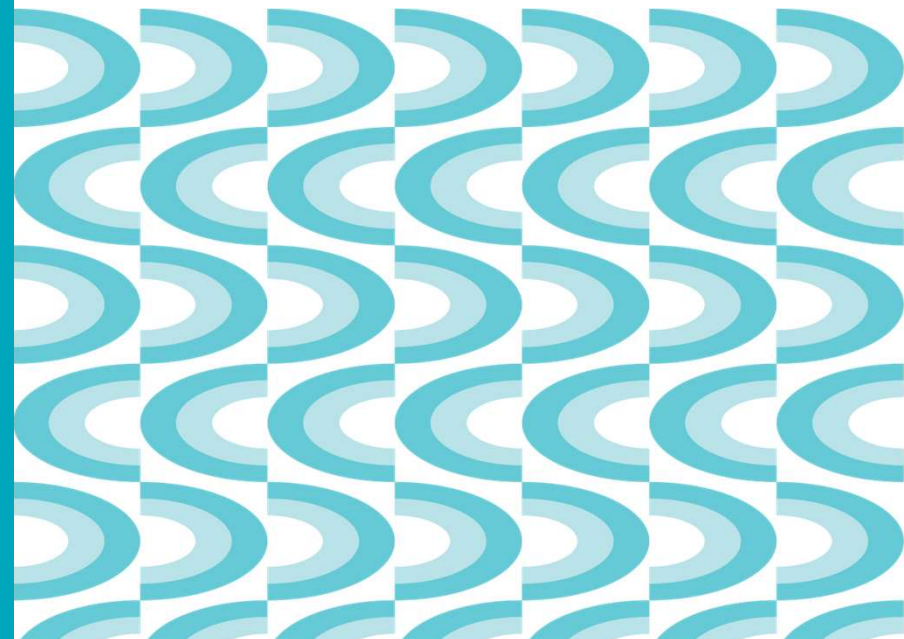


# Laaksokatu 10 ja 12

Luonnosvaiheen yleisötilaisuus, kaavailta 26.2.2026

JARDno-2023-423, kaavatunnus 060066



# Suunnittelualueen sijainti ja rajaus

## Suunnittelukohde

- kaksi kiinteistöä, pinta-ala yht. n. 4013 m<sup>2</sup>
- purkukuntoinen 1950-luvun asuinrakennus ja kaksi talousrakennusta
- lähiympäristössä on rivitaloja, pientaloasutusta sekä viereisessä korttelissa kerrostaloja
- itäpuolella vilkasliikenteinen seututie Pohjoisväylä
- julkisia ja kaupalliset palvelut lähellä
- ydinkeskustan palvelut noin kilometrin etäisyydellä

## Lähtötiedot

- Puutarhamaiset tontit, ei tiedossa erityislajistoa tai luontokohteita
- Rinteinen maasto
- Meluhaasteet, selvitys 20.3.2025
- Hulevesiverkosto avo-ojana -> kaupunkitekniikan suunnittelukohde 2025

