

JYK Urheilukadun pohjoispuoli

Asemakaavan muutos / *LUONNOS*

Selostus

JARDno-2019-1092

Kaavatunnus 010105



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 16.4.2025

23.4.2025

27.8.-26.9.2025

pvm §

pvm

pvm §

pvm §

pvm §

Sisällysluettelo

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
	Tunnistetiedot.....	4
	Kaava-alueen sijainti	4
	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	5
	Tausta-aineistoja	6
2.	TIIVISTELMÄ.....	7
	Kaavaprosessin vaiheet.....	7
	Asemakaava	7
	Asemakaavan toteuttaminen	8
3.	LÄHTÖKOHDAT	8
	Selvitys suunnittelualueen oloista	8
	Suunnittelutilanne.....	35
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	41
	Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset.....	41
	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	42
	Osallistuminen, yhteistyö ja kaavaprosessin kulku.....	42
	Viranomaisyhteistyö	44
	Asemakaavan tavoitteet	44
	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	47
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	51
	Kaavan rakenne.....	51
	Mitoitus	51
	Palvelut	52
	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	52
	Aluevaraukset	53

Kaavan vaikutukset	57
Ympäristön häiriötekijät.....	57
Kaavamerkinnot ja -määräykset	58
Nimistö	58
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	58
Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	58
Toteuttamisen ajoitus	58
Toteutuksen seuranta	58

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Tunnistetiedot

JYK Urheilukadun pohjoispuoli

Asemakaavan muutos

Diaarinumero JARDno-2019-1092

Kaavatunnus 010105

Asemakaavan muutos koskee:

1. eli Keskukseen kaupunginosan korttelin 117 Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YO-5) ja siihen liittyviä puisto- ja katualueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

1. eli Keskukseen kaupunginosan kortteleihin 117 ja XXX Asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK-XX) ja niihin liittyvät katualueet.

Laatija: Järvenpään kaupunki, Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

Yhteyshenkilö: Paula Sidoroff-Eskelinen, PL 41, 04401 JÄRVENPÄÄ, puhelin 040 315 2985,

sähköposti etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi

Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee noin 0,5 km Järvenpään keskustan rautatieasemalta etelään, Urheilukadun pohjoispuolella. Suunnittelualueeseen sisältyvät Järvenpään Yhteiskoulun (JYK) entinen koulutontti (tontti 1-117-13) ja sen viereinen pallokenttäalue (1-9903-4) sekä näihin liittyviä katualueita. Suunnittelualue rajautuu etelässä Urheilukatuun ja Urheilukujaan, idässä kerrostalotontteihin, pohjoisessa ammattiopisto Spesian tonttiin ja Kirkkopolkuun sekä lännessä Kansakoulunkatuun. Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 2,7 ha. Suunnittelualueeseen lukeutui vireilletulovaiheessa Kansakoulunkatu 28 eli Keskustan päiväkodin tontti, mutta se on luonnosvaiheessa poistettu asemakaavamuutoksen aluerajauksesta. Suunnittelualueen rajausta on asemakaavaluonnosvaiheessa tarkennettu lisäämällä siihen tonttirajojen tarkistamiseksi osia Urheilukadusta ja Kirkkopolusta.



Suunnittelualue Järvenpään opaskartalla, likimääräinen raja-
suunnittelualueen rajauksesta asemakaavoituksen vireilletulon jälkeen
(punainen yliviivaus)

Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutoksen nimi on JYK Urheilukadun pohjoispuoli.

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on tutkia koulukäytöstä poistuneen Järvenpään Yhteiskoulun tontin ja viereisen pallokentän muuttamista asuinkerrostalojen korttelialueeksi Järvenpään yleiskaavan 2040 mukaisesti. Asemakaavasuunnittelussa tutkitaan yleiskaavan lähipuiston sijainti ja raja-
suunnittelualueen rajauksesta asemakaavoituksen vireilletulon jälkeen
(punainen yliviivaus)

Suunnittelualueelle tavoitellaan noin 6-8 kerrostaloa ja rakennusoikeutta noin 15000-19500 k-m². Rakentamisennusteen mukaisesti alueelle tavoitellaan noin 250 asuntoa ja noin 300 uutta asukasta. Asemakaavan luonnosvaiheessa osoitettu rakennusoikeuden enimmäismäärä mahdollistaa alueelle noin 290 asuntoa ja 390 uutta asukasta. Rakentamisen tavoitteet tarkentuvat asemakaavamuutoksen yhteydessä järjestettävässä suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailussa, jossa kaupunki hakee alueelle toteuttajakumppania/kumppaneita mukaan yhteissuunnitteluun, toteuttamaan viihtyisää ja monipuolista asumista ydinkeskustan tuntumaan. Asemakaavaehdotus valmistellaan yhteistyössä valittavan/valittavien toteuttajakumppaneiden kanssa.

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Otteet ilmakuvista
3. Puuston ja kasvillisuuden kevytinventointi
4. Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY
5. Uudenmaan kulttuuriympäristöt
6. JYK Rakennushistoriaselvitys
7. Kulttuuriympäristön hoitosuunnitelman kohteet suunnittelualueella ja lähiympäristössä
8. Lyhennelmät lausunnoista, mielipiteistä ja muistutuksista sekä kaavoituksen vastineet
9. Asemakaavaluonnoksen viitesuunnitelmatarkastelu
10. Asemakaavakartta ja -määräykset, luonnosvaihe
11. Asemakaavan seurantalomake (*tarkentuu ehdotusvaiheessa*)

Tausta-aineistoja

- Järvenpään yleiskaavan 2040 taustaselvitykset
- Resurssiviisas Järvenpää-tiekartta (KV 11.11.2019 § 83) ja toteutussuunnitelma 2020-2023 (Kaukeltk 29.10.2020 § 46)
- Järvenpään liikenne- ennuste ja liikennejärjestelmäsuunnitelma 2040 (Sitowise 2020)
- Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelma, meluselvitys (Sitowise 2020)
- Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelman ilmanlaatuselvitys (Sitowise 2019)
- Järvenpään pyöräliikenteen kehittämissuunnitelma 2018
- Missä maat on mainiommat, Uudenmaan kulttuuriympäristöt (Uudenmaan liitto 2022)
- Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelma (Ramboll 2017)
- Järvenpään maisemaselvitys, MA-Arkkitehdit Oy, 2000
- Järvenpään viherrakenteen arvot ja hyödyt (SYKE, Järvenpään kaupunki 2016)
- Järvenpään luontotyyppiselvitys 2015, päiv. 2019 (Faunatica)
- Järvenpään pienvesiselvitys 2017 (Pöyry Finland)
- Järvenpään hulevesisuunnitelma 2013 (FCG)
- Järvenpään tekninen hulevesisuunnitelma 2016 (Pöyry Finland)
- JYK kouluhanke, asemakaavan muutos, Liikenteelliset tarkastelut (Sitowise 2018)
- JYK yhtenäiskoulukeskus, asemakaavamuutos: meluselvitys ja tärinäselvitys (Sitowise 2018)
- JYK, Urheilukatu 7-9 Rakennushistoriaselvitys (Ark-byroo 2024 / Mestaritoiminta)
- Maaperän tutkimusraportti, Urheilukatu 7-9 (ORTEK 2024 / Mestaritoiminta)
- JYK Urheilukadun pohjoispuoli, puuston ja kasvillisuuden kevytinventointi 07/2025

2. TIIVISTELMÄ

Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulosta ilmoittaminen	kuulutus 16.4.2025
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	23.4.2025
Asemakaavaluonnos nähtävänä AKL 62§, MRA 30§	27.8.-26.9.2025
Kaupunkikehityslautakunta	pvm §
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä AKL 65§ ja MRA 27§	pvm
Kaupunkikehityslautakunta	pvm §
Kaupunginhallitus	pvm §
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	pvm §

Asemakaava

Asemakaavan muutoksella osoitetaan entinen yhteiskoulun tontti ja sen viereinen pallokenttäalue asuinkerrostalojen alueeksi (AK-XX). Asemakaavan luonnosvaiheessa osoitetaan itäiselle korttelialueelle 6000 k-m² seitsenkerroksista ja läntisen korttelialueen kahdelle ohjeellisena osoitetulle tontille 6000 k-m² ja 7500 k-m² pääosin viisi-seitsenkerroksista asuinkerrostalorakentamista. Läntisen korttelialueen pohjoisosaan voi olla mahdollista tutkia kerrosluvultaan kahdeksankerroksista rakentamista.

Luonnosvaiheessa ohjeelliset asemakaavatonttien pinta-alat ovat itäisellä korttelialueella noin 6300 m² ja läntisellä korttelialueella noin 5700 m² ja 7200 m² ja tonttitehokkuus korttelialueilla on keskimäärin noin $e=1$. Rakentamisennusteen mukaisesti alueelle tavoitellaan noin 250 asuntoa ja noin 300 uutta asukasta. Asemakaavan luonnosvaiheessa osoitettu rakennusoikeuden enimmäismäärä mahdollistaa alueelle noin 290 asuntoa ja uutta 390 asukasta.

Rakentamisen kerrosluvuissa on otettu huomioon viereinen RKY-alue eli Järvenpään kirkko, jonka lisäksi läntisen korttelialueen rakennusala on rajattu ottaen huomioon kirkon ja alueen eteläpuoleisen uuden JYK yhtenäiskoulukeskuksen sisäänkäynnin välille muodostuva kaupunkikuvallinen akseli. Uusien asuinkorttelialueiden väliin on osoitettu aiemmin koulutontilla aluevarauksena ollut jalankulun ja polkupyöräilyn kulkuyhteys aukion aluevarauksena, jonka alueelle sijoittuvat Koulupolun jalankulun ja polkupyöräilyn kulkuyhteys vierialueineen, sekä hulevesilinja. Koulupolun yhteyteen osoitettu Nahkalinnan aukio on tarkoitus toteuttaa vehreänä, toteuttaen yleiskaavan lähipuistoa.

Suunnittelualueeseen on sisällytetty osin Urheilukadun, Urheilukujan ja Kirkkopolun katualueita, jonka myötä kulkuyhteysille voidaan osoittaa riittävän leveät asemakaavalliset aluevaraukset

rakentamisen ja kunnossapidon näkökulmasta, sekä tutkia aiemmin tonteille sijoittuneiden puiden osoittaminen jatkossa osana katupuustoa.

Suunnittelualan asuinkerrostalotonteille lisätään pohjaveden suojelua ja hulevesien käsittelyä koskevat asemakaavamääräykset, jonka lisäksi asemakaavan yleismääräyksenä on rakentamista suunniteltaessa selvitettävä ja otettava huomioon mahdolliset haitalliset vaikutukset pohja- ja orsiveteen sekä lähialueen kiinteistöjen rakenteisiin. Korttelialueille on osoitettu alueen osat, joilla olemassa olevaa puustoa tulee ohjeellisesti pyrkiä säilyttämään. s-3 -merkinnällä osoitetuille alueille sijoittuu puustoa, jolla on katsottu olevan erityistä maisemallista/kaupunkikuvallista arvoa. Ajoneuvoliittymät uusille tonteille järjestetään Kansakoulunkadulta ja Urheilukadun itäosasta.

Asemakaava-alueelle tulee laatia erillinen tonttijako asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Asemakaavan toteuttaminen

Tavoitteena on että asemakaavan muutosta voidaan ryhtyä toteuttamaan loppuvuodesta 2026. Asemakaavaa voi ryhtyä toteuttamaan, kun kaavan hyväksymispäätös on saanut lainvoiman, asemakaavan muutos kuulutettu voimaan sekä tarvittavat kiinteistötekniset toimenpiteet suoritettu.

3. LÄHTÖKOHDAT

Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala käsittää Urheilukadun pohjoispuolelle sijoittuvan Järvenpään Yhteiskoulun (JYK) entisen koulutontin, jonka sisäilmavaurioituneet rakennukset on tontin keskelle jätettyä kiinteistömuuntamoa lukuun ottamatta purettu. Nykytilanteessa suunnitteluala sijoittuu joitakin rakennuskontteja. Tontin Kansakoulunkadun puolella on hiekkakenttäaluetta ja kirkon yhteydessä puustoista aluetta, josta osa on asemakaavassa suojeltu. Entisen koulutontin itäreunassa on Lepolan asuinalueelta keskustaan johtava jalankulun ja polkupyöräilyn yhteys, jonka itäpuolella on asemakaavan mukaiseen puistoon sijoittuva pallokenttä, jonka reunalla koivupuustoinen alue.

Suunnitteluala sijoittuu Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelman alueelle, jolla on useita inventoituja rakennuskohteita. Suunnittelualan vieressä on valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY) kuuluva kohde Järvenpään kirkko ja suunnittelualueesta noin 300 metriä etelään valtakunnallisesti merkittävää rakennettua

kulttuuriympäristöä (RKY) 'Tuusulan Rantatien kulttuurimaisema. Suunnittelualue sijoittuu keskustan pohjavesialueelle. Suunnittelualueen lähiympäristöön sijoittuu Järvenpään Yhteiskoulun alue ja Keskusurheilukenttä, ammattiopisto Spesia, Järvenpään kirkko ja seurakuntakeskus sekä yhtenäisesti rakentuneita pien- ja kerrostalokorttelialueita.

Luonnonympäristö

Maisema

Suunnittelualue kuuluu maisemamaakuntajaossa Eteläiseen rantamaahan ja edelleen eteläiseen viljelyseutuun. Järvenpään maisemaselvityksessä (MA-arkkitehdit 29.12.2000) suunnittelualue on inventoitu kaupunkirakenteen osaksi, joka sijaitsee vanhalla alavalla viljelyalueella.

Suunnittelualueen pohjoisosassa / pohjoispuolella on keskusta-alueen harvoja moreeniselänteitä (Kirkonmäki). Suunnittelualueeseen liittyvät Urheilukatu ja Kansakoulunkatu ovat 1950-luvun katuverkostoa. Suunnittelualue sijoittuu etelän suunnasta tarkasteltuna osaksi Sipoontien pohjoispuolen tiivistä ja edelleen tiivistyvää kaupunkikeskustaa, jonka osalta kasvun mahdollisuudet ovat myös korkeaan rakentamiseen.

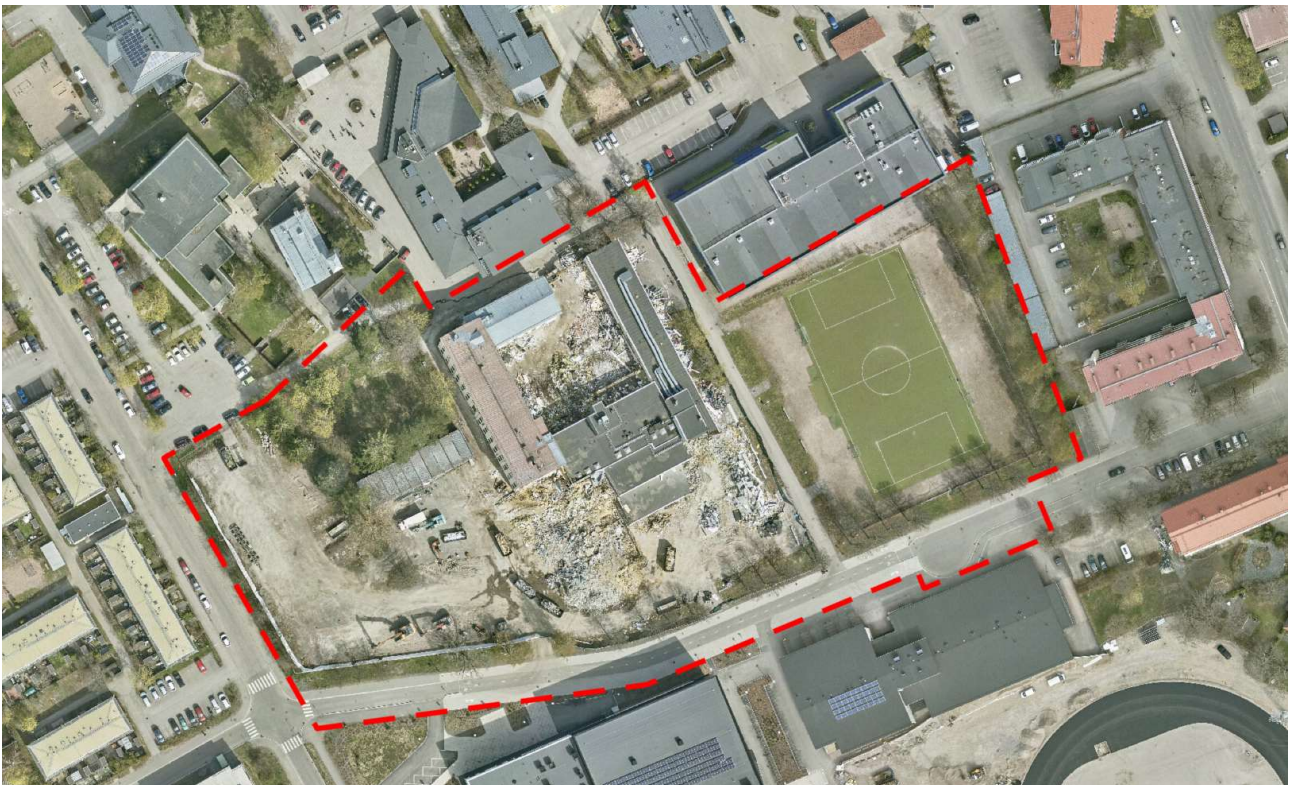


Näkymä suunnittelualueen suuntaan etelästä valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) 'Tuusulan Rantatien kulttuurimaisema' suunnasta: Sipoontiehen rajautuvaa kaupunkisiluetta, joka on syntynyt entisen alavan viljelyalueen rakennuttua. (09/2022 Street Smart by Cyclomedia katunäkymäkuvat)

Suunnittelualueella ja sen lähimaisemassa on tapahtunut viime vuosina useita muutoksia: suunnittelualueen useina eri vuosikymmeninä rakentunut vanha koulurakennuskokonaisuus on purettu ja Urheilukadun eteläpuolelle rakennettu Uusi JYK yhtenäiskoulukeskus sekä moduulikoulu piha-alueineen, sekä tehty Keskusurheilukentän perusparannusta stadionrakenteineen, jotka ovat korvanneet alueelle tunnusomaista 1950-luvun rakennuskantaa. Koulutoiminnan siirtymävaiheessa Urheilukadun pohjoispuolelta eteläpuolelle on alueella ollut myös erilaisia väliaikaisia järjestelyitä, mm. koulutilojen osalta. Muutoksia on nähtävissä ilmakuvista eri ajankohdilta, kaavaselostuksen liitteenä **(Liite 2)**.

Kasvillisuus

Suunnittelualue on rakennettua kaupunkiympäristöä, jossa kasvillisuus on pääosin kulttuurivaikutteista. Suunnittelualueelle sijoittuu koristekasvillisuutta, sekä puustoa tontin reunoille ja kulkuyhteyksien varsille sijoittuvina puuriveinä, pallokentän itäpuolella olevana koivikkona sekä entiselle koulutontille kirkon viereiselle alueelle. Puustoisemmalla alueella on entisen vahtimestarin rakennuksen pihapiiriin kuulunutta kasvillisuutta ja Kirkkopolun kohdalla on myös asemakaavalla suojeltua puustoa. Entisen koulutontin itäosassa, hiekkakenttäalueen reunalla, on kookkaita erilajisia yksittäispuita. Puulajeina katua reunustamassa on pääosin lehmus, seassa yksittäispuina mm. koivu, leppä ja tammi, joista alueen lounaisosassa on erikoisempia monihaaraisia kasvumuotoja. Kirkon viereisellä puustoisemmalla alueella inventoituina lajeina ovat mm. mänty, kuusi, vaahtera, pihlaja, tuomi, pihdat, lehtikuusi ja poppeli sekä kriikunat, onnenpensas ja pähkinäpensas. Suunnittelualueella on jonkin verran nurmialueita ja muutoin hiekka-alueita. Paikoin piha-alue on koulukäytön ja sittemmin rakennusten purkamisen myötä kulunut ja hiekkapintainen.

