mukaan isot yhtenäiset rakennusmassat vaikuttavat voimistavan vähän enemmän Vanhan Lahdentien toisella puolella
 - Karkea tulos, ei vielä johtopäätöksiä, kuvia myöhemmin esityksessä
- Kaavaehdotuksen valmistelu alkaa
 - Kaavaluonnospalaute
 - Ratkaisuja mm. siihen tehdäänkö tonttijakoa asemakaavan yhteydessä
- Havainnekuva-aineisto kehittyy



Kurkistus melutilanteeseen (ei löydy kaavaluonnosaineistosta)

- Kaavaselostuksessa mainittu, että rakennusmassoittelu vaikuttaa melun leviämiseen suunnittelualueella
- Tehty alustava tarkastelu Autodeskin Forma-ohjelmalla (Tekoälylaskenta)
 - Kuva nykytilannetta 2025 (maanmittauslaitoksen maastomalli) ilman ennusteliikennemääriä
 - 3 eri aikaväliä (klo 06-18 päivä, 18-22 ilta ja 22-06 yö) kahden Suomessa vakiintuneen meluohjearvojen laskentatavan sijaan (07-22 päivä ja 22-07)
 - Raskaan liikenteen määrä mittausten perusteella 2% ja Forma-ennusteessa 10%
- Kaikki vihreän sävyt alittavat meluohjearvon olemassa olevan asutuksen osalta (yöllä 50 dB)

*Suuntaa antavaa
melumallinnusta alustavien
havainnekuvien
rakennusmassoitteluilla*

Melun nykytilanne ilman rakennusmassoitteluja

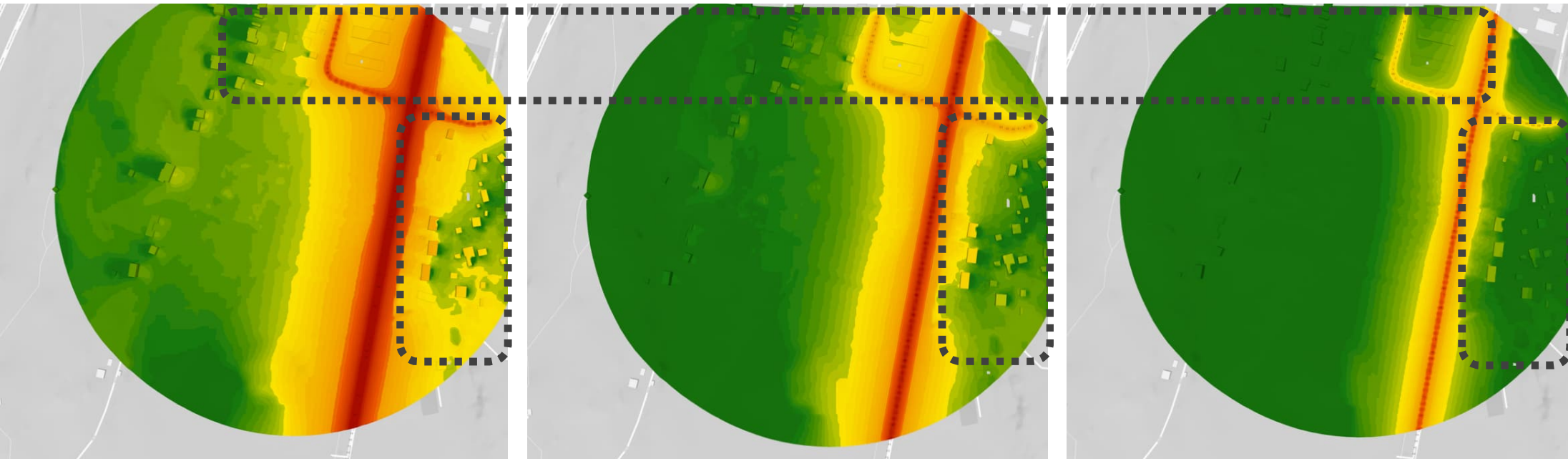
 **AUTODESK** Forma



Päivä (06-18)

Ilta (18-22)

Yö (22-06)