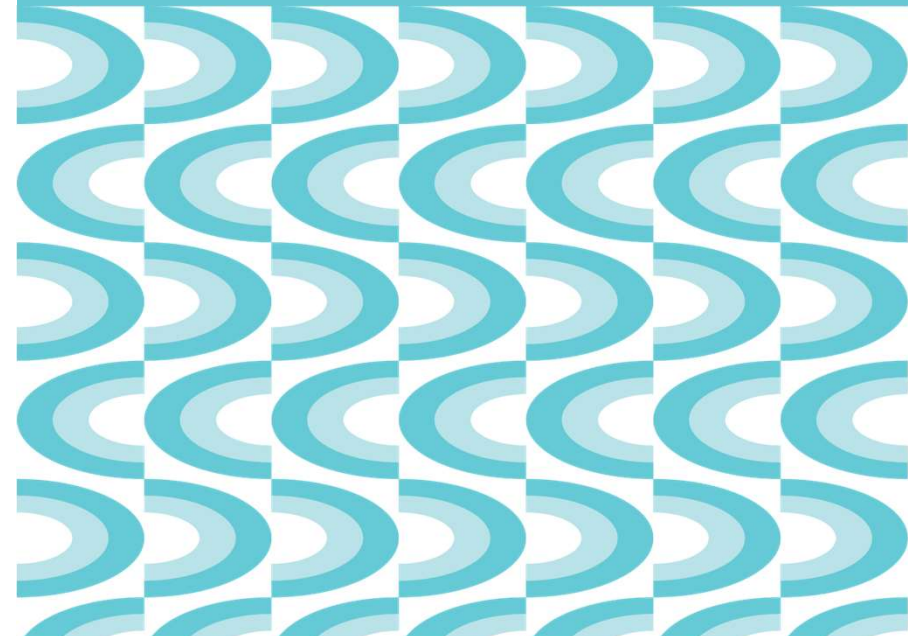


# Aloitusvaiheen tavoitteita

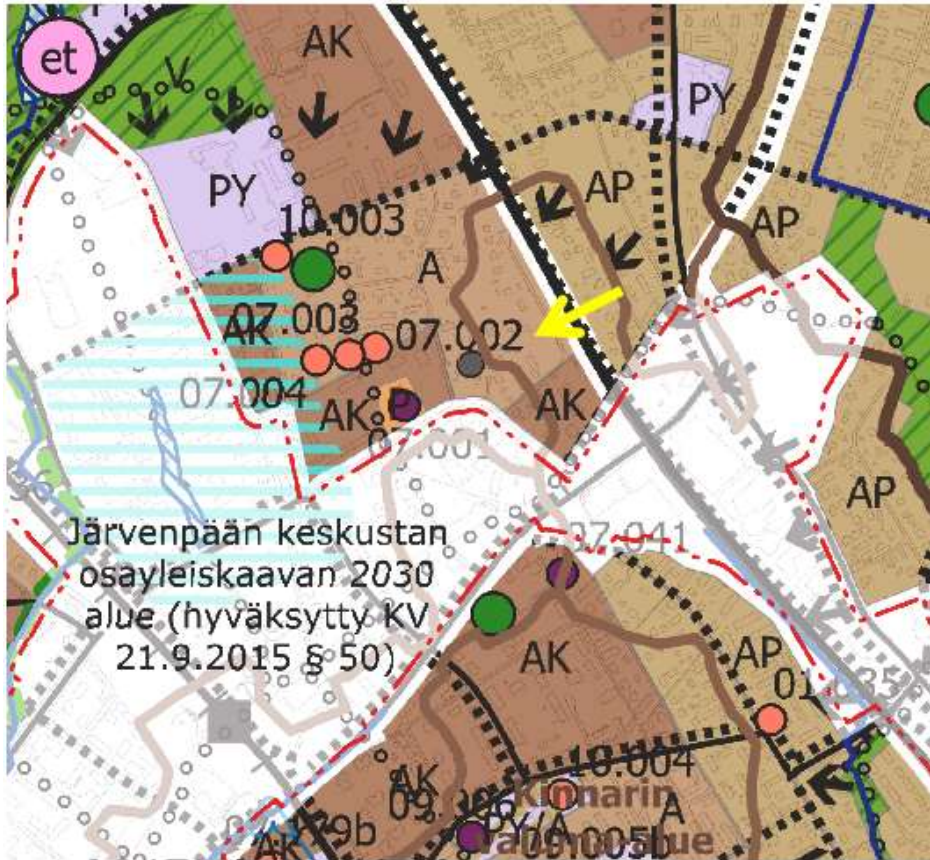
- tutkitaan pientalotonttien tiivistämistä yksityisen maanomistajan aloitteesta
- tehostaminen Järvenpään yleiskaavan 2040 mukaisesti, käyttötarkoitus A asuntoaluetta
  - tehokkuustavoite uusilla A-alueilla  $e=0,5$  (=rakennusoikeuden määrä suhteessa tontin pinta-alaan)
  - voi sisältää monipuolisesti pien-, kerros- ja rivitaloja
  - Tiivistyvää asemanseutujen aluetta
- Tarkasteltu yleiskaavan mukaisesti alueen tehokkuuksia
  - Nykyinen maankäyttö välillä  $e=0,12-0,33$
  - Suunniteltu maankäyttö  $e=0,26-e=0,41$ , keskimäärin  $e=0,32$

Kaupungin strategisina tavoitteina:  
edistetään hallittua ja kestävä kasvua  
sekä vähäpäästöistä liikkumista

Järvenpään yleiskaavassa 2040:  
A-alueita



# Kaavoitustilanne



Ote Järvenpään yleiskaavasta 2040

**Maakuntakaavassa** (Uusimaa-kaavan 2050 Helsingin seudun vaihemaakuntakaava, lainvoimainen KHO 13.3.2023) taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä

