

Kulmakatu 1

Asemakaavan muutos

Selostus **LUONNOS**

JARDno-2026-167

Kaavatunnus 050023



Vireilletulosta ilmoittaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavaluonnos nähtävänä AKL 62§, MRA 30§

Kaupunkikehityslautakunta

Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä AKL 65§ ja MRA 27§

Kaupunkikehityslautakunta

Kaupunginhallitus

Kaupunginvaltuusto hyväksynyt

kuulutus 25.3.2026

1.4.2026

1.4.2026- 5.5.2026

pvm § nro

pvm

pvm §

pvm §

pvm §

Sisällysluettelo

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
	Tunnistetiedot	4
	Kaava-alueen sijainti	5
	Kaavan nimi ja tarkoitus	5
	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
	Tausta-aineistot	6
2.	TIIVISTELMÄ	6
	Kaavaprosessin vaiheet	6
	Asemakaava	7
	Asemakaavan toteuttaminen	7
3.	LÄHTÖKOHDAT	7
	Selvitys suunnittelualueen oloista	7
	Suunnittelutilanne	11
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	15
	Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset	15
	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	15
	Osallistuminen, yhteistyö ja kaavaprosessin kulku	15
	Viranomaisyhteistyö	16
	Asemakaavan tavoitteet	17
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	18
	Kaavan rakenne	18
	Mitoitus	18
	Palvelut	18
	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	18

Aluevaraukset	18
Kaavan vaikutukset	19
Ympäristön häiriötekijät.....	21
Kaavamerkinnot ja -määräykset	22
Nimistö.....	22
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	22
Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	22
Toteuttamisen ajoitus	22
Toteutuksen seuranta	22

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Tunnistetiedot

Kulmakatu 1

Asemakaavan muutos

Diaarinumero JARDno-2026-167

Kaavatunnus 050023

Asemakaavan muutos koskee:

5. eli Kinnarin kaupunginosan korttelissa 512 autosäilytyspaikkojen korttelialuetta (AP-2) ja korttelissa 508 yleisten rakennusten korttelialuetta (Y-1) ja puistoaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

5. eli Kinnarin kaupunginosan kortteliin 512 asuinpientalojen korttelialuetta AP-29 ja kortteliin 508 asuinpientalojen korttelialuetta AP-29, katualuetta sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katualuetta.

Asemakaavan muutoksella poistuu:

5. eli Kinnarin kaupunginosan korttelista 512 autosäilytyspaikkojen korttelialuetta (AP-2) ja korttelista 508 yleisten rakennusten korttelialuetta (Y-1) ja puistoaluetta.

Tämän asemakaavan korttelialueille tulee laatia erillinen tonttijako.

Laatija: Järvenpään kaupunki, Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

Yhteyshenkilö: kaavasuunnittelija Valtteri Osara, puhelin 040 315 3968

etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi

Järvenpää-info, puhelin 040 315 2880

Sibeliuksenkatu 8, 3. krs, PL41, 04401 Järvenpää, info@jarvenpaa.fi

Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Järvenpään keskustan rautatieasemalta n. 1,4 km kaakkoon. Suunnittelualue käsittää kortteleiden 512 ja 508 kiinteistöt 5-512-16 ja 5-508-10, osoitteessa Kulmakatu 1.



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti punaisella ympyröitynä.

Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutoksen nimi on Kulmakatu 1.

Kaavasuunnittelun tavoitteena on tutkia mahdollisuudet asuinentalorakentamiseen kiinteistöillä voimassa olevan yleiskaavan reunaehtojen mukaisesti.

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Asemakaavakartta ja -määräykset, luonnos
3. Luonnossuunnitelmat
4. Lyhennelmät lausunnoista, mielipiteistä ja muistutuksista sekä kaavoituksen vastineet
5. Asemakaavan seurantalomake

Tausta-aineistot

- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (1.4.2018)
- Uudenmaan maakuntakaava ja vaihemaakuntakaavat (Uudenmaan liitto)
- 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, voimassa 31.12.2025 asti)
- Hyvinvointi- ja turvallisuussuunnitelma 2026-2029 (Kv. 26.5.2025 § 44, voimassa 1.1.2026 alkaen)
- Asemakaavojen pysäköintinormituksen suunnitteluohjeet (Kauke ltk 27.4.2023 § 29)
- Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelma, meluselvitys (Sitowise Oy, 2/2020)
 - Järvenpään pyöräliikenteen kehittämissuunnitelma, 2018
- 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 25.4.2026
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	1.4.2026
Asemakaavaluonnos nähtävänä AKL 62§, MRA 30§	1.4.2026- 5.5.2026
Kaupunkikehityslautakunta	pvm § nro
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä AKL 65§ ja MRA 27§	pvm
Kaupunkikehityslautakunta	pvm §
Kaupunginhallitus	pvm §
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	pvm §

Asemakaava

Asemakaavan muutoksella tontin 512/16 autosäilytyspaikkojen korttelialue (AP-2) ja tontin 508/10 yleisten rakennusten korttelialue (Y-1) käyttötarkoitukset muutetaan asuinpientalorakentamiseen (AP-29). Tonteilla sallitaan rivitalojen, kytkettyjen pientalojen ja erillisten pientalojen rakentaminen asumistarkoituksiin. Korttelialueen 512 rakennusoikeuden määräksi tulee 340 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku II. Korttelialueen 508 rakennusoikeuden määräksi tulee 1000 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku II.