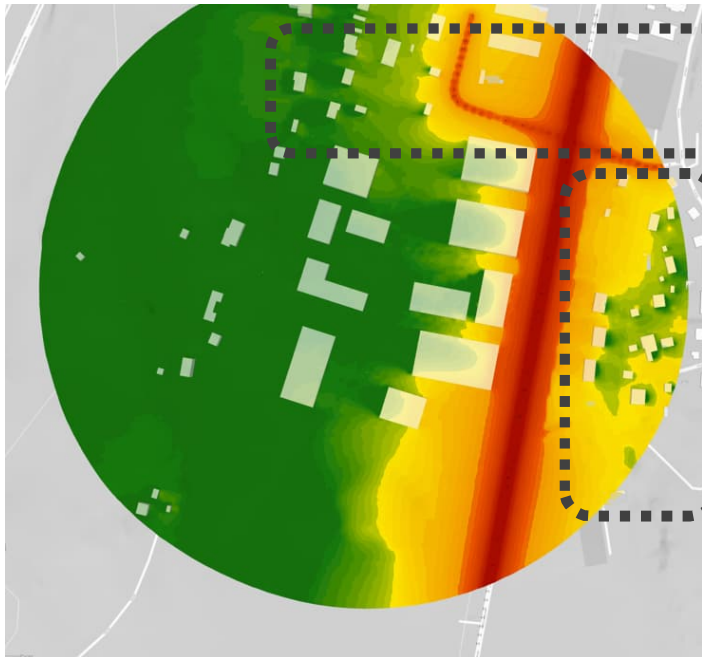


Melun nykytilanne: Rakennusmassoittelu 1

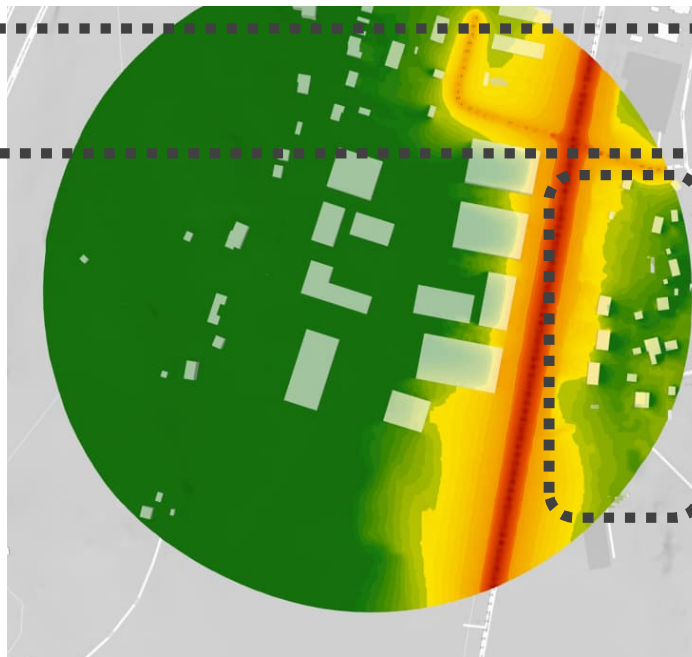
 **AUTODESK** Forma



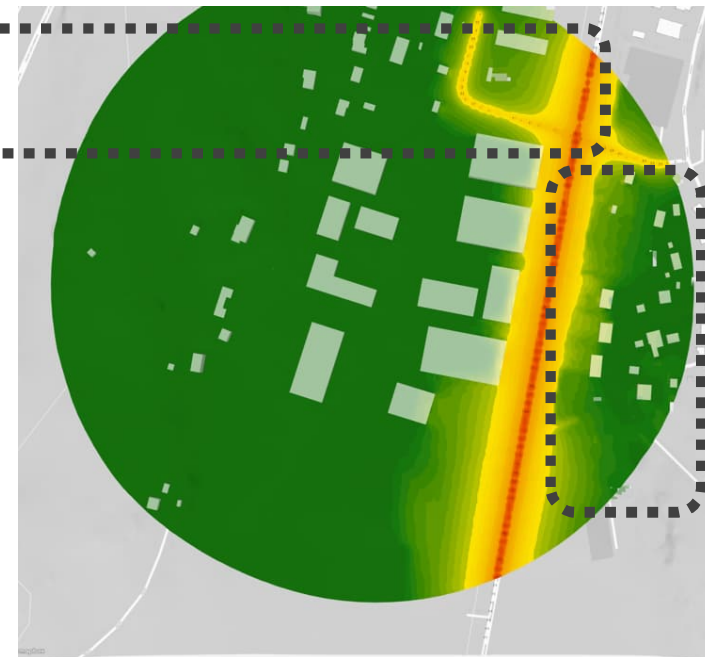
Päivä (06-18)



Ilta (18-22)



Yö (22-06)

