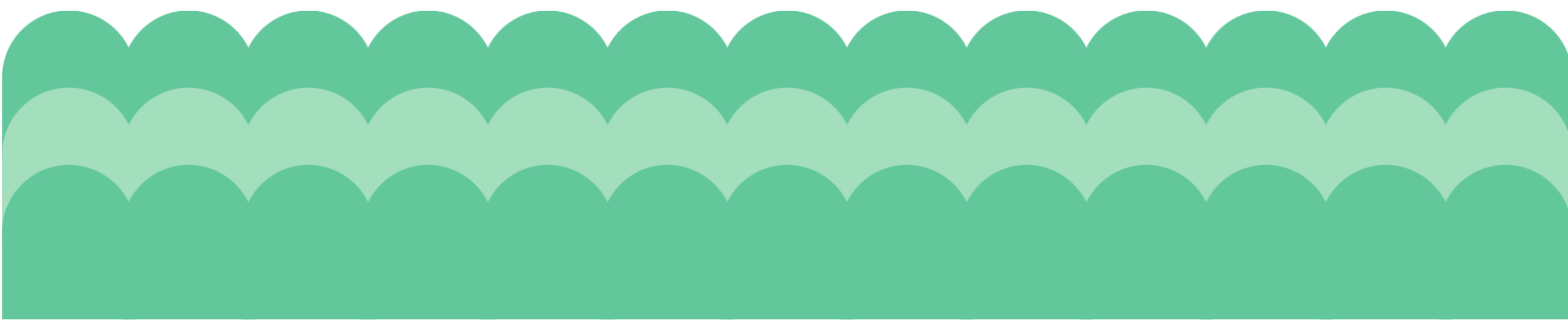


Alankotie 10

Asemakaavan muutos, luonnos

Selostus

JARDno-2026-666
Kaavatunnus 020047



Vireilletulosta ilmoittaminen	25.5.2026
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	25.5.2026
Asemakaavaluonnos nähtävänä AKL 62§, MRA 30§	25.5.–26.6.2026
Kaupunkikehityslautakunta	pvm § nro
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä AKL 65§ ja MRA 27§	pvm
Kaupunkikehityslautakunta	pvm §
Kaupunginhallitus	pvm §
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	pvm §

Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	5
1.1	Tunnistetiedot	5
1.2	Asemakaava-alueen sijainti	6
1.3	Asemakaavan nimi ja tarkoitus	6
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	7
1.5	Tausta-aineistot	7
2	TIIVISTELMÄ	8
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	8
2.2	Asemakaava	8
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	8
3	LÄHTÖKOHDAT	9
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	9
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	9
3.1.2	Luonnonympäristö	10
3.1.3	Rakennettu ympäristö	11
3.1.4	Maanomistus	15
3.2	Suunnittelutilanne	16
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	16
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	23
4.1	Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset	23
4.1.1	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	23
4.2	Osallistuminen, yhteistyö ja kaavaprosessin kulku	23
4.2.1	Osalliset	23
4.2.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	24
4.2.3	Vireilletulo	25
4.2.4	Valmisteluvaihe	25
4.2.5	Suunnitteluvaihe	25

4.2.6	Hyväksymisvaihe	25
4.3	Viranomaisyhteistyö	25
4.4	Asemakaavan tavoitteet	26
4.4.1	Lähtökohta-aineiston tavoitteet	26
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	27
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	27
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	28
5.1	Kaavan rakenne	28
5.2	Mitoitus	28
5.3	Palvelut	29
5.4	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	29
5.5	Aluevaraukset	29
5.5.1	Korttelialueet	29
5.6	Kaavan vaikutukset	31
5.6.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	31
5.6.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	31
5.6.3	Vaikutukset liikenteeseen	32
5.6.4	Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen	32
5.6.5	Muut vaikutukset	32
5.7	Ympäristön häiriötekijät	32
5.8	Kaavamerkinnot ja -määräykset	33
5.9	Nimistö	33
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	34
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	34
6.2	Toteuttamisen ajoitus	34
6.3	Toteutuksen seuranta	34

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan nimi:	Alankotie 10
Asemakaavan muutos	
Diaarinumero:	JARDno-2026-666
Kaavatunnus:	020047

Asemakaavan muutos koskee:
2. kaupunginosan eli Loutin korttelin 237 tonttia numero 6.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:
2. kaupunginosan eli Loutin korttelin 237 asuinkerrostalojen korttelialuetta.

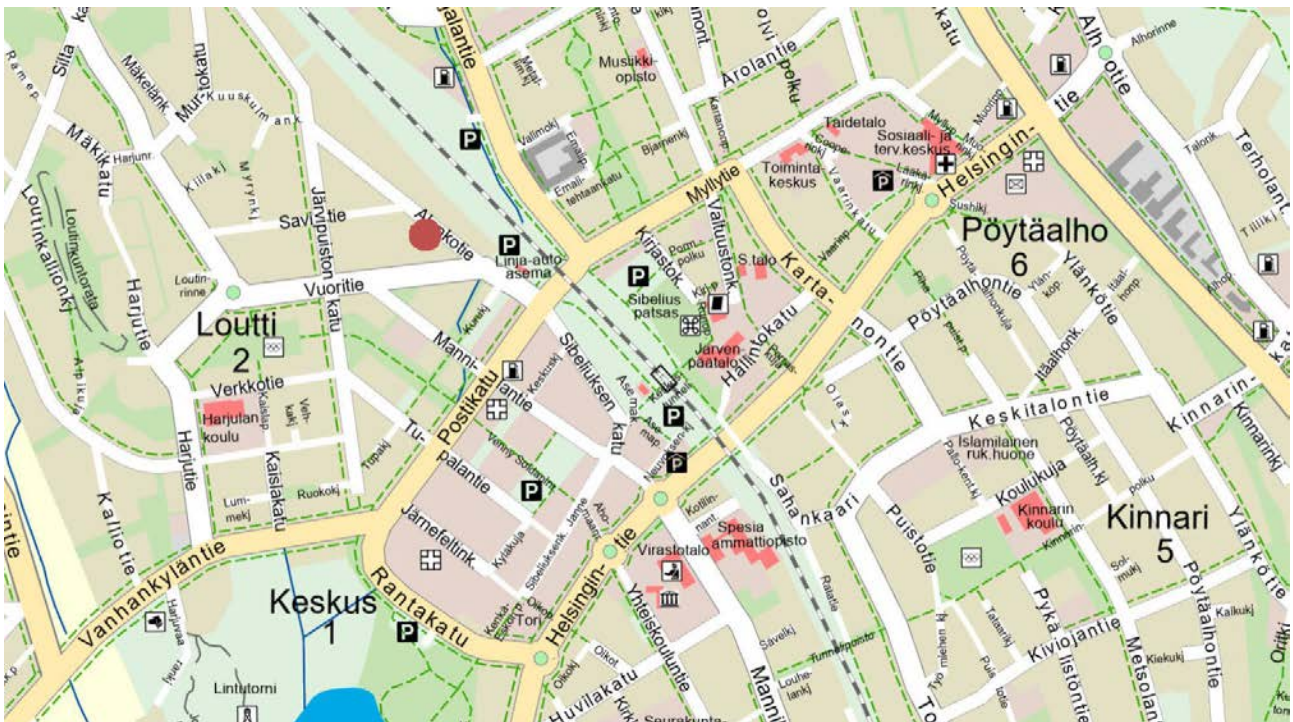
Asemakaavan laatija:
Järvenpään kaupunki, Asemakaavoitus

Yhteyshenkilö:
Arkkitehti Werner Vähä-Impola (puhelin 040 315 2979)
sähköposti etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi

Järvenpää-info:
040 315 2880
www.jarvenpaa.fi
[info\(at\)jarvenpaa.fi](mailto:info(at)jarvenpaa.fi)
Sibeliuksenkatu 8, PL 41, 04401 Järvenpää

1.2 Asemakaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Loutin (2.) kaupunginosassa Alankotien varrella osoitteessa Alankotie 10 ja koskee kiinteistöä 186-2-237-6. Alue sijaitsee noin 500 metrin päässä Järvenpään rautatieasemasta, keskustan palveluista ja noin kilometrin päässä Järvenpään sosiaali- ja terveyskeskuksesta.