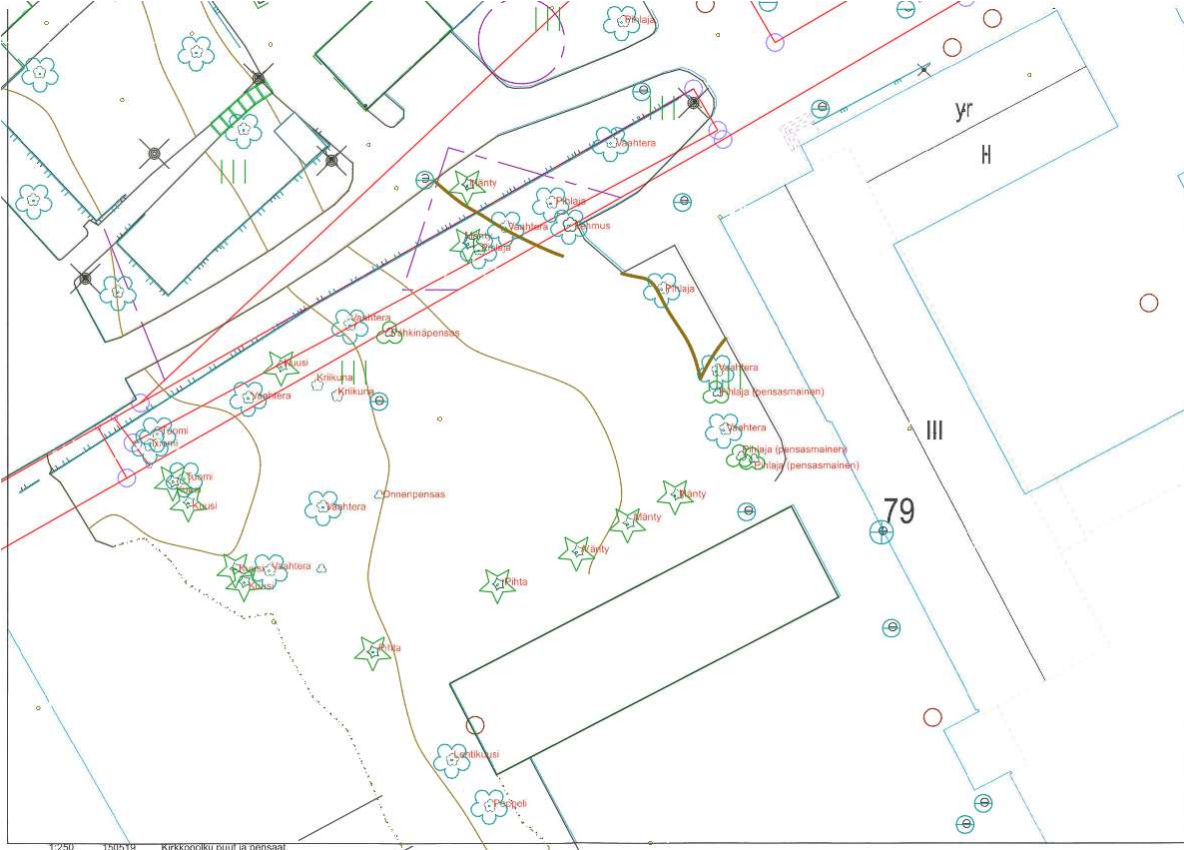


Suunnittelualueen kasvillisuutta ortoilmakuvassa (2024).



Vasemmalla kuva suunnittelualueelta vanhan kirkon suuntaan. Oikealla kuva Kirkkopolulta itään Kansakoulunkadun suuntaan; asemakaavalla suojeltu mänty.

Entisen yhteiskoulutontin ja kirkon välisellä alueella on asemakaavassa suojeltua puustoa, asemakaavamääräyksenä: *‘Alueen osat, jolla olevia luonnonsuojelun kannalta arvokkaita puita ei saa kaataa eikä muuten vahingoittaa’*. Suojeltu sekä sitä lähellä oleva puusto on inventoitu vuonna 2019 (15.5.2019 / Järvenpään kaupunki, maankäyttö- ja karttapalvelut). Asemakaavassa säilytettäväksi oli osoitettu yksi yksittäinen havupuu Kirkkopolun ja kirkon tontin rajalla, jota ei enää ole, sekä Kirkkopolun eteläpuolella puuryhmä, joka käsittää karttatulkinnan mukaan neljä havupuuta ja 1-2 lehtipuuta. Yksittäinen havupuu todettiin inventointikäynnillä tuhoutuneeksi ja puuryhmän läntisin havupuu pystyyn kuolleeksi. Puuryhmän itäisimmät puut ovat pohjakarttatulkinnan mukaan lehmus ja iäkäs pihlaja sekä läntisemmät havupuut mäntyjä, joista yksi ulottautuu Kirkkopolun ylle.



Asemakaavalla suojellun ja lähialueen puuston kartoitus ja lajistoinventointi (15.5.2019 / Järvenpään kaupunki, maankäyttö- ja karttapalvelut). Asemakaavan suojeltu puusto on merkitty liilalla pistekatkoviivalla.

Asemakaavamuutoksen laadinnan yhteydessä on kaavamuutosalueelle tehty puuston ja kasvillisuuden kevytinventointi (07/2025), jossa on tehty havainnot alueen kasvillisuudesta sekä kartoitettu lajistoa ja puuston kuntoa, sekä tarkistettu vuonna 2019 tehty inventointi. Puuston ja kasvillisuuden kevytinventointi on asemakaavaselostuksen liitteenä (**Liite 3**).

Suunnittelualueelle ei sijoitu Järvenpään luontotyyppiselvityksen 2015 (Faunatica) kohteita tai luonnonmuistomerkkejä. Suunnittelualueella ei ole tiedossa luonnonsuojelualueita, suojeluohjelmien alaisia alueita, luonnonsuojelulain mukaan suojeltavia alueita tai metsälain mukaan suojeltavia alueita. Viherrakenteen arvot ja hyödyt –selvityksessä (2016) rakentamisen ulkopuolisilta alueiltaan suunnittelualue on pinnoittamattomia urheilualueita ja tonttivihreää - aluetta on käytetty opetustoimintaan.

Eläimistö

Suunnittelualueella ei ole tiedossa erityistä Järvenpään eläimistöinventointien lajistoa.

Pinnanmuodot

Entinen yhteiskoulutontin itäosa ja pallokentän alue on pinnanmuodoiltaan pääosin tasaista, noin korkeusasemassa 44,6..45,0 metriä merenpinnan yläpuolella, maaston laskiessa alueen länsiosassa Kansakoulunkadun ja Urheilukadun suuntiin noin korkeusasemaan 42,3 metriin mpy. Maasto nousee edelleen Seurakuntakeskuksen ja vanhan kirkon suuntaan, Kirkkopolun pohjoispuolella, noin 47 metriin mpy.

Maaperä, rakennettavuus

Suunnittelualueen maaperä on maaperäkattatarkastelun perusteella pääosin savea. Entisen yhteiskoulutontin pohjoisreunalla, ulottuen kirkon ja seurakuntakeskuksen alueelle, on kalliota.



Ote maaperäkartasta, vaaleanvihreät alueet ovat savea, tummanvihreät kalliota (GTK / Järvenpään paikkatietoaineistot)

Suunnittelualueelta on maaperätietoja kaupungin pohjatutkimusrekisterissä, joka käsittää pohjatutkimustietoja kaupunkitekniikan suunnittelupalvelujen numeerisesta sekä maankäyttö- ja karttapalvelujen paperiarkistosta. Suunnittelualueelta on tiedossa maaperätutkimukset vuosilta 1968-1978 (nrot 133, 337 ja 314). Pohjatutkimuksessa nro 133 (koulun C-osa, 14 tutkimuspistettä) mainitaan maalajeina savi, hiekka ja sora ja kairaukset ovat päättyneet kovaan pohjaan 1,8 - 5,5 metrin syvyydellä. Pohjatutkimuksessa 337 (alapiha, pallokenttä ja Urheilukadun varsi, 10 tutkimuspistettä) kairaukset ovat päättyneet kiveen, lohkareeseen tai kallioon, Kansakoulunkadun varrella noin 16 metrin syvyydellä, josta itään noin 9 - 10 metrin syvyydellä. Palloilukentän alueella kairaukset ovat päättyneet 5,67 - 9,80 metrin syvyydellä. Pohjatutkimuksessa 314 vuodelta 1977 (neljä tutkimuspistettä Yhteiskoulun pihassa) maalajeina mainitaan sora, sorainen savi, savi, hietainen savi, hiesu ja hiesuinen moreeni. Kallio, kivi tai kova pohja on tullut vastaan syvyydessä 2,10 - 3,70 metriä.

Suunnittelualueelta on Järvenpään kiinteistöistä vastaava Mestaritoiminta laadittanut maaperän pilaantuneisuustutkimuksen (ORTEK 15.8.2024), jonka mukaan koulutontilla maaperän on pääsääntöisesti hiekkaa ja soraa ja GTK-karttapalvelun perusteella kalliomaata tai savea.



Ote suunnittelualueelle tehtyjen maaperätutkimusten sijainnista (Kaupunkitekniikan suunnittelupalvelut, pohjatutkimusrekisteri, 13.6.2025)

Pohjavesi

Kaava-alue sijoittuu Järvenpään keskustan (0118601) II luokan pohjavesialueelle. Pohjavesialueen luokitusta ja rajausta on tarkistettu 03/2018 keskuskoulun vedenottamon poistuttua käytöstä (Ympäristötiedon karttajärjestelmä Karpalo). Välittömästi suunnittelualueelta ei ole pohjaveden pinnankorkeustietoja. Urheilukadun eteläpuolella Urheilukentän moduulikoulua varten tehdyissä pohjatutkimuksissa (Mestaritoiminta / Geopalvelu Oy, 11.6.2018) on pohjaveden pinnankorkeus ollut noin 0,6 - 0,7 metriä maapinnasta (pvm 21.5.2018, tutkimuspisteet 10 ja 12). Keskuskoulun / opistojen talon tuntumasta olevien pohjavesitietojen mukaan pohjavesipinnan vaihteluväli maan pinnasta on ollut noin 0,33 - 3,35 metriä (v. 2012, pohjatutkimusrekisteri 07/2018). Kesällä 2019

tehdyissä mittauksissa pohjavedenpinnan ja putken yläpään välinen ero on ollut 1,18 - 2,47 metriä. Keskustan pohjavesialueelle on keväällä 2025 käynnistetty suojelusuunnitelman laadinta, jonka on tarkoitus valmistua vuoden 2026 alussa ja sen tuloksista tarkoitus saada tietoa kaavasuunnittelun tueksi. Suojelusuunnitelman erityispiirteenä on tarkastelun kohteena olevan pohjavesialueen sijoittuminen tiiviisti rakennetulle kaupunkikeskusta-alueelle.

Suojelualueet

Alueella ei ole tiedossa luonnonsuojelualueita, suojeluohjelmien alaisia alueita eikä luonnonsuojelulain tai metsälain mukaan suojeltavia alueita, tai rauhoitettuja luonnonmuistomerkkejä. Entisen JYK koulutontin ja kirkon välissä Kirkkopolulla on asemakaavassa suojeltua puustoa, määräyksellä: *Alueen osa, jolla olevia luonnonsuojelun kannalta arvokkaita puita ei saa kaataa eikä muuten vahingoittaa* (s-merkintä). Puut on inventoitu vuonna 2019 (ks. selostuksen kohta 'kasvillisuus').

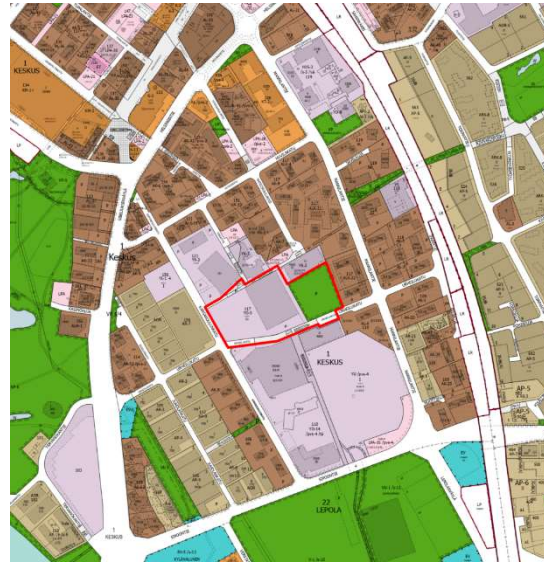
Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Suunnittelualueella ei nykytilanteessa ole väestöä, alueet on varattu julkisille palveluille. Lähiympäristöön sijoittuu pien- ja kerrostaloasumista. Asemakaavan muutosalueelle tavoitellaan rakentamisennusteen mukaisesti noin 300 uutta asukasta. Mitoitusluvut tarkentuvat asemakaavamuutoksen yhteydessä laadittavan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun ja siinä laadittavien tontinkäyttösuunnitelmien myötä.

Yhdyskuntarakenne

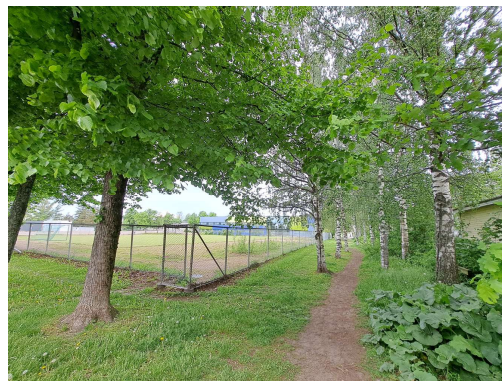
Asemakaavan muutosalue sijoittuu Järvenpään kerrostalovaltaisesti rakentuneen keskusta-alueen ja ydinkeskustan eteläpuolelle käsittäen ympäristöineen julkisluonteista, seurakunnallista sekä oppilaitosrakentamista. Alueen itäpuolelle Mannilantien varrelle sijoittuu kerrostalovaltaista asuinrakentamista ja länsipuolelle pienipiirteisempää pienkerrostalo- ja rivitalorakentamista. Suunnittelualue on nykytilanteessa rakentamaton. Tontille oli sijoittunut useassa eri vaiheessa rakentunut Järvenpään Yhteiskoulun yläkoulu, jonka toiminnot ovat siirtyneet vaiheittain kadun eteläpuolelle rakennettuun moduulikouluun sekä vuonna 2023 valmistuneeseen yhteiskoulukeskukseen, tiivistäen oppilaitostoimintaa samalla tontilla vanhan kansakoulun ja Juholan koulun kanssa. Koulu- ja viereiset keskusurheilukentän liikuntatoiminnot on suunniteltu tukemaan toisiaan ja Urheilukadun pohjoispuoleinen korttelialue on vapautunut yleiskaavan mukaiselle asuinrakentamiselle. Järvenpään yleiskaavan 2040 mukaisesti suunnittelualue lähiympäristöineen kuuluu tiivistettävään, aseman vaikutuspiirissä olevaan vyöhykkeeseen ('tiivistävä asemanseutu'-kaavamerkintä).



Vasemmalla suunnittelualueen ja ympäristön rakeisuutta nykytilanteessa. Oikealla ote ajantasaisesta asemakaavojen yhdistelmästä, josta ilmenee suunnittelualueen ja ympäristön kaupunkirakennetta; tummanruskealla pääosin asuinkerrostalorakentamista käsittävät korttelialueet, vaaleanruskealla pien- ja rivitalotyyppistä rakentamista käsittävät alueet ja liilalla värillä julkisluonteiseen kirkolliseen, päiväkotij- ja oppilaitosrakentamiseen varatut korttelialueet. Suunnittelualueen rajausta punaisella.

Kaupunkikuva/Taajamakuva

Kaupunkikuvassa suunnittelualueelle leimallista ovat viereinen kirkollisten rakennusten ja seurakuntakeskuksen muodostama rakennuskokonaisuus, yhtenäiset rivi- ja kerrostalojen rakennuskokonaisuudet Kansakoulunkadun varrella, sekä lähiympäristöön sijoittuva 1950-luvun rakentaminen (ks. Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelman kohteet jäljempänä). Spesia ammattiopiston Kuntola-rakennus erottuu kaupunkikuvassa yksittäisenä värikkään julkisivunsa ansiosta avoimen kenttäalueen laidalla, sillä on suunnittelualueelle suuntautuvia ikkunoita.



Näkymäkuvia suunnittelualueen itäosan yli pohjoiseen kohti Spesian rakennusta Urheilukadulta. Oikealla itäosan koivikkoa ja nähtävissä nykyiselle puistoalueelle syntynyt polkuyhteys.

Suunnittelualueen rakennuskanta on voimassa olevan asemakaavan mukaisesti ollut I-III-kerroksisia. Pääosin suunnittelualueen lähiympäristön rakentaminen on korkeudeltaan II-IV-kerroksista, käsittäen osin maanpäällisiä kellarikerroksia. Alueesta koilliseen, Spesian takana on kahdeksan (VIII) kerroksinen 1970-luvulla rakennettu Invantorni -rakennus, joka liittyy 1950-luvun Invan asuinalueeseen. Invalidiliiton Järvenpään koulutuskeskuksen alkuperäiset neljä (IV) kerroksiset rakennukset ovat Järvenpään ensimmäisiä kerrostaloja ja edelleen asuinkäytössä. Koulun alueelta purettu yhteiskoulun rakennuksen vanhin osa 1930-luvulta oli ilmeeltään klassistinen (III-kr).



Yhteiskoulun vanhin osa (vas.) 1930-luvulta oli ilmeeltään klassistinen (rakennusmestari Heikki Siikonen), rakennus on purettu vuonna 2024. Läheiset Järvenpään vanhimmat Invan kerrostalot (arkkitehti Esko Suhonen) 1950-luvulta ovat edelleen asuinkäytössä.



Entinen opistojen talo, Kansakoulunkadun keskuskoulu (v.1952, arkkitehti Arvo Aalto) on asemakaavalla suojeltu. Kirkkoa vastapäätä Kansakoulunkadun länsipuolella on kaksikerroksisia rivitaloja, joiden sisäänkäynteihin on pääsy kadulta. (kuvat kohti etelää).

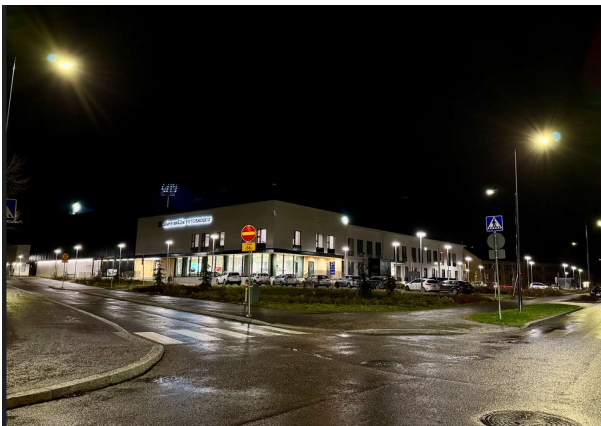
Suunnittelualueen pohjoispuolella on rakennuksena Järvenpään ainoa valtakunnallisesti arvokas rakennetun kulttuuriympäristön kohde, Järvenpään kirkko. Sen huomionarvoinen kellotapuli sijoittuu matalimmillaan lattiakorkeusasemaan +40.60, kirkon katto korkeusasemaan +57.00 ja kellotapuli korkeusasemaan ~+67.00.



Järvenpään kirkon alue on yksi Järvenpään kolmesta valtakunnallisesti arvokkaasta RKY-alueesta. Kirkko ja kellotapuli valaistaan eri aikoina kirkkokalenteriin liittyvällä värityksellä. Kadunpuoleinen lisäpysäköintipaikka seurakuntakeskukselle, sisäpihalla on pääpysäköinti.



Vanha tiilirunkoinen keltainen kirkkorakennus 1940 valmistui aluksi seurakuntataloksi (arkkitehti Yrjö A Vaskinen). Monumentaalinen kirkko on teräsbetoniarkkitehtuuria ja valmistunut 1968 (arkkitehti Erkki Elomaa). Järvenpään yhteiskoulu näkyy kirkon pihalle.



Järvenpään yhteiskoulun (valmistunut 2023, arkkitehti Eero Renell) kulmaan sijoittuu avoin julkisivu ja pääsisäänkäynti. JYK:n takana näkyy lisäksi Kansakoulunkadun vanha opistorakennus (punatiilikattoinen keltainen rakennus taustalla). Kaupunkiakselin maamerkkeinä ovat sekä JYK:n avoin julkisivu, että kirkon kellotapuli.