Asemakaavan korttelialueille tulee laatia erillinen tonttijako asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Asemakaavan toteuttaminen

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

3. LÄHTÖKOHDAT

Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue käsittää Kulmakadun varressa sijaitsevat kiinteistöt 5-508-10 ja 5-512-16 sekä niiden välisen puisto- ja katualueen. Kiinteistöllä 5-508-10 sijainnut päiväkotitoiminta on purettu ja siinä on tätä nykyä pääosin rakentamatonta hiekkakenttää ja alueen reunamilla pieni määrä puustoa. Kiinteistön pinta-ala on 3307 m². Kiinteistöllä 5-512-16 on asfaltoitu paikoitus- ja nurmialue, jonka reunamilla on myös pieni määrä puustoa. Kiinteistön pinta-ala on 1356 m².

Suunnittelualueen lähiympäristö on puisto- ja pientaloaluetta. Molemmat kiinteistöt rajoittuvat lännessä puistoon (Pitkäpuisto) ja idässä pientaloalueeseen. Etelässä alue rajautuu Sipoontiehen. Alueelta on noin puolentoista kilometrin matka keskustaan ja noin puolitoista kilometriä Ainolan asemalle.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pinnanmuodoiltaan tasainen. Kulmakatu on suunnittelualan kohdalla korkeusasemassa noin 49,8 metriä merenpinnan yläpuolella. Suunnittelualan länsireuna on puustoinen, mutta itse suunnittelualueella on vain muutamia puita. Näistä suurin osa on pohjoisemmalla kiinteistöllä 5-512-16, joka on pinta-alaltaan suurimmaksi osaksi nurmikenttää. Kiinteistöllä on lisäksi asfaltoitu paikoitusalue, joka on ollut pääosin päiväkodin käytössä. Kiinteistö rajoittuu lännessä ja pohjoisessa avo-ojaan. Eteläpuoleisella kiinteistöllä 5-508-10 on nykyään lähinnä hiekkakenttää puretun päiväkodin paikalla.

Suunnittelun kohteena olevalta tontilta ei ole tiedossa havaintoja tavanomaisesta kaupunkiympäristöstä poikkeavasta eläimistöstä, kasvillisuudesta tai luontotyypeistä. Alueelle ei sijoitu luonnonmuistomerkkejä.

Suunnittelualue kuuluu Räikilänojan valuma-alueeseen. Alueen länsipuolella Pitkäpuistossa kulkee pintavalumareitti pohjoiseteläsuunnassa. Lähin pohjavesialue sijaitsee n. 600 m päässä lännessä.

Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Kaava-alue on pientalo- ja puistoalueen yhtymäkohdassa. Viereinen pientaloalue koostuu pääasiassa yksi- ja kaksikerroksisista omakotitaloista.

Asuminen

Kiinteistö 5-508-10 on yleisten rakennusten korttelialue (Y-1), jolle saa sijoittaa asuinhuoneistoja vain kiinteistöhoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa ja tontilla tapahtuvaan toimintaan liittyvää asuntolaa varten. Pohjoisempi kiinteistö 5-512-16 on autosäilytyspaikkojen korttelialue (AP-2), joka ei salli nykytilanteessa asuinrakentamista. Ympäristö on pientalovaltaista asuinalueita. Suunnittelualan asemakaavan käyttötarkoitusta suunnitellaan muutettavaksi asumiseen.

Palvelut

Suunnittelualueelta on noin puolentoista kilometrin matka keskustaan linnuntietä ja vajaa puolitoista kilometriä Ainolan asemalle. Lähin elintarvikekauppa löytyy idästä vajaan 500 metrin etäisyydeltä. Lähin päiväkotito on Pitkäpuiston pohjoispäässä 400 metrin päässä ja lähikoulu löytyy Kyrölästä reilun 600 metrin etäisyydeltä ja myös Kinnarin koulu 750 metrin etäisyydellä.

Virkistys

Suunnittelualan vieressä länsipuolella sijaitsee Pitkäpuisto. Lisäksi lähellä sijaitsevat Leimupuiston leikkipuisto (etäisyys 360 m) ja Tanhuniityn lentopallokenttä (etäisyys 440 m).