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

1.3 Asemakaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on Alankotie 10.

Asemakaavan muutoksen tavoite on mahdollistaa tontille nykyisen kaksikerroksisen asuinkerrostalon tilalle viisikerroksinen asuinkerrostalo. Kiinteistönomistaja tavoittelee tontilla sijaitsevan rakennuksen purkamista ja uuden kooltaan noin 1 550 k-m² asuinkerrostalon rakentamista. Asemakaavamuutosta varten tutkitaan uusrakentamisen vaikutuksia tontin pihajärjestelyihin.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 2. Asemakaavakartta ja -määräykset (pienennös)
Liite 3. Maankäytön viitesuunnitelmat 18.6.2025 (17 sivua)

1.5 Tausta-aineistot

- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (1.4.2018)
- Järvenpään kaupungin väestösuunnite 2024 (MDI). Kuntamaisema.
- Uudenmaan maakuntakaava ja vaihemaakuntakaavat (Uudenmaan liitto)
- Uusimaa2050-kaava ja Helsingin seudun vaihemaakuntakaava (Uudenmaan liitto)
- Järvenpään yleiskaava 2040 (Kv 14.12.2020 § 80 ja 22.3.2021 § 16, voimaan 21.6.2021)
 - Keskustan Osayleiskaava 2030 (Kv 21.9.2015 § 50)
- Resurssiviisas Järvenpää-tiekartta (Kv. 11.11.2019 § 83)
 - Resurssiviisas Järvenpää - Kaupunkikehityksen palvelualueen toteutussuunnitelma 2020-2023 (Kaupunkikehityslautakunta 29.10.2020 § 46)
- Asemakaavojen pysäköintinormituksen suunnitteluohjeet (Kauke ltk 27.4.2023 § 29)
- Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelma, meluselvitys (Sitowise Oy, 2/2020)
 - Järvenpään pyöräliikenteen kehittämissuunnitelma, 2018
- Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelma 2017 (Järvenpään kaupunki & Ramboll Finland Oy)
- Järvenpään viherrakenteen arvot ja hyödyt. Suomen ympäristökeskus, Järvenpään kaupunki 2016.
- Järvenpään luontotyyppiselvitys 2015 ja päivitys 2019. Faunatica Espoo.
- Järvenpään pienvesiselvitys 2017 (Pöry Finland Oy)
- Järvenpään hulevesisuunnitelma 2013 (Järvenpään kaupunki & FCG Oy)
- Järvenpään tekninen hulevesisuunnitelma 2016 (Pöry Finland Oy)
- Järvenpään maisemaselvitys, MA-Arkkitehdit Oy, 2000

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulosta ilmoittaminen	25.5.2026
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	25.5.2026
Asemakaavaluonnos nähtävänä AKL 62§, MRA 30§	25.5.–26.6.2026
Kaupunkikehityslautakunta	pvm § nro
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä AKL 65§ ja MRA 27§	pvm
Kaupunkikehityslautakunta	pvm §
Kaupunginhallitus	pvm §
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	pvm §

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella päivitetään asuinkerrostalojen korttelialueen määräyksen sisältöä Loutin (2.) kaupunginosan korttelin 237 tontilla numero 6. Asemakaavamuutoksella tontilla suurin sallittu kerrosluku kasvaa kahdesta viiteen ja rakennusoikeuden määrä kasvaa 780 kerrosneliömetristä 1550 kerrosneliömetriin. Asemakaavaan lisätään hulevesien käsittelyä, piha-aluetta ja pysäköintiä koskevia määräyksiä.

Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on noin 1 316 m².

Asemakaava-alueelle tulee laatia erillinen tonttijako asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan muutoksen mukainen toteutussuunnittelu ja rakennuslupien valmistelu voidaan aloittaa, kun asemakaavan muutos on hyväksytty, kuulutettu voimaan ja kun mahdolliset kiinteistötekniset toimenpiteet on suoritettu. Ennen uutta asuinrakentamista olemassa oleva asuinkerrostalo on purettava.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Loutin kaupunginosassa kerrostalovaltaisen ja pientalovaltaisen alueen rajalla. Suunnittelualueen lähiympäristössä on matalia kerrostaloja ja pientaloja. Nykyinen kerrostaloalue on muodostunut 1950- ja 1960-lukujen aikana ja täydentynyt 1990- ja 2000-lukujen välillä. Suunnittelualueella sijaitseva nykyinen kaksikerroksinen asuinkerrostalo on kiinteistörekisteritietojen mukaan valmistunut vuonna 1967, mutta rakennuksen alkuperäiset työpiirustukset on päivätty vuodelle 1963 ja rakennus esiintyy jo vuoden 1964 ilmakuvassa.

Järvenpään keskustaa ja sitä ympäröiviä alueita täydennysrakennetaan ja tiivistetään Järvenpään yleiskaavan 2040 mukaisesti. Tontille kohdistuva rakentaminen on purkavaa uudisrakentamista. Asemakaavan muutos vaikuttaa alueen luonteeseen tehostamalla kaupunkirakennetta.

Tontin eteläpuolella on asuinkerrostaloaluetta ja pohjoispuolella pientaloaluetta. Lähimmät koulut, päivittäistavarakaupat ja keskustapalvelut ovat noin 500 metrin säteellä suunnittelualueesta.



Ilmakuvia alueesta vuosilta 1964, 1999 ja 2023 (Järvenpään karttapalvelu 03/2025). Asemakaava-alue on osoitettu suurpiirteisesti punaisella.

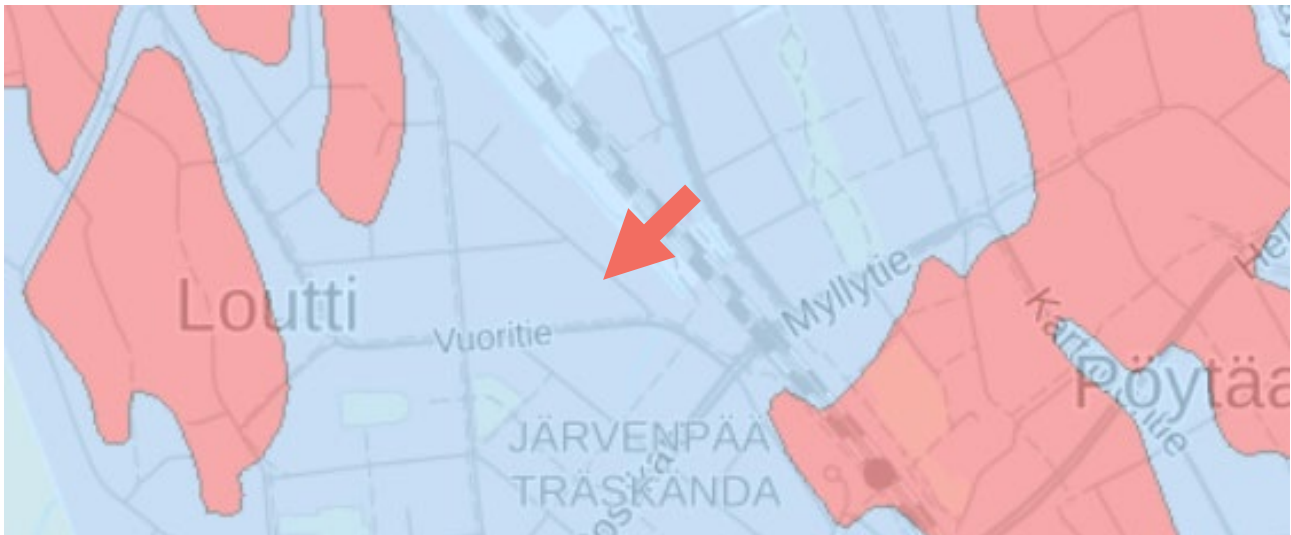
3.1.2 Luonnonympäristö

Tontin pienen koon vuoksi piha-alue on pääasiassa päällystettyä pysäköintialuetta rakennuksen länsipuolella ja nurmikenttää itäpuolella. Alankotien reunaan on istutettu puita ja pensaita.

Maaperäkarttatarkastelun perusteella suunnittelualue on savea. Suunnittelualue on pinnanmuodoiltaan melko tasaista ja maanpinnan korkeus vaihtelee +42,5 mpy ja +43,2 mpy välillä. Valumareitti kulkee tontin länsireunalla etelään ja valuu naapurikiinteistön kautta Vuoritielle.

Suunnittelun kohteena olevalta tontilta ei ole tiedossa havaintoja tavanomaisesta kaupunkiympäristöstä poikkeavasta eläimistöstä, kasvillisuudesta tai luontotyypeistä. Alueelle ei sijoitu luonnonmuistomerkkejä. Suunnittelualueella ei ole luonnonsuojelualueita, suojeluohjelmien alaisia alueita, luonnonsuojelulain mukaan suojeltavia alueita tai metsälain mukaan suojeltavia alueita. Suunnittelualueella ei sijaitse Järvenpään luontopaikkatietokannan (2020) kohteita.

Yleiskaavan 2040 liitekartta-aineistoista tarkasteltuna suunnittelualueelle tai lähiympäristöön ei sijoitu arvokkaita luontotyyppikohteita, huomionarvoisia kasvilajeja tai arvokkaita pienvesiä. Suunnittelualueella tai lähiympäristössä ei ole inventoitu liito-oravalle sopivia alueita tai tiedossa liito-oravahavaintoja (vuosien 2010–2017 havainnot) eikä alueelta ole tiedossa havaintoja



Ote Loutin maaperästä (Paikkatietoikkuna 3/2026). Sisältää Geologian tutkimuskeskuksen maaperätutkimusten tietoja. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella nuolella.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne ja asuminen

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee 1960-luvulla valmistunut funktionalistinen asuinkerrostalo, jossa on noin 12 asuntoa. Asuminen on yhtiömuotoista kerrostaloasumista.