Järvenpään kaupungin **yleiskaavassa 2040** (KV 14.12.2020 § 80 ja 22.3.2021 § 16, lainvoimainen 22.6.2021) suunnittelualueen pääkäyttötarkoitus on

- **Asuntoaluetta** (A), joka varataan ensisijaisesti monipuoliselle asumiselle ja sitä palveleville lähipalveluille sekä alueen luonteeseen soveltuvalla elinkeinotoiminnalla. Suunnittelussa tulee varmistaa riittävät lähivirkistystyksen 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.
- Suunnittelualueutta koskee **Tiivistyvä asemanseutu**-merkintä (musta nuolimerkintä): *Ainolan, Haarajoen ja Saunakallion asemanseutujen (600 metriä) ja keskusta-alueen (1 kilometri) vyöhykemarkinnällä osoitetaan alueet, joilla pyritään täydennysrakentamismahdollisuuksien hyödyntämiseen ja eri kulkumuotojen yhteensovittamiseen. Suunnittelussa tulee huomioida vaihtoyhteyksien sujuvuus ja turvallisuus.*

# Asemakaava



Suunnittelualueella on voimassa 16.1.1980 vahvistettu *Laaksotien kaava* (6/23), jossa suunnittelualue on käyttötarkoitukseltaan

- *Omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialuetta* (AO6). Rakennusalueelle saa rakentaa enintään 260 m<sup>2</sup> kerrosalaa käsittävän pientalon
- Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on I-II
- Rakennusaloilla 35 dB(A) ääneneristävyyttä koskeva vaatimus
- Tonttien itäosassa on pieneltä osin viemäriä varten varattava alue (pistekatkoviiva ja nuolimerkintä).

Asemakaavojen pysäköintinormituksen suunnitteluohje (17.9.2020 § 39, päivitetty 27.4.2023 § 29 Kaukeltk):

- yhtiömuotoiset yli 3 asunnon asuinpientalot -> 1,5 autopaikkaa / asunto sekä lisäksi riittävä määrä vierasautopaikkoja
- yleiskaava 2040:n keskustan tiivistyvän asemavyöhykkeen säteen sisäiset muut kuin AK ja C alueet -> neuvoteltava normitus, mutta ei väljempi kuin: 1 ap / 110 k-m<sup>2</sup> asuintilaa, kuitenkin vähintään 0,6 ap/as

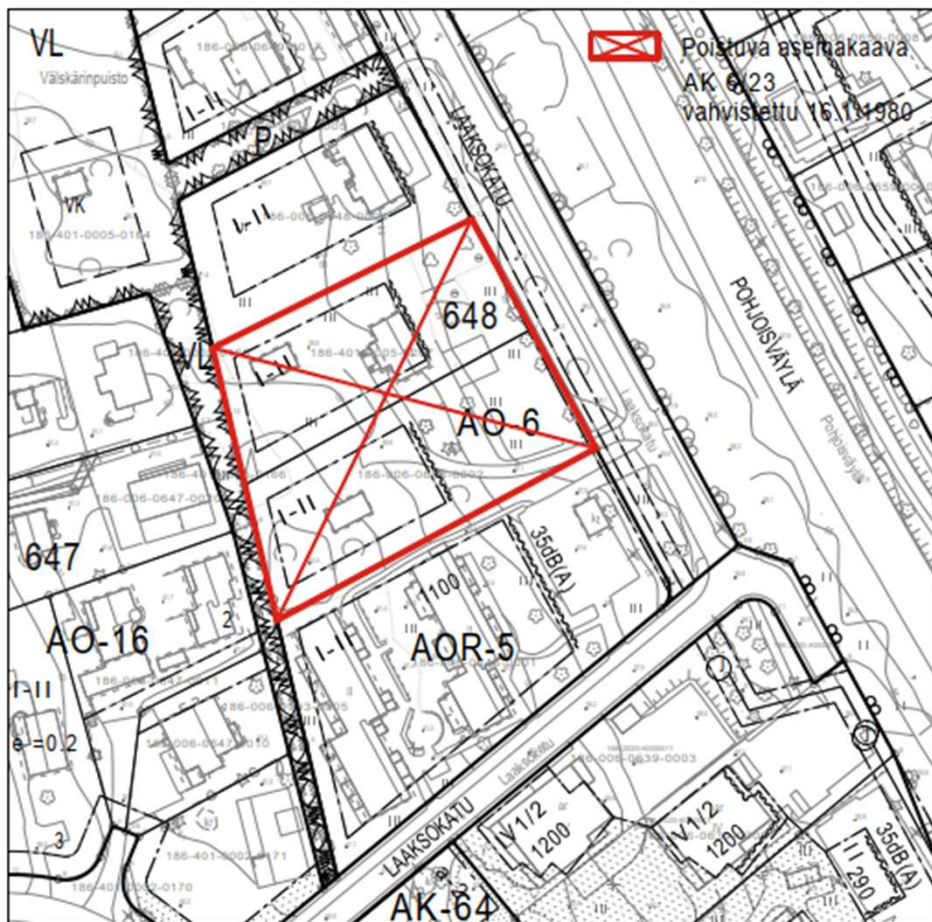
-> vanhaan katumitoitukseen liittyvän pysäköintihaasten johdosta tulee tulkittavaksi 'muilla alueilla' käytössä oleva normitus: 1 ap / 85 k-m<sup>2</sup>.