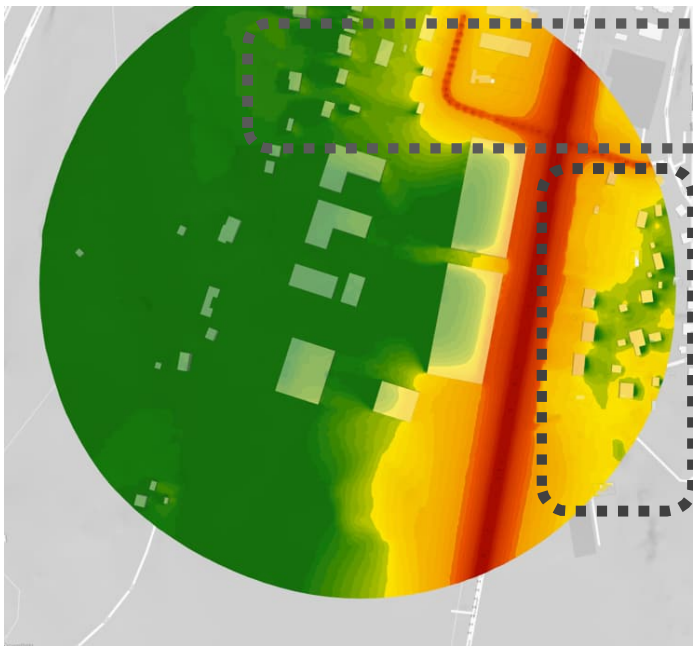


Melun nykytilanne: Rakennusmassoittelu 2

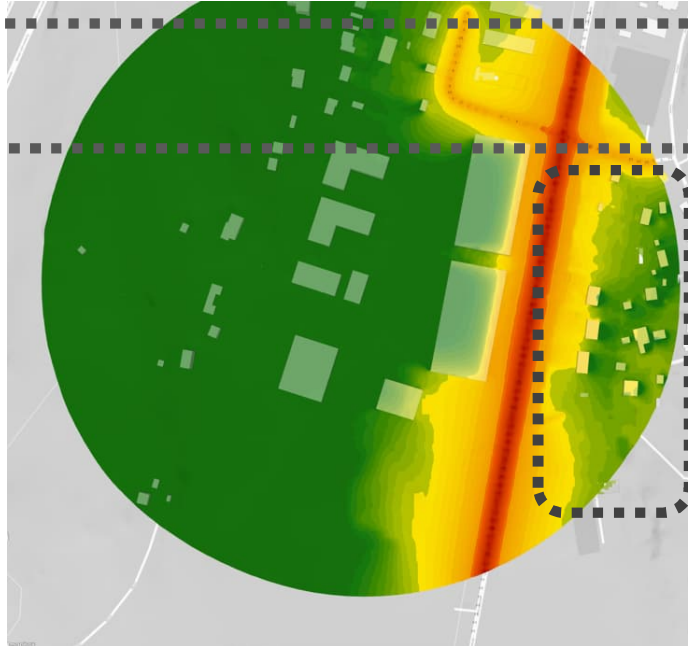
 **AUTODESK** Forma



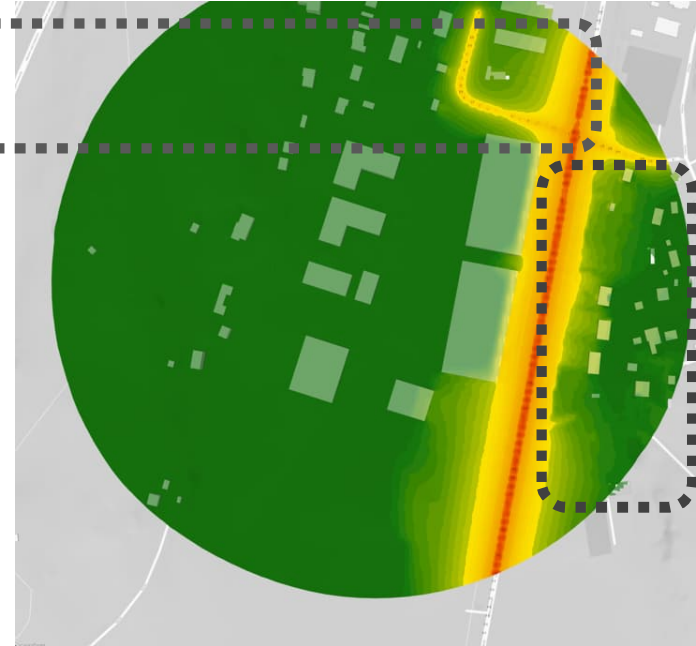
Päivä (06-18)



Ilta (18-22)



Yö (22-06)