Liikenne

Suunnittelualue sijoittuu Kulmakadun ja Sipoontien varrelle. Autopaikoitukselle varattu nykyisen kaavan mukainen AP-2 alue on palvellut pääosin entisen päiväkodin työntekijöitä/asiakkaita, ja jossain määrin lähialueen asukkaita. Alueelle ei nykytilassa kohdistu moottoriajoneuvoliikennettä, pois lukien pysäköintialueen satunnaisen käytön aiheuttama liikenne. Tulevan rakentamisen pääasiallinen liikenteellinen yhteys kulkee Kulmakadun alkupään lyhyen päättyvän katuosuuden kautta Oritmurrontielle ja siitä edelleen Sipoontielle. Jalankulun ja pyöräilyn yhteydet alueelle ovat sujuvat. Itä-länsisuunnassa ne kulkevat Sipoontietä hyödyntäen, ja pohjois-eteläsuunnassa mm. Pitkäpuiston puistoraitin kautta.

Sipoontie on luokitukseltaan pääkatu/merkittävä kokoojakatu, mistä johtuen sille ei toivottavaa lisätä tonttien ajoneuvoliittymiä. Sipoontien reunassa sijaitsee myös vesiposti ja muuta kunnallistekniikkaa. Sipoontien nopeusrajoitus on suunnittelualueen kohdalla 40 km/h ja sen katualueen leveys on 15 metriä sisältäen jalanlulun ja pyöräilyn yhteyden, Oritmurrontie ja Kulmakatu kuuluvat 30km/h aluenepeusrajoituksen piiriin.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole kohteita Järvenpään yleiskaava-alueen historiallisen ajan arkeologisesta inventoinnista (2017) tai Järvenpään esihistoriallisten muinaisjäännösten inventoinnissa (2001). Suunnittelualueesta 100m lounaaseen sijaitsee Tanhuniityn asuinalue, joka kuuluu toimenpideluokkaan 2: suojellaan kaavoituksella.

Tekninen huolto

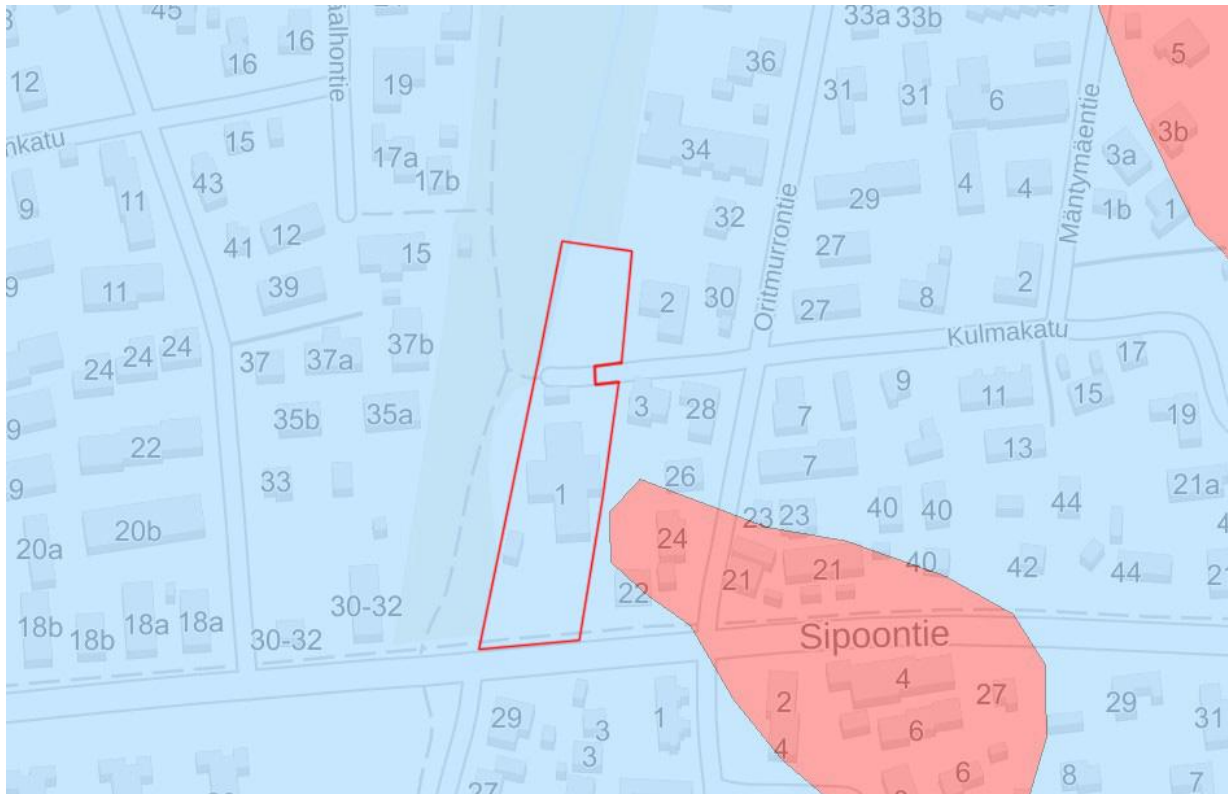
Suunnittelualue on olemassa olevien kunnallisteknisten verkostojen yhteydessä. Vesihuollon osalta tontit, jotka sijoittuvat Sipoontien varteen voivat liittyä Sipoontiellä kulkevaan vesihuoltoon. Kulmakadun puolella olevat tontit tukeutuvat Kulmakadulla olevaan vesihuoltoon. Suunnittelualueelle tai sen läheisyyteen sijoittuu lisäksi kaukolämpöverkosta, tietoliikennekaapeleita, katuvalaistus ja sähköverkosta. Entisellä päiväkodin tontilla on kaukolämpöliittymä Kulmakadulla, vesihuollon tonttiliittymät Sipoontieltä sekä sähköliittymä Sipoontien puolelta.