# Tontinkäyttöluonnos

- 1 krs rivitalo
- n. 2470 m<sup>2</sup>
- 500 ja t 80 k-m<sup>2</sup>
- 2 krs pienkerrostalo
- n.1540 m<sup>2</sup>
- 700 ja t 30 k-m<sup>2</sup>
- Arviolta yht. 24 uutta asukasta  
(1 as / 50 m<sup>2</sup>)
- A:14 ap  
pysäköintinormi 85 k-m<sup>2</sup>: 8 ap,  
110 k-m<sup>2</sup>: 6 ap  
viitesuunnitelma: 14 ap
- AP: 6+6 ap  
pysäköintinormi 1,5ap/as: 9 ap  
viitesuunnitelma: 12 ap

Arkkitehtitoimisto J. Palmqvist Oy  
20.2.2025





Poistuva asemakaava

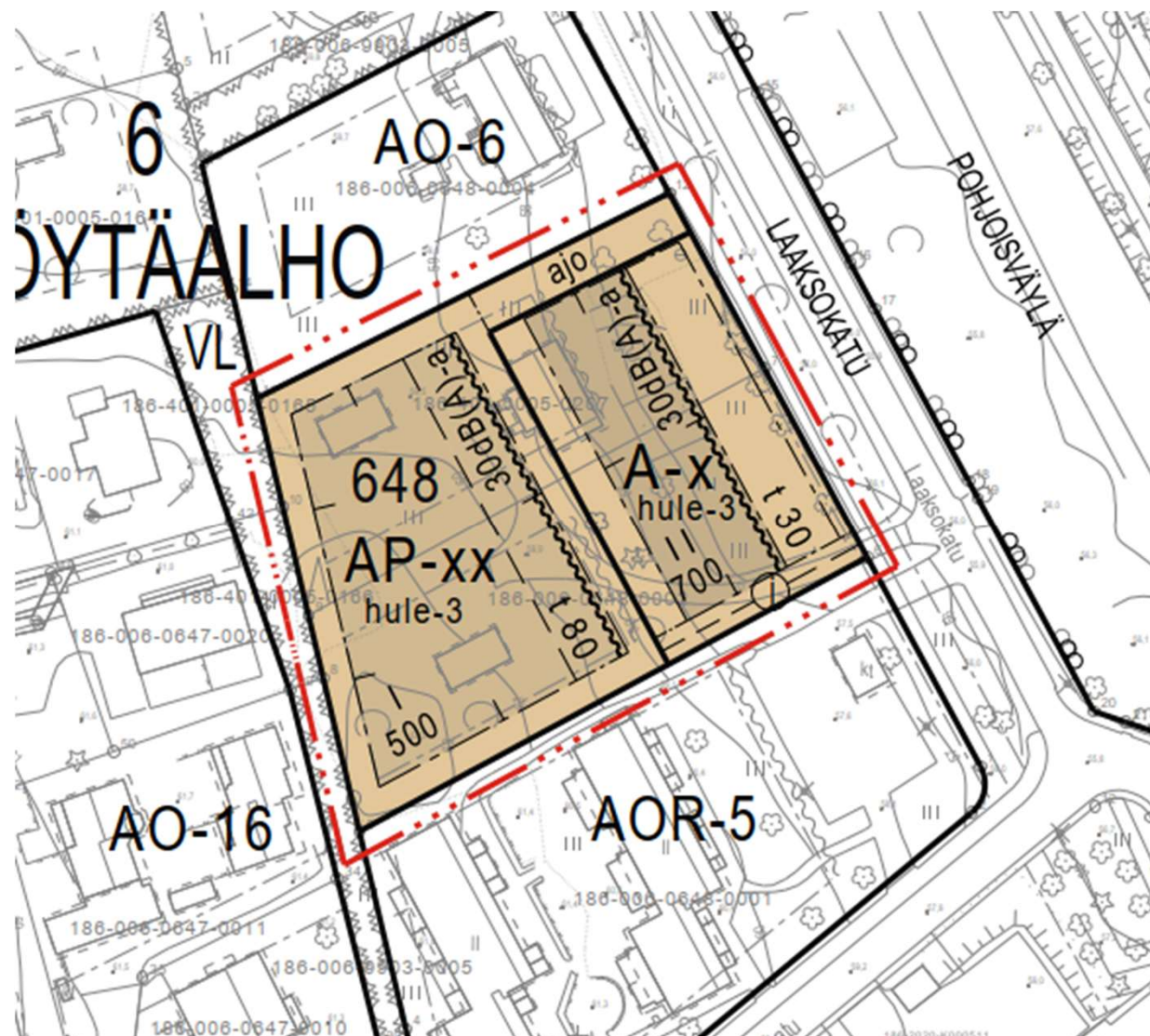
AP-xx

ASUINPIENTALOJEN KORTTELIALUE

A-x

ASUINRAKENNUSTEN KORTTELIALUE

## Asemakaavan muutosluonnos nähtävillä 11.2.-12.3.2026



# ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

## A-x

### ASUINRAKENNUSTEN KORTTELIALUE

Korttelialueelle voidaan rakentaa pienkerrostaloja, rivitaloja, kytkettyjä ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin sekä yhteiskäyttöisiä pysäköinti-, jätehuolto- ja varastotiloja.

Asuinrakennuksiin saa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa:

- porrashuoneiden 15 m<sup>2</sup> ylittävän osan ja asukkaiden varastoja, kuitenkin enintään 15% varsinaisesta kerrosalasta,
- asuntojen ulkopuolisia, asukkaita palvelevia apu- ja yhteistiloja,
- hissikuuluit, hormit ja teknisiä tiloja,
- kiinteistömuuntamon,
- väestönsuojatiloja.

Rakennusoikeudesta saa 25 % rakentaa liike-, työ- tai palvelutiloiksi, joissa harjoitettu toiminta ei aiheuta ympäristölle häiriötä. Tonttia ei saa käyttää ympäristöä rumentavaan tai häiritsevään varastointiin.