Suunnittelualueetta ympäröivät rakennukset ovat matalia asuinkerrostaloja ja pientaloja. Ympäröivät kerrostalot ovat keskimäärin neljäkerroksisia ja pientalot vaihtelevat yhden ja kahden kerroksen välillä. Ympäröivät kerrostalot on asemakaavoitettu keskimäärin kolmikerroksisiksi ja niiden rakennusoikeus vaihtelee tonteittain 620 ja 2400 kerrosneliömetrin välillä. Savitien varrella olevilla pientaloilla on rakennusoikeutta keskimäärin 450 kerrosneliometriä ja Alankotien varren tonteille on osoitettu rakentamistehokkuudeksi 0,25.

Työpaikat, elinkeinotoiminta ja palvelut

Suunnittelualueella ei ole liiketiloja tai työpaikkoja. Lähipalvelut, kuten alakoulu ja päivittäistavarakauppa, sekä keskustan palvelut sijoittuvat noin 500 metrin säteelle suunnittelualueesta.

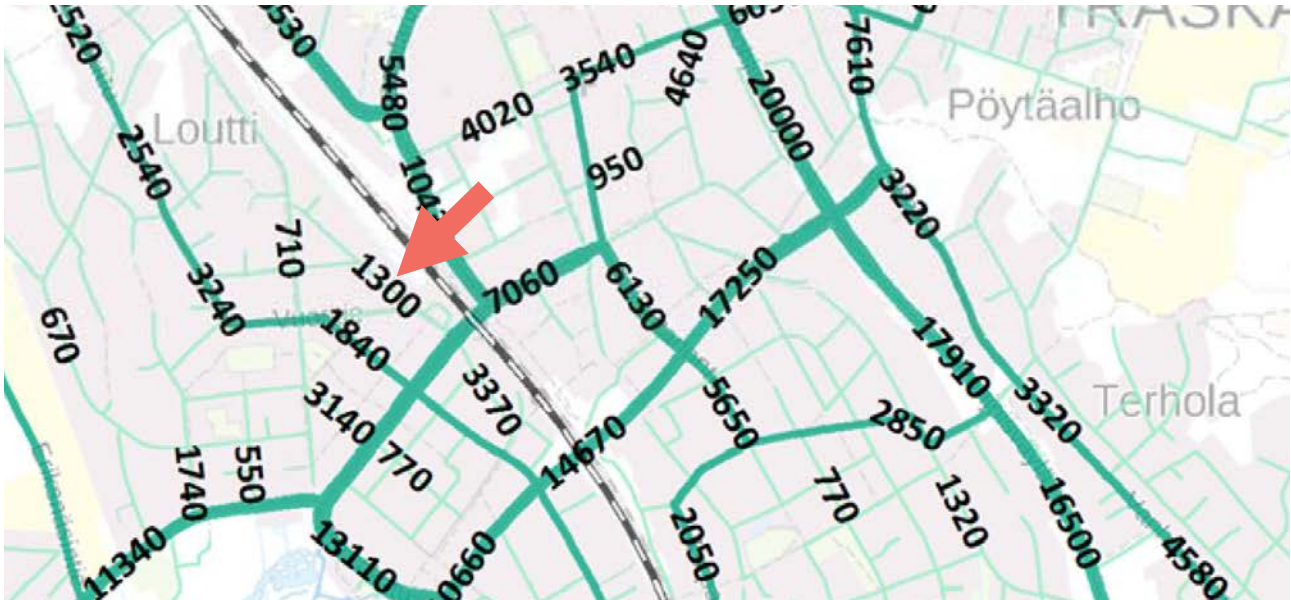
Virkistys

Suunnittelualueelta alle sadan metrin päässä on Puutarhuripuisto, jossa on kioski. Noin 250 metrin päässä on Eino Leinon puisto, jossa on liikuntakenttä. Noin 500 metrin päässä on Loutin puistossa sijaitseva Loutin kuntorata.

Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee saavutettavuudeltaan hyvällä Alankotiellä. Suunnittelualueelta on 200 metrin matka linja-autoasemalle ja noin 500 metriä rautatiasemalle. Suunnittelualue on parin sadan metrin päässä kokoojakatuna toimivalle Postikadulle ja Mannilantielle. Alankotien nopeusrajoitus on 40 km/h.

Järvenpään liikenne-ennuste ja liikennejärjestelmäsuunnitelman 2040 mukaan Alankotiehen liittyvien kokoojakatujen arvioitu tuleva keskimääräinen arkivuorokausiliikenne on Mannilantielle noin 1840 ja Postikadulle 7060 ajoneuvoa vuorokaudessa (ennustevuosi 2040, skenaario A). Alankotielle on arvioitu tulevaksi keskimääräiseksi arkivuorokausiliikenteeksi noin 1300 ajoneuvoa vuorokaudessa samassa vuoden 2040 ennusteskenaariossa. Liikennemäärän kasvu arvio koostuu pääosin kaupungin muiden alueiden rakentumisen, sekä asukas- ja asiointimäärän lisääntymisen aiheuttamasta liikenteestä. Liikennemäärän muutosennuste nykytilanteeseen verrattuna on +/-500 ajoneuvoa vuorokaudessa (KAVL) Alankotiellä ja Mannilantiellä, mutta Postikadulle muutosennuste nykytilasta kasvaa 1000–4000 KAVL. Pyöräilyn kehittämissuunnitelmassa (2018) suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsevan Vuoritien liikenne on tarkoitus rauhoittaa.



Ote Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelma - loppuraportin ennustevuoden 2040 skenaario A:sta (02/2020, Järvenpään kaupunki, Uudenmaan ELY-keskus, Sitowise). Suunnittelualue osoitettu likimääräisesti punaisella nuolella.

Rakennettu kulttuuriympäristö, muinaismuistot

Suunnittelualue sisältyy Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmaan. Kiinteistö kuuluu Loutin korttelin kohdekorttiin (12.13), jonka toimenpideluokka on 2 eli suojellaan kaavoituksella. Loutin kortteli on Eino Leinon puistoa ympäröivä asutuskehä Vehkatien, Harjutien, Vuoritien ja Järvipuistonkadun rajaamalla alueella ja on yhtenäinen aluekokonaisuus. Alueella on kaupunkikuvallista merkitystä esimerkkinä jälleenrakennusajan yhtenäisestä asuinrakentamisesta. Alueella ja sen tuntumassa on funkistaloja. Alankotie 10 kuuluu alueella tai sen lähistöllä oleviin rakennuskohteisiin. Loutin korttelin arvotuskriteereiksi on määritelty edustavuus ja ympäristöarvot.

Alankotie 10:n kohdekortissa (07.218) rakennuksen toimenpideluokka on 3 eli Suojelutarve selvitetään tarkemman suunnittelun yhteydessä. Hoitosuunnitelmassa Alankotie 10:stä mainitaan, että rakennuksella on arkkitehtonista ja kaupunkikuvallista merkitystä. Alankotie 10:n arvotuskriteereiksi on määritelty rakennustaiteelliset arvot ja ympäristöarvot.

Olemassa oleva kaksikerroksinen asuinkerrostalo on kiinteistörekisterin tietojen mukaan valmistunut vuonna 1967, mutta sen työpiirustukset on päivätty vuosille 1963 ja 1964, ja rakennus esiintyy jo vuoden 1964 ilmakuvassa. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Erkki Virkkunen. Rakennuksen julkisivut ovat vaaleaksi rapatut ja nauhaikkunoiden puitteet ja ikkunavälit on maalattu tummanruskeaksi. Osa parvekkeista on lasitettu. Julkisivussa esiintyy ajan kulumaa. Kiinteistönomistaja on päättänyt purkavan uusrakentamisen kannalle, johtuen rakennuksen kunnosta ja korjauskustannusten suuresta määrästä.