Suunnittelualueen eteläpuoleinen alue on uudistunut kaupunkikuvallisesti uuden JYK yhtenäiskoulu/monitoimitalon ja keskusurheilukentän perusparannuksen myötä. Uusi JYK - kouluhanketta on esitelty kaupungin päätöksentekoeuromississä elo-syyskuussa 2018 ja kaupunkikehityslautakunta hyväksynyt osaltaan hankkeen kaupunkikuvalliset tavoitteet 27.9.2018. 'Uusi JYK sijoittelun kaupunkikuvallisina tavoitteina on laadullisesti korkeatasoinen, kaupunkikuvaa parantava rakennus, joka täydentää kaupunkiakseleita. Pääjulkisivujen tulee olla selkeitä ja sisäänkäyntien havaittavia kaupunkirakenteessa. Rakennuksen tulee huomioida ympäröivän rakennuskannan mittakaava sekä soveltua siihen, sekä olla ympäristöön avoin ja hyvin suuntautuva rakennus. Liikuntaa palvelevien toimintojen ja urheilukenttätöimintojen välillä tulee olla synergia ja ympäristössä kevyt liikenne tulee asettaa ensisijalle.



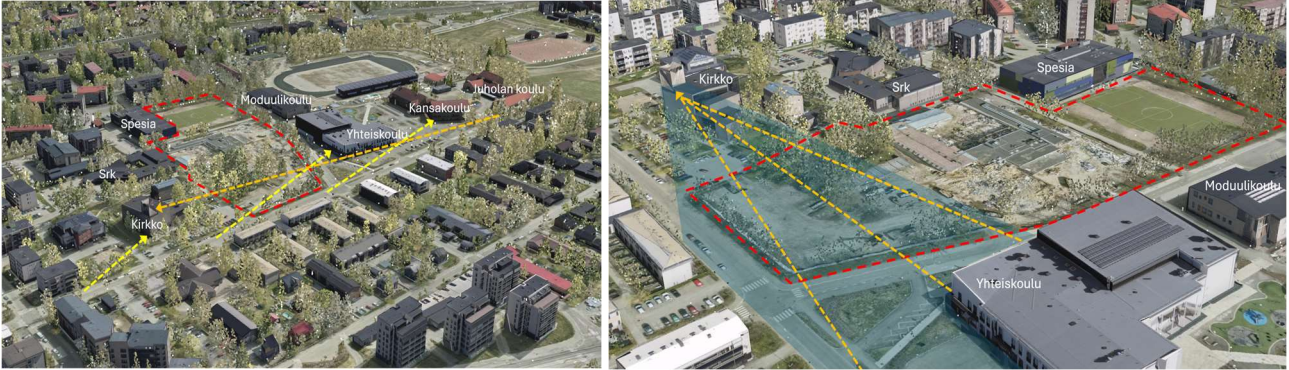
Yhteiskoulun moduulirakennuksen (vas.) ja uuden liikuntahallin (oik.) välistä näkyy Kansakoulunkadun vanha opistorakennus oikealla ja urheilukentän katsomorakenteet.



Suunniteltava alue rajoittuu etelässä yhteiskoulun edestä kulkeviin pyöräkaistoihin.

Uuden JYK yhteiskoulun asemakaavoituksen yhteydessä laadittiin koulun pihan lähiympäristösuunnitelma (Sitowise, 16.11.2018) koulun ja urheilukentän suunnittelun yhteen sovittamiseksi. Koulupolku-kulkuyhteys liittyy ympäröiviin toimintoihin (koulun piha ja keskusurheilukenttä), jota on tarve jatkaa keskustaan. Urheilukatu on keskeiseltä osaltaan pyöräilyn pääväylä, moduulikoulun saattoliikenne on osoitettu Mannilantieltä Urheilukadulle, uuden yhteiskoulukeskuksen saattoliikenne tapahtuu Kansakoulunkadulta.

Asemakaava-alueen ja lähiympäristön merkittävimpiä kaupunkikuvallisia akseleita ovat mm. kirkon kellotapuliin ja julkisten rakennusten sarja Kansakoulunkadulta katsottuna.



Ote Järvenpään kaupunkimallista (06/2025): suunnittelualue luoteesta ja lounaasta. Näkymäakseleita kohti merkittäviä julkisia rakennuksia.

Asuminen

Suunnittelualueelle ei nykytilanteessa sijoitu asumista. Yhteiskoulun tontilla on ollut 1950-luvun vahtimestarin asunto, joka on purettu ennen koulukeskuksen purkamista. Voimassa oleva asemakaava ei mahdollista asumista.

Palvelut

Yhteiskoulun tontille ei nykytilanteessa sijoitu palveluja, koulutoiminnot ovat siirtyneet Urheilukadun eteläpuolelle. Suunnittelualueen pohjoispuolelle sijoittuu Järvenpään kirkon ja seurakuntakeskuksen alue ja ammattiopisto Spesia, sekä eteläpuolelle uusi JYK yhteiskoulukeskus ja moduulikoulu sekä perusparannettu keskusurheilukenttä. Mannilantien varteen ja Urheilukadun/Urheilukujan kulmaukseen kerrostalojen kivijalkaan sijoittuu liiketiloja. Järvenpään ydinkeskustan ja kävelykadun varren palvelut, sekä kunnallisia palveluja, on noin puolen kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Entiselle Yhteiskoulun tontille ei nykytilanteessa sijoitu työpaikkoja. Suunnittelualueen läheisyyteen sijoittuu koulutoimintoihin sekä seurakunnan toimintaan liittyviä työpaikkoja sekä liiketilojen yritystoimintoja.

Virkistys

Suunnittelualueen itäosassa entisen yhteiskoulun tontilla on pääosin koululiikuntaa ja seuratoimintaa palvellut tekonurmipallokenttä, joka on tarkoitus korvata myöhemmin Juholan mäelle toteutettavalla tekonurmikentällä. Suunnittelualueen eteläpuolella on koulutoimintojakin palveleva, nykyisin perusparannettu keskusurheilukenttä ja uudessa yhteiskoulussa on

sisäliikuntahalli. Asemakaavamuutoksen yhteydessä tutkitaan yleiskaavassa 2040 osoitetun lähipuiston sijoittuminen ja laajuus. Suunnittelualueen halki kulkeva Koulupolku on kaupunkirakenteen sisäinen virkistys- ja ulkoilun pääreitti Lepolan asuinalueen ja keskustan välillä, jatkuen edelleen kaupunkikeskustasta kaupungin läntisille asuinalueille. Suunnittelualueen liittyminen ympäristön viherverkostoon tapahtuu nykytilanteessa rakentuneella keskusta-alueella paljolti tonttivihreän avulla.

Liikenne

Suunnittelualueelle on nykytilanteessa käynti etelästä Urheilukadulta ja sitä sivuaa lännessä Kansakoulunkatu. Pohjoisessa suunnittelualue rajautuu Kirkkopolku-nimiseen jalankulun ja pyöräilyn yhteyteen ja alueen halki kulkee etelästä Lepolan alueelta keskustaan johtava jalankulun ja pyöräilyn yhteys (Koulupolku). Kirkkopolku-yhteys ei ole Kansakoulunkadun puoleisessa suunnassa nykyisen asemakaavan mukaisesti toteutunut, vaan kulku ohjautuu seurakunnan pysäköintialueen kautta.

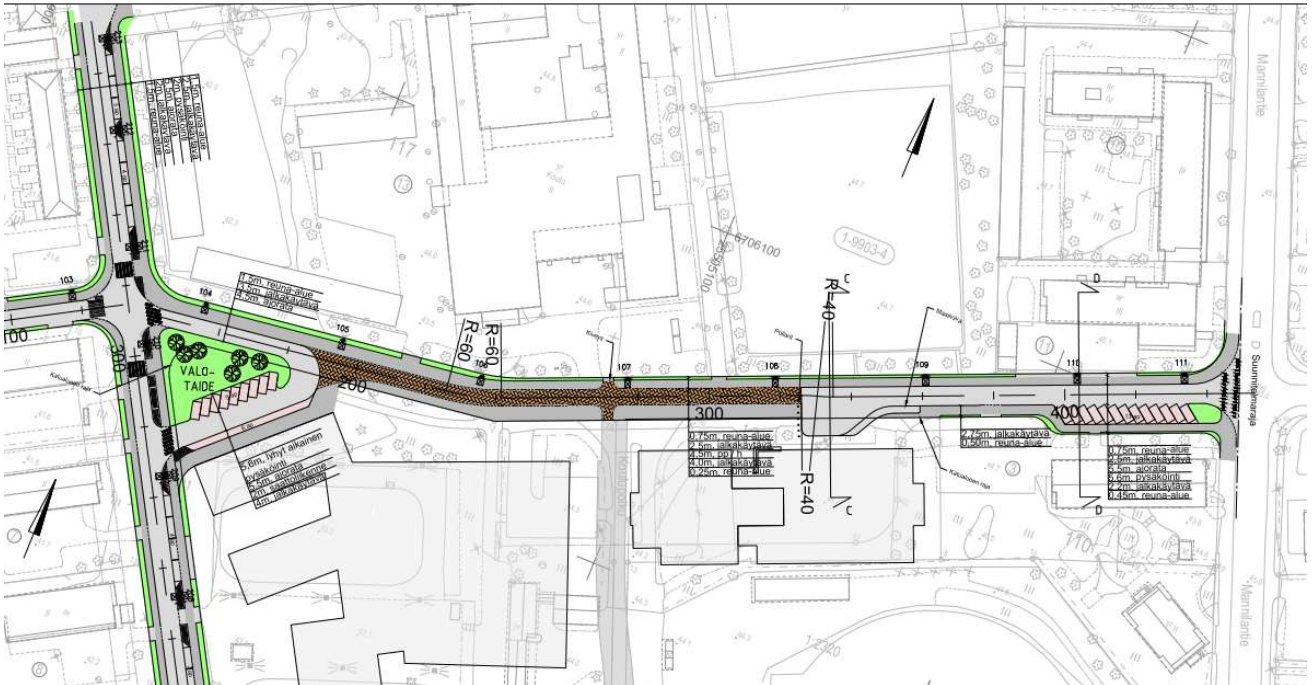
Nykyiseltä luokitukseltaan Urheilukatu ja Kansakoulunkatu ovat asuntokatuja, joille kulku on katu- ja kokoojakatuverkolta lännessä Sibeliuksenväylältä, etelästä Sipoontieltä ja idästä Mannilantietä myöten. Urheilukadun moottoriajoneuvoliikenne on katkaistu n. 140 metrin matkalta. Tällä välillä kadun nimi on Urheilukuja ja osuudelle on toteutettu eroteltu jalankulun ja pyöräilyn yhteys, mutta lisäksi huoltoajo on sallittu. Kansakoulunkadun suunnasta Urheilukatu on yksisuuntainen, kulku ainoastaan poistuvaa JYK:n tonttiliikennettä varten. Suunnittelualueen ympärillä olevien katujen nopeusrajoitus vaihtelee ollen 30 km/h tai 40 km/h. Kansakoulunkadulla on suunnittelualueen kohdalla molemminpuoliset jalkakäytävät. Pyöräliikenteen pääreitit kulkevat Mannilantiellä, Sibeliuksenväylällä ja Sipoontiellä.

Nykytilanteessa moottoriajoneuvoliikenteen keskimääräinen arkivuorokausiliikenne (KAVL) jakaantuu lähiympäristön kaduilla seuraavasti:

- Kansakoulunkatu, välillä Kirkkopolku-Huvilakatu 700-800 ajon./vrk (mittaus)
- Kansakoulunkatu, välillä Urheilukatu-Sipoontie 800-900 ajon./vrk (mittaus)
- Urheilukadun länsipää 550-700 ajon. vrk (mittaus)
- Sibeliuksenväylä 12 000-13 000 ajon./vrk (mallinnus, Liikennejärjestelmäsuunnitelma)
- Mannilantie 6 000 – 8 000 ajon./vrk (mallinnus, Liikennejärjestelmäsuunnitelma)

Liikenne koostuu pääasiassa asukasliikenteestä, koululiikenteestä sekä ilta-aikaan vapaa-ajan liikenteestä koululle. Kirkolla, koululla ja liikuntapuistossa järjestettävät tapahtumat lisäävät hetkittäin liikennemääriä alueella jonkin verran.

Alueen pysäköinti koostuu kiinteistöjen asukas- ja asiointipaikoituksen lisäksi Kansakoulunkadun varressa olevista pysäköintipaikoista. Alueella toteutetaan pysäköintitarkastelu kaupungin toimesta kaavatyön aikana.



Ote suunnittelualueeseen liittyvästä katujen yleissuunnitelmasta (20.11.2018 Sitowise), josta ilmenee aiemmat suunnittelualueeseenkin liittyvät liikenteelliset periaateratkaisut: Urheilukadun katkaisu koululiikenteen rauhoittamiseksi, Uuden JYK yhtenäiskoulukeskuksen yksisuuntainen saattoliikenne Urheilukadun ja Kansakoulunkadun risteyksessä, moduulikoulun kääntöpaikka sekä kadunvarsipysäköintien toteutus saavuttaessa Mannilantien suunnasta. Yleissuunnitelma on osin tarkentunut laadituilla katusuunnitelmilla.

Järvenpään rautatieasemalle on suunnittelualueelta matkaa vajaa kilometri ja Ainolan seisakkeelle reilu kilometri. Järvenpään yleiskaavassa 2040 suunnittelualue lukeutuu tiivistyvä asemanseutu - vyöhykkeeseen. Sibeliuksenväylällä liikennöivät bussit Hyrylään, Kellokoskelle ja Mäntsälään. Helsingintiellä ja Mannilantiellä liikennöivät Järvenpään sisäiset bussilinjat.

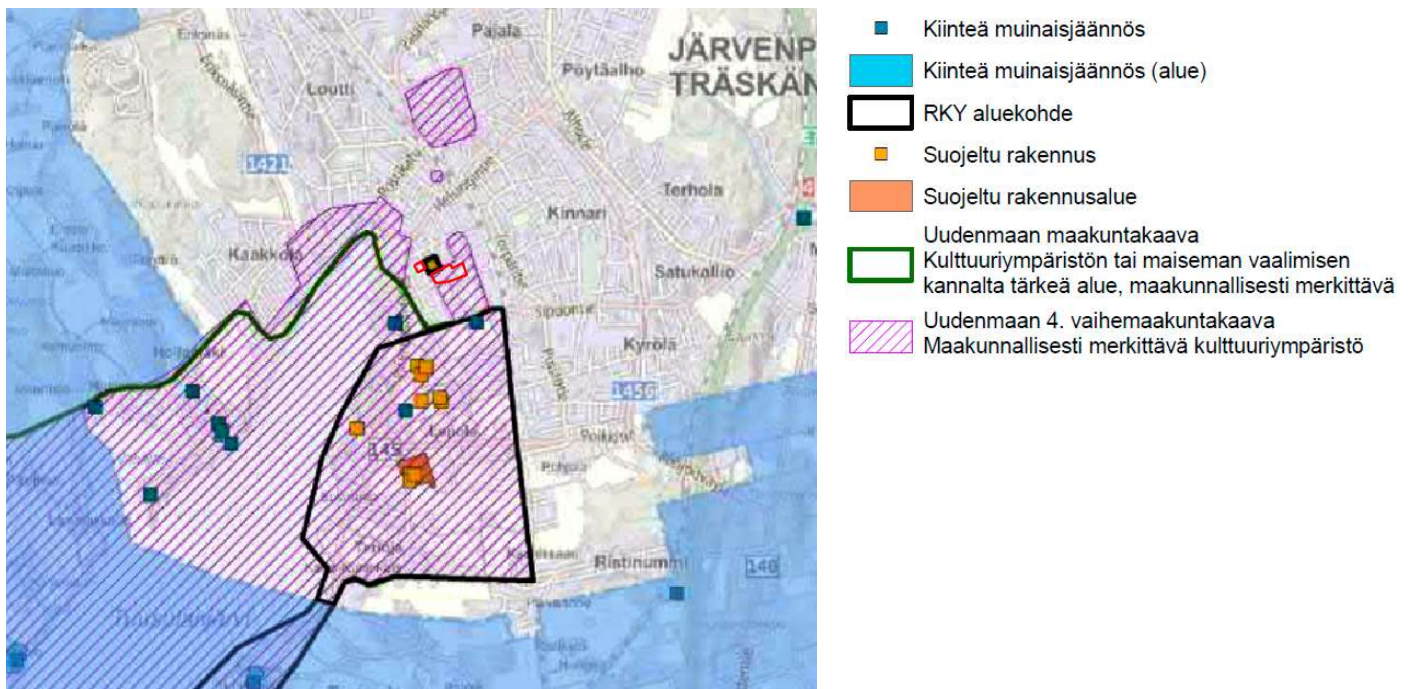
Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt

Asemakaavan muutosalueelle ei sijoitu valtakunnallisesti arvokkaita rakennettuja kulttuuriympäristöjä. Välittömästi kaavamuutosalueen pohjoispuolella on valtakunnallisesti merkittävä RKY-kohte, Järvenpään kirkko. 1968 valmistuneen kirkon todetaan ilmentävän erinomaisesti 1960-luvulla kehitettyä betonin käyttöä selkeän ja järjestelmällisen arkkitehtuurin luomiseen sekä kuuluvan korkeatasoisena ja kansainvälisestikin arvostettuna betoniarkkitehtuurin edustajana maamme uudemman arkkitehtuurin merkkiteoksiksi. Suunnittelualueesta noin 300 metriä etelään on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY) 'Tuusulan

Rantatien kulttuurimaisema'. (Museovirasto, Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY; www.rky.fi 23.5.2025). **(Liite 4)**

Entinen Yhteiskoulun tontti on aiemmin lukeutunut Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavan maakunnallisesti merkittäviin kulttuuriympäristöihin, mutta maakuntakaavan muutoksissa poistettu maakuntakaavan aluevarauksista. Suunnittelualueen vieressä oleva Järvenpään kirkko lukeutuu Uudenmaan kulttuuriympäristöt -selvityksen alueeseen 'Tuusulan Rantatien kulttuurimaisema ja Tuusulanjärven ympäristö' (Missä maat on mainiommat, Uudenmaan kulttuuriympäristöt 2012, kohde 276) Ote selvityksen kohdekuvauksesta on asemakaavaselostuksen liitteenä. **(Liite 5)**



Ote Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmasta: Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt - suunnittelualueen likimääräinen rajausta punaisella (Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelma 2017, päiv. 01/2018, Ramboll) Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava on pääosin kumoutunut Uusimaa-kaavan 2050 voimaantulon myötä ja voimassa ovat ainoastaan tuulivoimaa koskevat alueet ja paikalliset tuulivoimaa koskevat suunnittelusuositukset. Suunnittelualueen aluerajauksesta on poistettu Kansakoulunkatu 28 eli Keskustan päiväkodin tontti.

Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelman kohteet

Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa 2017, päiv. 01/2018 (Ramboll) entinen Yhteiskoulun tontti sisältyy laajempaan aluerajaukseen *Koulukeskus* (13:36), joka kuuluu luokkaan

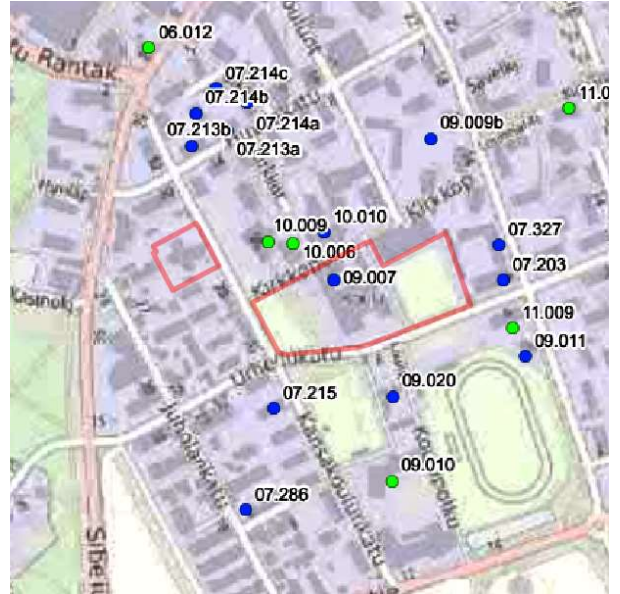
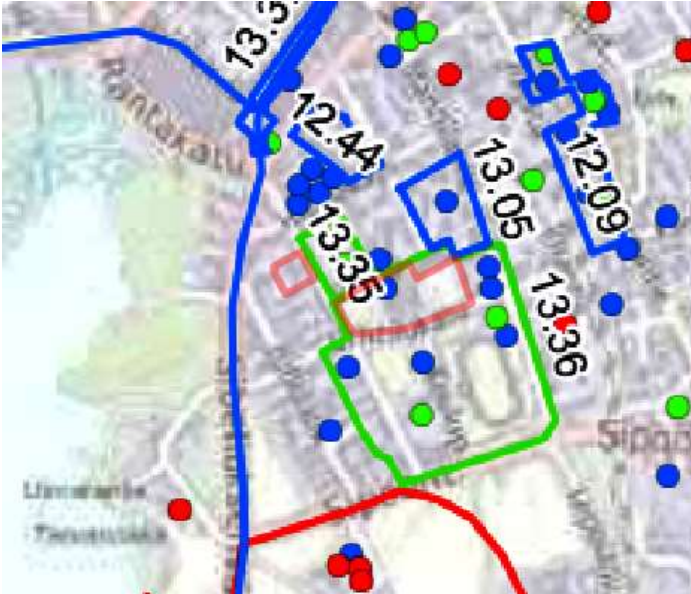
2 'suojellaan kaavoituksella'. Luokkaan 2 kuuluvilla kohteilla on useita ja merkittäviä kulttuuriympäristöllisiä arvoja, joiden säilymistä edistetään kaavoituksella. Aluekohteiden eheyden, kulttuurihistorian ja kaupunkikuvan kannalta arvokkaiden piirteiden säilymiseen tulee kiinnittää huomiota ja niille suositetaan laadittavaksi viranomaistoiminnassa sekä kaavoituksessa sovellettavat rakentamistapaohjeet ja ympäristöhoitosuunnitelmat. Koulukeskus-alueen arvotuskriteereiksi on todettu harvinaisuus, tyypillisuus, edustavuus, historiallinen todistusvoimaisuus ja kerroksisuus sekä ympäristöarvot.

Suunnittelualueeseen on sisällynyt kulttuuriympäristön hoitosuunnitelman rakennuskohde: *Yhteiskoulu, keskustan yläaste 09.007*, joka kuuluu luokkaan 3 'suojelutarve selvitetään tarkemman suunnittelun yhteydessä'. Yhteiskoulu, Keskustan yläaste –kohteen (09.007) arvotuskriteereitä ovat historiallinen kerroksisuus ja ympäristöarvot. Vanhin ja kulttuurihistoriallisesti arvokkain osa oli valmistunut vuonna 1930 ja neljäs vaihe sodan vuoksi vuonna 1953. Rakennuksen vanhan osan ilme oli klassistinen, mutta alkuperäinen hahmo ei loppuvaiheessa enää kunnolla havaittavissa. Useaan otteeseen laajennetun rakennuksen uudemmat osat olivat modernistisia nauhaikkunoineen. Rakennuksessa ja sen laajennusosissa oli nähtävissä eri aikakausien tyylipiirteet ja suunnitteluihanteet. Rakennus oli hallitseva osa Urheilukadun katu ympäristöä. Rakennus on sisäilmaongelmien vuoksi purettu (Khall päätös 11.3.2024 § 53). Järvenpään Yhteiskoulusta on laadittu rakennushistoriallinen selvitys (**Liite 6**), jossa on selvitetty koulurakennuksen ominaispiirteet ja muutosvaiheet sekä dokumentoitu nykytila ennen sen purkamista.

Suunnittelualueelta aiemmin purettuja rakennuksia ovat mm. Terijoelta tuotu Nahkalinna sekä vahtimestarin asunto.



Kuvaote Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmasta: Järvenpään Yhteiskoulu aloitti toimintansa Kannakselta tuodussa 'Nahkalinnassa' vuonna 1928. Nahkalinna purettiin vuonna 1953. Kuva: Järvenpään kaupungin museo. Oikealla ote ilmakuvasta v. 1938, suunnittelualueen raja-alue likimääräinen.



Vasemmalla Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelman **aluerajaukset**: Koulukeskus (13:36), sekä suunnittelualueeseen rajautuva Kirkonmäki (13:35). Oikealla Kulttuuriympäristön hoitosuunnitelman **kohteet** suunnittelualueella; Yhteiskoulu, Keskustan yläaste (09.007), sekä viereiset RKY-alueelle sijoittuvat kohteet: Vanha kirkko 10.006, Kirkko 10.009 ja Seurakuntatalo 10.010. Vihreä = kaavoituksella suojeltavat kohteet, sininen = kohteet, joiden suojelutarve selvitetään tarkemman suunnittelun yhteydessä. Suunnittelualueen likimääräinen rajausta läpinäkyvällä punaisella rajauksella, Kansakoulunkatu 28 eli Keskustan päiväkodin tontti on poistettu suunnittelualueesta. (Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelma 2017, päiv. 01/2018)

Muita suunnittelualueen lähiympäristöön sijoittuvia kulttuuriympäristön hoitosuunnitelman alueita ovat suunnittelualueen pohjoispuolella Kirkonmäki (13:35, luokka 2) ja koillispuolella Invan asuinalue (13:05, luokka 3). Kulttuuriympäristön hoitosuunnitelman kohteita suunnittelualueen pohjoispuolella ovat Kirkko ja Vanha kirkko (10.009 ja 10.006, luokka 2), Seurakuntatalo (10.010, luokka 3), itäpuolella Mannilantie 6 ja Mannilantie 8-10 (07.203 ja 07.327, luokka 3) sekä eteläpuolella Vanha kaupungintalo (11.009, luokka 2), Kansakoulunkatu 16, Keskuskoulun lämpökeskus ja Opettajien asuntola (07.215, 09.020 ja 09.011, luokka 3).

Kulttuuriympäristön hoitosuunnitelman kohdekortit ovat kaavaselostuksen liitteenä (**Liite 7**). Seuraavassa luettelo suunnittelualueen ja sen lähiympäristön kulttuuriympäristön hoitosuunnitelman alueista ja kohteista sekä arvotuksesta ja nykytilanteesta:

Suunnittelualueella:			
13:36 alue	Koulukeskus	2: Suojellaan kaavoituksella	
09:007 kohde	Yhteiskoulu, Keskustan yläaste	3: Suojelutarve selvitetään tarkemman suunnittelun yhteydessä	purettu
Suunnittelualueen vieressä / läheisyydessä:			
13:35 alue	Kirkonmäki	2: Suojellaan kaavoituksella	
13:05 alue	Invan asuinalue	3: Suojelutarve selvitetään tarkemman suunnittelun yhteydessä	
11.009 kohde	Vanha kaupungintalo	2: Suojellaan kaavoituksella	
10:010 kohde	Seurakuntatalo	3: Suojelutarve selvitetään tarkemman suunnittelun yhteydessä	
10:009 kohde	Kirkko	2: Suojellaan kaavoituksella	
10:006 kohde	Vanha kirkko	2: Suojellaan kaavoituksella	
09.020 kohde	Keskuskoulun lämpökeskus	3: Suojelutarve selvitetään tarkemman suunnittelun yhteydessä	purettu
09.011 kohde	Opettajien asuntola	3: Suojelutarve selvitetään tarkemman suunnittelun yhteydessä	
09.010 kohde	Keskuskoulu, Keskustan ala-aste	2: Suojellaan kaavoituksella	suojeltu
09:009b	Järvenpään invalidien asunnot Oy	3: Suojelutarve selvitetään tarkemman suunnittelun yhteydessä	
07.327 kohde	Mannilantie 8-10	3: Suojelutarve selvitetään tarkemman suunnittelun yhteydessä	
07.215 kohde	Kansakoulunkatu 16	3: Suojelutarve selvitetään tarkemman suunnittelun yhteydessä	
07.203 kohde	Mannilantie 6	3: Suojelutarve selvitetään tarkemman suunnittelun yhteydessä	

Luettelo Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelman 2017, päiv. 01/2018 alueista ja kohteista suunnittelualueella ja lähiympäristössä, sekä kohteen arvotus kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa

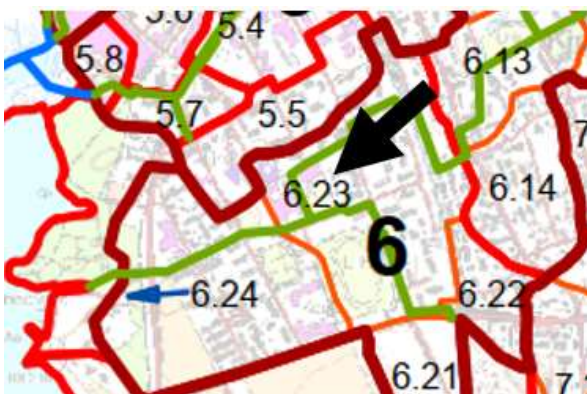
Tekninen huolto

Suunnittelualueutta ympäröivillä katualueilla on kunnallisteknistä verkostoa (jätevesi- ja hulevesiviemäri sekä vesijohto). Suunnittelualueen halki Koulupolulla kulkee merkittävä hulevesilinja. Pallokentän alueella on käytöstä poistettua vesijohtoverkostoa. Sähköverkostoa sijoittuu alueen ympäristöön 20 kV keskijännite- ja 0,4 kV pienjännitejohtoina, pääosin kaduille mutta osin entiselle Yhteiskoulun tontille Urheilukadun eteläosassa ja Kirkkopolulla. Suunnittelualueelle on koulurakennusten purkamisen jälkeen jäänyt kiinteistössä sijainnut sähkömuuntamo. Suunnittelualueen lähiympäristössä on muuta teknistä verkostoa, kuten tietoliikennekaapeleita ja katuvaloverkostoa Kansakoulunkadulla, Urheilukadulla ja Kirkkopolulla sekä osin entisen Yhteiskoulun ja pallokentän alueella tonttijohtoina (johtotieto.fi).

Hulevedet

Suunnittelualue kuuluu Järvenpään hulevesisuunnitelmassa (2013) Tuusulanjärven valuma-alueella tarkastelualueeseen E *Tuusulanjärven rannat ja Eriksnäsinoja*, pääosin valuma-alueeseen 6, pienvaluma-alueille 6.23 ja 6.24 ja pieneltä osin valuma-alueen 5 / pienvaluma-alueen 5.5 rajalle. Suunnittelualueen halki kulkee koulupolulla hulevesiviemäri, yhtyen Koulukadulla kulkevaan linjaan, jota pitkin vedet johtuvat Tuusulanjärveen.

Suunnittelualueen ja ympäristön hulevedet ohjautuvat yleisten alueiden pienimuotoisten ojien ja painanteiden, mutta pääasiallisesti hulevesiverkostojen kautta Tuusulanjärveen. Alueella ei ole hulevesien viivytyrakenteita. Suunnittelualueen halki kulkee merkittävä hulevesiviemäri, joka liittyy Urheilukadun kunnallistekniseen hulevesiverkostoon.



Vasemmalla ote Järvenpään hulevesisuunnitelman 2013 valuma-aluekartasta (nykytila). Valuma-alueen rajat on merkitty punaisella, sadevesiviemärit vihreällä ja avo-ojat sinisellä. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu mustalla nuolella. Oikealla ote Scalgo Live -ohjelmasta 2025; alueen pinta- ja hulevesien valuntakertymistä ja virtausreittejä nykytilanteessa. Sadevesikertymä on kuvassa 10 mm. Suunnittelualueen likimääräinen rajaus punaisella pistekatkoviivalla.

Erityistoiminnot

Alueella ei ole vaara- tai erityisalueita.

Ympäristönsuojelu, ympäristöhäiriöt

Melu

Suunnittelualueesta lähimmillään noin 200 metriä itään sijoittuu Helsinki-Riihimäki pääradan rautatiealue ja suunnittelualue rajautuu kaupungin sisäiseen katuverkkoon.

Suunnittelualueelta on ympäristömelun lähtötietona Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelman meluselvitys (2020), jonka karttojen mukaan suunnittelualueella melutason ohjearvot ovat pääosin ohjearvojen tasalla tai alle. Nykytilanteessa päiväaikaan ohjearvot ylittävää katuliikenteen melua kantautuu suunnittelualueelle Kansakoulunkadun suunnasta noin 20...30 metrin etäisyydelle katualueen reunasta. Nykytilanteessa yöajan ohjearvo 50 dB ylittyy Kansakoulunkadun varressa ja pienelti Urheilukadun varressa. Ennustetilanteessa v. 2040 päiväajan melutason ohjearvo 55 dB ylittyy noin 30...60 metrin etäisyydelle ja yöaikana noin 30...50 metrin etäisyydelle asti Kansakoulunkadun ja Urheilukadun katualueiden suunnista.

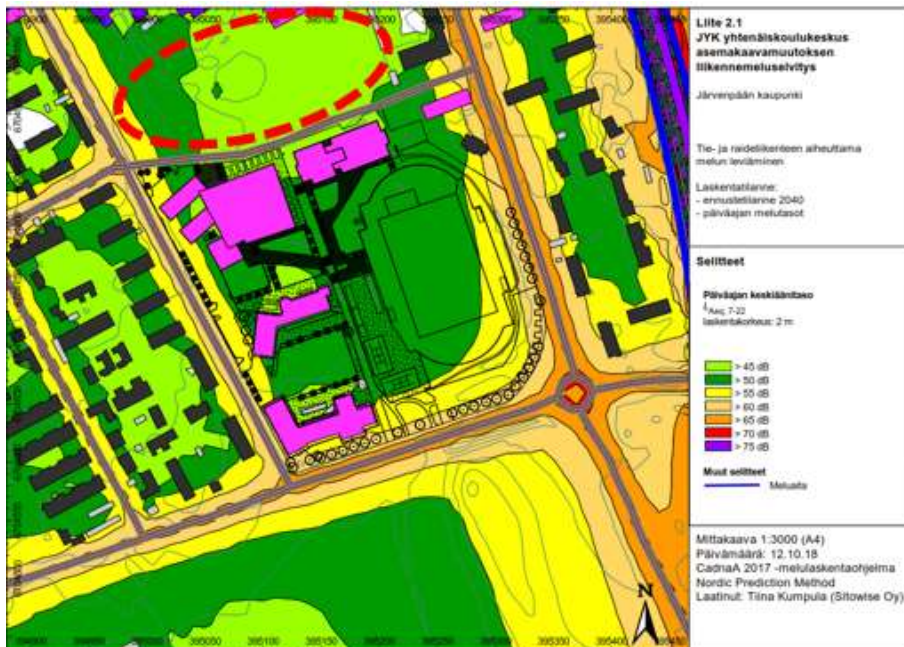


Otteet Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelman meluselvityksen (Sitowise 2020) kartoista: vasemmalla päiväajan keskiäänitasot LAeq 7-22 ja oikealla yöajan keskiäänitasot LAeq 22-7 nykytilanteessa 2019. Kansakoulunkatu 28 eli Keskustan päiväkodin tontti on poistettu suunnittelualueesta.



Otteet Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelman meluselvityksen (Sitowise 2020) kartoista: vasemmalla päiväajan keskiäänitasot L_{Aeq} 7-22 ja oikealla yöajan keskiäänitasot L_{Aeq} 22-7 ennustetilanteessa 2040. Kansakoulunkatu 28 eli Keskustan päiväkodin tontti on poistettu suunnittelualueesta.

Entisen Yhteiskoulun tontin eteläpuolelle on uuden JYK yhtenäiskoulukeskuksen suunnittelun yhteydessä laadittu meluselvitys (Sitowise 2018), jonka osalta melunleviämissuunnat ovat vastaavat kuin liikennejärjestelmäsuunnitelman melukartoissa, mutta melun leviämisen laajuus on tuolloin arvioitu maltillisemmaksi. JYK yhtenäiskoulukeskuksen meluselvityksen liikenteelliset tiedot perustuvat JYK kouluhankkeen asemakaavamuutoksen liikenteellisiin tarkasteluihin (Sitowise Oy, 2018), huomioiden tehdyt liikenteelliset muutokset sekä pääradan raideliikenne nyky- ja ennustetilanteessa v. 2040.



Ote JYK yhtenäiskoulukeskuksen asemakaavan muutoksen meluselvityksestä (Sitowise 2018), päiväajan (LAeq 7-22) keskiäänitasot ennustetilanteessa v.2040. Suunnittelualue, eli entinen Yhteiskoulun tontti, on osoitettu punaisella katkoviivalla.



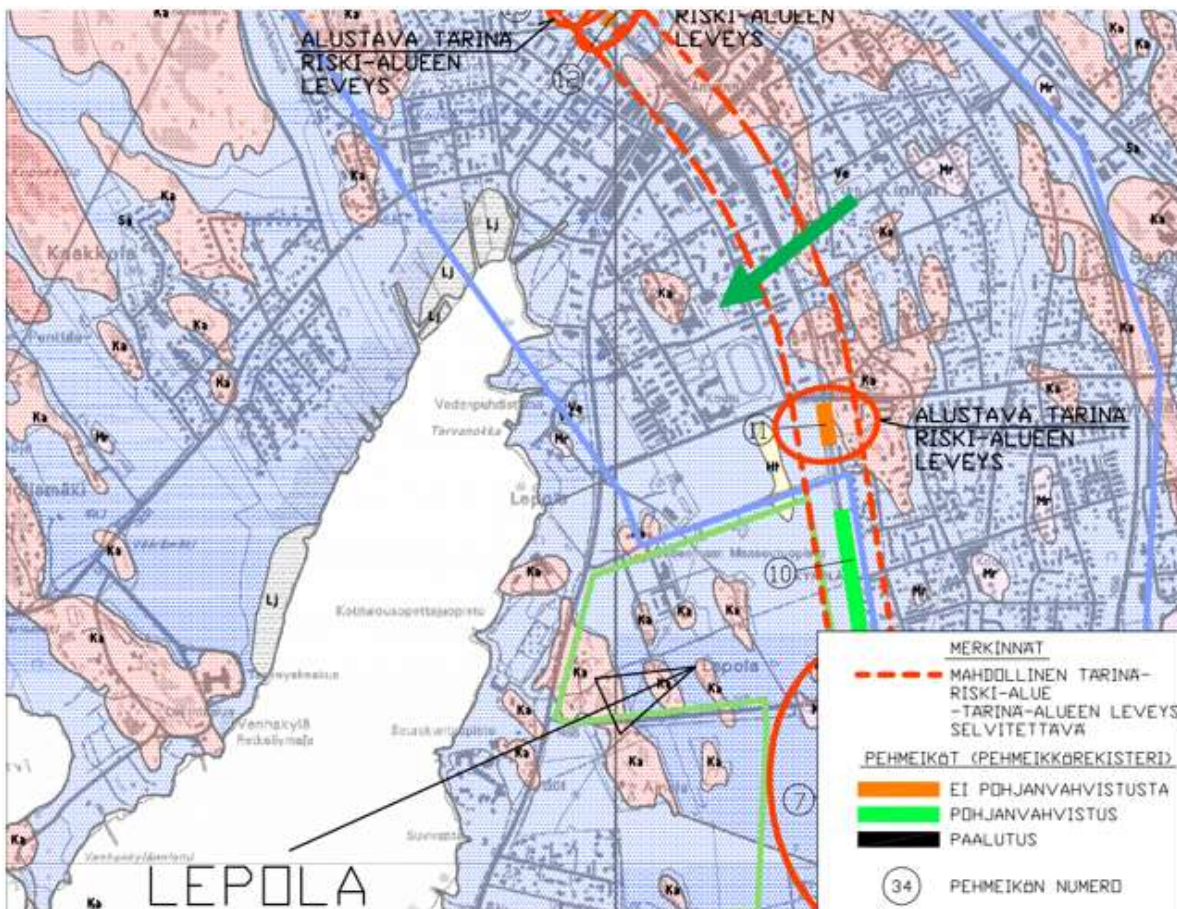
Ote JYK yhtenäiskoulukeskuksen asemakaavan muutoksen meluselvityksestä (Sitowise 2018), yöajan (LAeq 22-7) keskiäänitasot ennustetilanteessa v. 2040. Suunnittelualue, eli entinen Yhteiskoulun tontti, on osoitettu punaisella katkoviivalla.

Tärinä

Suunnittelualueelta ei ole tehty erillisiä tärinäselvityksiä tai -mittauksia.

