

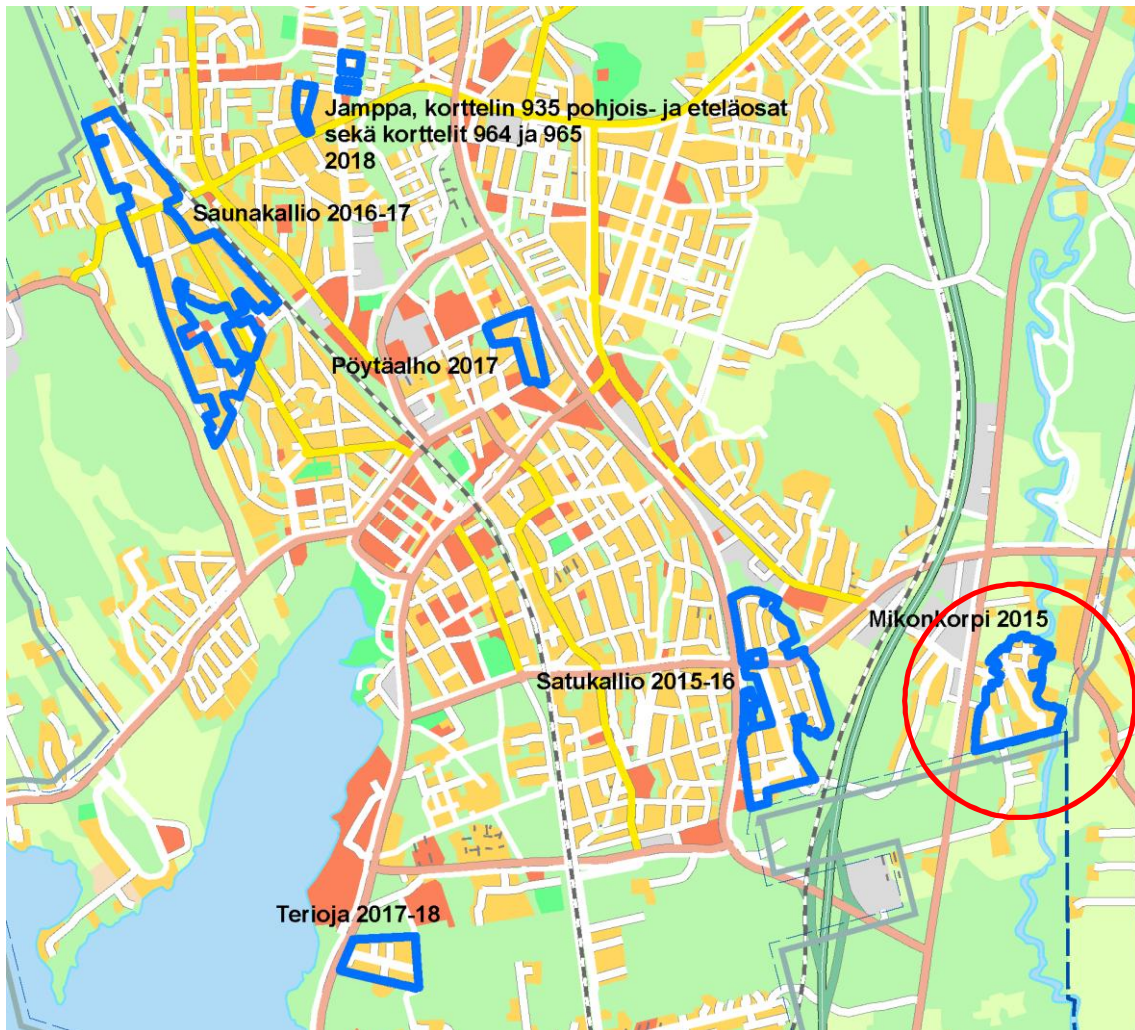


ASEMAKAAVAN SELOSTUS
Mikonkorven omakotitontit

12.11.2015

Asemakaavan muutos

Diaarinumero KAUKE 177/2015
Kaavatunnus 170009



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

kuulutus 17.6.2015
9.6.2015
16.–30.9.2015
12.11.2015 §
pvm
pvm §

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

MIKONKORVEN OMAKOTITONTIT

Asemakaavan muutos

Diaarinumero KAUKU 177/2015

Kaavatunnus 170009

Asemakaavan muutos koskee:

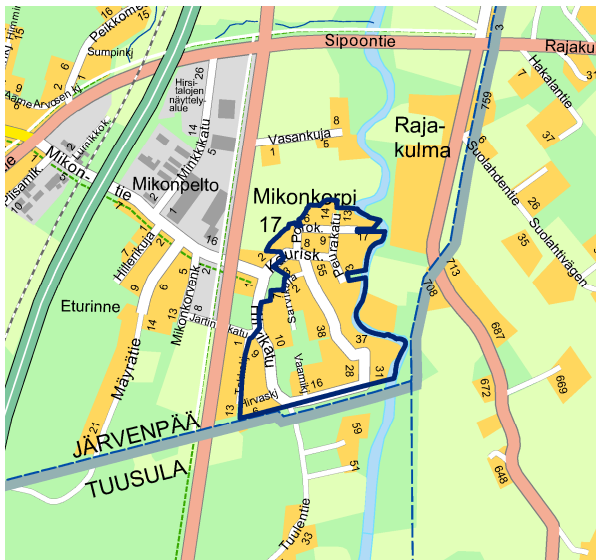
17. kaupunginosan eli Mikonkorpi kortteleita 1713-1724 sekä katu- ja puistoalueita.

Laatija: Järvenpään kaupunki, Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

Yhteyshenkilö: Kaavan suunnittelija, Seutulantie 12, 04430 JÄRVENPÄÄ, puhelin 040 315 2353, sähköposti etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Lahdentien ja Keravanjoen välissä noin neljän kilometrin päässä keskustasta, kaupungin itäreunalla. Alueella on noin 80 tonttia, jotka ovat yksityisomistuksessa.



Kaava-alueen sijainti, suunnittelualue rajattuna sinisellä.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Mikonkorven omakotitontit

Kaavamuutoksen päätavoitteena on ollut tutkia rakennusoikeuden lisäämismahdollisuuksia niillä omakotitonteilla, joiden rakennusoikeus on alle $e = 0,25$, ja joiden omistajat ovat sitä pyytäneet, ja tutkia talousrakennusten rakentamismahdollisuudet koko alueella. Lisäksi tutkitaan mahdollisuudet kulttuuriympäristön säilyttämiseen.

Tiivistämisprojektin yleisenä tavoitteena on saada uusia rakennuspaikkoja väljästi rakennetuille vanhoille omakotialueille sekä tonttitarjonnan monipuolistaminen. Uusien rakennuspaikkojen myötä saadaan lisää asukkaita palvelujen tuntumaan, rakennetun kunnallistekniikan ääreen. Tiivistämisellä luodaan myös eri sukupolville mahdollisuus asua lähellä toisiaan. Työ vastaa eheytyvää yhdyskuntarakennetta ja elinympäristön laatua koskevia valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

1.4 Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	2
1.1	Tunnistetiedot.....	2
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	2
1.4	Sisällysluettelo.....	3
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	3
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....	3
2	TIIVISTELMÄ.....	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2	Asemakaava.....	4
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	4
3	LÄHTÖKOHDAT.....	4
3.1	Selvitys suunnittelun alueen oloista.....	4
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	4
3.1.2	Luonnonympäristö.....	4
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	6
3.1.4	Maanomistus.....	6
3.2	Suunnittelutilanne.....	7
3.2.1	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	7
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	9
4.1	Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset.....	9
4.1.1	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	9
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö.....	9
4.2.1	Osalliset.....	9
4.2.2	Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	9
4.2.3	Asemakaava ehdotuksen tarkistaminen.....	10
4.2.4	Viranomaisyhteistyö.....	10
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	10
5.1	Asemakaavan tavoitteet.....	10
5.2	Mitoitus.....	10
5.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	10
5.4	Aluevaraukset.....	11
5.4.1	Korttelialueet.....	11
5.4.2	Muut alueet.....	11
5.5	Kaavan vaikutukset.....	11
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	12
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	12