Kaupunkikuva

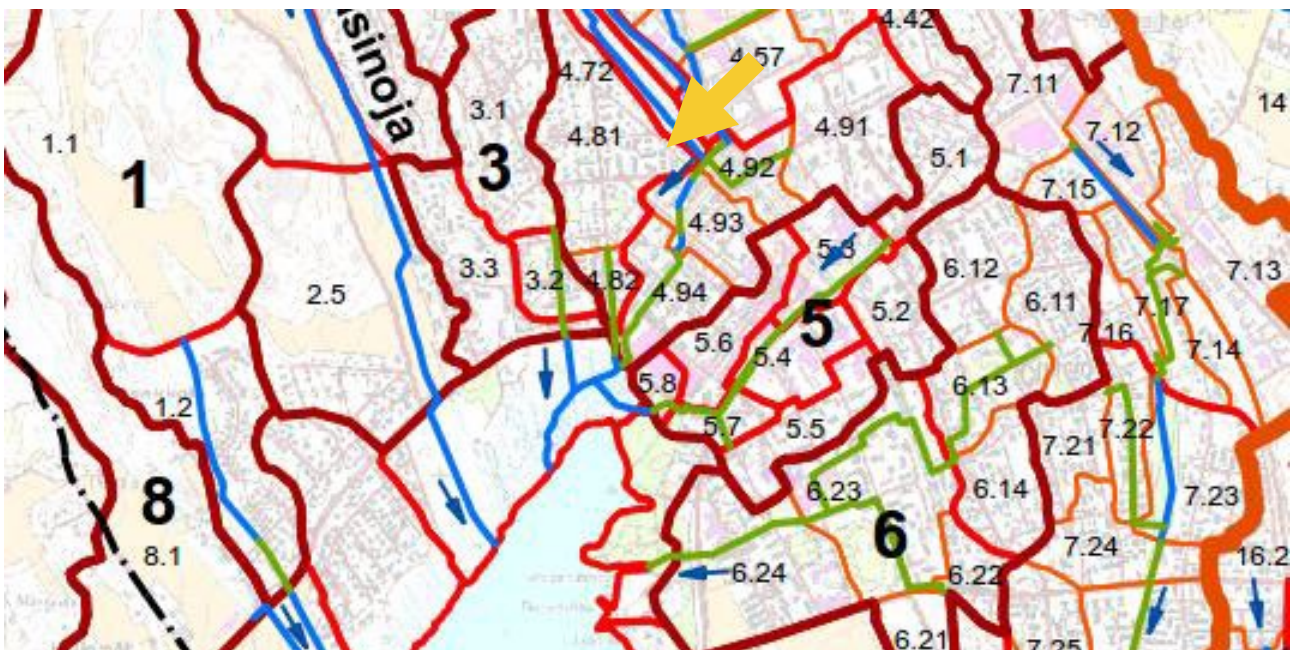
Suunnittelualue kuuluu kaupunkikuvallisesti osaksi Loutin korttelin funkistaloja, mutta sijainnin takia jää erilliseksi muista kulttuuriympäristön hoitokortin kohteista. Ympäröivät pientalojen julkisivut ovat kirkkaasti maalattua puuta tai tiiltä. Ympäröivät kerrostalojen julkisivut ovat värikkäästi rapattua pintaa ja tiiltä.

Tekninen huolto

Asemakaavan muutosalue sijoittuu olemassa olevan kunnallistekniikan piiriin.

Hulevedet

Suunnittelualue sijoittuu Tuusulanjärven / Loutinojan valuma-alueelle, pienvaluma-alueelle 4.81 (Järvenpään hulevesisuunnitelma 1.11.2013, FCG). Alankotiellä kulkee hulevesiviemäri.



Ote Järvenpään hulevesisuunnitelman (11/2013) valuma-aluekartasta. Suunnittelualue on likimääräisesti osoitettu keltaisella nuolella ja sijaitsee osa-valuma-alueella 4.81.

Erityistoiminnot

Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole vaara-alueita.

Ympäristönsuojelu, ympäristöhäiriöt



Tie-, katu- ja raideliikenteen melu nykytilanteessa (2019); vasemmalla päiväajan keskiäänitaso LAeq 07-22 ja oikealla yöajan keskiäänitaso LAeq 22-07 (Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelma, meluselvitys 12.2.2020, Sitowise). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti osoitettu nuolella.



Tie-, katu- ja raideliikenteen melu ennustetilanteessa (2040); vasemmalla päiväajan keskiäänitaso LAeq 07-22 ja oikealla yöajan keskiäänitaso LAeq 22-07 (Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelma, meluselvitys 12.2.2020, Sitowise). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti osoitettu nuolella.

Nykytilanteessa vuonna 2019 keskiäänitasot sijoittuvat pääosin päiväaikaan välille 60–65 dB ja yöaikaan 55–60 dB. Ennustetilanteessa vuodelle 2040 keskiäänitasot sijoittuvat pääosin päiväaikaan ja yöaikaan välille 55–60 dB. Suunnittelualue sijoittuu noin 130 metrin päähän rautatiestä.

Sosiaalinen ympäristö

Asemakaavan muutosalueen ympäristössä on sekoittuneena kerrostaloja, pienkerrostaloja ja pientaloja. Alankotie 10:n katutila on pääosin esteetön.

3.1.4 Maanomistus

Kaavamuutoksen kohteena oleva kiinteistö on Asunto Oy Järvenpään Alankotie 10:n omistuksessa. Ympäröivät kiinteistöt ovat yksityisomistuksessa ja katualue Järvenpään kaupungin omistama.

3.2 Suunnittelutilanne

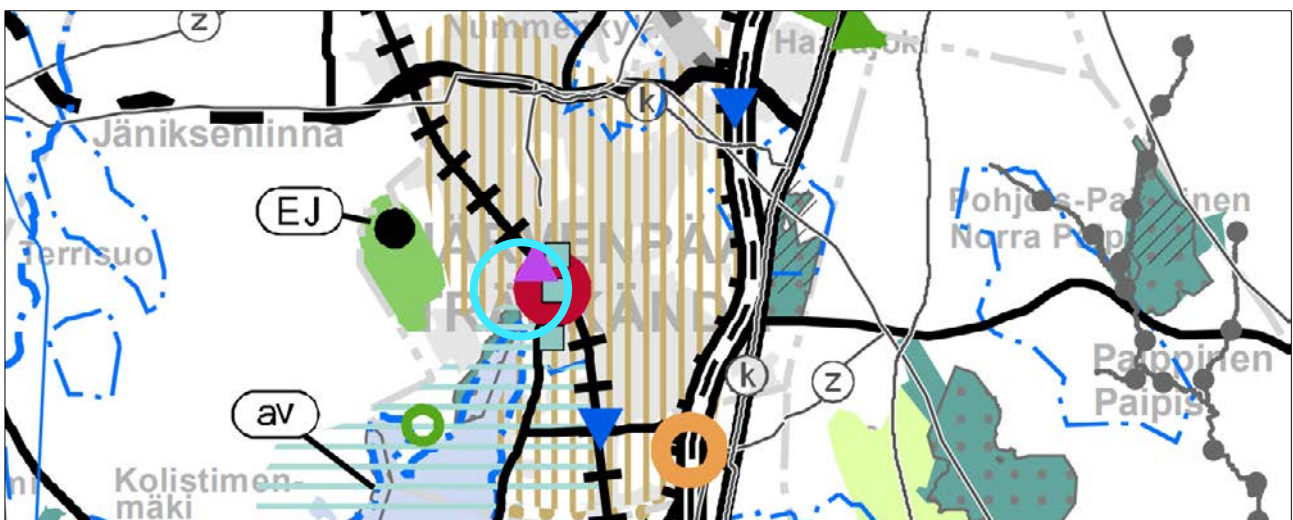
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

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

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

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



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

Yleiskaava



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

Yleiskaavan 2040 kaavaratkaisu esitetään neljällä oikeusvaikutteisella kartalla ja näihin liittyvällä erillisellä määräysliitteellä. Järvenpään kaupungin yleiskaavassa 2040 (KV 14.12.2020 § 80 ja 22.3.2021 § 16, voimaan 21.6.2021) suunnittelualue on **asuntoalueen (A)** rajan vieressä ja on merkitty **kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AK)**, yleiskaavamääräyksellä:

