

Alankotie 10

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (AKL 63 §)

Asemakaavan muutos

Dnro: JARDno-2026-666

Kaavatunnus: 020047



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

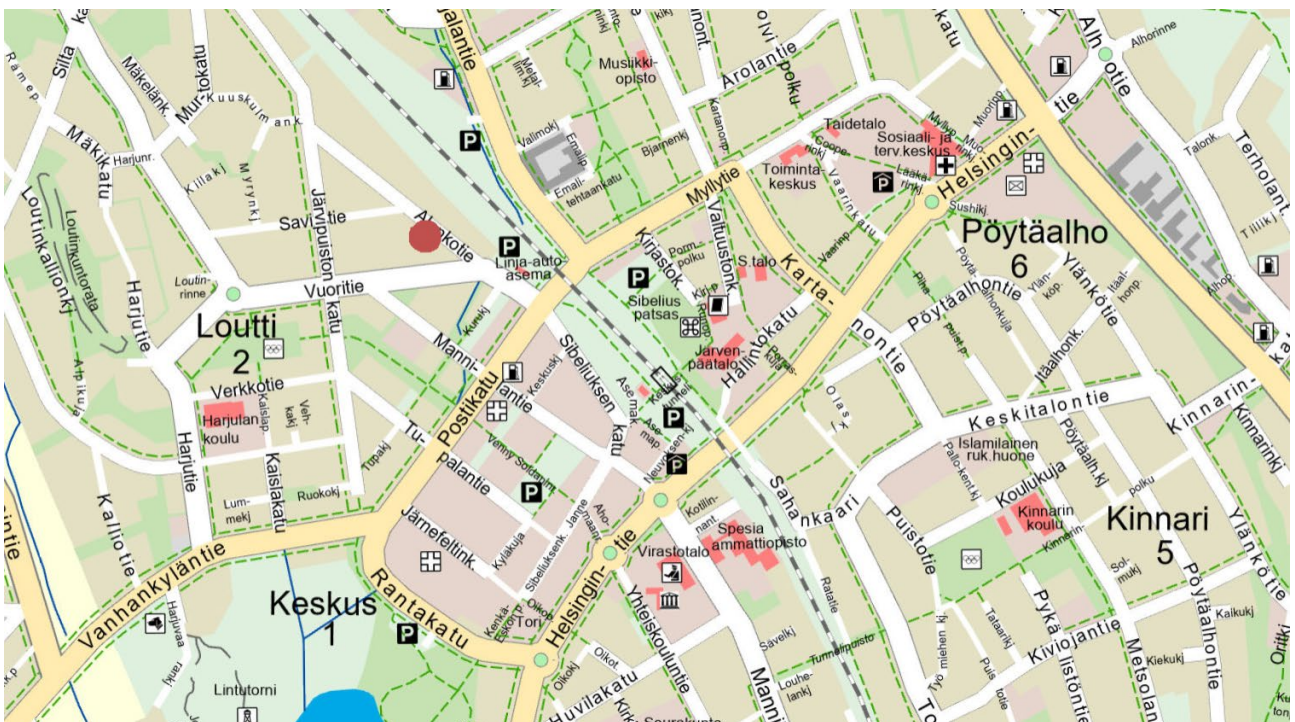
Mitä tapahtuu ja missä?	3
Mitä on suunnitteilla?	4
Suunnittelun lähtötiedot	4
Osalliset.....	9
Miten ja milloin voi osallistua?	11
Kaavan vaikutusten arviointi	14
Aikatauluarvio	14
Mielipiteet aloitusvaiheessa.....	15
Yhteystiedot.....	15

Mitä tapahtuu ja missä?

Loutin (2.) kaupunginosan alueella on alkamassa asemakaavahanke nimeltään Alankotie 10. Asemakaavan muutos laaditaan Järvenpään kaupungin asemakaavoituksessa virkamiestyönä. Tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (AKL 63\$) saa tietoa, missä vaiheessa ja millä tavoin osalliset voivat vaikuttaa kaavan suunnitteluun. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan tarkistaa kaavan valmisteluvaiheen aikana tarpeen mukaan.

Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee 2. kaupunginosan eli Loutin korttelin 237 tonttia numero 6. Alue sijaitsee Alankotien varrella osoitteessa Alankotie 10, joka on noin 500 metrin päässä Järvenpään rautatieasemasta, keskustan palveluista ja noin kilometrin päässä Järvenpään sosiaali- ja terveystalosta.