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- A. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- B. Asemakaavakartta ja -määräykset
- C. Lausuntojen ja mielipiteiden lyhennelmät ja vastineet
- D. Asemakaavan seurantalomake

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Uudenmaan maakuntakaava (11/2006)), Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava (30.10.2014)
- Järvenpään yleiskaava 2020 (kv 9.8.2004 § 64)

- Voimassa oleva asemakaava (voimaantulo 25.2.1988)
- Järvenpään hulevesisuunnitelma (1.11.2013)
- Järvenpään kaupungin lepakkokartoitus 2001-2002. Yrjö Siivonen, Ympäristötutkimus Oy Metsätähti (joulukuu 2002)
- Järvenpään luontotyypiselvitys 2015, luonnosaineisto. Faunatica Oy.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulosta ilmoittaminen	kuulutus 17.6.2015
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	9.6.2015
Asemakaavaluonnos nähtävänä MRL 62§, MRA 30§	16.–30.9.2015
Kaupunkikehityslautakunta	pvm §
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä MRL 65§ ja MRA 27§	pvm
Kaupunkikehityslautakunta hyväksynyt	pvm §

2.2 Asemakaava

Asemakaavassa säilytetään nykyinen korttelijako, alueiden käyttötarkoitus ja varsinainen rakennusoikeus. Talousrakennusoikeutta lisätään kaikille tonteille. Koko alueelle osoitetaan hulevesien viivytämiseen tähtäävä merkintä. Sotakylän alue osoitetaan alueeksi, jolla ympäristö säilytetään.

Asemakaavan muutos käsitellään vaikutuksiltaan vähäisenä, koska rakennuskortteleiden tai muiden alueiden käyttötarkoitusta ei muuteta, eikä rakennusoikeutta tai rakennusten korkeutta nosteta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla.

Muodostettaville tonteille laaditaan erillinen tonttijako.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan voi toteuttaa heti kun se on tullut voimaan.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Mikonkorven omakotialue käsittää noin 80 omakotikiinteistöä Lahdentien ja Keravanjoen välissä. Alueelle antavat leimansa suuret korkeuserot, metsäiset puistoalueet ja joenranta. Alue on lähes kokonaan rakennettu. Katuyhteys keskustaan on Mikontien kautta Vanhan Lahdentien, Helsinki-Lahti moottoritien ja oikoradan alitse.

3.1.2 Luonnonympäristö

Rehevä kasvillisuus ja eri-ikäiset puut antavat leimansa Mikonkorven alueelle. Keravanjoen ranta, alueen keskellä sijaitseva metsäinen Hirvipuisto ja tonttien kasvillisuus tekevät alueesta vehreän. Järvenpään luontokartoitusten mukaan suunnittelualueella tai sen läheisyydessä tavataan joitakin merkittäviä lajeja tai luontotyyppisiä. Hirvikadun läheltä on löytynyt pohjanlepakkoja vuosina 2001-2002 tehdyssä lepakkokartoituksessa. Alue on suhteellisen hyvä paikka pohjanlepakolle. Keravanjoen virtapaikat ovat kirjojokikorenon elinympäristöjä (luontodirektiivin liite II(a) ja IV(a)). Se on toukkanan rantapenkoissa sekä hiekka- ja sorapohjilla osittain pohjaan kaivautuneena. Aikuiset lentävät yleensä joen yllä kasvillisuuden läheisyydessä. Puronvarsilehto on merkittävä luontotyyppi. Alueelta on löydetty isoja raitoja ja silmällä pidettävän ketoneilikan esiintymä.



Hirvikatua alueen itälaidalla.



3.1.3 Rakennettu ympäristö

Mikonkorven alue on rakentunut 1940-luvulta lähtien. Asuinrakennuksista noin puolet on rakennettu 1990-luvulla ja sen jälkeen. 1940- ja 50-luvulla rakennettuja rakennuksia on parikymmentä. Rakennukset ovat pääosin yksiasuntoisia omakotitaloja. Alueella on myös pari vapaa-ajan käytössä olevaa rakennusta. Hirvipuisto alueen keskellä on laajempi metsäinen puistoalue. Porokadun ja Peurakadun päässä on pienemmät, Keravanjokeen rajoittuvat puistoalueet. Alueen kunnallistekniikka on rakennettu.

Alueella ei ole palveluja eikä työpaikkoja. Lähin päiväkotia ja koulu ovat Vanhalla yhdystiellä noin kilometrin päässä ja lähin päivittäistavarakauppa Sipooantiellä noin 1,5 kilometrin päässä Mikonkorvesta. Alueen länsipuolella on Mikonpellon työpaikka-alue.

Alue liittyy muuhun kaupunkiin Lahdentien, Helsinki-Lahti moottoritien ja oikoradan alitse Mikontien kautta. Mikontielle on kevyen liikenteen väylä. Jartinkadulla on tasoliittymä Vanhalle Lahdentielle. Hirvikatu ja Kauriskatu muodostavat tonttikatulenkin, jolle muut tonttikadut liittyvät. Hirvikadun itäosalla on jalkakäytävä/ kevyen liikenteen väylä. Lähimmät bussipysäkit ovat Vanhalla Lahdentiellä. Hirvikadulta johtaa tie muutamalle omakotitalolle Tuusulan kunnan puolella.

Mikonkorven alueen länsiosaan Sotakylään rakennettiin kaikkiaan 11 taloa 1940-luvun alussa so-
tainvalideille ruotsalaisin lahjoitusvaroin. Alueella käytettiin kolme eri Sörnäs Ab:n ja Puutalo Oy:n
tyyppitaloa. Rakennukset sijoittuvat vapaasti rinnemaastoon. Myöhemmin alueelle on rakennettu pi-
harakennuksia, laajennusosia sekä uusia asuinrakennuksia. Alueen perusluonne on kuitenkin säilynyt
alueella Tokkakujan ja Hirvikadun välissä korttelissa 1713. Sotakylän omakotialue on maakunnalli-
sesti arvokas kulttuuriympäristö.



Sotakylän muistomerkki on pystytetty Kaurispuistoon.

3.1.4 Maanomistus

Järvenpään kaupunki omistaa katu- ja puistoalueet. Suunnittelualueen tontit ja Poropuiston alue ovat yksityisomistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

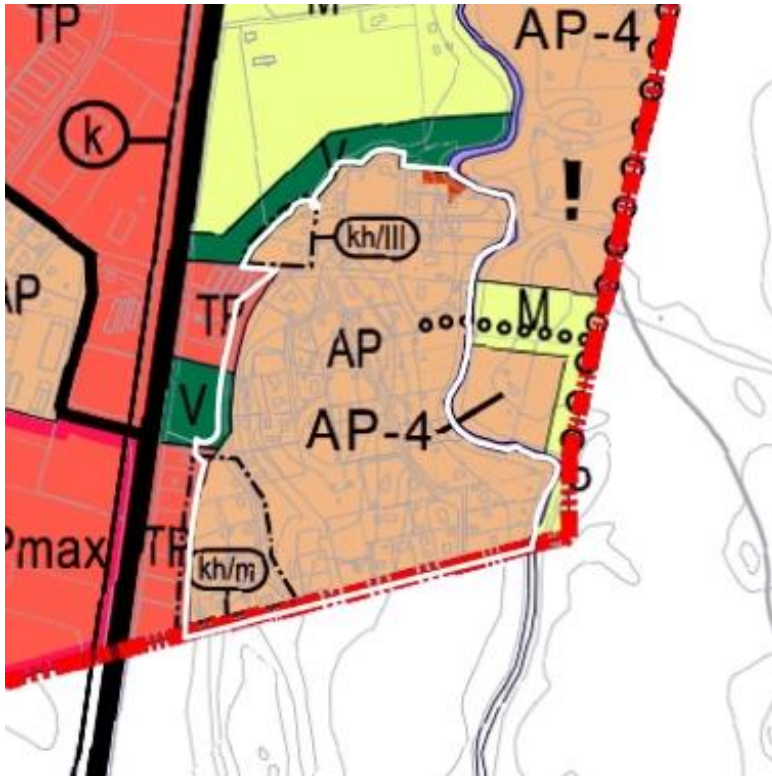
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Alue on Uudenmaan vaihemaakuntakaavassa (vahvistettu 30.10.2014) taajamatoimintojen aluetta.