Hulevedet

Suunnittelualue sijoittuu Tuusulanjärven valuma-alueelle, pienvalluma-alueelle 7.24 (Järvenpään hulevesisuunnitelma 1.11.2013, FCG). Suunnittelualueella on tarve hulevesimääräykselle ja hulevesien viivytykselle. Voimassa olevan lainsäädännön mukaan vastuu hulevesien hallinnasta kuuluu kiinteistönomistajalle ja uusien tonttien tulee liittyä hulevesiverkoston, jos se on mahdollista. Hulevesien tonttikohtaiset toteutukset ratkaistaan tarkemmassa jatkosuunnittelussa. Suunnittelualueen ympärillä on hulevesiviemäriverkosta Kulmakadulla, Sipoontiellä ja Pitkäpuistossa.

Maaperä

Suunnittelualue on maaperältään savimaata. Itäisen rajan läheisyyteen ulottuu pieni kalliomaa alue, joka saattaa syvemmillä maaperässä ulottua myös suunnittelualueelle.



Maaperä. Savimaa sinisellä, kalliomaa punaisella. Kaava-alue punaisella rajattuna.

Erityistoiminnot

Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole vaara-alueita.

Ympäristönsuojelu, ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueen kannalta merkittävin melulähde on Sipoontie, jonka osalta määrävänä voidaan pitää päiväaikaisia keskiäänitasoja.

Päiväaikaan nykytilanteessa (v. 2019) suunnittelualueen keskiäänitasot ovat 45-50 dB äänitasovyöhykkeellä. Ennustetilanteessa (v. 2040) suunnittelualueen keskiäänitasot ovat pääosin 50-55 dB äänitasovyöhykkeellä. (Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelma, meluselvitys 12.2.2020, Sitowise).

Maanomistus

Tontit 512/16 ja 508/10 sekä viereiset puisto- ja katualueet ovat kaupungin omistuksessa. Itäpuolella sijaitsevat tontit/kiinteistöt ovat yksityisomistuksessa.



Maanomistus. Kaupungin omistamat alueet ruskealla, suunnittelualue rajattu punaisella.

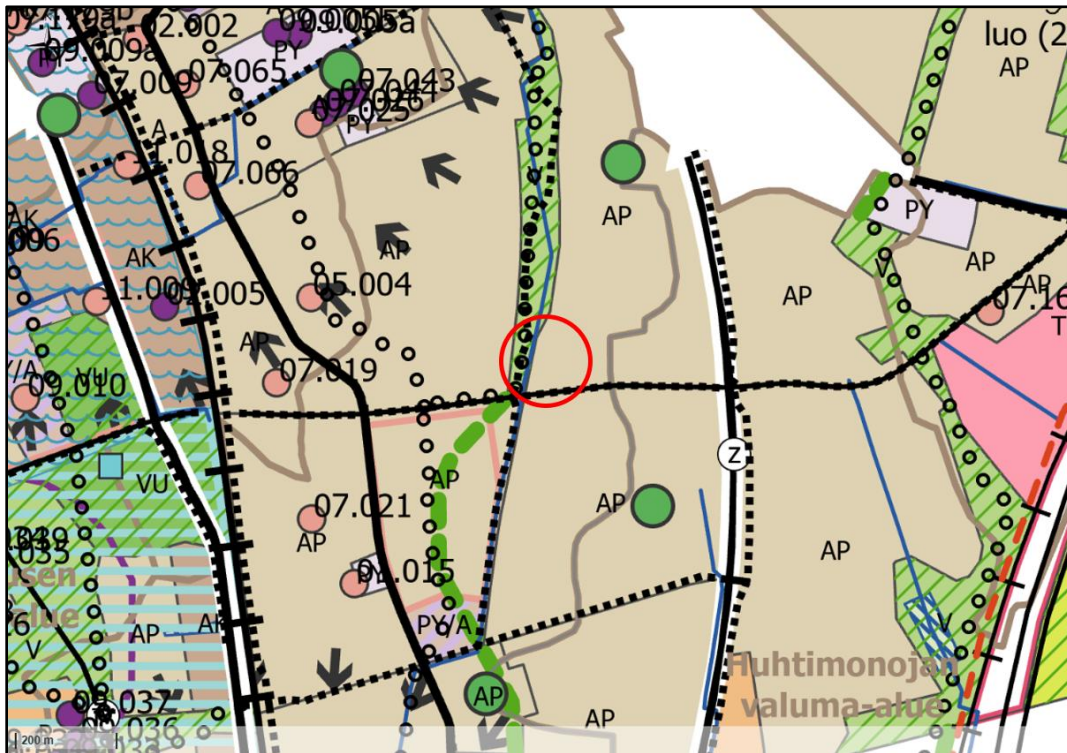
Suunnittelutilanne

Kaava-alueita 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. Siinä suunnittelualue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä (ruskea pystyraidoitus).