Julkisivut ja kaikki rakenteet on tehtävä laadukkaasti kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristön, kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimuksiin. Julkisivut tulee jäsenellä ja julkisivuväriytyksen tulee soveltua alueen ilmeeseen.

Rakennusten katoille ja julkisivuihin saadaan sijoittaa energiatalouden edellyttämiä teknisiä laitteita. Kaavassa annetun kerrosluvun estämättä ja kaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa ilmanvaihtokonehuoneita ja muita teknisiä tiloja, joiden julkisivut on sovitettava muun rakennuksen ulkoasuun.

Tontille tulee sijoittaa rakennuksia tai suojarakennelmia siten, että liikenteen aiheuttama melu oleskelupiha-alueella ja oleskeluun käytettävillä parvekkeilla ei ylitä melun A-painotetun

ekvivalenttitason (LAeq) arvoja päivällä (klo 7-22) 55dB ja yöllä (klo 22-7) 50dB. Asuinhuoneissa melutaso ei saa ylittää päiväohjearvoa 35dB eikä yöohjearvoa 30dB.

Tontille on varattava leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 15 % asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta. Tontin osat, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueeksi, kulkuväyläksi tai huoltoalueeksi, on istutettava ja hyödynnettävä hulevesien käsittelyssä.

Tontilla tulee säilyttää tai istuttaa vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 100 m<sup>2</sup> kohti.