Ote opaskartasta (Järvenpään karttapalvelu 4/2026). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti esitetty punaisella pallolla.

Aloite tai hakija

Kaava-aloite on tehty kiinteistönomistajan aloitteesta. Aloite on sisältynyt vuoden 2026 kaavoitussuunnitelmaan ja -katsaukseen (KH 19.1.2026 § 5) nimellä Alankotie 10.

Asemakaavan käynnistyssopimus on solmittu 8.1.2026 Järvenpään kaupungin ja Asunto Oy Järvenpään Alankotie 10:n välillä. Maankäyttösopimus neuvotellaan ja hyväksytään asemakaavan muutoksen hyväksymiskäsittelyn yhteydessä.

Mitä on suunnitteilla?

Asemakaavan muutos päivittää asuinkerrostalojen korttelialueen määräyksen sisältöä korttelin 237 tontilla numero 6. Asemakaavan muutoksen tavoite on mahdollistaa tontille nykyisen kaksikerroksisen asuinkerrostalon tilalle viisikerroksinen asuinkerrostalo.

Asemakaavamutosta varten tutkitaan kiertotalouden mahdollisuuksia ja uusrakentamisen vaikutuksia tontin pihajärjestelyihin ja hulevesien käsittelyyn.

Asemakaava-alueelle tulee laatia erillinen tonttijako asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Suunnittelun lähtötiedot

Maanomistus

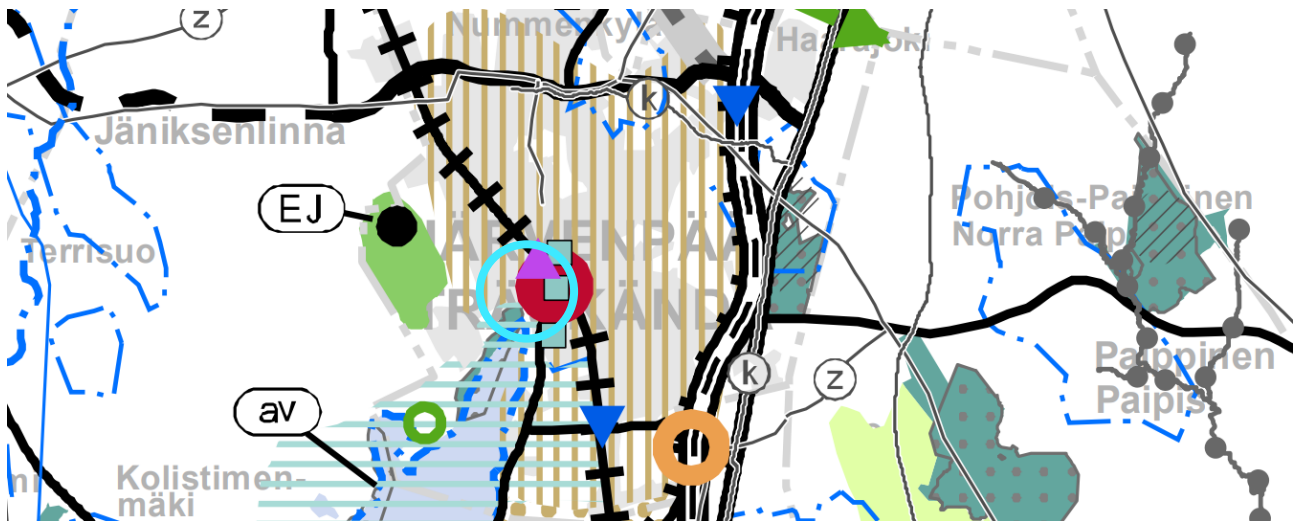
Suunnittelualue on Asunto Oy Järvenpään Alankotie 10:n omistuksessa. Ympäröivät kiinteistöt ovat yksityisomistuksessa ja katualue Järvenpään kaupungin omistama.

Maakuntakaava

Uusimaa-kaavan 2050 Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa (lainvoimainen KHO 13.3.2023) asemakaavan muutosalue on **taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä** (ruskea pystyraidoitus), suunnittelumääräyksellä: ”Kehittämisperiaatemerkinnällä osoitetaan suurimpiin ja monipuolisimpiin keskuksiin tukeutuvat, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät taajamatoimintojen vyöhykkeet, joiden yhdyskuntarakenteen kehittämisellä ja tehostamisella on erityistä merkitystä koko maakunnan kehittämisen kannalta.”