Sipoontie on pyöräilyn pääreitti, jolla kiinnitetään erityistä huomiota pyöräilyn järjestelyjen sujuvuuteen, selkeyteen ja turvallisuuteen.

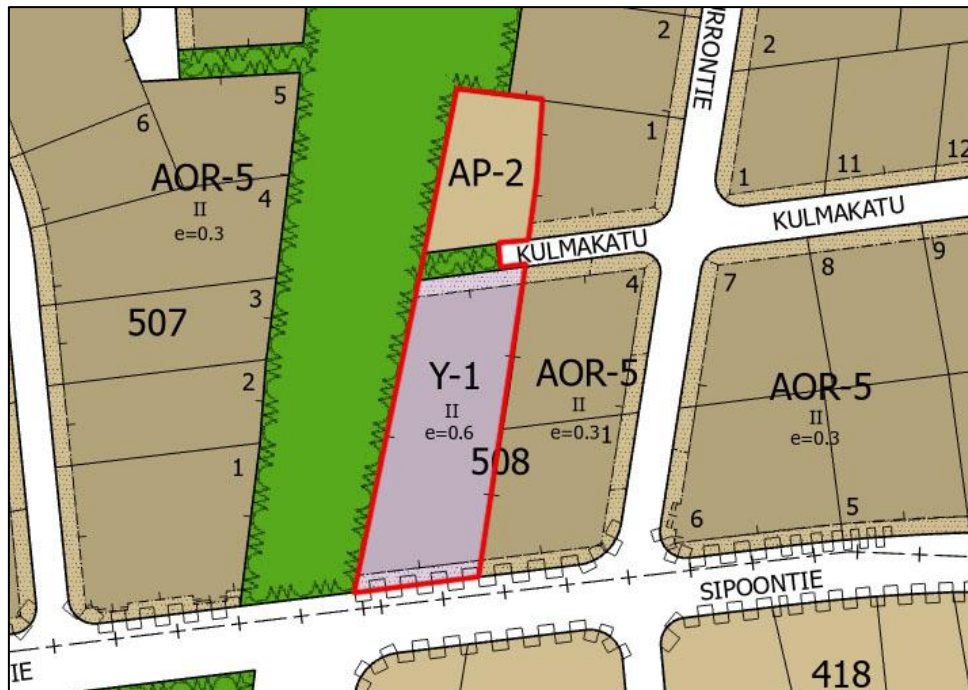


Ote Järvenpään yleiskaavasta 2040. Kaava-alueen likimääräinen sijainti punaisella ympyrällä.

Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava (5/9) on vahvistettu vuonna 1975 ja tarkistettu vuonna 1976. Asemakaavan jälkeen on hyväksytty erilliset rakentamishojeet (KV 13.12.1976 § 338) koskemaan myös asemakaavaa 5/9. Pohjoisempi kiinteistö 5-512-16 on autosäilytyspaikkojen korttelialue (AP-2), jolle saadaan rakentaa autokatoksia. Kiinteistö 5-508-10 on yleisten rakennusten korttelialue (Y-1), jolle saa sijoittaa asuinhuoneistoja vain kiinteistöhoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa ja tontilla tapahtuvaan toimintaan liittyvää asuntolaa varten. Lisäksi tontilla tulee olla vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 100 m² kohti. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku saa olla enintään II. Tontin tehokkuusluku on e = 0,6 eli tontilla on rakennusoikeutta 1984,2 m². Suunnittelualue rajoittuu lännessä ja osittain pohjoisessa

puistoalueeseen (Pitkäpuisto), osittain pohjoisessa Kulmakatuun, idässä pientaloalueeseen ja etelässä Sipoontien kevyen liikenteen väylään.



Ote ajantasakaavasta. Kaava-alue punaisella rajattuna.

Alueelle laaditut asemakaavaluonnokset

Suunnittelualueelle on laadittu asemakaavaluonnos Järvenpään kaupungilla 1.4.2026. Liite 2.

Rakennusjärjestys

Järvenpään uusi rakennusjärjestys on voimassa 1.1.2026 alkaen, kaupunginvaltuuston päätös 13.11.2025 § 98.

Tonttijako & -rekisteri

Alueen tontit on merkitty tonttirekisteriin.

Pohjakartta

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

Rakennuskiellot, suojelupäätökset

Suunnittelualueella ei ole rakennuskielloja tai suojelupäätösten alaisia kohteita.