Tontille on varattava polkupyörien säilytyspaikkoja vähintään 1 paikka/30 k-m<sup>2</sup>. Pyöräpaikoista vähintään puolet tulee sijoittaa maantasossa olevaan varastoon tai katokseen.

Tontille on varattava autopaikkoja vähintään:

- yksi- tai kaksiasuntoiset pientalot 2 ap/asunto
- rivitalot ja kytketyt pientalot 1,5 ap/asunto
- asuinkeuhkotalot 1 ap/85 k-m<sup>2</sup>

Pysäköintialueilla ja -tiloissa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

## AP-xx

### ASUINPIENTALOJEN KORTTELIALUE

Korttelialueelle saa rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin.

Asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta saa tontilla asuva käyttää 25 % työ-, yms. palvelutiloiksi, joissa harjoitettu toiminta ei aiheuta ympäristölle häiriötä.

Julkisivut ja kaikki rakenteet on tehtävä laadukkaasti kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristön, kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimuksiin. Julkisivut tulee jäsenellä ja julkisivuväriytyksen tulee soveltua alueen ilmeeseen. Rakennusten katoille ja julkisivuihin saadaan sijoittaa energiatalouden edellyttämiä teknisiä laitteita.

Tontilla tulee säilyttää tai istuttaa vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 100 m<sup>2</sup> kohti. Tontille on varattava leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 15 % asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta. Tontin osat, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueiksi, kulkuväyläksi tai huolto- ja paikoitusalueiksi, on istutettava ja hyödynnettävä hulevesien käsittelyssä.

Tontille tulee sijoittaa rakennuksia tai suojarakennelmia siten, että liikenteen aiheuttama melutaso ei ylitä ulkona oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50dB. Asuinhuoneissa melutaso ei saa ylittää päiväohjearvoa 35dB eikä yöohjearvoa 30dB.

Tontille on varattava polkupyörien säilytyspaikkoja vähintään 1 paikka/30 k-m<sup>2</sup>. Pyöräpaikoista vähintään puolet tulee sijoittaa maantasossa olevaan varastoon tai katokseen.

Tontille on varattava autopaikkoja vähintään:

- yksi- tai kaksiasuntoiset pientalot 2 ap/asunto
- rivitalot ja kytketyt pientalot 1,5 ap/asunto

Pysäköintialueilla ja -tiloissa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.



|                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 700                                                                                   | 1213000<br>Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.                                                                                                                                                                       |
| t 100                                                                                 | 1213001<br>Talousrakennuksen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.                                                                                                                                                     |
| II                                                                                    | 1217000<br>Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.                                                                                                            |
|   | 1227000<br>Rakennusala.                                                                                                                                                                                                 |
|  | 1240902<br>Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten asuinrakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30dB(A).               |
|  | 1251100<br>Ajoyhteys.                                                                                                                                                                                                   |
|  | 1258020<br>Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.                                                                                                                                                                |
| hule-3                                                                                | 1271413<br>Korttelialueen hulevedet tulee käsitellä tonteilla hulevesiä viivytättämällä ennen niiden johtamista hulevesiverkkoon. Rakennusluvun yhteydessä tulee esittää tontikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma. |
|  | 1231000<br>Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.                                                                                                                                                          |
|  | 1231003<br>Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.                                                                                                                                              |

# Vaikutusten arviointia

- maankäyttö tehostuu yleiskaavan 2040 tavoitteiden mukaisesti, huomioiden lähiympäristön rakennuskanta ja uuden rakentamisen soveltuminen ympäristöönsä; suunnitellun rakentamisen voidaan katsoa soveltuvan alueelle tehokkuutensa ja kerroslukunsa puolesta; suurin sallittu kerrosluku säilyy voimassa olevan asemakaavan mukaisena
- Asemakaavan muutoksen myötä asukasmäärä lisääntyy maltillisesti. Laskennallisesti 10 ->24 as
- Nykyinen viherpinta-ala vähenee, mutta tontit olleet vajaakäytöllä, tulevien tonttien reunoilla voidaan pyrkiä säilyttämään olemassa olevaa puustoa ja kasvillisuutta. Asemakaavamääräyksellä ohjataan säilyttämään tai istuttamaan tontilla puustoa.
- Liikennemäärä lisääntyy maltillisesti (n.15 ajon./vrk); ympäristön liikenneverkolle ei raskautta nykytilannetta enempää; autoliikenne suuntautuu poispäin kadunvarren nykyisestä pientaloasutuksesta; tarvittavat autopaikat sijoitetaan omalle tontille; Voimassa olevan asemakaavan tilavaraus mahdollistaa suunnittelualueen kohdalla kadun saneerauksen nykyistä leveämpänä, huomioiden mahdollisen jalkakäytävän ja pysäköintipaikat