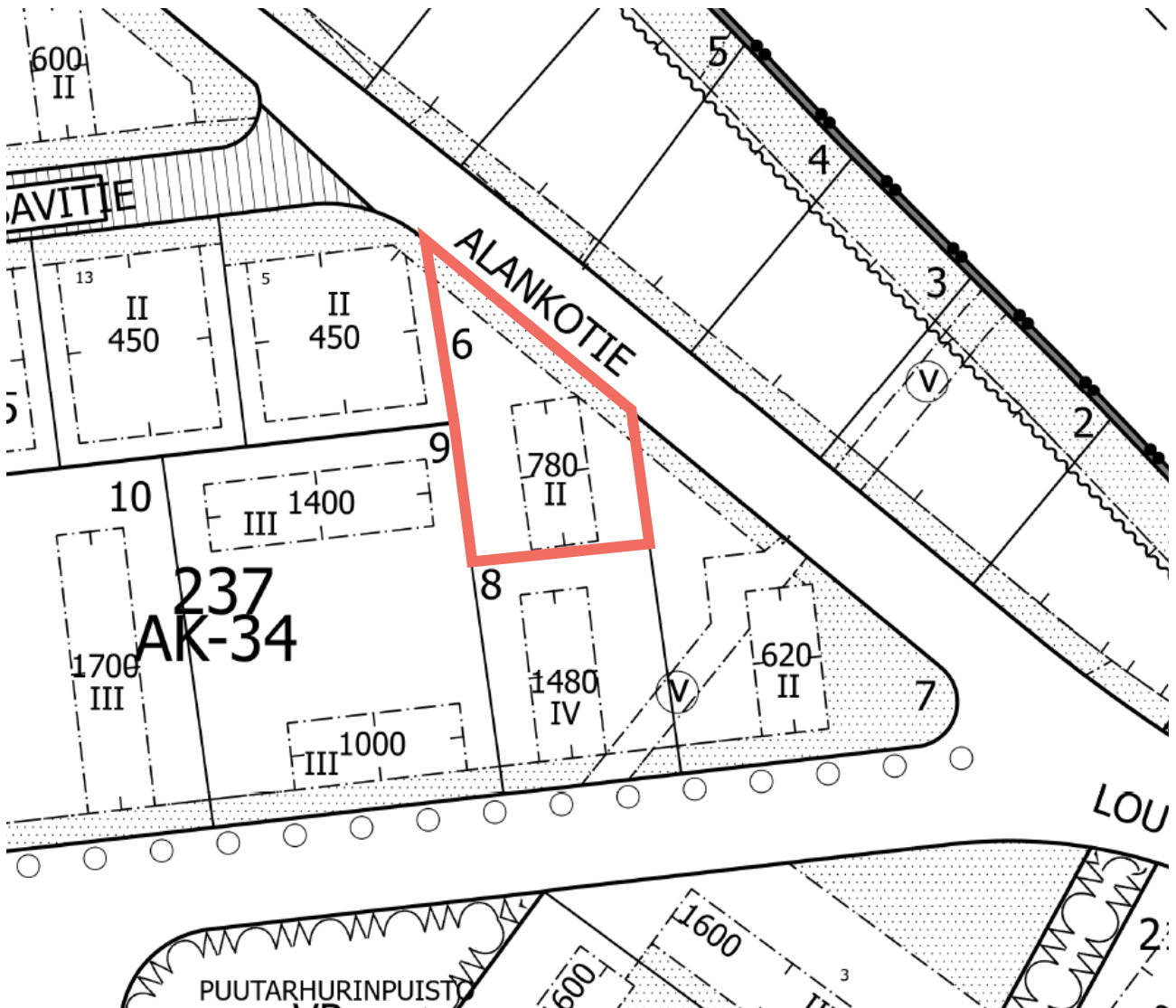
”Alue varataan ensisijaisesti tiiviille kerrostalovaltaiselle asumiselle ja sitä palveleville lähipalveluille sekä alueen luonteeseen soveltuvalle elinkeinotoiminnalle. Suunnittelussa tulee varmistaa riittävät lähivirkistykseen alueet sekä viheryhteyksien jatkuminen. Alueen suunnittelussa tulee edistää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

Suunnittelualue sijaitsee **paikallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön** (vaaleanpunainen viivamerkintä) aluerajauksen sisällä, yleiskaavamääräyksellä: *”Alue- tai rakennuskohteen suojelu ratkaistaan asemakaavan laatimisen yhteydessä. Laadittaessa asemakaavaa ja suunniteltaessa toimenpiteitä tulee neuvotella museoviranomaisen kanssa. Kohteet on lueteltu kaavaselostuksessa.”* Suunnittelualueen lähellä on myös pistemäinen paikallisesti arvokas kulttuuriympäristö -merkintä (kohdekortti 07.036). Yleiskaava 2040 selostuksessa mainitaan, että määräys sisältää Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelman (Ramboll 2017) toisen hoitoluokan kohteet, joiden säilymistä hoitosuunnitelmassa suositellaan edistettäväksi

kaavoituksella. Selostuksessa kerrotaan suunnittelualueeseen rajautuvan alueen merkitsevän Loutin korttelia.

Aluekohteiden eheyden sekä niiden kulttuurihistorian ja kaupunkikuvan kannalta arvokkaiden piirteiden säilymiseen tulee kiinnittää huomiota. Kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa suositellaan, että aluekohteille laaditaan rakentamistapaohjeet ja ympäristöhoitosuunnitelmat, joita sovelletaan viran omaistominnassa ja kaavoituksessa. Pientaloalueiden täydennysrakentamisessa tulee ottaa huomioon alueen yhtenäisyys ja ominaispiirteet. Myös pienehköt muutokset kuten ulkomaalaus, aitaaminen ja katto muodon vaihtaminen saattavat olla kokonaisuuden säilymisen kannalta merkityksellisiä. Kohteiden osalta tullaan harkitsemaan suojelua asemakaavalla tai muita toimenpiteitä, joilla voidaan luoda edellytykset kohteiden säilymiselle yhteistyössä rakennusten omistajien kanssa. Asemakaavan tarkistamista on harkittava niiden kohteiden osalta, joita ei koske asemakaavassa suojelumerkintä tai jotka on kaavassa suojeltu vain osittain. Rakennuksia ei saa purkaa ilman lupaa (AKL § 127) eikä niiden ulkoasua saa muuttaa siten, että niiden kulttuurihistoriallisesti arvokas tai miljöönnä kannalta merkittävä luonne turmeltuu. Rakennusten säilyttämisestä aiheutuvien erityisten kustannusten korvaamiseksi sovelletaan ensi sijassa rakennusten käyttötarkoituksen tai tonttien rakennusoikeuden määrittelyyn liittyviä kaavallisia keinoja. Myös rakennusperintölain mukainen suojelu saattaa joissain tapauksissa tulla kyseeseen. Lisäksi tulee pohtia, miten rakennusten ylläpidossa ja käytössä voitaisiin edistää rakennusten säilymistä ja tuoda esiin niiden historiallista arvoa.

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

Voimassa oleva asemakaava


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

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

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

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

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

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

Tontteja ei saa aidata.

Asuinrakennusten porrashuoneesta tulee olla välitön yhteys asuntopihalle ajorataa ylittämättä.

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

Autopaikat on istutuksin erotettava muusta piha-alueesta.

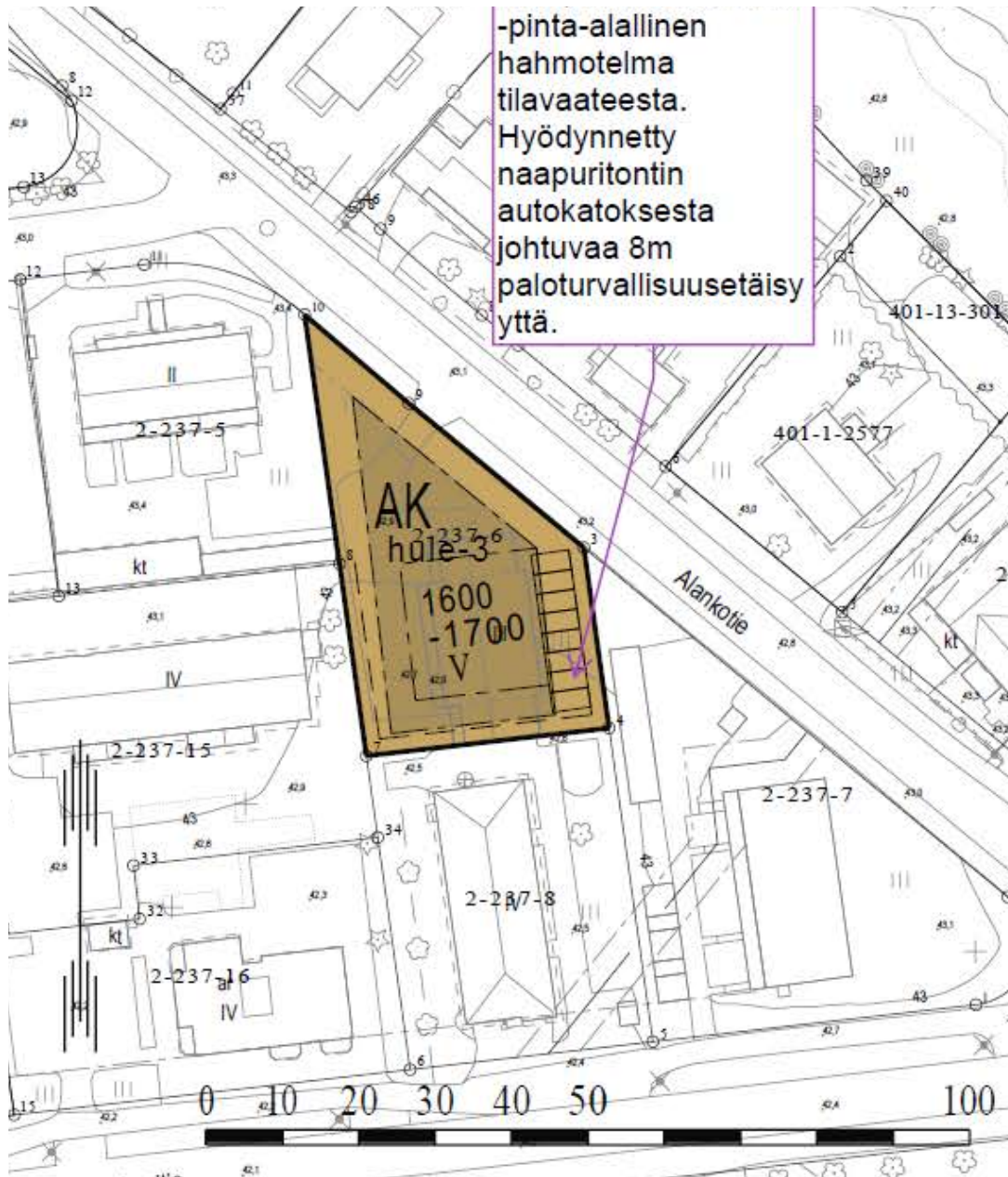
Sen estämättä, mitä rakennuslaissa on säädetty rakennuksen kerrosluvusta saadaan asuntokerrostalojen kellarikerrokseen rakentaa annettuun kerrosalaan sisältyviä muita kuin asumiseen tarkoitettuja tiloja, joissa harjoitettu toiminta ei aiheuta ympäristöön melua, tärinää, ilman pilaantumista, raskasta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