Rautatien tärinää on tarkasteltu yleispiirteisellä tasolla selvityksessä *Esiselvitys pääradan melu- ja tärinähaitoista rataosilla Kerava-Riihimäki ja Riihimäki-Hausjärvi* (Uudenmaan liitto 2007).

Selvityksen lisämateriaalina olevan karttaesityksen perusteella mahdollinen tärinäriskialue ei ulotu suunnittelualueelle.



Ote raportin *Esiselvitys pääradan melu- ja tärinähaitoista rataosilla Kerava-Riihimäki, Riihimäki-Hausjärvi* (Uudenmaan liitto 2007) lisämateriaalista, suunnittelualueen likimääräinen sijainti osoitettu vihreällä nuolella.

Väylävirastolta on tiedusteltu pääradan tärinätarkasteluita, joista viimeisin on Kerava-Riihimäki lisäraiteiden ympäristövaikutusten arvioinnin (YVA, v. 2010) tärinäselvitys. Selvityksessä tärinän riskikohteina on nostettu esille uusia kaava-alueita, jotka sijoittuvat alle 100 metrin etäisyydelle radasta ja esitetään suojavyöhykkeeksi 30-200 metriä, mikäli tärinän vaimentamista ei muilla keinoin tehdä.

Suunnittelualueen eteläpuoleisella Lepolan asuinalueella on selvitetty tärinän leviämistä asemakaavahankkeiden yhteydessä. Ko. alueella asutuksen riskietäisyydeksi on katsottu alle 200 metriä lähimmästä raiteesta, kun Urheilukadun pohjoispuolella suunnittelualueen raja on lähimmillään noin 200 metrin etäisyydellä asemakaavan mukaisesta rautatiealueen rajasta.

Suunnittelualueen pohjoispuolella puolestaan on tärinää ja runkomelua arvioitu ja selvitetty Mannilantien varren asemakaavamuutosalueilla, noin 150 metrin etäisyydellä pääradasta. Perhelän korttelissa (kortteli 131) todettiin katuliikenteen aiheuttavan merkittävimmän tärinälähteen ja raideliikenteen tärinä arvioitiin merkityksettömäksi, alittaen värähtelyluokkien C ja D (0,30 ... 0,60 mm/s) arvot sekä runkomelutasot (35 dB / asuintilat).

Suunnittelualueen eteläpuolelle on JYK yhtenäiskoulukeskuksen asemakaavan muutoksen yhteydessä laadittu tärinäselvitys (Sitowise 2018), jonka perusteella raideliikenteen tärinä ei aiheuttanut toimenpiteitä. Etäisyyden rautatiehen todettiin olevan yli 200 metriä ja laskennallisesti mahdolliset resonanssikorjaukset huomioiden tärinän voimakkuuden ei todettu ylittävän 0,20 mm/s tällä etäisyydellä. JYK yhtenäiskoulukeskuksen tärinäselvityksessä otettiin kantaa myös katuliikenteen aiheuttamaan tärinään. Tavanomaisella katuliikenteellä 40 km/h nopeudella tasaisella reikiintymättömällä kadun pinnalla tärinän 0,30 mm/s ylittävän vaikutusalueen todettiin ulottuvan seitsemän metrin etäisyydelle kadun reunasta. Pinnoituksen reikiintymisen arvioitiin kasvattavan vaikutusaluetta noin 20 metriin ja hidasteiden sekä kaivon kansien noin 50 metriin kadun reunasta. Katuliikenteen aiheuttaman tärinän todettiin voivan olla jopa häiritsevän voimakasta hidasteiden ympäristössä. Asumiseen tai majoitukseen liittyviin tiloihin todettiin sovellettavan 0,30 mm/s ohjearvoa ja muun käytön osalta 0,60 mm/s ohjearvoa. Kansakoulunkadulle on aiemmin sijoittunut katuhidasteita, mutta ne on sittemmin kadun saneerauksen yhteydessä poistettu.

Ilmanlaatu

Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelman ilmanlaatuselvityksen (13.12.2019) sekä ympäröivän katuverkon liikennemäärien perusteella suunnittelualueelle ei kohdennu erityisiä ilmanlaatuhaittoja. Vaikutusta rakennusten sijoitusetäisyyteen kaduista alkaa ilmetä vasta katuverkon ajoneuvomäärän ylittäessä 5000 ajoneuvoa arkivuorokaudessa (HSY ja THL:n kehittämät ilmanlaatuvyöhykkeet liikenteen päästöille etäisyyden ja liikennemäärän suhteen, Ilmanlaatu maankäytön suunnittelussa, Uudenmaan ELY-keskus 2015).

Suojelualueet

Suunnittelualueella ei ole suojelualueita. Kirkkopolulla on asemakaavassa suojelluksi osoitettu puu ja puuryhmä, joista kirkon tontin ja Kirkkopolun rajalle sijoittuvaa yksittäispuuta ei enää ole olemassa.

Pilaantuneen maaperän kohteet

Suunnittelualueella ei ole tiedossa pilaantuneen maaperän kohteita. Pallokentän pohjoispuoleisella tontilla on maaperän tilan tietojärjestelmän (MATTI) mukainen pima-kohde, joka on kunnostettu v.2010 (ELY-keskuksen lausunto 16.12.2015). Suunnittelualueelta on teetetty Mestaritoiminta Oy:n toimesta maaperän pilaantuneisuuden tutkimus (Ortek Oy, 15.8.2024) koulun purkutöiden yhteydessä havaitun, oletetun vanhan pannuhuoneen kohdalla sekä sen läheisyydessä oletettavasti sijainneen maanalaisen säiliön kohdalla tehtyjen hajuhavaintojen takia. Maanäytteitä kerättiin kahdelta alueelta / kaivannoista ja tilattiin laboratorioanalyysit (7 kpl) öljyhiilivedyistä. Tutkimuksessa ei todettu analysoituja haitta-aineita yli laboratorion määrittäysrajojen tai kynnys- tai ohjearvon ylittäviä pitoisuuksia.

Sosiaalinen ympäristö

Julkisten rakennusten ympäristössä on ajoittain vilkastakin toimintaa; päivisin yhteiskoulussa koulutoimintaa, iltaisin ja viikonloppuisin urheilukentällä tai seurakunnan tiloissa, jossa toisaalta toiminnan luonteen takia myös hartaita ja hiljaisia tapahtumia.

Maanomistus

Suunnittelualue on Järvenpään kaupungin omistuksessa.



Ote maanomistuskartasta, asemakaavan muutosalue rajattu punaisella katkoviivalla. Vaaleanpunaisella merkityt alueet ovat kaupungin omistuksessa (ote Tiera City 07/2025).

Suunnittelutilanne

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Uusimaa-kaavan 2050 Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa (lainvoimainen KHO 13.3.2023) suunnittelualue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä (ruskea pystyraiditus) ja pohjavesialuetta (sininen viivamerkintä). Suunnittelualueen pohjoispuolella on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue (sininen neliömerkintä, Järvenpään kirkko).



Ote maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmäkartasta (Uudenmaan liiton karttapalvelu 09/2024). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti osoitettu keltaisella.

Yleiskaava

Järvenpään kaupungin yleiskaavassa 2040 (KV 14.12.2020 § 80 ja 22.3.2021 § 16, lainvoimainen 22.6.2021) suunnittelualue on pääosin kerrostalovaltaista asuntoaluetta (AK). Järvenpään yleiskaavassa 2040 yhtenä merkittävimmistä uusista ja kehitettävistä asuinalueista on JYK-alueen suositelluksi tehokkuudeksi esitetty 0,6-1 ja arvioiduksi asukasmääräksi 570 asukasta.

Kerrostalovaltainen asuntoalue (AK) varataan ensisijaisesti tiiviille kerrostalovaltaiselle asumiselle ja sitä palveleville lähipalveluille sekä alueen luonteeseen soveltuvalla elinkeinotoiminnalla.

Suunnittelussa tulee varmistaa riittävät lähivirkistykseen alueet sekä viheryhteyksien jatkuminen. Alueen suunnittelussa tulee edistää palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteellä, kävellessä ja pyörällä. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota elinympäristön viihtyisyyteen, turvallisuuteen ja kulttuuriympäristön arvoihin.

Suunnittelualuetta koskee **Tiivistyvä asemanseutu**-merkintä (musta nuolimerkintä): Ainolan, Haarakajoen ja Saunakallion asemanseutujen (600 metriä) ja keskusta-alueen (1 kilometri) vyöhykemerkinä osoitetaan alueet, joilla pyritään täydennysrakentamismahdollisuuksien hyödyntämiseen ja eri kulkumuotojen yhteensovittamiseen. Suunnittelussa tulee huomioida vaihtoyhteyksien sujuvuus ja turvallisuus.

Suunnittelualue on **Tärkeää pohjavesialuetta** (sininen aaltoviivamerkintä). Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelemiseen. Maankäytön suunnittelussa tulee arvioida riskit ja vaikutukset pohjaveden laadulle ja määrälle sekä maaperän laadulle. Lisäksi tulee selvittää mahdolliset paineellisen pohjaveden esiintymisalueet. Tarvittavat toimet riskien ehkäisemiseksi ja paineellisen pohjaveden huomioimiseksi tulee osoittaa ennen rakentamista. Alin kaivutaso ei saa olla kahta metriä lähempänä ylintä pohjaveden pintaa. Alueelle ei saa sijoittaa laitoksia tai toimintoja, joissa käsitellään tai varastoidaan pohjavedelle vaarallisia aineita, poikkeuksena öljysäiliöt. Öljysäiliöt on sijoitettava rakennuksen sisällä olevaan säiliöön tai maanpäälliseen suoja-altaaseen. Maanpäällisen suoja-altaan tulee olla vesitiivis ja katettu ja suoja-altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan öljyn enimmäismäärä. Maalämpökaivojen sijoittaminen alueelle on kielletty. Pohjavesialueilla on sallittua imeyttää vain puhtaita hulevesiä.

Suunnittelualueen halki kulkee **Virkistykseen ja ulkoilun pääreitti** (musta palloviiva). Virkistykseen ja ulkoilun kannalta merkittävä yhteys tai yhteystarve. Reitin suunnittelussa ja toteutuksessa tulee pyrkiä eri liikkumismuodot ja niiden tilatarpeet huomioimaan yhtenäiseen verkostoon. Asuinalueilta ja keskeisiltä palveluilta tulee varmistaa sujuvat ja turvalliset jalankulun ja pyöräilyn yhteydet pääreittien varrelle.

Suunnittelualueelle sijoittuu **lähipuistomerkintä** (vihreä pallo). Päivittäiseen virkistykseen ja ulkoiluun tarkoitettu puisto. Puistoa ylläpidetään alueelle luonteenomaisena ja eri käyttäjäryhmiä palvelevana lähivirkistysalueena. Puistoon tulee varmistaa sujuva ja turvallinen saapuminen. Alueen käyttäjämäärä tulee huomioida puiston ylläpidossa ja kehittämisessä. Puiston tarkka sijainti ja raja-alue ratkaistaan tarkemmassa suunnittelussa.

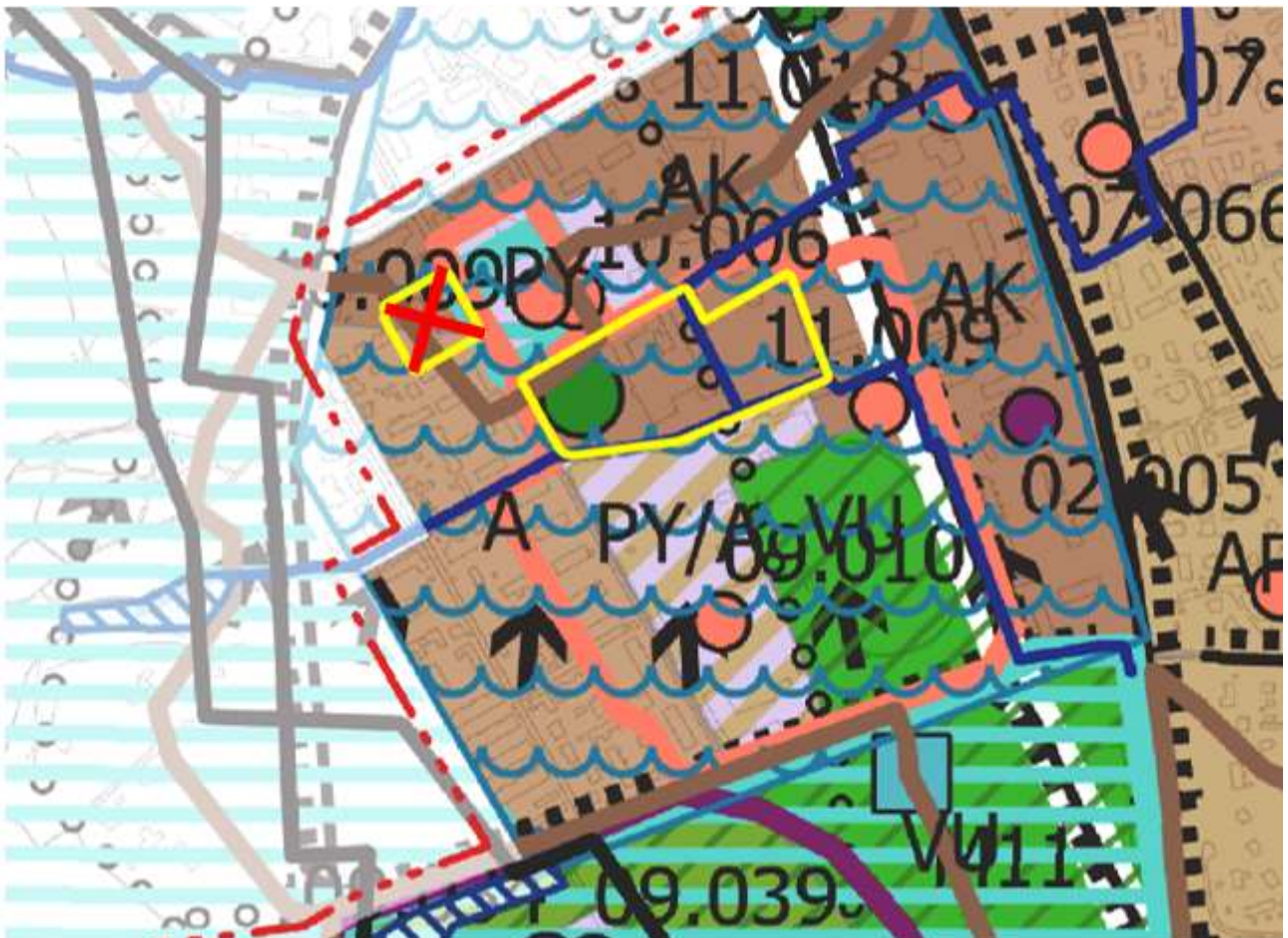
Suunnittelualueen halki pohjois-eteläsuunnassa sekä etelärajalla on **purkuoja**.

Entinen Järvenpään yhteiskoulun tontti on **paikallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä** (vaaleanpunainen aluerajaus, kulttuuriympäristön hoitosuunnitelman alue 13.36, Koulukeskus).

Alue- tai rakennuskohteen suojele ratkaistaan asemakaavan laatimisen yhteydessä. Laadittaessa asemakaavaa ja suunniteltaessa toimenpiteitä tulee neuvotella museoviranomaisen kanssa. Kohteet on lueteltu kaavaselostuksessa.

Suunnittelualue on osin Keskusten ja osin Kinnarin **Valuma-alue** (ruskea aluerajaus). *Valuma-alueella tapahtuvassa toiminnassa ja maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon kaavaselostuksessa sekä muissa selvityksissä mainitut valuma-alueen ominaispiirteet.*

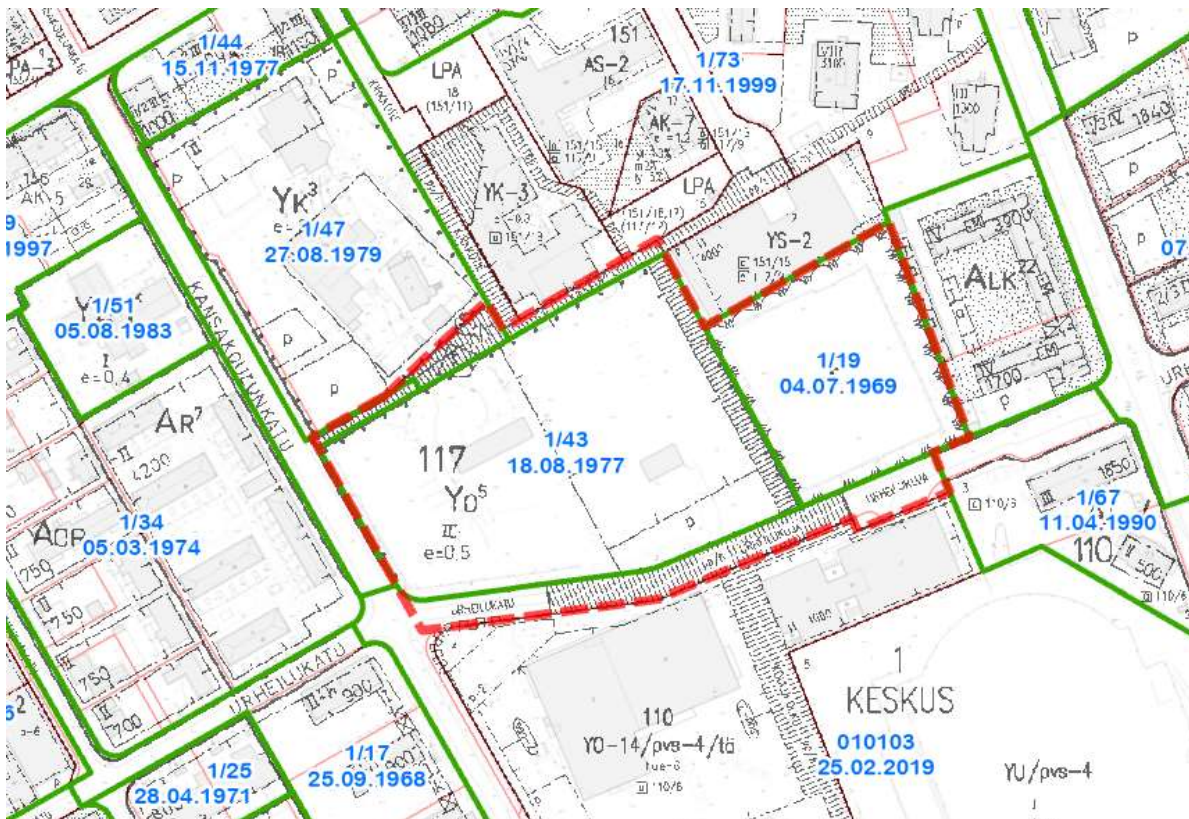
Suunnittelualueen pohjoispuolella on **paikallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä** ja kohteita (vaaleanpunainen aluerajaus ja pallomerkinnät) sekä **valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä** (vaalean sininen aluemarkintä).