Yleiskaava

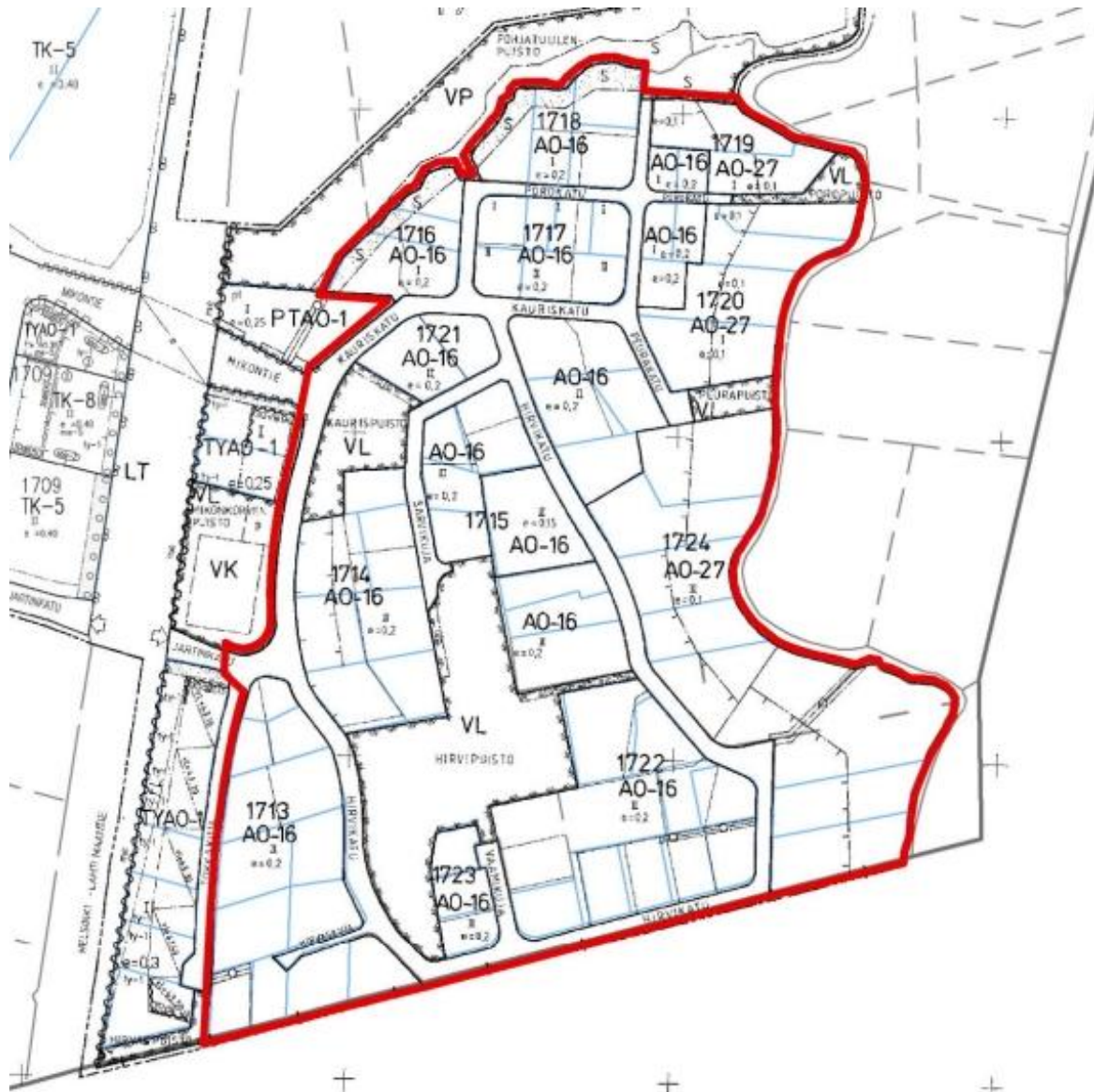
Alue on Järvenpään yleiskaavassa 2020 (kv 9.8.2004 § 64) merkitty pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP), jonka tonttitehokkuudeksi suositellaan $e = 0,25 \dots 0,4$. Sotakylän alue on osoitettu maakunnallisena kulttuuriympäristöalueena, jonka arvokkaat piirteet säilytetään asemakaavoituksella tai muilla toimenpiteillä. Peurapuiston kohdalle on osoitettu ulkoilureitti, joka johtaa Peurakadun päästä Keravanjoen itäpuolelle.



Ote Järvenpään yleiskaavasta 2020 (kv 9.8.2004 § 64). Suunnittelualue rajattu valkoisella.

Asemakaava

Alueella voimassa oleva asemakaava on tullut voimaan vuonna 1988. Alueen tontit on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO-16, AO-27). Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e = 0,2$. Yhdellä tontilla $e = 0,15$ ja Keravanjokeen rajoittuvilla suuremmilla tonteilla $e = 0,1$. Talousrakennusoikeutta ei ole osoitettu erikseen. Suurin sallittu kerrosluku on I tai II. Rakennusaloja ei ole osoitettu, paitsi jokeen rajoittuvilla rinnetonteilla. Alueen keskellä on Hirvipuisto, ja Porokadun ja Peurakadun päässä sekä Kauriskadun ja Sarvikujan välillä on pienemmät puistoalueet. Hirvipuiston kautta Sarvikujan päästä on osoitettu ajoyhteys yhdelle tontille.



Ote ajantasakaavasta. Kaava-alue punaisella rajattuna.

Kulttuuriympäristön hoitosuunnitelma

Sotakylän alue (12.07 a ja b) on osoitettu kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa (kv 9.8.2004 § 95) alueeksi, joiden säilymistä edistetään (toimenpideluokka 3). Myös Porokatu 8 (07.123) on osoitettu kohteeksi, jonka säilyttämistä edistetään.

Rakennusjärjestys

Järvenpään kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.7.2013.

Tonttijako & -rekisteri

Alueen tontit on merkitty tonttirekisteriin.

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284/1999 asettamat vaatimukset. Pohjakarttaa päivittää Järvenpään kaupungin maankäyttö- ja karttapalvelut.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset

Kaavamuutos perustuu rakennus- ja ympäristölautakunnan kaupunginhallitukselle tekemään aloitteeseen omakotitonttien rakennusoikeuden lisäämisestä 20.11.2007 § 143. Samasta asiasta on tehty myös valtuustoaloite 1/10 (415/612/2010). Kaupunginhallitus on päättänyt 13.4.2011 § 133, että aloitteen johdosta selvitetään eri alueiden tilanne ja mahdolliset toimintavaihtoehdot. Asiasta on keskusteltu kaupunginhallituksen iltakoulussa 16.4.2012.

Mikonkorven, Satukallion, Saunakallion, Pöytäalhon, Teriojan ja Jampan kaupunginosissa on omakotialueita, joiden rakentamistehokkuus on alle $e = 0,25$. Kaupunkikehityslautakunta on päättänyt näiden alueiden kaavamuutosten lähtökohdista ja periaatteista 13.11.2014 § 78. Kaavamuutokset tehdään vaiheittain ja ne aikataulutetaan lähivuosien kaavoitussuunnitelmiin. Samoilla alueilla on myös joitakin yksityisten maanomistajien tekemiä kaava-aloitteita, jotka käsitellään samassa yhteydessä.

Asemakaavan muutoshanke käsitellään vähäisenä kaavana, koska kaavan aikaansaamat vaikutukset ovat alueellisesti ja kaupunkikuvallisesti vähäisiä ja vaikuttavat pääasiassa vain yksittäiseen tonttiin ja sen lähiympäristöön.

4.1.1 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaupunkikehityslautakunta pvm §, päätös kaavaehdotuksen nähtävällepanosta
Kaupunkikehityslautakunta pvm §, hyväksyminen

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Asemakaavan laatimisvaiheet, osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, liitteessä A.