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

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

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

Alueelle laaditut asemakaavavaluonnokset



Ennen asemakaavatyön käynnistämistä tehty alustava esitys reunaehdoista asemakaavallisella esitystavalla.

Rakennusjärjestys

Järvenpään rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 13.11.2025 § 98 ja on voimassa 1.1.2026 alkaen.

Tonttijako & -rekisteri

Alueen tontit on merkitty tonttirekisteriin.

Pohjakartta

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

Rakennuskiellot, suojelupäätökset

Suunnittelualueella ei ole rakennuskielloja tai suojelupäätöksiä. Alue sisältyy Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmaan. Alankotie 10:n kohdekortissa (07.218) rakennuksen toimenpideluokka on 3 eli Suojelutarve selvitetään tarkemman suunnittelun yhteydessä.

Asemakaavojen pysäköintimitoituksen suunnitteluohjeet

Asemakaavan muutosalueella on voimassa asemakaavojen pysäköintinormituksen suunnitteluohje (17.9.2020 § 39 Kaukeltk, päivitetty 27.4.2023 § 29). Asemakaavojen pysäköintimitoituksen suunnitteluohjeissa tiivistyvällä asuinkerrostaloalueella keskustan normitus on 1 autopaikka per 110 kerrosneliometriä asuintilaa, kuitenkin vähintään 0,6 autopaikkaa per asunto.

Viitesuunnitelmat

LUO arkkitehdit on laatinut alueelta vaihtoehtoiset viitesuunnitelmat. Viitesuunnitelmat löytyvät asemakaavan muutoksen selostuksen liitteestä 3.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset

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

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

4.1.1 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaupunkikehityslautakunta pvm § (päätös kaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville)

Kaupunkikehityslautakunta pvm §

Kaupunginhallitus pvm §

Kaupunginvaltuusto pvm §

4.2 Osallistuminen, yhteistyö ja kaavaprosessin kulku

4.2.1 Osalliset

- Kaava-alueen maanomistajat
- Naapuritonttien/-tilojen omistajat, haltijat ja asukkaat
- Lähialueiden asukkaat, yritykset ja työntekijät, sekä asukasyhdistykset
- Viranomaiset:
 - Uudenmaan liitto
 - Uudenmaan Elinvoimakeskus
 - Lupa- ja valvontavirasto
 - Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
 - Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
 - Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä KUVESI

- Museovirasto
- Helsingin kaupungin museo/Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (TUKES)
- Järvenpään kaupungin asiantuntijaviranomaiset
 - Järvenpää, rakennusvalvonta
 - Järvenpää, kaupunkitekniikka
 - Järvenpään Vesi
- Tuusulanjärven Lämpö Oy
- Caruna Oy
- Auris Energia Oy
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- DNA Finland Oy
- FNE Finland Oy
- Valokuitunen Oy
- Global Connect Oy
- Täyskuitu Etelä-Suomi Oy
- Nivos Oy
- Järvenpää-Seura ry
- Muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Osallisia voivat olla myös kaikki kuntalaiset, joita alueen kehittäminen kiinnostaa

4.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja vuorovaikutustavat on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä koko kaavasuunnittelun ajan Järvenpää-infossa sekä Järvenpään kaupungin internet-sivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, kaavaluonnoksesta sekä kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen ja mielipiteiden lyhennelmät ja vastineet kootaan kaavaselostuksen liitteeseen X.

4.2.3 Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella 25.5.2026. Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville 20.5.2026 alkaen.

4.2.4 Valmisteluvaihe

Asemakaavan muutosluonnos on nähtävänä 20.5.-18.6.2026 välisen ajan Järvenpää-infossa sekä Järvenpään kaupungin verkkosivuilla. Nähtävilläoloaikana osallisilla on mahdollisuus jättää mielipide kaavaluonnoksesta.

Asemakaavan muutosluonnoksesta pyydetään lausunto seuraavilta tahoilta: Uudenmaanliitto, Uudenmaan Elinvoimakeskus, Lupa- ja valvontavirasto, Keski-Uudenmaan ympäristökeskus, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä KUVESI, Museovirasto, Helsingin kaupungin museo/Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo, Tuusulanjärven Lämpö Oy, Caruna Oy, Auris Energia Oy, Elisa Oyj, Telia Finland Oyj, DNA Finland Oy, FNE Finland Oy, Valokuitunen Oy, Global Connect Oy, Täyskuitu Etelä-Suomi Oy, Nivos Oy, Järvenpää-Seura ry

(täydentyä asemakaavatyön edetessä)

Lausuntoja saatiin... X ilmoittivat suullisesti, ettei heillä ole kommentoitavaa kaavaluonnokseen tai hankkeeseen liittyen.

4.2.5 Suunnitteluvaihe

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävänä pvm Järvenpää-infossa sekä Järvenpään kaupungin verkkosivuilla. Yleisötilaisuus? Kaavaehdotuksesta saatiin x lausuntoa ja x kirjallista mielipidettä. Lausunnonantajilla huomautettavaa/kommentoitavaa. Muistutuksia?

(täydentyä asemakaavatyön edetessä)

4.2.6 Hyväksymisvaihe

(täydentyä asemakaavatyön edetessä)

4.3 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavahankkeesta ei ole ollut tarpeen järjestää AKL:n 66 § mukaista viranomaisneuvottelua, koska kaavamuutoksella ei katsota olevan valtakunnallisia tai erityisen merkittäviä maakunnallisia vaikutuksia.

Asemakaavahankkeen viranomaisyhteistyö käydään pääasiallisesti neuvottelemalla kaupungin ja muiden viranomaisten kesken sekä vuorovaikutusvaiheiden lausuntomenettelyn kautta. Asemakaavan muutosta on valmisteltu yhteistyössä kaupungin asiantuntijaviranomaisten kanssa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston tavoitteet