Asemakaavan muutosalue sijaitsee **keskustatoimintojen alueen** (punainen pallomerkintä) läheisyydessä, suunnittelumääräyksellä: ”kohdemerkinnällä osoitetaan suurimmat ja monipuolisimmat valtakunnan keskuksen ulkopuolella olevat keskukset, joissa on monipuolisesti asumista, työpaikkoja sekä julkisia ja yksityisiä palveluja. Keskukset ovat hyvin joukkoliikenteellä saavutettavissa.”

Liikenteen kannalta merkittävänä merkintänä on alueen vieressä kulkeva **päärata** (rataviivamerkintä), suunnittelumääräyksellä: ”Viivamerkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät radat.” Lisäksi alueen lähelle on merkitty **joukkoliikenteen vaihtopaikka** (violetti kolmiomerkintä), suunnittelumääräyksellä: ”Kohdemerkinnällä osoitetaan keskustatoimintojen alueiden ulkopuolisten, seudullisesti merkittävien joukkoliikenteen vaihtopaikkojen yleispiirteinen sijainti.”



Ote maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmäkartasta (Uudenmaan liiton karttapalvelu 3/2024). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti vaaleansinisellä ympyröitynä.

Yleiskaava

Yleiskaava



Ote Järvenpään yleiskaava 2040:n yhdistelmäkartasta (Karttapalvelu 5/2023). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti keltaisella ympyröitynä.

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, voimaan 21.6.2021) suunnittelualue on **asuntoalueen** (A) rajan vieressä ja on merkitty **kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi** (AK), yleiskaavamääräyksellä:

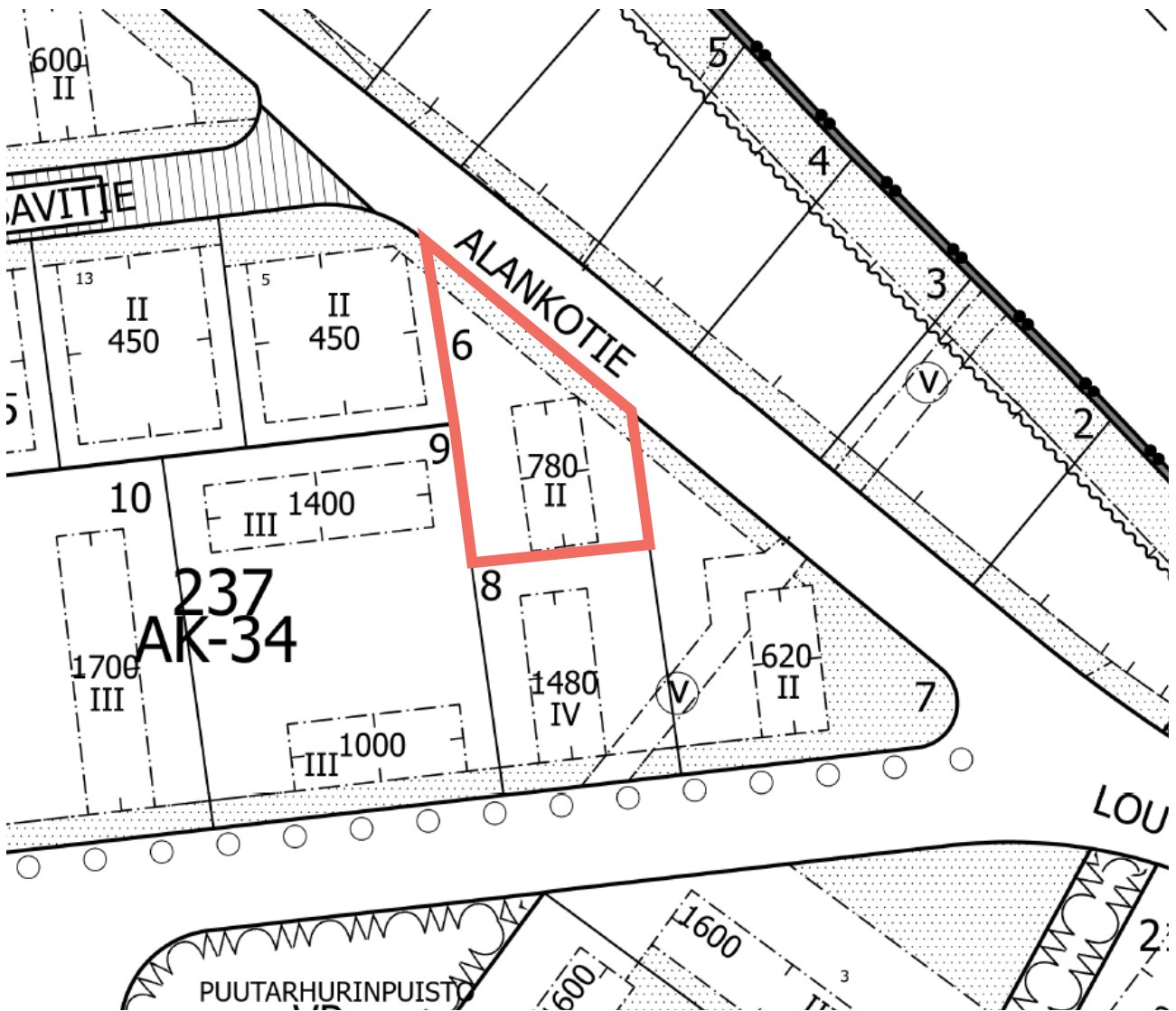
”Alue varataan ensisijaisesti tiiviille kerrostalovaltaiselle asumiselle ja sitä palveleville lähipalveluille sekä alueen luonteeseen soveltuvalle elinkeinotoiminnalle. Suunnittelussa tulee varmistaa riittävät lähivirkistykseen alueet sekä viheryhteyksien jatkuminen. Alueen suunnittelussa tulee edistää palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteellä, kävellen ja pyörällä. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota elinympäristön viihtyisyyteen, turvallisuuteen ja kulttuuriympäristön arvoihin.”