4.2.1 Osalliset

- Kaava-alueen maanomistajat
- Naapuritonttien omistajat, haltijat ja asukkaat
- Viranomaiset:
 - Uudenmaan ELY-keskus
 - Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
 - Keski-Uudenmaan maakuntamuseo
- Asiantuntijaviranomaiset
 - Järvenpää, rakennusvalvonta
 - Järvenpää, kaupunkitekniikan suunnittelu
 - Järvenpään Vesi
 - Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymä
- Muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa

4.2.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Alueen kiinteistönomistajille järjestettiin 15.1.2015 tilaisuus, jossa esiteltiin kaavamuutoksen periaatteita. Kiinteistönomistajilta saatiin seitsemän kirjallista pyyntöä asemakaavan muuttamisesta. Rakennusoikeuden nostamisesta tonteilla 1713-6, 7 ja 8 oli tehty kaavamuutosaloite jo aikaisemmin. Neuvotteluissa kiinteistönomistajien kanssa päädyttiin siihen, ettei rakennusoikeuksia nosteta, jolloin puite- ja maankäyttösopimuksia ei laadita.

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella 17.6.2015 kaupungin ilmoitustaululla ja internet-sivuilla www.jarvenpaa.fi sekä lähettämällä kirje kiinteistönomistajille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä koko suunnittelun ajan Seutulantalon palvelupisteessä sekä Järvenpään kaupungin internet-sivuilla. Siihen ei ole esitetty mielipiteitä.

Asemakaavaluonnoksessa esitettiin talousrakennusoikeuden lisäämistä koko alueelle, $te = 0,05$. Varsinainen rakennusoikeus pysyisi ennallaan. Asemakaavan muutos oli valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävillä 16.9.–30.9.2015. Nähtävilläolosta tiedotettiin kirjeellä maanomistajille.

Ehdotuksen nähtävilläolo, muistutukset...

Saatujen lausuntojen ja mielipiteiden lyhennelmät ja vastineet ovat [liitteessä C](#).

4.2.3 Asemakaavaehdotuksen tarkistaminen

täydennetään ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

MRL:n mukainen viranomaisneuvottelu ei ole ollut asiassa tarpeellinen. Asemakaavahankkeesta on neuvoteltu kaupungin viranomaisten kesken (kaupunkitekniikka, rakennusvalvonta).

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavan tavoitteet

Kaavam muutoksen keskeisenä tavoitteena on talousrakennusoikeuden lisääminen omakotitonteilla ja kulttuuriympäristön arvokkaiden piirteiden säilyttäminen. Korttelirakenne ja kiinteistörajat säilyvät entisellään.

5.2 Mitoitus

	Pinta-ala, ha	%	Varsinainen rakennusoi- keus	Talousraken- nusoikeus $te =$ 0,05	Rakennusoi- keus yhteensä
Omakotikorttelit (AO-16, AO-27)	12,8019	59,6	20998	6401	27399
Lähivirkistysalueet (VL)	2,1252	9,9			
Katualueet	6,5198	30,5			
Yhteensä	21,4469	100	20998	6401	27399

Alueen nykyiset rakennusoikeudet pysyvät ennallaan, mutta talousrakennusoikeutta lisätään. Omakotitonttien varsinainen rakennusoikeus on useimmilla tonteilla $e = 0,20$, yhdellä suuremmalla tontilla $e = 0,15$ ja Keravanjoen rantatonteilla $e = 0,1$.

Kaikille tonteille osoitetaan talousrakennusoikeutta tehokkuusluvun $te = 0,05$ mukaan. Tonttien kokonaisrakennusoikeus vastaa siten tehokkuuslukua $e = 0,25$, $e = 0,20$ tai $e = 0,15$. Keskimääräinen tonttitehokkuus vastaa tehokkuuslukua $e = 0,21$. Aluetehokkuus vastaa tehokkuuslukua $e_t = 0,12$.

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alue tulee säilymään lähes entisellään, sillä sinne ei osoiteta merkittävää määrää lisärakentamista. Puistoalueet säilytetään nykyisellään. Hirvipuistoon osoitetaan ohjeellinen aluevaraus leikkikent-

tää varten. Sotakylän aluetta (kortteli 1713) koskee yleinen merkintä, joka tähtää alueen ominaispiirteiden säilyttämiseen ja uusien rakennusten sopeuttamiseen ympäristöön. Yksittäisille rakennuksille ei osoiteta suojelumerkintöjä. Asemakaavamääräyksellä varmistetaan hulevesien viivytämisen alueella ennen niiden johtamista sadevesiviemäriin.

5.4 Aluevaraukset

5.4.1 Korttelialueet

Erillispientalojen korttelialue (AO-16)

Alueelle voidaan rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja (omakotitaloja) asumistarkoituksiin. Asemakaavassa ilmoitetusta rakennusoikeudesta saa rakentaa 25 % liike-, myymälä-, työ-, yms-palvelutiloiksi, joissa harjoitettu toiminta ei saa aiheuttaa liian, melun yms. muodossa kohtuutonta räsitystä tontilla tai lähellä asuville eikä tonttia saa käyttää ympäristöä rumentavaan tai häiritsevään varastointiin. Rakennettaessa 4 metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa ei rakennuksen naapuritontin puoleisiin osiin saa sijoittaa asuinhuoneiden pääikkunoita, muiden ikkunoiden tulee olla sameita.

Tontilla tulee olla vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 100 m² kohti.

Autopaikkoja on järjestettävä tontille vähintään 2 autopaikkaa asuntoa kohti.

Erillispientalojen korttelialue (AO-27)

Alueelle voidaan rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja (omakotitaloja) asumistarkoituksiin. Asemakaavassa ilmoitetusta rakennusoikeudesta saa rakentaa 25 % liike-, myymälä-, työ-, yms-palvelutiloiksi, joissa harjoitettu toiminta ei saa aiheuttaa liian, melun yms. Muodossa kohtuutonta räsitystä tontilla tai lähellä asuville eikä tonttia saa käyttää ympäristöä rumentavaan tai häiritsevään varastointiin. Rakennettaessa 4 metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa ei rakennuksen naapuritontin puoleisiin osiin saa sijoittaa asuinhuoneiden pääikkunoita, muiden ikkunoiden tulee olla läpinäkymättömiä. Tontilla tulee olla vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 100 m² kohti.

Autopaikkoja on järjestettävä tontille vähintään 2 autopaikkaa asuntoa kohti. Keravanjokeen rajoittuvilla omakotitonteilla voidaan rakentaa kerrosalaan sisältyvä enintään 30 k-m² suuruinen rantasauna rakennusalan ulkopuolelle, kuitenkin vähintään 8 m etäisyyteen joen rannasta ja 5 m etäisyyteen naapurin rajasta. Rakennettaessa on otettava huomioon Keravanjoen vesiensuojelunäkökohdat ja tulvakorkeudet.

5.4.2 Muut alueet

Hirvipuisto, Kauripuisto, Peurapuisto ja Poropuisto ovat lähivirkistysalueita, jotka on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukaan. Hirvipuistoon on osoitettu ohjeellinen leikkialue, jonne on kulku etelästä Vaamikujalta, pohjoisesta Sarvikujalta ja idästä Hirvikadulta. Hirvipuiston kautta on osoitettu ajoyhteys tontille 1714-7 Sarvikujan päästä ja korttelin 1715 eteläreunalle Hirvikadulta. Ajoyhteydet ja katualueet ovat voimassa olevan asemakaavan mukaisia.

5.5 Kaavan vaikutukset

Alue säilyy nykyisenkaltaisena. Jonkin verran uusia tontteja on mahdollista muodostaa nykyisiä tontteja jakamalla.

Tiivistämisprojektin yleiset tavoitteet lisärakentamisesta eivät toteudu sellaisenaan. Varsinaista rakennusoikeutta ei nosteta ilman kiinteistönomistajan pyyntöä. Kun talousrakennusoikeutta lisätään kaikilla tonteilla, rakennusoikeus lisääntyy välillisesti, koska käytetty talousrakennusoikeus sisältyy kaavamuutoksessa osoitettuun varsinaiseen rakennusoikeuteen.

Kaavamuutoksessa rakennusoikeus nousee vähäisesti, jolloin arvokkaiden luontotyyppien tai lajien säilyminen alueella tai sen läheisyydessä ei sinänsä vaarannu. Lisärakentamista ei ohjata jokirantaan, jolloin tonttien rantakasvillisuus on mahdollista säästää. Tämä edistää jokiluonnon säilymistä ja eroosion torjuntaa.