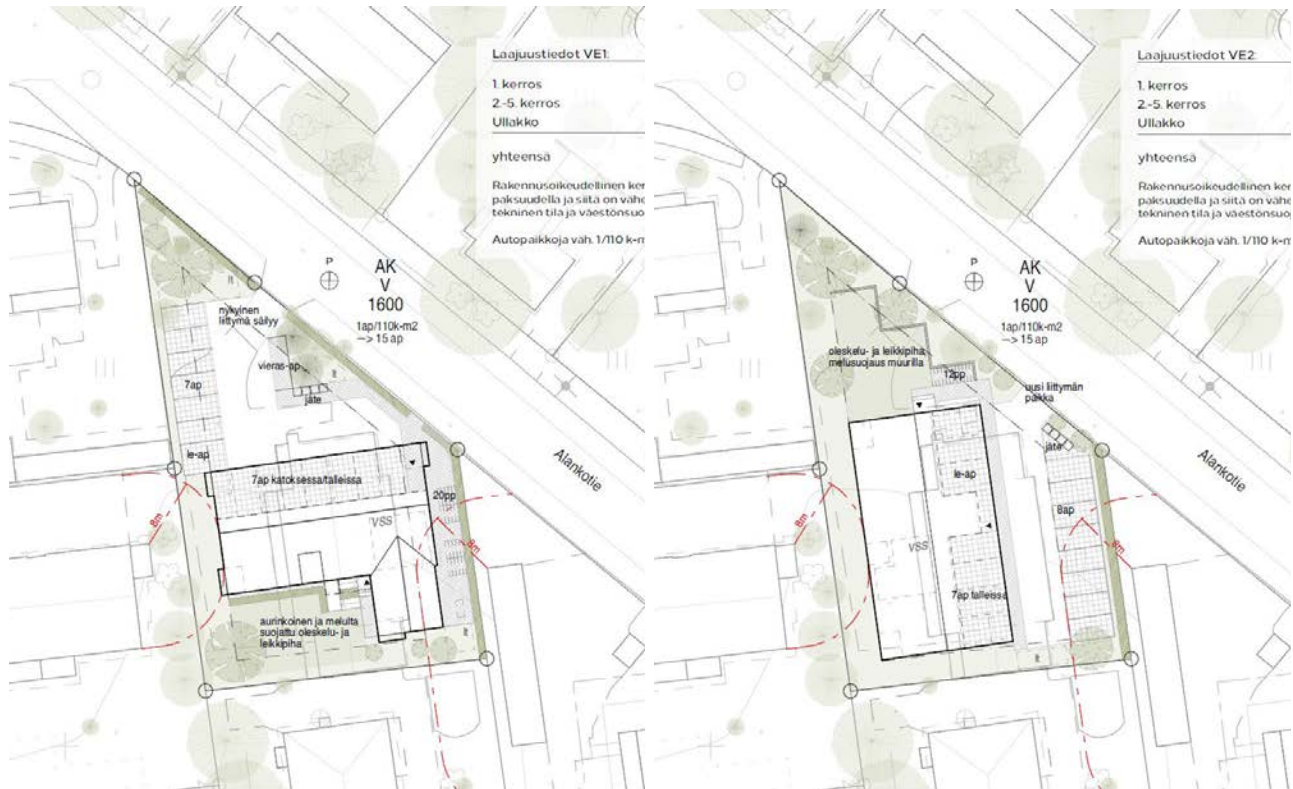
Asemakaavasuunnittelun tavoitteena on mahdollistaa tontille suunniteltu purkava uudisrakentaminen ympäristöönsä soveltuen ja kiertotalous huomioiden, sekä antaa hulevesien käsittelyä koskevat asemakaavamääräykset.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Asunto Oy Järvenpään Alankotie 10 on valtuuttanut LUO arkkitehdit Oy:n laatimaan alueelta viitesuunnitelmia. Alustavat viitesuunnitelmat esittävät kaksi erilaista ratkaisua asuinkerrostalolle samoilla rakennusoikeuksilla (1 550 k-m²) ja asuntojen määrällä (22 kpl).

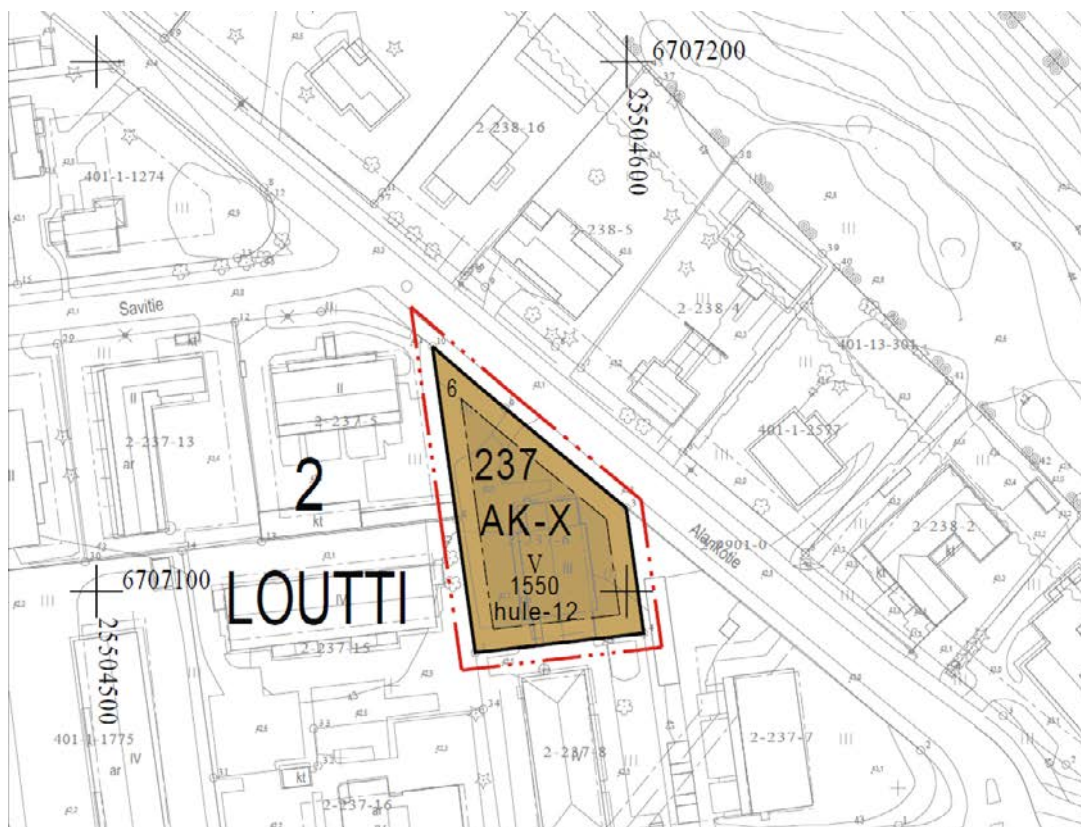
Asemakaavan muutosehdotus laaditaan toisen vaihtoehdon perusteella.



Alustavat vaihtoehtoiset viitesuunnitelmat asuinkerrostalolle (LUO arkkitehdit oy 06/2025).

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne



Asemakaavan muutosluonnos.

Asemakaavan muutos mahdollistaa tontille asuinkerrostalon, sallitulla kerrosluvulla viisi (V). Asemakaavan muutosta tarkennetaan ehdotusvaiheessa.

5.2 Mitoitus

Koko asemakaavan muutosalue on asuinkerrostalojen korttelialuetta. Korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta 1 550 k-m². Korttelialueen tonttitehokkuuslukema kasvaa lukemasta $e_t=0,59$ lukemaan $e_t=1,18$.

Viitesuunnitelmien mukaan uuteen asuinkerrostaloon on mitoitettu 22 uutta asuntoa. Ensimmäisessä vaihtoehdossa on neljä yksiötä, viisi kaksiota, neljä kaksiota tai kolmiota, viisi kolmiota ja neljä neliötä tai viisiötä. Huoneistojen keskipinta-ala on 57,3 m². Toisessa vaihtoehdossa on neljä yksiötä, kymmenen kaksiota, neljä kolmiota ja neljä neliötä. Huoneistojen keskipinta-ala on 57,2 m².

Autopaikkoja on varattava autopaikkainormin mukaisesti. Lopullinen autopaikkamäärä tarkentuu asuntojakauman mukaan rakennuslupavaiheessa.

Kerrosalamäärä kasvattaa tontin asukasmäärää arviolta noin 16 asukkaasta 31 asukkaaseen. Asuntojen määrä kasvaa noin 12 asunnosta noin 22 asuntoon.

5.3 Palvelut

Asemakaavan muutos ei lisää julkisia tai kaupallisia palveluita. Kaikki keskustan ja lähiympäristön palvelut ovat kävelyetäisyydellä.

5.4 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan muutos ohjaa ympäristön muutosta tiiviimmin rakennettuun suuntaan. Asemakaavan muutos noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja ylempiä kaavatasojen periaatteita. Uuden ja laadukkaan asuinrakentamisen myötä nykyinen yhdyskuntarakenne eheytyy ja tehostuu sekä rakennetun ympäristön laatu paranee.

Korttelialueen vihertehokkuuden tulee täyttää Järvenpään viherkertoimen tavoiteluku.

5.5 Aluevaraukset

5.5.1 Korttelialueet

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK-X)

Korttelialueelle saa rakentaa asuinkerrostaloja.

Kaikki rakenteet on tehtävä korkeatasoisesti kiinnittämällä erityisesti huomiota kaupunkikuvan ja viihtyvyyden vaatimuksiin. Maantasokerroksen julkisivu kadun varrella ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Porrashuoneiden tulee saada luonnonvaloa jokaisen kerroksen kohdalta.

Korttelialueelle saa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa
-ikkunallisten luonnonvaloisten porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa
-asukkaiden varastoja kerroksiin, kuitenkin enintään 10 % varsinaisesta kerrosalasta,
-asuntojen ulkopuolisia, asukkaita palvelevia apu- ja yhteistiloja kerroksiin,
-hissikulut ja hormit sekä teknisiä tiloja kerroksiin,
-kiinteistömuuntamon
-väestönsuojatiloja.