Asemakaavojen pysäköintimitoituksen suunnitteluohjeet

Suunnittelualueetta koskee asemakaavojen pysäköintinormituksen suunnitteluohje (17.9.2020 § 39 Kaukeltk, päivitetty 27.4.2023 § 29), jonka mukaan yhtiömuotoisten yli 3 asunnon asuinpienalojen rakentamisessa normituksena pidetään lähtökohtaisesti 1,5 autopaikkaa / asunto sekä lisäksi riittävä määrä vierasautopaikkoja. Rakentaja tekee kaupungille esityksen vierasautopaikkojen määrästä, joka arvioidaan rakennusluvan myöntämisen yhteydessä. Omatonttisten enintään kahden asunnon asuinpienalojen rakentamisessa normituksena pidetään lähtökohtaisesti 2 autopaikkaa / asunto.

Viitesuunnitelmat

Suunnittelualueelle on laadittu luonnossuunnitelma Järvenpään kaupungilla 1.4.2026. Liite 3.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset

Kaavamuutos tehdään Järvenpään kaupungin aloitteesta. Kaavamuutos on esitelty vuoden 2026 kaavoituskatsauksessa ja kaavoitussuunnitelmassa (Kh 19.1.2026 § 5).

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaupunkikehityslautakunta § (päättös kaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville)

Kaupunkikehityslautakunta pvm §

Kaupunginhallitus pvm §

Kaupunginvaltuusto pvm §

Osallistuminen, yhteistyö ja kaavaprosessin kulku

Osalliset

- Kaava-alueen maanomistajat
- Naapuritonttien omistajat, haltijat ja asukkaat
- Lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät sekä asukasyhdistykset
- Järvenpään kaupungin viranomaiset
- Järvenpään Vesi
- Lupa- ja valvontavirasto
- Uudenmaan elinvoimakeskus
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos

- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Teleoperaattoriyritykset
- Teknisten verkostojen toimittajayritykset
- 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 4.

Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella 25.3.2026. Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville 1.4.2026 alkaen.

Valmisteluvaihe

Täydentyy...

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

Asemakaavasuunnittelun tavoitteena on mahdollistaa tontille suunniteltu asuinpienlorakentaminen ympäristöönsä soveltuen, sekä antaa asemakaavassa tarvittavat hulevesien käsittelyä koskevat asemakaavamääräykset.



Luonnossuunnitelma uudisrakentamisesta (vaihtoehto 1).



Luonnossuunnitelma uudisrakentamisesta (vaihtoehto 2).

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella muodostuu 5. eli Kinnarin kaupunginosan kortteleihin 508 ja 512 asuinpientalojen korttelialuetta (AP-29). Kiinteistöjen autopaikat sijoitetaan tonttikohtaisesti.

Mitoitus

Asemakaavamuutosalueen pinta-ala on 4663 m². Rakennusoikeuden määräksi korttelissa 508 tulee 1000 k-m² ja korttelissa 512 rakennusoikeudeksi tulee 340 k-m². Arvioitu uusien asukkaiden määrä on noin 20-25 asukasta.

Palvelut

Kaava-alueen korttelin 508 päiväkotia on poistunut käytöstä. Suunnittelualueelle ei sijoitu palveluja.

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavaa muutetaan käyttötarkoitukseltaan yhteneväksi muun ympäröivän asuinrakentamisen kanssa. Samalla mahdollistuu nykyaikainen ja muuntojoustava asuinrakentaminen. Asemakaavaan lisätään hulevesien käsittelyä ja melua koskevat asemakaavamääräykset.

Aluevaraukset

Korttelialueet

Asuinpientalojen korttelialue (AP-29)

Tontin 508/10 pääkäyttötarkoitus Yleisten rakennusten korttelialue (Y-1) ja tontin 512/16 pääkäyttötarkoitus Autosäilytyspaikkojen korttelialue (AP-2) on muutettu Asuinpientalojen korttelialueeksi (AP-29):

ASUINPIENTALOJEN KORTTELIALUE.

*Korttelialueelle saa rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin. Asemakaavassa ilmoitetusta rakennusoikeudesta saa tontilla asuva käyttää 25 % työ-, yms. palvelutiloiksi, joissa harjoitettu toiminta ei aiheuta ympäristölle häiriötä. Tontilla tulee säilyttää tai istuttaa vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 100 m² kohti. Autopaikkoja on varattava vähintään:
- yksi- tai kaksiasuntoiset pientalot 2 ap/asunto*

- rivitalot ja kytketyt pientalot 1,5 ap/asunto, sekä lisäksi riittävä määrä vierasautopaikkoja.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa puretun päiväkodin Y-1 tontti (tontti 508/10) asuinpienalojen korttelialueeksi AP-29, jonka rakennusoikeudeksi tulee 1000 k-m² ja autosäilytyspaikkojen korttelialue AP-2 (tontti 512/16) asuinpienalojen korttelialueeksi AP-29, jonka rakennusoikeudeksi tulee 340 k-m². Korttelialueiden rakennusten suurin sallittu korkeus on kaksi. Muutoksella tuetaan alueen asuinrakentamisen kehittymistä ja rakentumista. Asemakaavan muutoksella mahdollistuu rivitalojen, kytkettyjen pientalojen sekä erillisten pientalojen rakentaminen.