Kaavamuutoksen vaikutukset liikenteeseen ovat hyvin vähäiset. Asemakaavan vaikutuksia rakennettuun ympäristöön, luontoon ja maisemaan, liikenteeseen sekä tekniseen huoltoon on arvioitu kaavatyön yhteydessä kaupungin omana asiantuntijatyönä. Vaikutusten arviointi on perustunut käytössä oleviin perustietoihin, maastokäynteihin, aluetta koskeviin selvityksiin sekä osallisilta saatuihin palautteeseen. Asemakaavan ympäristövaikutuksista ei ole tarpeen laatia erillisiä selvityksiä.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Katso liite B.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Toteutusta ohjaamaan ei ole laadittu erillisiä selvityksiä tai suunnitelmia. Asemakaavan voi toteuttaa heti, kun asemakaava on saanut lainvoiman.

Järvenpäässä 12.11.2015

Sampo Perttula
Kaavoitusjohtaja

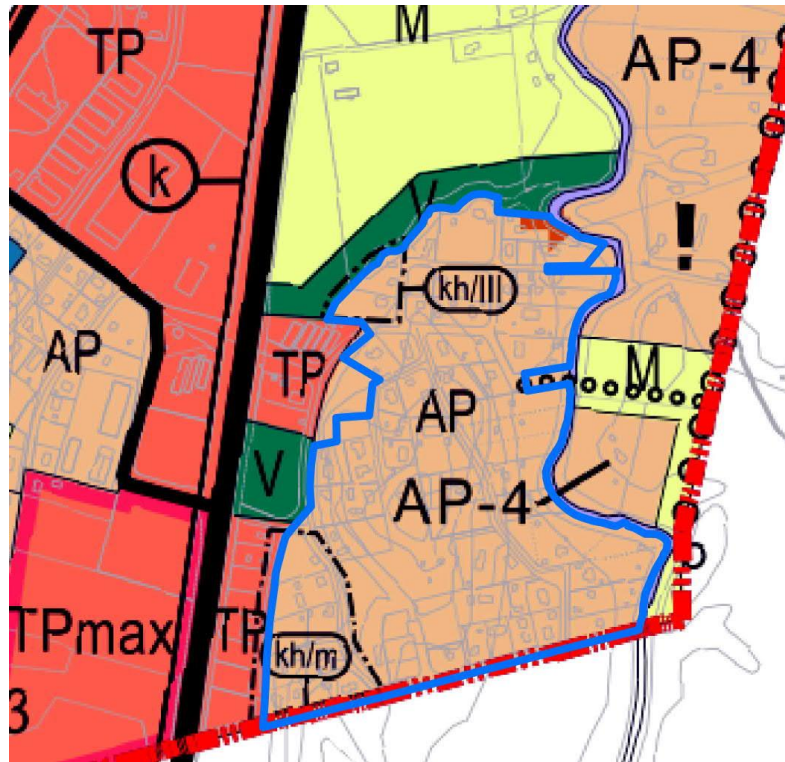
Terttu-Elina Wainio
Asemakaava-arkkitehti



Asemakaavan muutos OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (MRL 63 §) 9.6.2015

Kaava-alueen nimi	Mikonkorven omakotitonttien tiivistäminen
Dnro	KAUKE 177/2015
Kaavatunnus	170009
Aloite tai hakija	Vanhojen omakotialueiden tiivistämisprojekti on käynnistetty kaupungin aloitteesta (KAUKE 13.11.2014 § 78, KH 24.11.2014 § 287). Tarkoituksena on ollut tutkia rakennusoikeuden lisäämismahdollisuuksia niillä omakotitonteilla, joiden rakennusoikeus on alle $e = 0,25$, ja joiden omistajat ovat sitä pyytäneet. Talousrakennusten rakentamismahdollisuudet tutkitaan koko alueella. Työ sisältyy kaavoitussuunnitelmaan 2015.
Suunnittelualue	<p>Asemakaavan muutos koskee 17. kaupunginosan eli Mikonkorpi omakotitontteja kortteleissa 1713-1724.</p> <p>Suunnittelualue sijaitsee Lahdentien ja Keravanjoen välissä noin neljän kilometrin päässä keskustasta, kaupungin itäreunalla. Alueen tontit ovat yksityisomistuksessa. Puisto- ja katualueet omistaa kaupunki. Alueen maastossa on suuria korkeuseroja: rinteet laskevat kohti Keravanjokea ja alueen länsireunaa.</p>
	<i>Suunnittelualueen sijainti kaupunkirakenteessa.</i>
Tavoitteet	<p>Kaavasunnittelulla tutkitaan mahdollisuudet rakennusoikeuden nostamiseen omakotitonteilla. Kaavaratkaisu tutkitaan tonttikohteisesti. Rakennusoikeuden nostamisesta tehdään puite- ja maankäyttö Sopimukset tonttien 1713-6, 7 ja 8 kiinteistönomistajan ja kaupungin kesken.</p> <p>Koska alueiden käyttötarkoitus pysyy ennallaan eikä rakennusoikeutta tai kerroslukua nosteta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla, asemakaavan muutos käsitellään vaikutuksiltaan vähäisenä.</p>

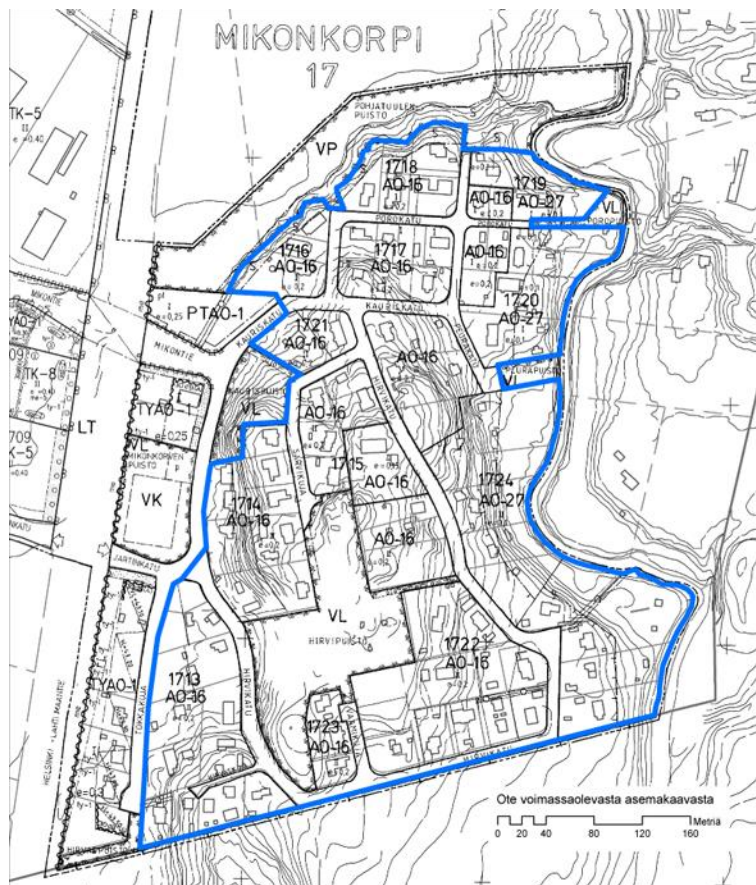
Yleiskaava



Ote yleiskaavasta. Suunnittelualue rajattu sinisellä.

Järvenpään kaupungin yleiskaavassa 2020 (kv 9.8.2004 § 64) alue on merkitty pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Alue on asemakaavoitettu. Alueen tontti-tehokkuudeksi suositellaan $e = 0,25 \dots 0,4$. Sotakylän alue alueen länsireunalla on merkitty maakunnalliseksi kulttuuriympäristöalueeksi, jonka arvokkaat piirteet säilytetään asemakaavoituksella tai muilla toimenpiteillä.

Asemakaava



Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Suunnittelualue rajattu sinisellä.