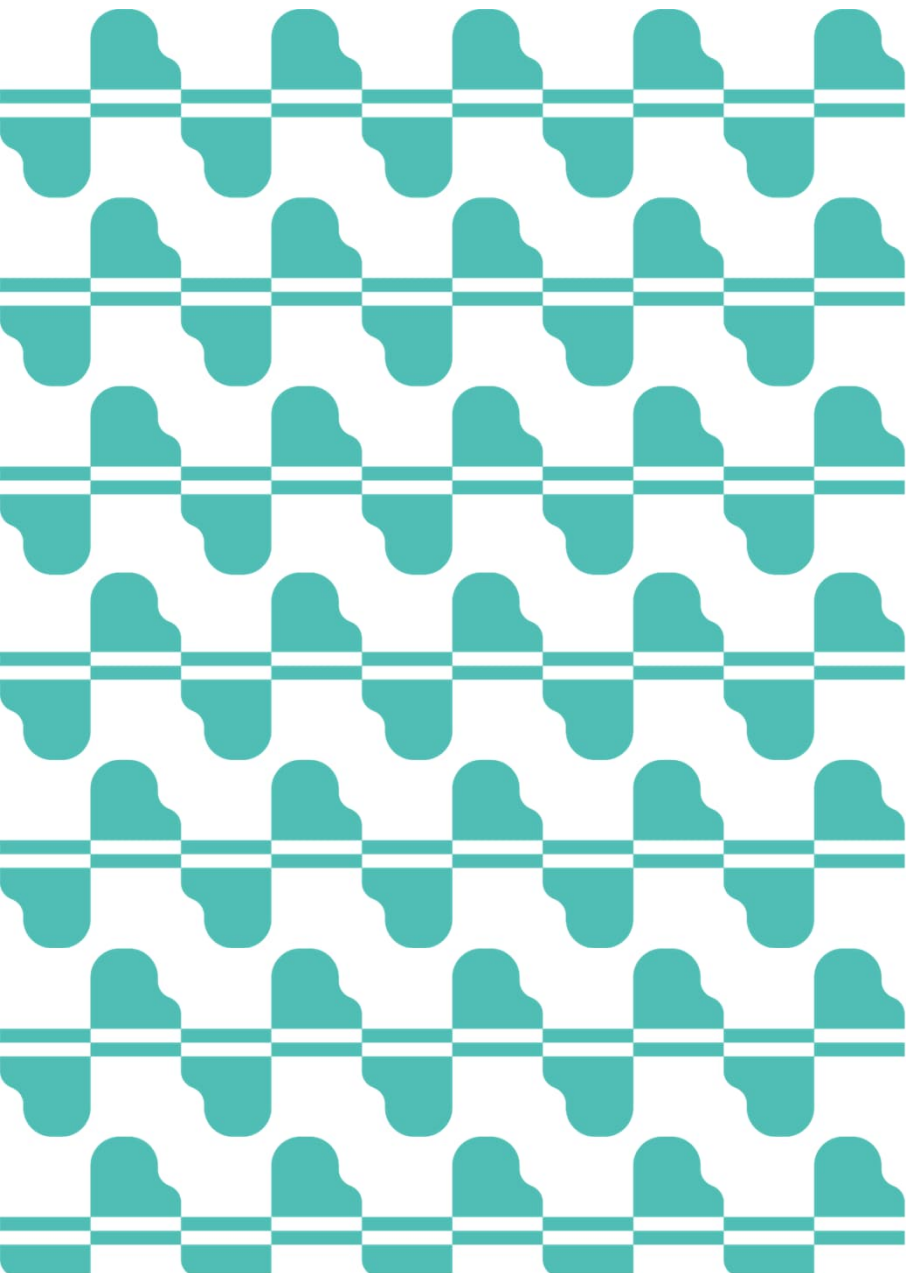


Miten voin antaa palautetta?

- Yleisötilaisuus
- Lausunnot ja mielipiteet luonnosaineistosta pyydetään 6.6.2025 mennessä sähköpostitse osoitteeseen:
 - info@jarvenpaa.fi
 - tai kirjallisena osoitteeseen: Järvenpään kaupunki, Järvenpää-info, PL 41 (Sibeliuksenkatu 8), 04401 JÄRVENPÄÄ.
 - Huom! Kaava-asiakirjoihin ei sisällytetä henkilötietoja
- Kaavoittajaan voi muutoinkin olla suoraan yhteydessä
 - Kaavaprosessin ja suunnitelman kannalta palaute pyritään keskittämään nähtävilläolojen yhteyteen vaiheissa 2 ja 3.
- Kaavoitusprosessin vaihe 3 loppuvuoden 2025 aikana ja vaihe 4 vuodenvaihteen jälkeen

Kaavoitusprosessin vaiheet (asemakaavan laatiminen tai muutos)





Kiitos

Kysymyksiä ja keskustelua