Tonteille lisätään myös hule-12 määräys hulevesien käsittelystä. Korttelialueilla syntyviä hulevesiä on viivytettävä tonteilla rakentamisaikana ja sen jälkeen siten, että viivytyspainanteiden, altaiden tai säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla vähintään 1,0 m³/100 m² vettä läpäisemätöntä pintamateriaalia. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tonttikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma. Melun osalta tonteille lisätään määräys me-6, jolla rajataan, että rakennusten sisätilojen sekä leikki- ja oleskelualueiden melutaso ei saa ylittää voimassaolevia A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) ohjearvoja. Sipoontien sivulle määrätään myös liittymäkielto ja säilytettävä/istutettava puurivi.

Muut alueet

Asuintonttien väliin, Kulmakadun jatkeeksi muodostuu pieni jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualue (pp). Suunnittelualueen eteläreunaan merkitään pieni alue yhdyskuntateknistä huoltoa palveleville rakennuksille (et). Kohdassa sijaitsee kaupungin paloposti.

Kaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavamuutoksen myötä tontinkäyttö muuttuu vastaavaksi kuin lähiympäristössä. Nykyisellään tyhjä tontti on mahdollista korvata uudenaikaisemmalla ja ympäristöön soveltuvalla asuinrakentamisella.

Suunnittelualueen lähiympäristöön kohdentuu asemakaavan muutoksen myötä normaaleja rakentamisen aikaisia häiriövaikutuksia, mutta nykyisellään tyhjän tontin rakentuminen parantaa alueen rakennetun ympäristön laatua. Asemakaavan käyttötarkoituksen muuttaminen mahdollistaa tämän positiivisen kehityksen.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavaan on lisätty hulevesimääräys, jonka mukaan hulevesiä tulee viivyttää ennen niiden johtamista hulevesiverkkoon sekä esittää tonttikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma rakentamisluvan yhteydessä. Suunnittelualue sijoittuu pohjavesialueen ulkopuolelle, jossa muiden ehtojen täyttyessä voidaan hyödyntää energiatehokkaita lämmitysmuotoja. Päiväkodin piha-alue on länsireunalta laajentunut Pitkäpuistoon, ja tämä asfaltoitu alue palautetaan puistoalueeksi.

Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavan muutoksen osoittaman asuinrakentamisen haitalliset liikenteelliset vaikutukset ovat hyvin vähäisiä suhteessa alueen aiempien toimintojen liikennekuormitukseen. Kyseisellä alueella sijainnut päiväkotitoimitus on synnyttänyt henkilökunnan sekä päiväkotilasten saattoliikenteen johdosta suuremman määrän liikennettä kuin alueelle tuleva asuminen. Asuinrakentamisen synnyttämä suhteellisen vähäinen liikennetuotos ohjautuu katuverkolle Kulmakadun päätyvän alkupään osuuden, sekä Oritmurrontien kautta Sipoontielle. Lyhyen kokoojakatu-yhteyden myötä uusi rakentaminen ei synnytä mainittavia läpiajoihin liittyviä haittoja. Sipoontielle ei tulla asemakaavassa mahdollistamaan sen toimivuutta mahdollisesti haittaavia ajoneuvoliikenteen tonttiliittymiä.

Alueen joukkoliikennetarjonta tukeutuu pääasiassa junaliikenteeseen, sekä Ainolan, että Järvenpään asemat ovat n. 1,4 kilometrin päässä alueesta, mikä mahdollistaa niille kulkemisen jalan ja pyörällä, mm. työmatkaliikenteen tarpeisiin. Alueen välittömässä läheisyydessä ei kulje kaupungin sisäisiä bussilinjoja.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Ilmastovaikutusten näkökulmasta suunnittelualue sijoittuu olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta tiivistäen ja tukeutuu valmiisiin teknisiin verkostoihin. Tuleva asuinrakentaminen ei tällöin muodosta merkittävää tarvetta uuden kunnallistekniikan rakentamiselle. Uudisrakentaminen on mittakaavaltaan pientalorakentamista eikä laajene viheralueille tai viheryhteyksille. Päiväkodin piha-alue on länsireunalta laajentunut pitkäpuistoon, ja tämä asfaltoitu alue palautetaan puistoalueeksi. Alue sijoittuu kävely- ja pyöräilyreittien sekä joukkoliikennedyhteyksien välittömään läheisyyteen. Virkistysalueet ovat saavutettavissa jalan ja lähikoulu sijaitsee noin 600 metrin etäisyydellä. Hyvät liikennedyhteydet ja palveluiden läheisyys vähentävät osaltaan henkilöautoliikenteen tarvetta ja tukevat kestävien liikkumismuotojen käyttöä. Näistä lähtökohdista kaavamuutoksen ilmastovaikutuksia voidaan pitää vähäisinä ja alueella ei ole merkittäviä hiilinieluja tai -varastoja joihin rakentaminen kohdistuisi.