Alueella voimassa oleva asemakaava on vuodelta 1988. Alue on osoitettu asemakaavassa erillispientalojen korttelialueeksi (AO-16, AO-27). Rakennusoikeus on tehokkuusluvun $e = 0,2$ mukainen, ja rantatonteilla on $e = 0,1$. Yhdellä alueen keskiosan tontilla rakennusoikeus on $e = 0,15$. Talousrakennusten rakennusoikeutta ei ole osoitettu erikseen.

Osalliset

- Kaava-alueen maanomistajat
- Naapuritonttien omistajat, haltijat ja asukkaat
- Viranomaiset
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset
- Muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa

Vaikutusten arviointi

Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä (MRL 9 §, MRA 1 §). Arvioitavia vaikutuksia ovat muun muassa vaikutukset rakennettuun ympäristöön, luontoon ja maisemaan, liikenteeseen sekä tekniseen huoltoon. Vaikutuksia arvioidaan asiantuntija-arvioin 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.

Tiedottaminen

Asemakaavan vireilletulosta, nähtävilläolosta, hyväksymisestä ja voimaantulosta tiedotetaan kuulutuksella kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin internet-sivuilla www.jarvenpaa.fi sekä lähettämällä kirje kaava-alueen maanomistajille ja haltijoille. Suunnitelma-asiakirjat ovat nähtävänä Seutulantalon palvelupisteessä ja Järvenpään kaupungin internet-sivuilla.

Valmistelu

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä koko kaavasuunnittelun ajan teknisessä asiakaspalvelupisteessä ja siitä voi antaa palautetta kaavoitukseen kaavan valmisteluvaiheen ajan.

Asemakaavan muutosluonnos asetetaan nähtäväksi (MRL 62 §, MRA 30 §) 14 päivän ajaksi syyskuussa 2015. Luonnosta koskevat mielipiteet tulee jättää kaavoitukselle kuulutuksessa ilmoitettuun määräaikaan mennessä.

Ehdotus

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen ja se asetetaan julkisesti nähtäville 14 päivän ajaksi (MRL 65§, MRA 27§) arviolta marraskuussa 2015. Ehdotusta koskevat muistutukset tulee jättää kirjallisena määräaikaan mennessä. Kaupunkikehityslautakunta käsittelee ja hyväksyy lausuntoihin ja muistutuksiin annettavat vastineet.

Hyväksyminen

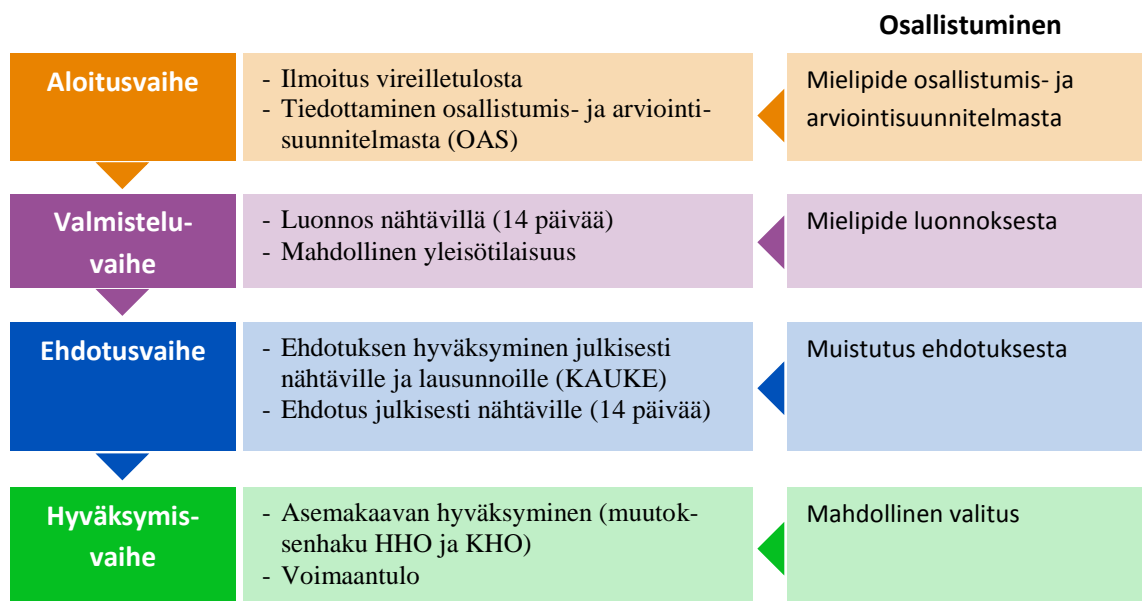
Kaupunkikehityslautakunta hyväksyy asemakaavan muutoksen arviolta tammi-kuussa 2016. Kaupunkikehityslautakunnan päätöksestä on mahdollisuus valittaa 30 päivän kuluessa Helsingin hallinto-oikeuteen. Valitusote lautakunnan päätöksestä on pyydetty erikseen Järvenpään kaupungin hallintopalveluista.

Asemakaava tulee voimaan, kun lainvoiman saaneesta päätöksestä ilmoitetaan kuulutuksella. Kaava-alueen kiinteistönomistajille ja rajanaapuritonttien omistajille tiedotetaan hyväksymispäätöksestä kirjeitse.

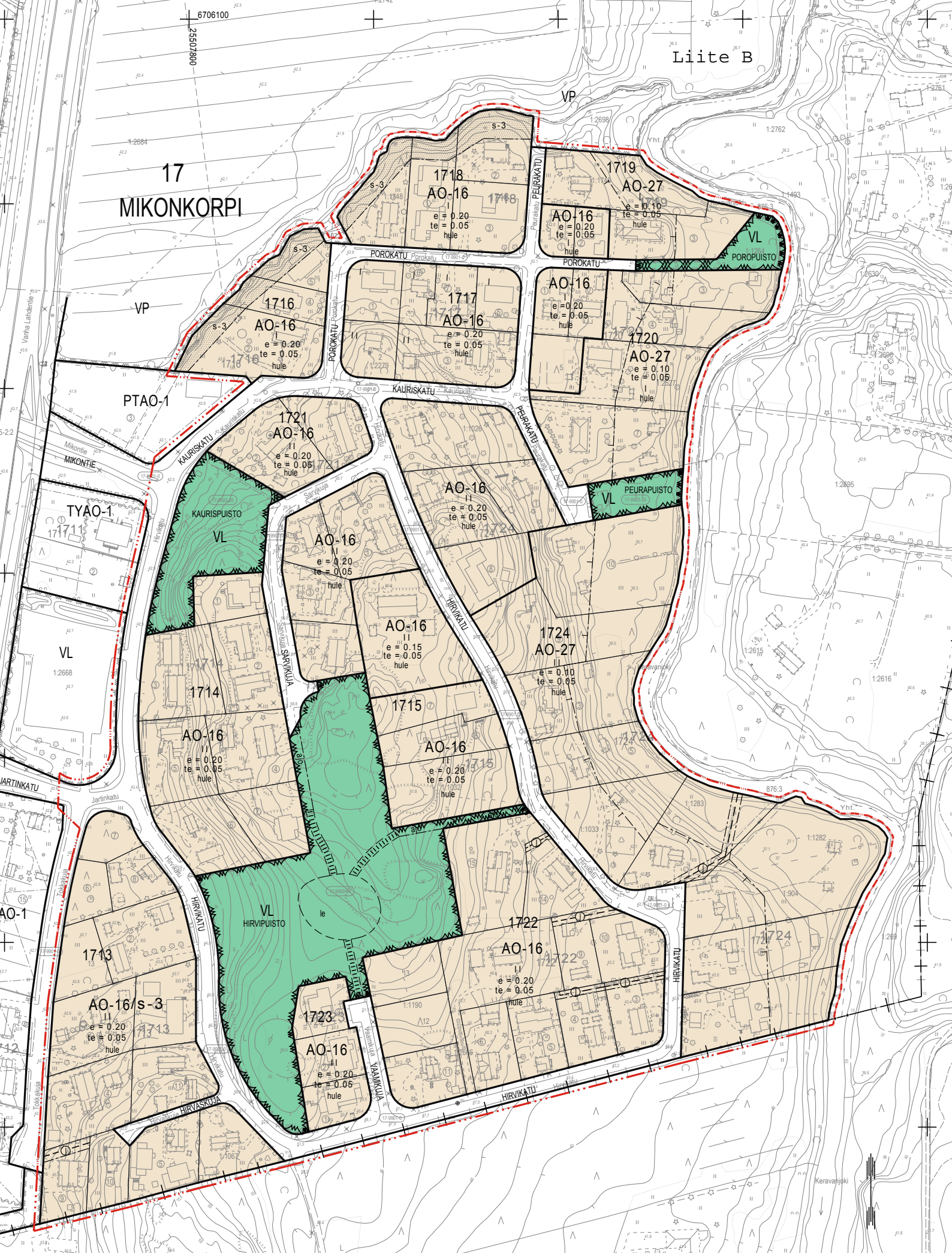
Yhteystiedot

Järvenpään kaupunki
Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne
Seutulantie 12, PL 41
04401 Järvenpää