Suunnittelualue sijaitsee **paikallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön** (vaaleanpunainen viivamerkintä) aluerajauksen sisällä, yleiskaavamääräyksellä: *”Alue- tai rakennuskohteen suojelu ratkaistaan asemakaavan laatimisen yhteydessä. Laadittaessa asemakaavaa ja suunniteltaessa*

toimenpiteitä tulee neuvotella museoviranomaisen kanssa. Kohteet on lueteltu kaavaselostuksessa.” Suunnittelualueen lähellä on myös pistemäinen paikallisesti arvokas kulttuuriympäristö -merkintä (kohdekortti 07.036). Yleiskaava 2040 selostuksessa mainitaan, että määräys sisältää Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelman (Ramboll 2017) toisen hoitoluokan kohteet, joiden säilymistä hoitosuunnitelmassa suositellaan edistettäväksi kaavoituksella. Selostuksessa kerrotaan suunnittelualueeseen rajautuvan alueen merkitsevän Loutin korttelia.

Suunnittelualueen ja naapurikiinteistön eteläpuolella kulkeva Vuoritie on merkitty **päätieksi** (musta viivamerkintä), yleiskaavamääräyksellä: *”Paikallista ja seudullista liikennettä palveleva vaikutuksiltaan merkittävä katu- tai tieyhteys, jonka suunnittelussa ja tilavarauksissa huomioidaan eri kulkumuotojen tarpeet.”*

Asemakaava



Ote voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmäkartasta (karttapalvelu 4/2026). Asemakaavan muutosalue on rajattu punaisella.

Asemakaavan muutosalueella voimassa oleva asemakaava (2/28) on vahvistettu 12.5.1980.

Suunnittelualue on merkitty **asuntokerrostalojen korttelialueeksi (AK-34)**, asemakaavamääräyksellä:

”Tontille on järjestettävä asuntoa kohti vähintään 10 m² yhtenäistä järjestettyä vapaa-aluetta.

Pihalla on säilytettävä tai sinne on istutettava vähintään yksi puu kutakin 100 pihaneliömetriä kohti.

Tontin osat, joita ei käytetä paikoitusalueiksi, eikä kulkuväyliksi, on istutettava.

Tontteja ei saa aidata.

Asuinrakennusten porrashuoneesta tulee olla välitön yhteys asuntopihalle ajorataa ylittämättä.

Autopaikkoja ei saa sijoittaa 10 m lähemmäksi pihatasossa sijaitsevien asuntojen ikkunaseiniä.