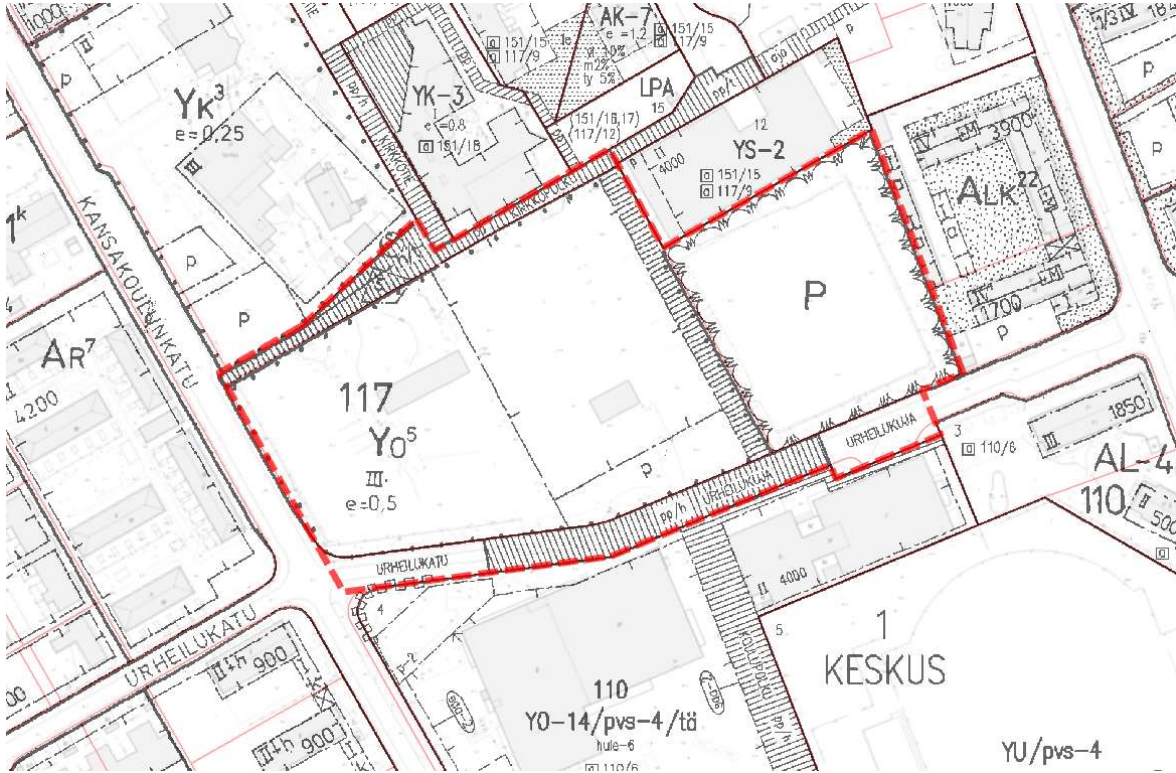
Ote Järvenpään yleiskaavan 2040 epävirallisesta yhdistelmäkartasta. Suunnittelualueen likimääräinen rajausta keltaisella. Kansakoulunkatu 28 eli Keskusten päiväkodin tontti on poistettu aluerajauksesta kaavoituksen vireilletulon jälkeen (punainen ylivävy).

Voimassa oleva asemakaava

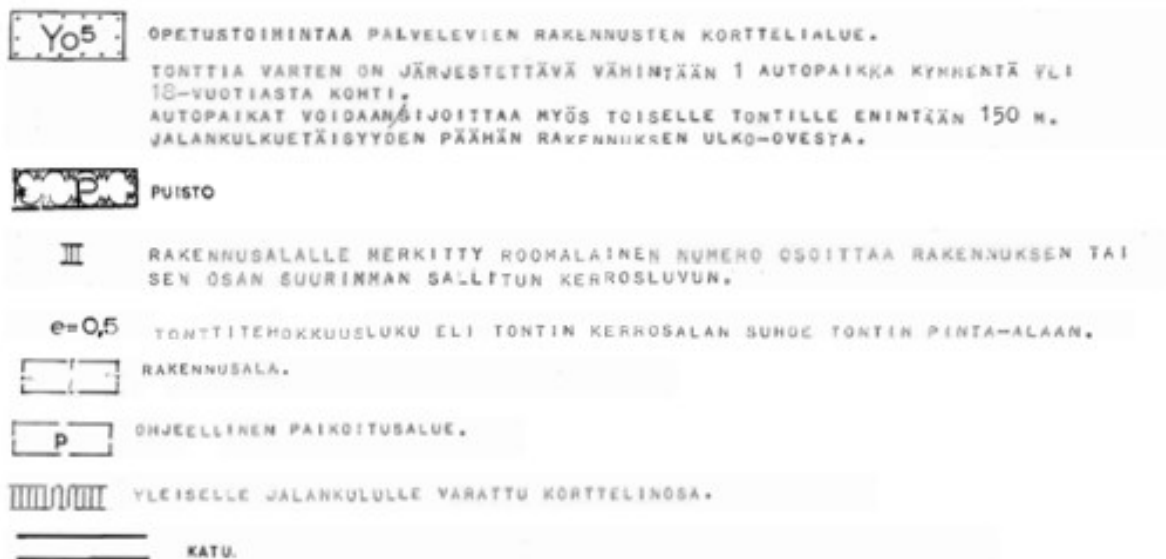
Suunnittelualueella on pääosin voimassa asemakaavat 1/19 (4.7.1969) ja 1/43 (8.8.1977), jonka lisäksi Kirkkopolun osa-alueilla asemakaavat 1/17 (25.9.1968), 1/47 (27.8.1979) ja 1/73 (17.11.1999), sekä Urheilukadun/Urheilukujan osa-alueella asemakaava 010103 (25.2.2019). Entinen Yhteiskoulun tontti on *Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue* (YO-5) kerroslukuna III ja rakennusoikeutena $e=0,5$ (n. 7943 k-m²). Koulutontille on merkitty yleiselle jalankululle varattu korttelinosa sekä ohjeellinen paikoitusalue. Koulutonttiin liittyvä pallokenttäalue on asemakaavassa puistoa (P). Kirkkopolun osa-alue on *Jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katua* (pp), sekä muilta asemakaavamerkinnoiltään *Jalankulkukatua, jolla huoltoajo ja invalidien paikoitusajo on sallittu* (h/t) ja *Porraskatua tai yleiselle jalankululle varattua katualuetta* (raidoitettu alue). Kirkkopolulle on asemakaavassa merkitty alueen osat, jolla olevia luonnonsuojelun kannalta arvokkaita puita ei saa kaataa eikä muuten vahingoittaa (s-merkintä). Urheilukatu ja Urheilukuja ovat *katua* ja niiden väliin jäävältä osalta *Jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katua, jolla huoltoajo on sallittu* (pp/h).



Ote voimassa olevien asemakaavojen hakemistokartasta (TieraCity 07/2025). Suunnittelualueen rajaus punaisella katkoviivalla.



Ote voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmäkartasta (TieraCity 07/2025). Suunnittelualueen likimääräinen rajausta punaisella.



Otteita voimassa olevista asemakaavamääräyksistä.

Pysäköintinormituksen suunnitteluohje

Asemakaavojen pysäköintinormituksen suunnitteluohjeet on hyväksytty kaupunkikehityslautakunnassa 17.9.2020 ja päivitetty 27.4.2023 (Kauke ltk 27.4.2023 § 29). Suunnitteluohjeen mukaan yleiskaavan 2040:n keskustan tiivistyvän asemavyöhykkeen säteen sisäisillä AK-alueilla Keskustassa pysäköintinormitus on seuraava:

- 1 autopaikka / 110 k-m² asuintilaa, kuitenkin vähintään 0,6 ap/as
- 1 autopaikka / 50 k-m² toimisto- ja työtilaa
- 1 autopaikka / 50 k-m² myymälä- ja liiketilaa

Rakennusjärjestys

Järvenpään rakennusjärjestys on voimassa 20.1.2019 alkaen (KValt 22.10.2018 § 86). Rakennusjärjestyksen uusiminen on vireillä ja rakennusjärjestysluonnos ollut nähtävillä 21.12.2024-31.1.2025.

Tonttijako ja -rekisteri

Alueen tontit ja tilat on merkitty kiinteistörekisteriin.

Pohjakartta

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

Rakennuskiellot, suojelupäätökset

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoalueita. Suunnittelualueen viereen sijoittuva Järvenpään kirkko on kirkkolain nojalla (Kirkkohallituksen päätös 8.6.2004) suojeltu rakennus (rakennusperintörekisteri, kohdetunnus 200413).

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muuttamiseen on ryhdytty kaupungin aloitteesta.

Järvenpään Yhteiskoulun alueen asemakaavatyö on ollut mukana Järvenpään vuoden 2018 kaavoituskatsauksessa ja kaavoitussuunnitelmassa (Khall 8.1.2018, § 3) laajempuna hankkeena, josta uuden JYK yhtenäiskoulukeskuksen alue Urheilukadun eteläpuolella ratkaistiin koulutilatarpeiden takia omana erillisenä kaavamuuтокsenaan (JYK yhtenäiskoulukeskus, KV 25.2.2019 § 4). Suunnittelualueeseen lukeutui vireilletulovaiheessa viereinen Kansakoulunkatu 28 (Keskustan päiväkotit) asemakaavan muutos, joka on esitelty kaavoituskatsauksessa 2022 (Khall 10.1.2022 § 15) ja asemakaavan muutos oli tarkoitus laatia ko. tontille samanaikaisesti JYK Urheilukadun pohjoispuolen asemakaavamuutoksen kanssa. Kaupunginhallituksen käytettyä otto-oikeuttaan ja kumottuaan (12.5.2025 § 145 ja 28.5.2025 § 182) toimitilajohtajan tekemän viranhaltijapäätöksen Keskustan päiväkodin purkamisesta (8.5.2025 § 7) poistettiin Kansakoulunkatu 28 eli Keskustan päiväkodin tontti asemakaavamuutoksen aluerajauksesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin ko. muutoksen osalta, tarkentaen samalla asemakaavamuutoksen aluerajausta käsittämään tarvittavilta osin ympäröiviä katuja sekä jalankulun ja pyöräilyn raitteja, joihin katsottiin olevan lisätilan tarvetta puuston säilyttämisen ja katujen kunnossapidon näkökulmasta.

Asemakaavan muutosta edeltäneitä ja kaavamuuтокseen liittyviä päätöksiä:

- KValt 13.11.2017 § 67: Palveluverkkosuunnitelman 2018-2025 kokouskäsittely, mm. JYK Urheilukatu 7-9 vanhasta koulurakennuksesta luopuminen
- Khall 8.10.2018 § 245: JYK Urheilukadun opetustilat korvaavaa uusi JYK hanke / JYK Urheilukadun osalta todetaan, että koulurakennus on tullut elinkaarensa päähän, eikä sitä ole järkevää korjata. Terveysviranomaisen antoi luvan jatkaa toimintaa JYK Urheilukadun koulurakennuksessa vuoden 2021 loppuun asti, johon mennessä kaupungin on tarjottava korvaavat terveelliset ja turvalliset tilat oppilaille ja koulun henkilökunnalle. Kokouskäsittelyn liitteenä olevassa Uusi JYK -esityksessä todetaan, että nykyisen JYK:n alue Urheilukentän pohjoispuolella jalostetaan myöhemmin asuntoalueeksi. Liitteenä olevassa Uusi JYK - Alueella sijaitsevien rakennusten toiminta –esityksessä (2.10.2018) todetaan JYK Urheilukadun osalta, että rakennukset on tarkoitus purkaa 2022 ja muuttaa alue asuinkäyttöön, tavoitteena noin 25 000 k-m²
- Khall 11.3.2024 § 53 Urheilukatu 7-9 koulurakennuksen purkaminen: päätös
- KValt 15.11.2021 § 111 Varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen palveluverkkosuunnitelma 2022-2031: esitetty Keskustan päiväkodista luopumista sisäilmaongelmien ja pienen koon takia; Keskustan alueelle jää edelleen neljä päiväkotia.

- Opetus- ja kasvatustalautakunta 20.8.2024 § 36, Varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen palveluverkon tarkastelu 2024: OPKA palveluverkon tarkastelu elokuu 2024 -asiakirja; Keskustan päiväkodin pitäminen palveluverkossa vuoteen 2026.
- Toimitilajohtajan viranhaltijapäätös 8.5.2025 § 7: Keskustan päiväkodin purkaminen
- Khall 12.5.2025 § 145: päätös käyttää otto-oikeutta toimitilajohtajan 8.5.2025 § 7 tekemään päätökseen Keskustan päiväkodin purkamisesta
- Khall 28.5.2025 § 182: Kaupunginhallituksen päätös kumota toimitilajohtajan päätös Keskustan päiväkodin purkamisesta

Pallokentän siirtymiseen liittyviä päätöksiä:

- KValt 10.10.2022 § 78 Hyvinvoinnin palvelualueen palveluverkkosuunnitelma 2022-2035: sisältää Liikuntaolosuhdeverkoston kehittämissuunnitelman 2021-2035, jossa liikuntaolosuhteita kehitetään keskustan liikuntapuiston, Keskusurheilukentän sekä Juholanmäen alueella, jonka lisäksi liikuntamahdollisuuksia täydentävät Uuden JYK yhtenäiskoulukeskuksen sisäliikuntamahdollisuudet
- KValt 11.11.2024 §74 Investointiohjelma 2025-2034: sisältää kokouksen oheismateriaalina Liikuntapaikkainvestoinnit 2025-2034, jossa esitetty Juholanmäelle uusi tekonurmikenttä ja huoltorakennus v. 2033-2034, korvaten asemakaavamuutoksessa poistuvaa pallokenttää

Asemakaavanmuutosluonnoksen nähtäville tulon jälkeen on tarkoitus järjestää suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu, jossa haetaan toteuttajakumppania/kumppaneita mukaan alueen yhteissuunnitteluun. Kumppanihaku ajoittuu syksylle 2025, jonka jälkeen asemakaavan muutoksen laadintaa jatketaan tiiviissä yhteistyössä ja kaupungin ohjauksessa valitun kumppanin/kumppaneiden kanssa asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheeseen. Kumppanihaun valintakriteereissä painotetaan omistusasumista, tontinkäyttöä sekä kokonaisuuden soveltuvuutta ympäröivään alueeseen ja kaupunkirakenteeseen. Kumppanihaun toteutusehdotukset arvioi kaupungin sisäinen arviointiryhmä ja päätöksen voittajasta tekee kaupunkikehityslautakunta.

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaupunkikehityslautakunta __.__.____ § ____ (pätös ehdotuksen nähtäville asettamisesta)

Kaupunkikehityslautakunta __.__, ____ § ____

Kaupunginhallitus __.__.____ § ____

Kaupunginvaltuusto __.__.____ § ____

Osallistuminen, yhteistyö ja kaavaprosessin kulku

Osalliset

- Asemakaavamuutosalueen maanomistajat
- Naapuritonttien omistajat, haltijat ja asukkaat

- Lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät sekä asukasyhdistykset
- Järvenpään kaupungin asiantuntijaviranomaiset
- Muut viranomaistahot
- Teknisten verkostojen toimittajayritykset
- Teleoperaattoriyritykset
- Alueen toimijat, seurat ja yhdistykset
- Muut, joiden oloihin asemakaavan muutos saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Osallisia voivat olla myös kaikki kuntalaiset, joita alueen kehittäminen kiinnostaa

Osalliset ja lausunnonantajatahot on määritelty tarkemmin kaavaa varten laaditun osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) kohdassa 4 'Osalliset' (**Liite 1**).

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja vuorovaikutustavat on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (**Liite 1**). OAS pidetään nähtävillä koko kaavasuunnittelun ajan Järvenpää-infossa sekä Järvenpään kaupungin internet-sivuilla ja asiakirjaa päivitetään tarvittaessa.

Asemakaavamuutoksen aloitusvaiheen yleisötilaisuus pidettiin Järvenpää-infossa sekä etätilaisuutena 13.5.2025, jossa esiteltiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kerrottiin asemakaavoituksen etenemisestä sekä mahdollisuuksista osallistua suunnitteluun asemakaavaprosessin jatkovaiheissa.

Kaavoitusta tehdään yhteistyössä ja vuorovaikutuksessa kaupunkikehityksen palvelualueen asiantuntijoiden ja tarvittaessa eri viranomaistahojen kanssa.

Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 16.4.2025 Järvenpään kaupungin ilmoitustaululla ja internetsivuilla, Keski-Uusimaa -lehdessä sekä lähettämällä kirje kaava-alueen ja kaava-alueeseen rajoittuvien alueiden maanomistajille ja haltijoille, sekä tiedottamalla asianosaisia viranomaisia ja osallisia sähköpostitse. Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville 23.4.2025 alkaen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annettiin kolme lausuntoa ja neljä mielipidettä. Lausuntojen ja mielipiteiden koonti ja vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä (**Liite 8**).

Valmisteluvaihe

Täydennetään asemakaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen

Suunnitteluvaihe

Täydennetään asemakaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen

Viranomaisyhteistyö

Asemakaavan muutoksesta ei ole katsottu tarpeelliseksi pitää AKL:n 66 § mukaista viranomaisneuvottelua. Viranomaisneuvottelun tarvetta on tiedusteltu ELY-keskukselta sekä Alueelliselta vastuumuseolta. Tarvittaessa pidetään työneuvotteluita kaavoituksen jatkovaiheissa. Viranomaisyhteistyötä tehdään lausuntomenettelyn muodossa kaavoituksen eri vaiheissa.

Ennen asemakaavamuutoksen aloittamista, kesällä 2019, on neuvoteltu Maakuntamuseon (nyk. Alueellinen vastuumuseo) kanssa alueen ja lähiympäristön sekä JYK Urheilukadun pohjoispuolen rakennuskokonaisuuden vanhimpien 1930-1950-luvun osin säilyttämisestä. Vanha liikuntasaliosan katsottiin olevan vaikea muuttaa tulevaan asumiskäyttöön ja mikäli rakennus katsotaan aidosti sairaaksi, tulee siitä laatia kaavoituksen yhteydessä rakennushistoriaselvitys.

Kaupungin rakennettuja kiinteistöjä hallinnoiva Mestaritoiminta laittoi JYK Urheilukatu 7-9 purkamisen vireille, jossa yhteydessä tutkittiin rakennuskokonaisuuden vanhimman E-osan säilyttämisen mahdollisuuksia: sisäilmavaurioituneeksi todetun, useita eri rakennusosia käsittäneen rakennuskokonaisuuden peruskorjaus, jonka lisäksi käyttötarkoituksen muuttaminen asumiseen, olisi edellyttänyt mittavia ja kalliita toimenpiteitä, minkä lisäksi kohteeseen olisi edelleen jäänyt sisäilmariski. Asiasta neuvoteltiin keväällä-kesällä 2023 kaupungin, Mestaritoiminnan ja Alueellisen vastuumuseon kesken ja tilattiin Alueellisen vastuumuseon ohjauksessa laadittu rakennushistoriaselvitys (**Liite 6**) ennen rakennuskokonaisuuden purkamista (päätös Khall 11.3.2024 § 53).

JYK Urheilukadun pohjoispuoli -hankekokonaisuus on kaupungin kärkihanke, johon liittyen asemakaavan muutosta valmistellaan yhteistyössä kaupungin asiantuntijaviranomaisten kesken projektiryhmässä, jonka toimintaa sekä keskeisiä linjauksia ohjaa hankkeiden ohjausryhmä.

Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston tavoitteet

Asemakaavan laadintaa ohjaavat yleiskaavan tavoitteet:

- tutkia asemakaavan muuttaminen asuinkerrostalorakentamiseen tiivistyvän asemanseudun alueella
- huomioida suunnittelussa valtakunnallisesti arvokkaat RKY-alueet
- huomioida suunnittelussa paikallisesti arvokkaat kulttuurihistorialliset alueet ja rakennukset
- ottaa huomioon pohjaveden suojelu

- ottaa huomioon hulevesiverkosto/runkolinja
- ottaa huomioon jalankulun ja polkupyöräilyn kulkuyhteydet
- tutkia lähipuiston sijainti ja laajuus

Voimassa olevista asemakaavoista johdettavat tavoitteet:

- asemakaavassa suojeltavaksi osoitettu puusto

Aiempien vaiheiden mukaisina tavoitteina ennen asemakaavamuutoksen aloittamista:

- tutkia noin 25 000 k-m² sijoittaminen entisen Yhteiskoulun alueelle
- keskitetty rakenteellinen pysäköinti
- saapuminen Mannilantien suunnasta
- kaupunkikuvallinen ilme / liittyminen uusi JYK koulurakennukseen
- tutkia JYK vanhimpien 1930-1950-luvun rakennusosien säilyttämistä

Kaupungin hankkeiden ohjausryhmän asettamina tavoitteina asemakaavamuutoksen aloituksen yhteydessä:

- entiselle Yhteiskoulun alueelle 15000 k-m² ja Kansakoulunkatu 28 alueelle 4000 k-m² asuinrakennusoikeutta
- ei rakenteellista pysäköintiä, ei velvoiteta rakentamaan liiketiloja
- katuliittymien järjestäminen itäiselle korttelialueelle Urheilukadun itäosasta huomioiden kadun vastapuolella moduulikoulun kääntöpaikka sekä läntiselle korttelialueelle Kansakoulunkadulta
- Yleiskaavan mukaisen lähipuiston toteuttaminen Nahkalinnan aukion ja koulupolun yhteydessä
- Nahkalinnan aukiolle maltillinen mittakaava
- omistusasumiseen ja viihtyisien asukaspihojen suunnitteluun ohjaaminen

Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

- Asemakaavoituksen vireilletulon jälkeen, ennen luonnosvaihetta, tarkentui, että Keskustan päiväkodin tontti poistetaan asemakaavan muutoksen aluerajauksesta (ks. selostuksen luku 4, kohta *Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset*)
- Suunnittelualueen supistumisen myötä tavoiteltavaksi rakennusoikeuden määräksi entiselle JYK-tontille ja pallokenttäalueelle tarkentui 15 000 k-m² ja asuntomääräksi rakentamisennusteen mukaisesti noin 250 asuntoa ja 300 asukasta.
 - o hankekilpailuohjelman valmistelussa kerrosalatavoitteeksi tarkentui edelleen 15000-19500 k-m²

- Asemakaavoituksen vireilletulon jälkeen tarkentui tavoite huomioida Kansakoulunkadun ja Urheilukadun varressa olevat, entiselle Yhteiskoulun tontille sijoittuvat puut, muuttamalla niiden osalta tonttia katualueeksi. Tämän takia päätettiin sisällyttää Urheilukadun osa-alueet luonnosvaiheessa kaavamuutosalueen rajaukseen, jotta tutkittaisiin niiden osalta tontin ja puistoalueen muuttamista asemakaavassa katualueeksi. Puuston ohella kaduksi muutettava viherkaistale turvaa kadulla tarvittavaa tilaa huoltoa ja kunnossapitoa varten, mm. lumitilojen ja pintavesien käsittelyn muodossa
- Asemakaavoituksen vireilletulon jälkeen tarkentui tavoite Kirkkopolun osalta, että jalankulku- ja pyöräily-yhteyden ja lumitilojen toteuttamiselle tarvitaan lisätilaa, jolloin päätettiin sisällyttää Kirkkopolku osittain mukaan asemakaavan muutokseen
- Katsottiin, että Koulupolkua ei ole syytä osoittaa enää osana tonttia, vaan muuttaa jalankululle ja polkupyöräilylle varattavaksi katualueeksi / aukio-kaavamerkintä
- Suunniteltaessa Koulupolun jatketta keskustaan tavoitellaan leveämpää viihtyisää julkista aukiotilaa alueen keskelle, olemassa olevien puiden säilyttämistä ja kulkureittiä, joka toteuttaa yleiskaavan tavoitetta lähipuistosta, jota voidaan hyödyntää myös hulevesien viivyttämisessä ja ohjaamisessa.
- katsottiin että alueella olevaa hulevesilinjaa ei ole taloudellisesti järkevää siirtää, vaan suunnittelussa tulee huomioida sen saneeraus paikallaan, mikä rajoittaa alueen suunnittelua ja mm. pysäköinnin saavutettavuutta muutettaessa alue sen kohdalta asemakaavan aukioksi/jalankulun ja pyöräilyn katualueeksi
- Mahdollistetaan monipuolista ja viihtyisää asumista ja kaupunkikuvallisesti ympäristöön soveltuvaa rakentamista

Muut tavoitteet / suunnittelussa huomioitavia tekijöitä

Asemakaavamuutoksen aloitusvaiheen yleisötilaisuudessa (Järvenpää-Infossa ja etätilaisuutena 13.5.2025) nousi esille näkökohtia, joita huomioidaan soveltuvilta osin jatkosuunnittelussa mahdollisuuksien mukaan:

Ympäröivän asutuksen osalta mm.

- nykyisten asuinpihojen huomioiminen uusien rakennusten ja pihatoimintojen sijoituksessa
- uuden rakentamisen riittävät etäisyydet nykyisiin rajoihin ja olemassa oleviin rakennuksiin sekä oleskelupihoihin nähden
- riski vanhojen rakennusten vaurioitumiselle ja painumiselle ja haittojen / vaurioiden estäminen

Pohjaveden osalta:

- riski pohjavedelle ja sen muutoksille ja välilliset vaikutukset mm. puupaaluisille rakennuksille
- liian painavia rakennuksia ei tulisi toteuttaa pohjavesialueelle
- likaisilta alueilta ei tulisi antaa imeytyä hulevesiä pohjaveteen

Liikenteen osalta:

- Keskusurheilukentän toiminnoista aiheutuvat liikenteen ja pysäköinnin yhteisvaikutukset
 - o Kansakoulunkadulla pysäköintiongelmia lähialueen tapahtumien yhteydessä
 - o Kansakoulunkadulla hankalia tonttiliittymiä
 - o pysäköintitilan riittävyys: ihmisillä on edelleen autoja
 - o Sisäisen bussiliikenteen palvelutaso on heikko, sähköpotkulaudat aiheuttavat harmia

Häiriövaikutusten osalta:

- kirkonkellojen äänitasot
- Keskusurheilukentän valot

Viherympäristön osalta:

- Entisen talonmiehen asunnon ympäristössä on kulttuurivaikutteista kasvillisuutta, lajistoa; syytä säilyttää nykyinen kasvillisuus

Rakennusten osalta:

- Keskustan päiväkotit tulisi säilyttää tai esittää selvitykset, että purkukuntoinen
- Järvenpäässä puretaan liikaa rakennuksia
- Tulisi pyrkiä korjaamaan ennemmin kuin purkamaan

Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Ennen asemakaavan muutoksen aloittamista tarkasteltiin vaihtoehtona Järvenpään Yhteiskoulun (Urheilukatu 7-9) vanhimman kouluosan säilyttämisen mahdollisuuksia.

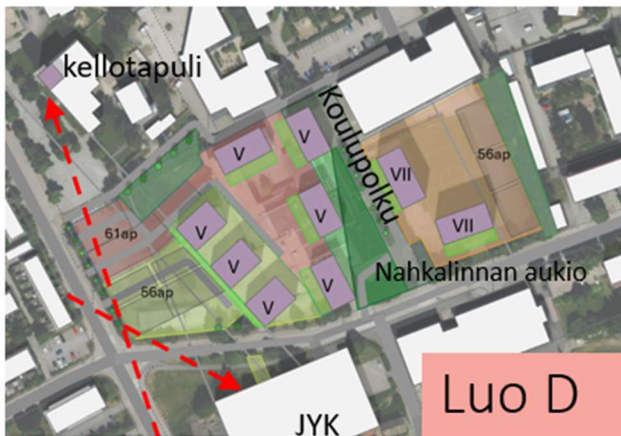
Asemakaavan muutosluonnoksen pohjaksi on kaupungin omana työnä tehty suunnittelualueelta kaupunkikuvallisia tarkasteluita ja tontinkäyttöluonnostelua, jonka tarkoitus on tunnistaa ja nostaa esille reunaehdot ja suunnitteluperiaatteita alueen jatkosuunnittelun pohjaksi.

Alustavissa suunnitelmavaihtoehtoissa ennen asemakaavamuutoksen aloittamista lähtökohtana oli pysäköinnin sijoittaminen alueen itäosaan kokonaan Mannilantien suunnasta saavutettavaksi, jolloin korttelirakenne olisi ollut tiiviimpi ja kerrosalaltaan suurempi n.20.000 k-m, julkista tilaa ympäristössä olisi jäänyt huomattavasti tarvetta enemmän. Rakenteellisen pysäköinnin toteutumisen epävarmuuden takia vaihtoehtoissa on esitetty maanpäällinen pysäköinti, joka vie enemmän pinta-alaa.

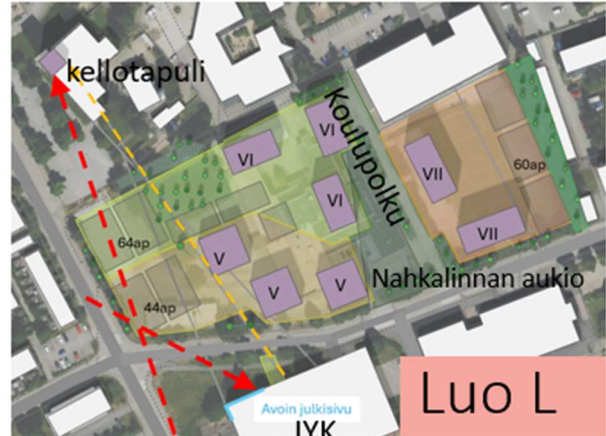
Maanpäällinen pysäköinnin toteuttaminen tiiviimmin vain yhdestä suunnasta saavutettavaksi on suunnittelun aikana havaittu puutteelliseksi, vaikka sen etuna olisi mahdollistaa julkista tilaa

(puistoa) kaupunkirakenteellisesti ja -kuvallisesti optimaalisesti julkisten rakennusten väliselle alueelle Kansakoulunkadun puolelle. Liikenteellisesti kahdesta suunnasta osoitettava saavutettavuus, sekä kävelyliikenteen turvallisuus ja hulevesilinjan ylittämisen välttäminen ovat tekijöitä, jotka johtavat siihen, ettei laajaa pysäköintialuetta voi välttää kaupunkikuvallisesti merkittävässä paikassa ja toteuttaa puistona. Ajoneuvoliikenteen tasaisemman ja turvallisemman jakautumisen takia kortteleihin on mahdollistettava saapuminen sekä Kansakoulukadun, että Mannilantien suunnalta Urheilukadulta.

Aluetta on tarkasteltu kaupunkikuvallisesti useissa suunnitteluvaihtoehdoissa julkisen tilan ja tonttien sujuvan toteuttamisen näkökulmasta siten, että arvokasta ympäristöä ja olemassa olevaa puustoa huomioidaan. Korttelirakennetta on tutkittu erityyppisillä ja korkuisilla rakennusmassoilla mahdollistaen kolmelle tontille lähes saman verran kerrosalaa ja vehreää pihatilaa. Suunnitelmaluonnoksissa (LuoD ja LuoL) on tutkittu mm.-näköymäyhteyden säilymistä kirkon ja koulun pääsisäänkäynnin väliin. Rakennusalan rajaaminen pääosin linjan itäpuolelle luo avaruuden tuntua ja tukee RKY-alueen arvoa kaupunkirakenteessa. Korttelin pysäköintiä osoitetaan linjan länsipuolelle ja jaetaan matalin istutuksin pienempiin osiin. Ratkaisu rauhoittaa katutilaa erityisesti Urheilukadun pyörätieosuuden kohdalla. Spesian oppilaitoksen isoista pääikkunoista säilyy vaihtoehdoissa näkymä etelää kohti. Nahkalinnan aukio olisi osa keskeistä kävelytietä.



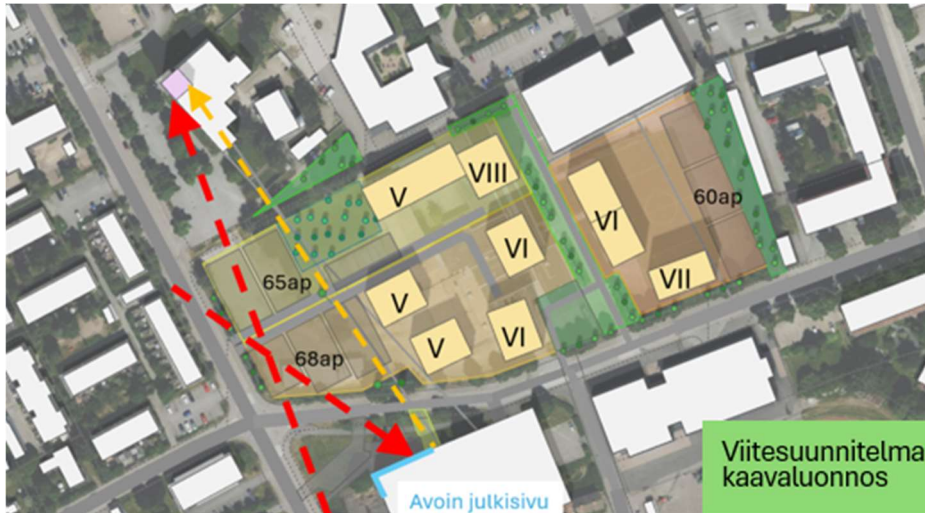
- laadukkaat asuinkorttelit VI-, V- ja VII –kerrosta
 - rakennusten linja
- 3 tonttia/ asuminen 15.600 k-m² (12000+5000)
 - luonnonmukainen tontilla 760m²
- maanpäällinen pysäköinti 173ap (1/110) (rata 4155m²)
 - Urheilukadulta 56ap
 - Kansakoulunkadulta 117ap (61+56)
 - pysäköinti mahdollisimman alas (pohjavesi huomioiden)
 - matalat istutukset
- kävelytien jatke koululta keskusta 12m on osa Nahkalinnan aukiota 1310 m² (yht.3000-3470m²)
- julkinen VL-alue 835m² pohjoisosa+940 m² itäosassa (luonnonmukainen suojapuusto)
 - suojapuustoa ja suojaetäisyys RKY-alueeseen (VL tai luo-tontilla)
 - Kansakoulunkadulta huomioidaan näkymät kirkkotapuliin ja yhteiskoulun avoimeen julkisivuun
 - hulevesien hallinta



- asuinkorttelit V-,VI- ja VII –kerrosta
 - näkymälinja JYKin pääsisäänkäynniltä tapuliin
- 3 tonttia/ asuminen 16.000 k-m² (11000+5300)
- maanpäällinen pysäköinti 168 ap (1/110) (rata 3500m²)
 - Urheilukadulta 60 ap
 - Kansakoulunkadulta 108ap (64+44)
 - pysäköinti mahdollisimman alas (pohjavesi huomioiden)
 - matalat istutukset
- kävelytien jatke koululta keskusta 12m on osa Nahkalinnan aukiota 1400m² (yht.3300m²)
- katualueella 'Kirkkopolku' suojapuustoa pohjoisosa+940 m² itäosassa (luonnonmukainen suojapuusto)
 - suojapuustoa ja suojaetäisyys RKY-alueeseen (luo-tontilla 800m²)
 - Kansakoulunkadulta huomioidaan näkymät kirkkotapuliin ja yhteiskoulun pääsisäänkäyntiin
 - hulevesien hallinta

Asemakaavan muutosluonnoksen pohjaksi tehtyjä suunnitteluvaihtoehtoja LuoD ja LuoL.

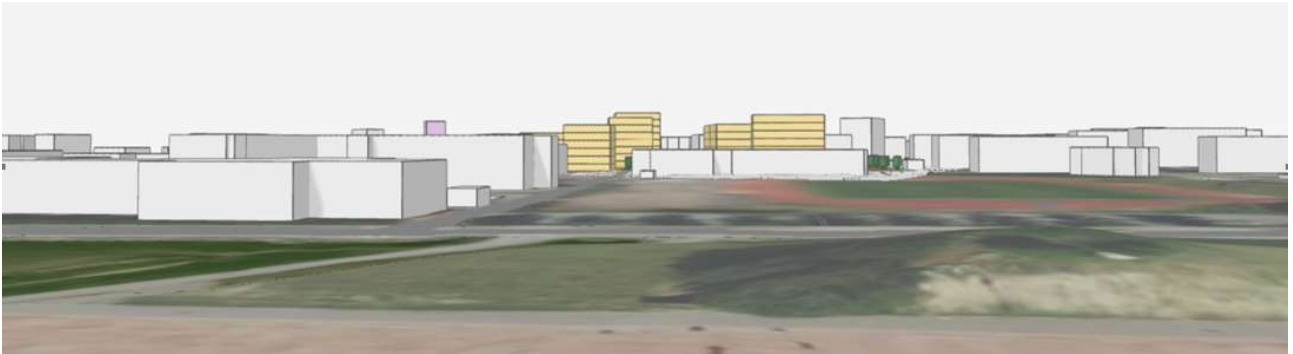
Asemakaavaluonnokseen pohjautuvassa viitesuunnitelmassa (**Liite 9**) on tarkasteltu hankekilpailuohjelman enimmäisrakennusoikeuden määrän 19500 k-m² sijoittumista suunnittelualueelle. Rakennusten massoittelulla on mahdollista toteuttaa tiiviimpi kortteli Kirkkopolun varteen luonto- ja piha-alueita säästäen. Pistetaloratkaisulla puolestaan mahdollistetaan näkymät etelä- ja länsisuunnan maisemaan, sekä lamelliratkaisuilla suojaisia kortteli Koulupolun itäpuolelle. Lisäksi on tarkasteltu Koulupolun ja Nahkalinnan aukion kokoa ja sujuvaa liikkumista mahdollistava toteuttaminen.



- 3 tonttia/ asuminen 19.500 k-m² (6000+7500+6000)
- kerroskorkeudet V-VIII
- maanpäällinen pysäköinti 193ap (1/110) (rala 4250m²)
 - Urheilukadulta 60ap
 - Kansakoulunkadulta 133ap (65+68)
 - pysäköinti mahdollisimman alas (pohjavesi huomioiden)
 - matalat istutukset
- Nahkalinnan aukiota 540m² on osa kävelytien jatketta keskustaan 12m (yht.2100m²)
- katualueella 'Kirkkopolku' suojapuustoa 350(luonnonmukainen suojapuusto)
 - suojapuustoa ja suojaetäisyys RKY-alueeseen (hulealue tontilla 960m²)
 - Kansakoulunkadulta huomioidaan näkymät kirkkotapuliin ja yhteiskoulun pääsisäänkäyntiin
 - hulevesien hallinta
 - näkymälinja JYKin pääsisäänkäynniltä tapuliin

Asemakaavan muutosluonnoksen pohjaksi tehty viitesuunnitelma, enimmäisrakennusoikeus ja -kerrosluvut.

Rakentamisen maksimikerroslukuja on tarkasteltu Järvenpään kaupunkimallissa, kaupunkisiluetaissa, suhteessa valtakunnallisesti merkittävään rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) kohteeseen, Järvenpään kirkkoon, sekä etelästä RKY-alueen 'Tuusulan Rantatien kulttuurimaisema' suunnasta. Etelän suunnasta tarkasteltuna VIII (8) kerroksisen rakennuksen sijoitus voisi olla mahdollinen entisen JYK koulukorttelin koilliskulmassa, Spesian Kuntola-rakennuksen vieressä.



Ote Järvenpään kaupunkimallista etelästä Sipoontien suunnasta, jossa tarkasteltu 7-8 kerroksisten rakennusten sijoittamista suunnittelualueelle. Alustavien suunnitteluvaihtoehtojen rakennuksia esitetty keltaisella värillä, RKY-alue Järvenpään kirkon kellotapuli liilalla. Edustalla uuden JYK koulukorttelin rakennuksia, oikealla 8-kerroksinen Inventorni.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella muodostuu 1. eli Keskukseen kaupunginosan kortteleihin 117 ja xxx asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK-xx) sekä näihin liittyvät katualueet.

Mitoitus

Asemakaavamuutosalueen pinta-ala on noin 2,7 ha, josta asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK-x) noin 19370 m² ja katuja noin 5662 m² sekä asemakaavallista aukion aluevarausta noin 1834 m², josta jalankulun ja pyöräilyn yhteydelle vierialueineen on varattu noin 1416 m². Rakennusoikeutta on asemakaavaluonnoksessa osoitettu yhteensä 19500 k-m², joka tarkoittaa keskimäärin tonttitehokkuutta e=1,0. Rakentamisennusteen mukaisesti alueelle tavoitellaan noin 250 asuntoa ja noin 300 uutta asukasta. Asemakaavan luonnosvaiheessa osoitettu rakennusoikeuden enimmäismäärä mahdollistaa alueelle laskennallisesti noin 290 asuntoa ja uutta 390 asukasta.

Autopaikkamitoitus on pysäköintinormituksen suunnitteluohjeen (Kauke ltk 27.4.2023 § 29) mukaisesti 1 autopaikka / 110 k-m² asuintilaa, kuitenkin vähintään 0,6 autopaikkaa / asunto. Tonteille on varattava polkupyörien säilytyspaikkoja vähintään 1 paikka / 30 k-m².

(Mitoitustietoja tarkennetaan asemakaavoituksen ehdotusvaiheessa, tontinkäyttösuunnitelmien tarkentuessa kumppanuushaun myötä)

Palvelut

Tonteille saa rakentaa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi liike-, toimisto-, työ- ja julkisten lähipalveluiden tiloja. Tilat voivat tukea alueen ympäristön toimintoja, kuten keskusurheilukentän käyttöä, lähialueen iltakäyttöä tai alueen muuta liiketoimintaa.