# Vaikutusten arviointia

- tontin ja kunnallisteknisten verkostojen käyttö tehostuvat olevien palvelujen ja kulkuyhteyksien äärellä
- Käyttöikänsä päähän tullut rakennus on mahdollista korvata nykyaikaisella, tehokkaammalla ja energiatehokkaammalla asuinrakentamisella ja rakentamaton tontti tulee asemakaavan mukaiseen käyttöönsä.
- Asemakaavamääräyksissä huomioitu resurssiviisaustavoitteita: kotityöskentely -> vähemmän liikkumistarvetta; energiatalouden edellyttämiä teknisiä laitteita; määräykset polkupyörien säilytyksestä; sähköautojen latauspisteisiin varautuminen
- Asemakaavaan lisätään nykyaikaiset määräykset, mm. hulevesien viivyttämisestä
- Asemakaavamääräyksissä edellytetään pysäköintinormituksen suunnitteluohjeen mukaiset autopaikat, joissa kerrostalojen osalta on kuitenkin otettu huomioon Laaksokadun Myllytien päässä havaitut haasteet; ei annettu paikkamääriin erityisiä helpotuksia
- Pohjoisväylän liikennemelun torjunta voidaan huomioida nykyistä paremmin tonttien suuntauksen muuttamisella, rakennusten kerrosluvulla ja korkeudella, sijoittelulla sekä rakenteellisilla ratkaisuilla

# Aikatauluarvio

Asemakaavan valmistelutyö käynnistynyt syksyllä 2024

- Vireilletulo kuulutuksella (pvm 13.11.2024)
- palautteet Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, pyydetty 19.12.2024 mennessä

Asemakaavaluonnos on nähtävänä **11.2.-12.3.2026** (AKL 62 §)

- Lausunnot ja mahdolliset mielipiteet asemakaavan muutosluonnoksesta

Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäväksi arviolta kesällä/syksyllä 2026 (AKL 65 §, MRA 27§) 30 vrk

- Kaupunkikehityslautakunnan päätös ehdotuksen nähtäville asettamisesta
- mahdolliset palautteet asemakaavan muutosehdotuksesta nähtävilläoloaikana
- vastineet saatuihin palautteisiin

Tavoitteena on, että kaavamuutos siirtyy hyväksymiskäsittelyyn (Kauke ltk, KH ja KV) loppuvuodesta 2026

- kaupunginvaltuuston päätöksestä valitusmahdollisuus Helsingin hallinto-oikeuteen

Asemakaavan muutoksen voimaantulo kuulutuksella

Asemakaavan toteuttaminen

- Alustavasti v. 2027

# Tiedottaminen

Kaikista osallisten kuulemisvaiheista tiedotetaan kuuluttamalla kaupungin verkkosivulla

- kuulutukset: <https://www.jarvenpaa.fi/kuulutukset> ja
- Keski-Uusimaa -lehdessä, sekä
- lähettämällä kirje asemakaavamuutosalueen ja asemakaavamuutosalueeseen rajoittuvien alueiden maanomistajille ja haltijoille.
- Lisäksi kuulemisvaiheista tiedotetaan muita osallisia,
- ja niitä, jotka ovat asemakaavan laatijalta kirjallisesti tiedotusta pyytäneet, ja antaneet yhteystietonsa tiedotusta varten.
- Mahdollisen yleisötilaisuuden järjestämisestä ilmoitetaan kuulutuksen yhteydessä Järvenpään verkkosivuilla tai erikseen tiedottamalla.

## Yhteystiedot:

- Kaavasuunnittelija Paula Sidoroff-Eskelinen, p. 040 315 2985



Järvenpää-info  
040 315 2880

[www.jarvenpaa.fi](http://www.jarvenpaa.fi)  
[info\(at\)jarvenpaa.fi](mailto:info(at)jarvenpaa.fi)  
Sibeliuksenkatu 8, PL 41,  
04401 Järvenpää

*Sähköpostiosoitteet ovat muotoa:  
[etunimi.sukunimi\(at\)jarvenpaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)jarvenpaa.fi)*