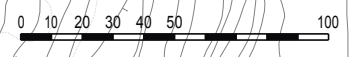
Seutulantalon palvelupiste
Seutulantie 12, PL 41
04401 Järvenpää
tekninen.palvelu@jarvenpaa.fi



17 MIKONKORPI



Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 549 §:n vaatimukset ja on ajan tasalla.
 Järvenpäässä 29.10.2015
 Kaupungingeodeetti
 Antti Pirainen



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AO-16

0104016

ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE.

Alueelle voidaan rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja asumistarkoituksiin. Asemakaavassa ilmoitetusta rakennusoikeudesta saa rakentaa 25 % liike-, myymälä-, työ-, yms-palvelutiloiksi, joissa harjoitettu toiminta ei saa aiheuttaa lian, melun yms. muodossa kohtuutonta rasiutusta tontilla tai lähellä asuville, eikä tonttia saa käyttää ympäristöä rumentavaan tai häiritsevään varastointiin.

Rakennettaessa 4 metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa, ei rakennuksen naapuritontin puoleisiin osiin saa sijoittaa asuinhuoneiden pääikkunoita. Muiden ikkunoiden tulee olla sameita.

Tontilla tulee olla vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 100 m² kohti.

Autopaikkoja on järjestettävä tontille vähintään 2 autopaikkaa / asunto.

AO-27

0104027

ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE.

Alueelle voidaan rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja (omakotitaloja) asumistarkoituksiin.

Asemakaavassa ilmoitetusta rakennusoikeudesta saa rakentaa 25% liike-, myymälä-, työ-, yms- palvelutiloiksi, joissa harjoitettu toiminta ei saa aiheuttaa lian, melun yms. Muodossa kohtuutonta rasiutusta tontilla tai lähellä asuville eikä tonttia saa käyttää ympäristöä rumentavaan tai häiritsevään varastointiin.

Rakennettaessa 4 metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa ei rakennuksen naapuritontin puoleisiin osiin saa sijoittaa asuinhuoneiden pääikkunoita, muiden ikkunoiden tulee olla läpinäkymättömiä.

Tontilla tulee olla vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 100 m² kohti.

Autopaikkoja on järjestettävä tontille vähintään 2 autopaikkaa asuntoa kohti.

Keravanjokeen rajoittuvilla omakotitonteilla voidaan rakentaa kerrosalaan sisältyvä enintään 30 k-m² suuruinen rantasauna rakennusalan ulkopuolelle, kuitenkin vähintään 8 m etäisyyteen joen rannasta ja 5 m etäisyyteen naapurin rajasta.

Rakennettaessa on otettava huomioon Keravanjoen vesiensuojelunäkökohdat ja tulvakorkeudet.



0502000

LÄHIVIRKISTYSALUE.



1201100

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



1202000

Kaupunginosan raja.



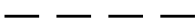
1203000

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



1204100

Osa-alueen raja.



1205100

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



1206000

Ohjeellinen tontin raja.

17

1208000
Kaupunginosan numero.

MIK

1209000
Kaupunginosan nimi.

1721

1210000
Korttelin numero.

HIRVIKATU

1212000
Kadun, katuaukion, torin tai puiston nimi.

I

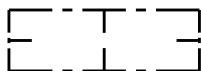
1217000
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e = 0.25

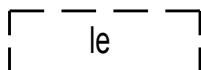
1220000
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

te = 0.05

1220002
Tehokkuusluku eli talousrakennuksen kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.



1227000
Rakennusala.



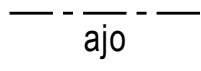
1241002
Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



1242000
Istutettava alueen osa.



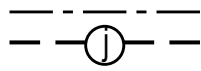
1244000
Katu.



1251100
Ajoyhteys.



1254001
Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.



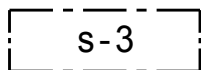
1258020
Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

/s-3

1271003
Alue, jolla ympäristö säilytetään. Alueella olevien kulttuurihistoriallisesti merkittävien rakennusten ja pihapiirien ominaispiirteet tulee säilyttää. Uusien rakennusten tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus.

hule

1271400
Korttelialueen hulevedet tulee käsitellä tonteilla hulevesiä viivyttämällä ennen niiden johtamista hulevesiverkkoon.



1272006
Suojeltava alueen osa, jota on rakennettava ja hoidettava niin, että maiseman luonne ei oleellisesti muutu.

JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

Mikonkorven omakotitontit

ASEMAKAAVAN MUUTOS

1 : 1000

Asemakaavan muutos koskee 17. kaupunginosan eli Mikonkorpi kortteleita 1713-1724 sekä lähivirkistys- ja katualueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 17. kaupunginosan eli Mikonkorpi kortteleihin 1713-1724 erillispientalojen korttelialuetta sekä lähivirkistys- ja katualuetta.

Käsittelyvaiheet:

Nähtävänä MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti
16.-30.9.2015

Kaupunkikehityslautakunta pvm §

Nähtävänä MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti

KAUPUNKIKEHITYSLAUTAKUNTA HYVÄKSYNYT

Kaupunkikehityslautakunta pvm §



JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

Päiväys 12.11.2015

Tarkistettu

Sampo Perttula
Kaavoitusjohtaja

Terttu-Elina Wainio
Asemakaava-arkkitehti

Khdno KAUKE 177/2015

Hakemistonumero 170009

Arkistonumero

Suunnittelija tew

Piirtäjä tew

Tallennusnimi

Mittakaava 1:1000

Koordinaatisto ETRS GK 25

Lausunnot, mielipiteet ja muistutukset sekä vastineet

Asemakaavan muutosluonnos nähtävänä 16.-30.9.2015

Keski-Uudenmaan maakuntamuseo 9.10.2015

Sotakylän kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kokonaisuuden turvaamisen varmistamiseksi aluetta koskevaa /s –määräystä tulisi täydentää lisäyksellä, ettei kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia saa purkaa.

Vastine: Sotakylään rakennettiin kaikkiaan 11 taloa 1940-luvun alussa sotainvalideille ruotsalaisin lahjoitusvaroin. Alueella käytettiin kolmea eri Sörnäs Ab:n ja Puutalo Oy:n tyyppitaloa. Myöhemmin alueelle on rakennettu piharakennuksia, laajennusosia sekä uusia asuinrakennuksia. Alueen perusluonne on säilynyt, mutta rakennusten muutokset vaikeuttavat alkuperäisten rakennusten tunnistamista. Sotakylän rakennuksista ei ole tehty kattavaa rakennushistoriallista inventointia, jonka perusteella kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset voitaisiin määritellä tarkemmin. Korttelia 1713 koskevaa määräystä /s, jonka mukaan kulttuurihistoriallisesti merkittävien rakennusten ja pihapiirien ominaispiirteet tulee säilyttää, voidaan tässä tilanteessa pitää riittävänä alueen säilymisen kannalta. Lausunto ei anna aihetta tarkistaa asemakaavakarttaa.