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan muutosluonnoksessa on huomioitu ympäristön laatua koskevia tavoitteita seuraavasti:

- liikennemelun on otettu huomioon oleskelualueiden sijoittamisen osalta asemakaavamääräyksissä
- pohjavesi- ja hulevesimääräykset on lisätty asemakaavakarttaan
- Järvenpään kirkon RKY-alueen asema turvataan suunnitteluratkaisuissa:
 - rakennusten sijoittelulla: Kansakoulunkadun varren rajaaminen pois asuinrakentamiselta (vaikutus myös pohjaveden suojeluun)
 - Kaupunkikuvallinen yhteys Uusi JYK-koulurakennuksen ja Kirkon kellotapulin välillä
 - Kansakoulunkadun varren pysäköintialueen kaavamääräyksissä näkymien huomioon ottaminen
 - kerrosluvut: Kansakoulunkadun suuntaan matalampaa rakentamista
- pistemäisillä rakennuksilla voidaan tavoitella ympäristöön väljyyttä
- julkisia kulkuyhteyksiä sujuvoitetaan tekemällä kaduille laajemmat tilavaraukset
 - kadunvarren vihreän säilyminen katupuustona tilavarauksin ja katuvihreän lisääminen, Koulupolun tutkiminen vehreän jalankulun ja pyöräilyn reittinä ja viheryhteytenä keskustan-Lepolan asuinalueen välillä
- Yleiskaavan lähipuiston toteutus aukiona ja tonttiviheänä, jonka ohella jalankulun ja pyöräilyn yhteyden sujuvoittaminen sekä historiallinen muistuma nimistöön Järvenpään Yhteiskoulun ensimmäisestä rakennuksesta 'Nahkalinnasta' ko. paikalla
- aukion jatkototeutuksen tutkiminen vehreänä ja mahdollisuuksien mukaan koulunkin toimintoja tukevana: toteutus voi olla mahdollinen osittain laadukkaammin rakennettuna, mutta sisältää myös niittyä, nurmea, pensaita, hulevesien viivytystä ja mahdollisuuksien mukaan imeytystä jne. toteuttaen yleiskaavan lähipuistovarausta

Rakentamisen yksityiskohtaisemmat tavoitteet tarkentuvat suunnittelukilpailun viitesuunnitelmassa ja yhteissuunnittelussa valittavan hankekumppanin/kumppaneiden kanssa, minkä pohjalta laaditaan asemakaavaehdotus ja asemakaavamääräykset

(Tarkennetaan asemakaavoituksen ehdotusvaiheessa tontinkäyttösuunnitelmien tarkentuessa kumppanuushaun myötä)

Aluevaraukset

Korttelialueet

Asemakaavamuutoksen luonnosvaiheessa suunnittelualueen itäosassa asemakaavan mukainen puistoalue (P) on muutettu pääosin asuinkerrostalotontiksi (AK-xx) rakennusoikeutena 6000 k-m² ja kerroslukuna VII (seitsemän). Puistoalueen eteläreunaa on muutettu 5,5 metrin leveydeltä katualueeksi ja osin 6 metrin leveydeltä aukion aluevaraukseksi, huomioiden puuston säilyminen jatkossa kadunvarsipuustona sekä mahdollistaen tilaa lumien ja hulevesien käsittelylle.

Suunnittelualueen länsiosan entinen JYK Yhteiskoulun tontti (YO) on muutettu pääosin kahdeksi asuinkerrostalotontiksi (AK-xx), rakennusoikeutena 6000 k-m² ja 7500 k-m², yhteensä 13500 k-m². Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu V-VII (viisi-seitsemän). Aivan korttelialueen pohjoisosassa, Koulupolun ja Kirkkopolun kulmauksessa, on mahdollistettu kerrosluvuksi VIII (kahdeksan), tehdyn kaupunkikuvallisen tarkastelun mukaisesti. Matalamman rakentamisen sijoitusta on tarkoitus tutkia tonttien länsiosaan, huomioiden kaupunkikuvallinen akseli kirkon ja uuden JYK yhtenäiskoulukeskuksen sisäänkäynnin välillä, sekä näkymät Kansakoulunkadulta Järvenpään kirkon suuntaan ja sen kellotapuliin. Asemakaavan muutoksella muodostuu uusi kortteli xxx, muutettaessa tontilla aluevarauksena ollut Koulupolun osa tontista erilliseksi aukion/jalankulun ja polkupyöräilyn aluevaraukseksi.

AK-xx Asuinkerrostalojen korttelialue -asemakaavamääräyksen mukaisesti:

Tonteille saa rakentaa asuinkerrostaloja ja asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitettuja tiloja, sekä asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi liike-, toimisto-, työ- ja julkisten lähipalveluiden tiloja. Tontin leikki- ja oleskelualueelle saadaan asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden puitteissa rakentaa asuntoja palvelevia yksikerroksisia katoksia ja varastoja.

Julkisivut ja kaikki rakenteet on tehtävä laadukkaasti kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristön, kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimuksiin. Julkisivujen tulee muodostaa kaupunkikuvallisesti yhtenäinen klassisia piirteitä omaava kokonaisuus. Julkisivuväriytyksen tulee soveltua alueen ilmeeseen. Parvekkeet tulee toteuttaa pääasiassa julkisivun omaisina kenttinä tai sisennettyinä nurkkaparvekkeina. Maantasokerroksen julkisivu kadun tai aukion puolella ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Ensimmäisen kerroksen avoimuutta tulee korostaa rakennusten kulmissa, aukion ja katujen suuntaan merkittävässä paikoissa. Asuinrakennusten porrashuoneesta tulee olla välitön yhteys tontin leikki- ja oleskelualueelle. Porrashuoneiden tulee saada luonnonvaloa.

Korttelialueelle saa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa:

-porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan ja asukkaiden varastoja kerroksiin, kuitenkin enintään 15 % varsinaisesta kerrosalasta,

*-asuntojen ulkopuolisia, asukkaita palvelevia apu- ja yhteistiloja kerroksiin,
-hissikuilut, hormit ja teknisiä tiloja kerroksiin,
-väestönsuojatiloja.*

Korttelialueen rakentamisen suunnittelussa tulee huomioida mahdollinen paineellinen pohjavesi.

Rakennusten katoille ja julkisivuihin saadaan sijoittaa energiatalouden edellyttämiä teknisiä laitteita. Kaavassa annetun kerrosluvun estämättä saa rakentaa kaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi ilmanvaihtokonehuoneita ja muita teknisiä tiloja. Tekniset laitteet ja tilat tulee toteuttaa yhtenäisesti, sekä sovittaa huomaamattomasti ja väritykseltään rakennuksen julkisivuun ja ulkoasuun.

Pihan leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa siten, että päiväajan keskiäänitaso (LAeq) 55 dB eikä yöajan keskiäänitaso (LAeq) 50 dB ylity.

Tonttia ei saa aidata niin, että kulku viereiselle asuinpihalle estyy. Tontinosat, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueeksi, kulkuväyliksi tai huoltoalueeksi, on istutettava, hyödynnettävä hulevesien käsittelyssä tai muutoin rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan. Aukion ja katujen puoleiset osat pihaa tulee toteuttaa laadukkaina ja vehreinä.

Tontille on rakennettava asumisen luonne huomioon ottaen riittävästi yhtenäisesti suunniteltuja leikki- ja oleskelualueita. Tontilla on säilytettävä tai sinne on istutettava vähintään yksi puu kutakin rakentamattoman osan 100 m² kohti. Tonttikohmainen viherkertoimen tavoiteluku on vähintään 1.

Tonteille on varattava polkupyörien säilytyspaikkoja vähintään 1 paikka / 30 k-m². Paikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon. Tonteille on rakennettava vähintään 1 autopaikka / 110 k-m² asuintilaa, kuitenkin vähintään 0,6 ap/asunto.

Varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi rakennettavia väestönsuojia, asukkaiden yhteis- ja varastotiloja, porrashuoneita sekä ulkoseinien yli 250 mm ylittävän osan tuottamaa kerrosalaa ei lasketa autopaikkojen mitoitukseen.

Tonttirajat on luonnosvaiheessa osoitettu ohjeellisina ja niitä, kuten myös rakennusoikeuden määrää on tarkoitus tarvittaessa tarkentaa asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheessa, hankesuunnittelukilpailun myötä tarkentuvien tontinkäyttösuunnitelmien mukaisesti, yhdessä valittavan toteuttajakumppanin/toteuttajakumppaneiden kanssa.

Tonttien rakennusalat on osoitettu asemakaavoituksen luonnosvaiheessa väljinä ja niitä on tarkoitus tarkentaa asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheessa, yhteistyössä toteuttajakumppanin/-kumppaneiden kanssa, valittavan kilpailusuunnitelman mukaisesti. Rakennusalat on esitetty

reunaehtoina tontinkäytön jatkosuunnittelulle, ottaen huomioon ennen luonnosvaihetta kaavamuuotosalueelta laaditut suunnitelmatarkastelut.

Itäpuoleisen AK-korttelialueen rakennusalat on osoitettu pääsääntöisesti 4 metrin etäisyydelle katualueiden rajoista. Spesian oppilaitosrakennuksen suuntaan rakennusalan etäisyys on osoitettu 8 metriin tontin rajasta, koska nykyinen oppilaitosrakennus on rakennettu lähes kiinni tontin rajaan. Tulevassa rakentamisessa tulee huomioida oppilaitosrakentamisen julkisivun luonne ikkunapintoineen. Tontin itäosaan, viereisen tonttirajaan asti rakentuneen kerrostalokorttelin suuntaan, on osoitettu 8,5-15,5 m leveä tontin osa, jolla oleva nykyinen koivuvaltainen puusto tulee säilyttää (pallorasteri, säilytettävä tai istutettava puusto). Tontin pysäköinti on osoitettu ohjeellisena tontin itäosaan, puustoisena säilytettävän alueen viereen.

Länsipuoleisen AK-korttelialueen rakennusalat on osoitettu huomioiden ennen asemakaavaluonnosta laaditut mitoitukselliset sijoitusvaihtoehdot ja kaupunkikuvalliset tarkastelut. Periaatteena on, että pysäköintialueet sijoittuvat pääosin Kansakoulunkadun varteen, säilyttäen alueen nykytilanteen mukaisesti avoimena, huomioiden kaupunkikuvalliset akselit ja näkymät, ohjaava asemakaavamääräys: p-x, joka mahdollistaa kulun siihen rajoittuville tonteille, mikäli luonnoksessa esitetystä tonttijaosta ja -määrästä katsotaan korkeatasoisemman suunnitteluratkaisun mahdollistamiseksi tarpeelliseksi poiketa. Pysäköintiä voi sijoittua pienempinä alueina myös tonttien itäosaan. p-x määräyksellä sisältyy osaltaan kaupunkikuvaan ja nykyisen puuston säilyttämiseen liittyviä tavoitteita. Pohjoisemmalle tontille on osoitettu ohjeellisella merkinnällä nykyinen puustoinen alue säilytettäväksi (pallorasteri, ohjeellisesti säilytettävä tai istutettava puusto), ja hyödynnettäväksi luonnonmukaisessa hulevesien käsittelyssä (hu-x). Ensijaisesti ohjeellisesti säilytettävän tai istutettavan puuston alueella tavoitellaan puustoisien alueiden säilyttämistä, sen sijoittuessa tulevan uuden rakentamisen ja RKY-alue Järvenpään kirkon väliin, mutta aluetta on perustellusti mahdollista tutkia jatkovaiheessa rakennusten/pysäköinnin sijoittamiseen osoitetun rakennusalan mukaisesti, huomioiden suhde RKY-alue Järvenpään kirkkoon. Eteläisemmälle tontille tontin eteläreunaan on osoitettu säilytettävä/istutettava puusto -merkintä (pallorasteri) sekä määräys 'Suojeltava alueen osa, jota on rakennettava ja hoidettava niin, että maiseman luonne ei olennaisesti muutu' (s-3), nykyisten kasvutavaltaan merkittävien puiden säilyttämiseksi.

Rakennusten sijoituksessa ja tonttijärjestelyissä tulee yleisesti huomioida että pelastautuminen tulee järjestää tontin puolelta, ei kadulta. Vanhan ja uuden kirkon välinen rauhoittumiseen tarkoitettu piha-alue tulee huomioida lähirakennusten parvekkeissa. Jatkosuunnittelussa tulee huomioida kirkon ympäristöä mm. piha- ja julkisen tilan kalustemateriaaleissa ja muotokielessä kirkon suuntaan.

Pysäköintinormi 1/110 ja 0,6 ap/asunto aiheuttaa keskusta-alueella suuria maanpäälliseen pysäköinnin pinta-aloja. Noin 0,7 km päässä juna-asemasta sijaitsevan uuden asuinalueen

pysäköintipaikkojen määrää voidaan tarkistaa, mikäli prosentuaalista osuutta pysäköinnin maa-alasta suhteessa tontin pinta-alaan halutaan kohtuullistaa. Tällä hetkellä kaavaluonnoksessa autojen vaatima pinta-ala minimissään on viitesuunnitelmassa 4250 m² ja asuntojen rakennusala tontilla on 3860m².

AK-korttelialueille on lisätty pohjaveden suojelua koskeva asemakaavamääräys (/pvs-6) sekä hulevesien käsittelyä koskeva määräys (hule-7), jossa huomioidaan sijoittuminen pohjavesialueelle. Asemakaavaan on lisätty asemakaavamääräys, jonka mukaan rakentamista suunniteltaessa on selvitettävä ja otettava huomioon rakentamisen haitalliset vaikutukset pohja- ja orsiveteen ja lähialueen kiinteistöjen rakenteisiin.

(Tarkennetaan ja täydennetään asemakaavoituksen ehdotusvaiheessa)

Muut alueet, katualueet

Korttelialueiden väliin on osoitettu asemakaavallinen aluevaraus aukiolle, joka sisältää entiselle yhteiskoulutontille sijoittuneen jalankulun ja polkupyöräilyn yhteyden vierialueineen (Koulupolku), sekä merkittävän hulevesilinjan aluevarauksen. Aukion aluevaraus toteuttaa yleiskaavassa osoitettua lähipuistoa ja sen jatkototeutusta voidaan tutkia vehreänä, osana keskustaan ja edelleen pohjoiseen johtavaa viheryhteyttä, sekä mahdollisuuksien mukaan koulunkin toimintoja tukevana. Toteutus voi olla mahdollinen osittain laadukkaammin rakennettuna, mutta sisältää myös niittyä, nurmea, pensaita, hulevesien viivytystä ja mahdollisuuksien mukaan imeytystä ym. alueen luonteeseen soveltuvia käyttötarkoituksia. Aukion aluevaraus on leveydeltään noin 12 – 40 metriä ja pinta-ala yhteensä noin 1834 m², josta ohjeellisena osoitettu jalankulun ja polkupyöräilyn yhteydelle varaus keskustaan viheryhteyttä tukevina vierialueineen (sis. olemassa olevat puut ja hulevesilinja) on leveydeltään noin 12 metriä ja pinta-alaltaan noin 1416 m² ja varsinainen aukion asemakaavallinen osuus noin 418 m². Aukion eteläosan paikkeille on sijoittunut Järvenpään Yhteiskoulun ensimmäisen koulurakennus Nahkalinna, jonka mukaan aukio on nimetty. Aukion eteläosaa voidaan jatkosuunnittelussa tutkia sujuvoittamaan ja suuntaamaan optisesti kulkua Koulupolun jatkeelle ja edelleen keskustaan.

Asemakaavan muutokseen on otettu mukaan Urheilukadun, Urheilukujan ja Kirkkopolun moottoriajoneuvoliikenteelle sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattuja katualueita, joiden osalta tutkitaan katualueen rajan siirtämistä tulevien tonttien suuntaan siten, että entisen yhteiskoulun tontinreunapuusto voisi jatkossa säilyä osana katupuustoa, jonka lisäksi katualueelle saadaan varattua tilaa mm. lumille ja pintavesien käsittelylle. Asemakaavan katualuevarauksia on tämän johdosta levennetty osoittamalla tontin reuna-alueita 3,5-6 metrin leveydeltä katualueeksi sekä Urheilukujan osalta osin jalankulun ja polkupyöräilyn yhteydeksi, jolla on huoltoajo sallittu (pp/h). Kirkkopolun kapeaa jalankulun ja polkupyöräilyn (pp) aluevarausta on levennetty 5 metristä 7-11 metriseksi, huomioiden olemassa olevaa puustoa osana yhteyttä, maaston

korkeuserot, sekä nykyisen kirkon pysäköintialueelle ohjautuvan kulkuyhteyden linjauksen muuttaminen etelämmäs. Kirkkopolun jalankulun ja polkupyöräilyn yhteyksiä (pp) koskevat ja huoltoajoa sallivat (pp/h) asemakaavamääräykset ovat osin muotoilultaan vanhentuneita ja ne päivitetään tarvittavilta osin, mutta pysytetään sisällöltään voimassa olevan asemakaavan mukaisina. Kirkkopolulle on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukainen suojeltu puusto voimassa olevan asemakaavan mukaisella rajauksella, päivittäen merkintä seuraavasti: Suojeltava alueen osa, jota on rakennettava ja hoidettava niin, että maiseman luonne ei oleellisesti muutu (s-3). Kansakoulunkadun puolella entisestä koulutonttia muutetaan katualueeksi noin 3 metrin leveydeltä, niin ikään puuston ja lumitilojen ym. huomioimiseksi.

Kaavan vaikutukset

(Täydennetään ja tarkennetaan ehdotusvaiheessa kun jatkosuunnittelun tavoitteet tarkentuvat)

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

...

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

...

Vaikutukset liikenteeseen

...

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

...

Muut vaikutukset

...

Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualue sijoittuu kaupunkikeskusta-alueelle, mutta ei välittömästi pääkatujen äärelle, jolloin arviolta ilmanlaadun osalta ei vaadita erityisiä toimenpiteitä. Tonteille kantautuu jonkin verran katuliikenteen melua, mutta tonteille on mahdollista muodostaa myös melutason ohjearvot alittavaa piha-aluetta, jonne leikki- ja oleskelualueet voidaan sijoittaa. Sijoitusta ohjataan asemakaavamääräyksellä ja osoittamalla äänekkäämpi alue pysäköinnille. Alueelle ei aiempien selvitysten perusteella kohdennu rautatien meluvaikutuksia. Suunnittelualue sijoittuu yli 200 m etäisyydelle rautatiealueesta. Radanvarteen suunnittelualueen pohjois- ja eteläpuolelle tehtyjen selvitysten perusteella ei ole syytä odottaa että suunnittelualueelle ulottuisi merkittäviä rautatien värinävaikutuksia.

Kaavamerkinnät ja -määräykset

Asemakaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty liitteessä (Liite 10).

Nimistö

Koulupolun jatkeeksi osoitettu jalankulun ja polkupyöräilyn yhteys nimetään alueen eteläpuoleisella korttelialueella kulkevan yhteyden mukaisesti Koulupoluksi. Asemakaavaan osoitettu aukio on nimetty Nahkalinnan aukioksi, Nahkalinna-rakennuksen mukaan, jossa Järvenpään Yhteiskoulu on aloittanut toimintansa lähes sata vuotta sitten.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutukseen haetaan toteuttajakumppania/kumppaneita, joiden kanssa yhteistyössä laaditaan toteutusta havainnollistavia viitesuunnitelmia ja havainnekuvia sekä mahdolliset rakentamistapaohjeet asemakaavoituksen ehdotusvaiheessa.

Asemakaavan yleisille alueille laaditaan tarvittavat toteutussuunnitelmat kaupunkitekniikan suunnittelupalvelujen toimesta erillisen aikataulun mukaisesti.

Toteuttamisen ajoitus

Asemakaavan toteuttamiseen on mahdollista ryhtyä, kun hyväksymispäätös on saanut lainvoiman ja kaava kuulutettu voimaan, sekä kun tarvittavat kiinteistötekniset toimenpiteet on suoritettu. Kaupungin tavoitteen on, että rakentaminen suunnittelualueella alkaisi vuonna 2027 ja ensimmäiset asukkaat muuttaisivat vuonna 2028.

Toteutuksen seuranta

Seurattavia asioita voivat olla mm. asukasmäärän kehitys, pohjaveden pinnankorkeus ja laatu, rakentamisen vaikutukset naapurikiinteistöihin, liikennemäärän kehitys, pysäköintipaikkojen tarve, asukkaiden ja käyttäjien palaute.

Järvenpäässä 15.8.2025

Hannele Selin
Kaavoitusjohtaja

Paula Sidoroff-Eskelinen
Kaavasuunnittelija