Asemakaavan muutoksella voimassa olevaan asemakaavaan nähden kokonaisrakennusoikeus vähenee 644 kerrosneliömetriä. Rakennusten muuntojoustavuutta on mahdollista tutkia

rakennussuunnittelun jatkovaiheissa; asemakaavamääräys mahdollistaa monipuolisesti erityyppisten pientalojen toteutuksen. Asemakaavassa ei ole asiasta erikseen määrätty, mutta pientalojen toteutuksessa on lähtökohtaisesti luontevaa käyttää materiaalina hiiltä varastoivaa puuta.

Uudisrakentaminen muodostaa aina hiilipiikin, mutta uudisrakentamisessa voidaan paremmin hyödyntää uusia teknisiä ratkaisuja, toteuttaa energiatehokkaampaa rakentamista ja nykyaikaisia, resurssiivisaita toteutusratkaisuja. Rakennusten katoille ja julkisivuihin saadaan rakennusjärjestyksen mukaisesti sijoittaa energiatalouden edellyttämiä teknisiä laitteita (ilmalämpöpumppu, aurinkokeräimet). Tontin alueelle on muiden edellytysten täytyessä mahdollista sijoittaa maalämpöjärjestelmiä. Suunnittelualueen läheisyydessä on paikallista kaukolämpöverkostoa, johon rakennukset voivat liittyä. Lämmöntuotanto Järvenpäässä nojaa toimittajan mukaan kestävään bioenergiaan.

Tontti on nykytilassaan pääosin asfaltti- ja hiekkakenttää. Kaavamuutoksen mahdollistaessa tontille asuinrakentamista, mahdollistuu samalla alueen viherrakentaminen ja tätä kautta parempi hiilensidonta ja hulevesien hallinta. Tontilla olemassa oleva puusto ja kasvillisuus, joka sijoittuu pääasiassa tontin rajoille, on mahdollista säilyttää uudisrakentamisesta huolimatta ja suunnittelualueen eteläreunan puurivi määrätään asemakaavassa säilytettäväksi. Kaksikerroksisella rakentamisella, jonka asemakaavan muutos mahdollistaa, olisi tonttikasvillisuutta mahdollista lisätä enemmän. Uuden rakentamisen myötä hulevesien hallinnan tarve kasvaa. Asemakaavaan on lisätty määräys hulevesien viivyttämisestä, jonka lisäksi edellytetään, että rakentamisluvan yhteydessä tulee esittää tonttikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma. Tämä osaltaan huomioi ilmastonmuutoksen mukanaan tuoman sadevesimäärien kasvamisen vaikutuksia.

Muut vaikutukset

Maankäytön muutos, eli uusi asuinkäyttö soveltuu ympäristöönsä hyvin, sillä alue on kehittyvää asuinalueetta ja virkistysmahdollisuudet sekä lähipalvelut ovat lähellä, sujuvien kulkuyhteyksien päässä. Maisemalliset vaikutukset rajoittuvat suunnittelualueen välittömään lähiympäristöön.

Ympäristön häiriötekijät

Tonttien 508/10 ja 512/16 muuttuessa AP-29 tonteiksi, merkittävimmäksi ympäristön häiriötekijäksi muodostuu Sipoontien liikennemelu. Liikenteen aiheuttama meluhaitta rajoittuu kuitenkin vain tontin 508/10 eteläiseen pätyyn. Liikenteen meluhaittaa on kaavassa ja luonnossuunnitelmassa pyritty vähentämään rakennusten sijoittelulla ja suuntauksella. Molemmille korttelialueille määrätään kaavassa melumääräys me-6, jossa rakennusten sisätilojen sekä leikki- ja oleskelualueiden melutaso ei saa ylittää voimassaolevia A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) ohjearvoja.

Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty asemakaavakartassa.

Nimistö

Asemakaavan muutoksella ei muodostu uutta nimistöä.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteuttamisen tueksi on laadittu luonnossuunnitelmat ja havainnekuvia (liite 3.), joissa on tutkittu uudisrakennuksien pientalo- ja rivitalovaihtoehtoja.

Rakentamisluvan yhteydessä edellytetään esitettäväksi tonttikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma.

Asemakaavan yleisille viher-, puisto- ja katualueille laaditaan tarvittavat erilliset yleis- ja rakennussuunnitelmat kaupunkitekniikan suunnittelun toimesta pääosin kaavamutostyön jälkeen.

Toteuttamisen ajoitus

Suunnittelualue on olemassa olevien kunnallisteknisten verkostojen yhteydessä. Asemakaavan muutosta voidaan ryhtyä toteuttamaan, kun asemakaavan hyväksymispäätös on saanut lainvoiman ja asemakaava kuulutettu voimaan.

Toteutuksen seuranta

Asemakaavan muutoksen toteutuksessa seurattavia asioita voivat olla toteutuksen laatu ja hulevesien hallinta.

Järvenpäässä 1.4.2026

Milla Nummikoski
Asemakaavapäällikkö
vs Kaupunkisuunnittelu yks. päällikkö

Valtteri Osara
Kaavasuunnittelija