Autopaikat on istutuksin erotettava muusta piha-alueesta.

Sen estämättä, mitä rakennuslaissa on säädetty rakennuksen kerrosluvusta saadaan asuntokerrostalojen kellarikerrokseen rakentaa annettuun kerrosalaan sisältyviä muita kuin asumiseen tarkoitettuja tiloja, joissa harjoitettu toiminta ei aiheuta ympäristöön melua, tärinää, ilman pilaantumista, raskasta liikennettä tai muuta häiriötä.

Asemakaavaan merkitystä rakennusoikeudesta saa rakentaa enintään 10% muita kuin asumiseen tarkoitettuja tiloja, joissa harjoitettu toiminta ei aiheuta ympäristölle edellä mainitunlaista häiriötä.

Tontille on järjestettävä vähintään 1 autopaikka kutakin 85 k-m² kohti.”

Asuntokerrostalojen korttelialueelle saa rakentaa kerrostalon, jonka rakennusoikeus on 780 ja enimmäiskerrosluku II. Alankotien varrelle on merkitty istutettava tontin osa.

Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava/asemakaavat on vahvistettu vuonna x.

Osalliset

- Kaava-alueen maanomistajat
- Naapuritonttien omistajat, haltijat ja asukkaat
- Lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät sekä asukasyhdistykset
- Järvenpään kaupungin viranomaiset
- Järvenpään Vesi
- Uudenmaan liitto
- Uudenmaan Elinvoimakeskus
- Lupa- ja valvontavirasto
- Museovirasto
- Helsingin kaupungin museo/Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo

- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Keski-Uudenmaan vesiensuojelun liikelaitoskuntayhtymä
- Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä
- Teleoperaattoriyritykset tms.
- Teknisten verkostojen toimittajayritykset tms.
- Järvenpää-Seura ry
- Muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Osallisia voivat olla myös kaikki kuntalaiset, joita alueen kehittäminen kiinnostaa

Miten ja milloin voi osallistua?

Asemakaavan laatimisvaiheet ja osallistuminen

Kaavoitusprosessin vaiheet (asemakaavan laatiminen tai muutos)

1. Määritellään kaavatyön tavoitteet ja lähtökohdat sekä aikataulu, laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä tapauskohtaisesti alustavaa asemakaavan valmisteluaineistoa, jotka asetetaan nähtäville, ja joista voi esittää mielipiteensä.

2. Laaditaan tapauskohtaisesti kaavaluonnos, joka asetetaan nähtäville. Luonnoksesta voi esittää mielipiteensä. Vaiheet 1 ja 2 on mahdollista yhdistää.

3. Laaditaan kaavaehdotus, joka asetetaan nähtäville. Kaavaehdotuksesta voi jättää muistutuksen.

4. Asemakaavat hyväksytään kaupunginvaltuustossa lukuun ottamatta vaikutuksiltaan vähäisiä tai teknisiä vähäisiä asemakaavamuutoksia, jotka hyväksytään kaupunkikehityslautakunnassa.

Kaavan hyväksymisen jälkeen kaava tulee voimaan kuulutuksella, mikäli siitä ei valiteta. Tämän jälkeen alueen toteutussuunnittelu, rakennushankkeiden lupaprosessi ja sen jälkeinen rakentaminen voidaan aloittaa.

Tiedottaminen

Kaikista osallisten kuulemisvaiheista tiedotetaan kaupungin verkkosivulla, kuulutukset: <https://www.jarvenpaa.fi/kuulutukset> ja Keski-Uusimaa Viikko -lehdessä sekä lähettämällä kirje kaava-alueen ja kaava-alueeseen rajoittuvien alueiden maanomistajille ja haltijoille. Lisäksi kuulemisvaiheista tiedotetaan muita osallisia, ja niitä, jotka ovat kaavan laatijalta kirjallisesti tiedotusta pyytäneet, ja antaneet yhteystietonsa tiedotusta varten. Yleisötilaisuudesta ilmoitetaan kuulutuksen yhteydessä sekä Järvenpään verkkosivulla.

Aloitusvaihe

Kaavoitustyön käynnistymisestä ja siihen liittyvästä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) valmistumisesta tiedotetaan siten kuin edellä on kerrottu. OAS on nähtävillä suunnittelutyön ajan Seutulantalon palvelupisteessä (Seutulantie 12, 1. kerros) sekä Järvenpään kaupungin verkkosivuilla.