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus 2.10.2015

Kaava-alueella tai sen läheisyydessä tavataan Järvenpään luontokartoitusten mukaan joitakin merkittäviä lajeja tai luontotyypejä, kuten pohjanlepakoita (luontodirektiivin liite IV(a)). Keravanjoen virtapaikat ovat kirjojokikorenon elinympäristöjä (luontodirektiivin liite II(a) ja IV(a)). Se esiintyy toukkana rantapenkoissa sekä hiekka- ja sorapohjilla osittain pohjaan kaivautuneena. Aikuiset lentävät yleensä joen yllä kasvillisuuden läheisyydessä. Alueelta on löydetty myös puronvarsilehto, iso raita ja silmällä pidettävän ketoneilikan esiintymä. Kaavamuutos koskee tonttien rakennusoikeuden vähäistä nostamista ($te=0,05$), eikä sinällään vaarana mainittujen lajien ja luontotyyppien säilymistä. Jokiluonnon ja eroosion torjunnan kannalta olisi kuitenkin suotavaa, että tonttien rantakasvillisuutta, -puustoa ja -pensaikkoa voitaisiin oleellisin osin säästää jatkossa.

Vastine: Alueen luonnonympäristöä koskevat tiedot lisätään asemakaavan selostukseen. Rakentamista ei kaavassa ole osoitettu Keravanjoen rantaan, joten alueen kasvillisuus voi säilyä. Lausunto ei anna aihetta muuttaa kaavakarttaa.

Kunnallistekniikan suunnittelu 5.10.2015

Mikonkorven jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota seuraaviin seikkoihin: Alueen kunnallistekniikan peruskorjaustarvetta ei tiedetä kokonaisuutena ja tästä aiheutuu myöhemmin investointitarpeita. Hirvaskujaa ei ole rakennettu kaupungin toimesta. Rakennettujen vesihuollon linjojen kapasiteetin riittävyttä ei ole tarkistettu luonnosvaiheessa. Hulevesiverkosto on puutteellinen koko suunnittelualueella. Kaavaluonnoksen pohjakartta on puutteellinen.

Vastine: Kaavamuutoksessa alueelle ei osoiteta merkittävää lisärakentamisoikeutta, jolloin vesihuoltoa ei ole tarpeen kasvattaa. Kunnallistekniikan investoinnit suunnitellaan ja toteutetaan vuosittain kaupungin talousarvion puitteissa. Kaavan pohjakartta tarkistetaan ehdotusvaiheeseen mennessä. Lausunto ei anna aihetta tarkistaa kaavakarttaa.

Risto Heinonen (tontit 17-1713-6,7,8) 30.9.2015

Asemakaavamuutoksen esittelyt ja sopimusehdotukset on hoidettu epämääräisesti ja puutteellisesti. Rakennusoikeuden hinnoittelu on erittäin epäoikeudenmukainen, koska lähes samaan hintaan kaupungilta voi ostaa omakotitontin jolloin saa rakentaa 25 %, koska korttelissa 1713 ja Hirvikadun alkupäässä puuttuu sadevesiviemärointi, koska hulevesien poisto on hoitamatta kyseisellä alueella ja viereisellä urheilukentällä, ja koska kiinteistöistä on viety edellisen kaavamuutoksen yhteydessä noin 300 m² ilman korvausta ja pieni jätemaan pala pakotettiin ottamaan ylihinnoitellulla rakennusoikeushinnalla. Maksu rakennusoikeuden lisäyksestä tulisi voida suorittaa vasta kun rakennusoikeutta käytetään. Rakennusoikeuden lisääminen on yhteiskunnan etu.

Vastine: Ennen kaavamuutoksen aloittamista tammikuussa 2015 alueen kiinteistönomistajille järjestettiin tilaisuus, jossa esiteltiin kaavamuutoksen ja sopimusten periaatteita. Tilaisuudessa oli läsnä kaupungin kaavoituksen ja liikenteen, maankäyttö- ja karttapalvelujen ja kunnallistekniikan suunnittelun edustajat. Rakennusoikeuden nostamista pyytäneet kutsuttiin erikseen tonttikohtaisiin neuvotteluihin. Tiivistämisprojekti ja asemakaava-aineistot ovat olleet esillä kaupungin internet-sivuilla. Kutsu aloitustilaisuuteen sekä tieto asemakaavan vireilletulosta ja nähtävilläolosta on lähetetty kiinteistönomistajille kirjeellä, joten tiedottamista voidaan pitää riittävänä.

Rakennusoikeuden hinnoittelu on kaupungin yleisen linjan mukainen ja määräytyy mm. tontin sijainnin mukaan. Puitesopimus on yleispiirteinen, koska kaupungin tekemät kaavoitukseen ja kaavoituksen toteuttamiseen liittyvät sopimukset eivät syrjäytä kaavoitukselle asetettuja tavoitteita tai sisältövaatimuksia, eikä kaavan sisällöstä voi sopia etukäteen. Asemakaavamuutoksen julkisen nähtävilläolon jälkeen kaupunki ja maanomistaja laativat maankäyttösopimuksen koskien em. asemakaavan muutosta, kiinteistönluovutuksia, kunnallistekniikan rakentamista ja asemakaavan muutoksen toteuttamista. Keskeisintä puitesopimuksessa on sopia periaatteesta, että mikäli asemakaavan muutoksesta tulee koitumaan maanomistajalle hyötyä, perii kaupunki siitä puolet maankäyttösopimuksessa tarkemmin määritellyllä ja sovitulla tavalla. Maankäyttösopimuksen hyväksyminen käsitellään kaupunginhallituksessa asemakaavan muutoksen hyväksymisen yhteydessä.

Hulevesiverkosto on puutteellinen koko suunnittelualueella (ks. kunnallistekniikan suunnittelun lausunto). Kunnallistekniikan investoinnit suunnitellaan ja aikataulutetaan kaupungin talousarvion yhteydessä vuosittain. Vanhan Lahdentien alue on valtion omistuksessa. Alueen rakentamisesta ja hoidosta vastaa Uudenmaan ELY-keskus.

Maankäyttö- ja rakennuslain 94 §:n nojalla kunta saa omistukseensa ensimmäisen asemakaavan mukaisen katualueen kiinteistönmuodostamislain mukaisella kiinteistötoimituksella. Saman lain 104 §:ssä säädetään katualueen korvaamisesta seuraavasti: kunnan omistukseen 94 §:n mukaan siirtyvästä katualueesta kunta on velvollinen suorittamaan maanomistajalle korvausta siltä

osin kuin luovutettavan alueen pinta-ala ylittää 20 % hänen kysymyksessä olevalla asemakaava-alueella omistamastaan maasta tai on suurempi sitä rakennusoikeuden määrää, jonka saa rakentaa hänelle jäävälle maalle tällä asemakaava-alueella. Heinosen maalle kaavoitettu 300 m² katualue on täyttänyt ilmaislouvuksen kriteerit. ”Jätemaapalanen” on ollut 71 m² suuruinen osa asemakaavan mukaista tonttia ja on tontinosan lunastustoimituksella liitetty muodostettavaan tonttiin. Samassa toimituksessa tontinosalle on myös määritely hinta keskimääräisen pientalotontin kauppahinnan mukaisesti.

Maankäyttösopimuksen mukainen korvaus suoritetaan ennen kuin kaava saa lainvoiman. Samoin toimitaan, jos yksityisen maanomistajan aloitteesta laaditusta kaavamuutoksesta peritään kaupungin hyväksytyn taksan mukainen korvaus. Mieliä ei anna aihetta tarkistaa asemakaavakarttaa.

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	186 Järvenpää Täyttämispvm	03.09.2015
Kaavan nimi	Mikonkorven omakotitontit	
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	17.06.2015
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	170009
Generoitu kaavatunnus		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	21,4469	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 21,4469

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	21,4469	100,0	27399	0,13	0,0000	6401
A yhteensä	12,8019	59,7	27399	0,21	0,0000	6401
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	2,1252	9,9	0		0,0000	0
R yhteensä						
L yhteensä	6,5198	30,4			0,0000	
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				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	21,4469	100,0	27399	0,13	0,0000	6401
A yhteensä	12,8019	59,7	27399	0,21	0,0000	6401
AO	12,8019	100,0	27399	0,21	0,0000	6401
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	2,1252	9,9	0		0,0000	0
VL	2,1252	100,0	0		0,0000	0
R yhteensä						
L yhteensä	6,5198	30,4			0,0000	
Kadut	6,5198	100,0			0,0000	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						