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

Valmisteluvaihe

Asemakaavojen muutosluonnos ja muu suunnitteluaineisto asetetaan nähtäväksi mielipiteiden antamista varten (AKL 62, MRA 30) Järvenpää-infoon ja Järvenpään kaupungin verkkosivuille.

Kaavamuutoksesta pyydetään luonnoksen valmistuttua ennakkolausunnot seuraavilta tahoilta:

- Järvenpään Vesi
- Uudenmaan liitto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Museovirasto
- Helsingin kaupungin museo/Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Keski-Uudenmaan vesiensuojelun liikelaitoskuntayhtymä
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (TUKES)

- Tuusulanjärven Lämpö Oy
- Caruna Oy
- GasGrid Finland Oy
- Auris Energia Oy
- Elisa Oyj
- Telia Oyj
- DNA Oyj
- DNA Tower Finland Oy
- FNE Finland Oy
- Cinia Oy
- Digita Oy
- Valokuitunen Oy
- Global Connect Oy
- Täyskuitu Kaakkois-Suomi Oy
- Nivos Oy
- Suomen luonnonsuojeluliitto Järvenpää ry
- Järvenpää-Seura ry

Ehdotusvaihe

Luonnoksesta saatujen mielipiteiden ja ennakkolausuntojen pohjalta laaditaan asemakaavan muutosehdotus, jonka kaupunkikehityslautakunta hyväksyy ja asettaa julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (AKL 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 kaavamutosehdotuksesta 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.

Hyväksymisvaihe

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutoksen. Päätöstä koskeva hyväksytty pöytäkirja julkaistaan kaupungin verkkosivulla: Kokoukset ja päätöksenteko. Asemakaavan hyväksymisestä ilmoitetaan myös kuulutuksella kaupungin verkkosivuilla: Kuulutukset. Kaupunginvaltuuston päätöksestä on mahdollisuus valittaa 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaamisesta Helsingin hallinto-oikeuteen, ja Helsingin hallinto-oikeuden päätöksestä valitusluvalla edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Kaupunginvaltuuston päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Järvenpään kaupungin kirjaamosta.

Asemakaava tulee voimaan kuulutuksella, lainvoiman saaneesta päätöksestä kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla kuulutukset: <https://www.jarvenpaa.fi/kuulutukset>

Asemakaavan voimaantulo lähetetään tiedoksi niille osallisille, jotka ovat tiedotusta kaavan laatijalta kirjallisesti pyytäneet ja antaneet yhteystietonsa tiedotusta varten.

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.

Aikatauluarvio

- Asemakaavatyö käynnistyy toukokuussa 2026
- Asemakaavaluonnos on nähtävänä 25.5.–26.6.2026 (AKL 62 §) 30 päivää
- Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäväksi arviolta syksyllä 2026 (AKL 65 §, MRA 27§) 30 päivää
- Tavoitteena on, että kaavamuuotos siirtyy hyväksymiskäsittelyyn (Kauke ltk, KH ja KV) talvella 2026–2027

Mielipiteet aloitusvaiheessa

Onko alueella tärkeitä paikkoja, kehittämiskohteita tai ongelmia, joita ei ole lähtötiedoissa huomioitu? Jos haluat tuoda esiin omia näkemyksiäsi suunnittelualueeseen liittyen, ota yhteyttä suoraan kaavan valmistelijaan (ks. yhteystiedot alla). Kaavaprosessille kirjattavat mielipiteet toivotaan toimitettavan Järvenpään-infoon, josta kaavoittaja saa ne myös tietoon.

Yhteystiedot

Järvenpää-info

040 315 2880

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

Asemakaavoitus

Arkkitehti Werner Vähä-Impola (040 315 2979)

Asemakaavapäällikkö Milla Nummikoski (040 315 3886)

Liikenne

Liikenneinsinööri Timi Veikkolainen (040 315 2617)

Maankäyttö- ja karttapalvelut

Maanmittausinsinööri Ville Vistbacka (040 315 2446)

Kaupunkitekniikan suunnittelu

Suunnittelupäällikkö Miia Haikonen (040 315 3161)

Järvenpään Vesi

Vesihuoltopäällikkö Teemu Keitaanpää (040 315 2033)