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

Tontille on rakennettava asumisen luonne huomioon ottaen riittävästi yhtenäisesti suunniteltuja leikki- ja oleskelualueita. Tontin osat, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueeksi, kulkuväyläksi tai huoltoalueeksi, on istutettava tai muutoin rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan. Tontilla on säilytettävä tai sinne on istutettava vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 100 m² kohti. Korttelialueella tulee tonttien vihertehokkuuden täyttää Järvenpään viherkertoimen tavoiteluku.

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

Tontille on varattava polkupyörien säilytyspaikkoja vähintään 1 paikka/30 k-m². Paikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa sisätiloissa tai katetuissa tiloissa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.

Tontille on varattava autopaikkoja 1 ap/110 k-m² asuintilaa, kuitenkin vähintään 0,6 ap/asunto.

Varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi rakennettavien tilojen sekä ulkoseinien yli 250 mm paksuuden ylittävän osan tuottamaa kerrosalaa ei lasketa autopaikkojen mitoitukseen.

Merkintä on osoitettu koko asemakaavan muutosalueelle. Korttelialueelle osoitetuissa asemakaavamääräyksissä on huomioitu uusrakentamisen toteutettavuus ja esitetty laadullisia määräyksiä joilla huomioida ympäröivä rakennuskanta. Asemakaavan muutoksella mahdollistuu asuinkerrostalojen rakentaminen, kuten poistuvassa asemakaavassa.

Tontilla tulee pyrkiä säilyttää tai istuttaa yksi puu kutakin rakentamattoman osan 100 m² kohti.

Autopaikkamääräys on osoitettu voimassa olevaan autopaikkainormien suunnitteluohjeeseen.

Tontin rakennusoikeus ei poikkea saman korttelin tehokkaammista naapuritonteista. Tontin suurin sallittu kerrosluku V on korkeampi kuin muilla, koska alueelle tavoitellaan yleiskaavan mukaista rakentamisen tehostamista.

Luonnoksessa tontin rakennusala on osoitettu neljän metrin päähän tontin rajasta, mutta määräyksen rajausta päivitetään ehdotukseen, kun jatkokehittävä vaihtoehto on valittu.

Tontille on osoitettu yleisesti Järvenpäässä käytetty hulevesimääräys (hule-12), asemakaavamääräyksellä: "Korttelialueella syntyviä hulevesiä on viivytettävä tonteilla rakentamisaikana ja sen jälkeen siten, että viivytyispainanteiden, altaiden tai säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla vähintään 1,0 m³/100 m² vettä läpäisemättömästä pintamateriaalista. Mahdollisen viherkaton osalta vain kolmannes sen pinta-alasta lasketaan läpäisemättömäksi pinta-alaksi. Viivytysrakenne tulee suunnitella siten että rakenteen täysi tilavuus tyhjenee 12–24 tunnin kuluessa. Viivytysrakenteessa tulee olla ylivuoto, joka ohjaa ylivuotavat hulevedet hallitusti normaalille virtausreitille tai tulvareitille. Korttelissa on mahdollista toteuttaa useamman kiinteistön yhteisiä hulevesien hallintaratkaisuja. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tonttikohdainen hulevesien hallintasuunnitelma."

5.6 Kaavan vaikutukset

5.6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutos mahdollistaa tontille huomattavasti tehokkaampaa asuinkerrostalorakentamista kuin mitä tontilla nykyisin on. Tontin rakentamisen tehostaminen noudattaa yleiskaavan 2040 tavoitetta kerrostalovaltaisten asuntoalueiden tiivistämisestä asemanseutujen läheisyydessä.

Olemassa olevan rakennuksen purkaminen tulee vaikuttamaan Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelman Loutin korttelin funkistalojen aluekokonaiseen säilymiseen. Purkamisen vaikutus tulee kuitenkin olemaan vähäinen aluekokonaisuuteen, koska purettava rakennus sijaitsee alueen reunalla ja etäällä muista hoitosuunnitelman kohteista. Uuden rakennuksen kaikki rakenteet on tehtävä korkeatasoisesti kiinnittämällä erityisesti huomiota kaupunkikuvan ja viihtyvyyden vaatimuksiin.

5.6.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Tontilla on nykyisellään heikosti tonttivihreää, jonka takia muutos ei vaikuta merkittävästi viheralueiden kytkeytyneisyyteen. Asemakaavan muutos vaatii, että tontilla on säilytettävä tai sinne on istutettava vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 100 m² kohti. Lisäksi Korttelialueella tulee tonttien vihertehokkuuden täyttää Järvenpään viherkertoimen tavoiteluku, joka voi ohjata tonttivihreän laadun ja määrän lisäämiseen.

5.6.3 Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavassa suunniteltu täydennysrakentaminen ei vaikuta huomattavissa määrin alueen liikennemääriin, eikä täten aiheuta merkittäviä liikenteellisiä ongelmia läheisille kaduille. Liikenteen toimivuuteen tai turvallisuuteen ei ole odotettavissa ongelmia Alankotie 10 maankäytön muutosten takia. Tehokkaamman rakennuksen sijainti keskusta-alueen välittömässä läheisyydessä tukee kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen käyttömahdollisuuksia arjen liikkumisessa.

Asemakaavan muutoksen myötä tontille tulee yhteensä 15 autopaikkaa.

5.6.4 Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Purkava uusrakentaminen aiheuttaa hiilidioksidipäästöjä, mutta päästöjen kokonaismäärää pienentää rakentaminen olemassa olevaan infrastruktuuriin ja kaupunkirakenteeseen tukeutuen. On perusteltavissa, että uusi asuinkerrostalo voi olla pitkällä ajalla energiatehokkaampi ja vähähiilisempi kuin olemassa oleva rakennus. Asuinkerrostalojen korttelialueen määräys mahdollistaa energiatalouden edellyttämiä teknisiä laitteita.

Tehokkaampi rakentaminen hyvien liikenneyhteyksien äärellä ja keskusta-alueen läheisyydessä voi pienentää liikennepäästöjen määrää, kun uusilla asukkailla ei ole välttämätöntä tarvetta yksityisautoilulle päivittäisiä tarpeita varten.

Pihasuunnitelman tulee täyttää Järvenpään viherkertoimen tavoiteluku. Hulevesien käsittelyyn kohdistuva määräys ja alueen vihertehokkuus tukevat korttelialueen sopeutumista Suomen ilmasto-olosuhteiden muutoksiin, kuten sadevedenmäärään kasvuun.

Asemakaavatyön edetessä tutkitaan kiertotalouden mahdollisuuksia purettavan rakennuksen kohdalla.

5.6.5 Muut vaikutukset

(täydentyy asemakaavatyön edetessä)

5.7 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavan muutoksen sosiaaliset vaikutukset ovat vähäiset. Viitesuunnitelma ohjaa monipuoliseen asunojakaumaan tontilla.

Asemakaavan toteuttaminen eli purku- ja rakentamistyö aiheuttaa väliaikaisia häiriöitä ympäristöön rakentamisen ajaksi. Purkava uusrakentaminen on normaalia kehittyvän kaupungin luonteesta

johtuvaa muutosta. Asemakaavan muutos ei edellytä Järvenpään kaupungilta mainittavia investointeja katu- ja kunnallistekniikan verkostoon.

(täydentyy asemakaavatyön edetessä)

5.8 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty liitteessä 2.

5.9 Nimistö

Asemakaavan muutos ei vaikuta nimistöön.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteuttamisen tueksi on laadittu viitesuunnitelmat ja havainnekuvia, liite 3.

6.2 Toteuttamisen ajoitus

Toteutus voi alkaa, kun kaavamuuotos on saanut lainvoiman, kuulutettu voimaan tulleeksi sekä kiinteistötekniset toimenpiteet on saatu suoritettua. Uuden asuinrakentamisen toteutusaikataulu tarkentuu rakennuslupien hakumenettelyn myötä ja olemassa olevan rakennuksen purkuluvan myöntämisen myötä.

6.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan muutoksen toteutuksessa seurattavia asioita voivat olla purkamisen ja toteutuksen laatu, hulevesien ohjautuminen, viivytys ja laatu, jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien toteutuminen, viheryhteyksien toteutuminen ja kytkeytyminen nykyiseen viherverkostoon, sekä kiertotalouden huomiointi ja ilmastovaikutusten hillintä ja sopeutuminen.

Järvenpäässä 25.5.2026

Juhana Hiironen
Maankäyttöjohtaja
vs. Kaavoitusjohtaja

Werner Vähä-Impola
Arkkitehti

Alankotie 10

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (AKL 63 §)

Asemakaavan muutos

Dnro: JARDno-2026-666

Kaavatunnus: 020047



Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tehtävänä on kertoa osallisille:

- Mitä kaavoitus koskee
- Mihin sillä pyritään
- Ketkä ovat osallisia
- Miten ja milloin voi osallistua
- Miten kaavoituksen kulusta tiedotetaan
- Miten vaikutuksia arvioidaan
- Kuka kaavaa valmistelee ja mistä saa lisää tietoa

Sisällysluettelo

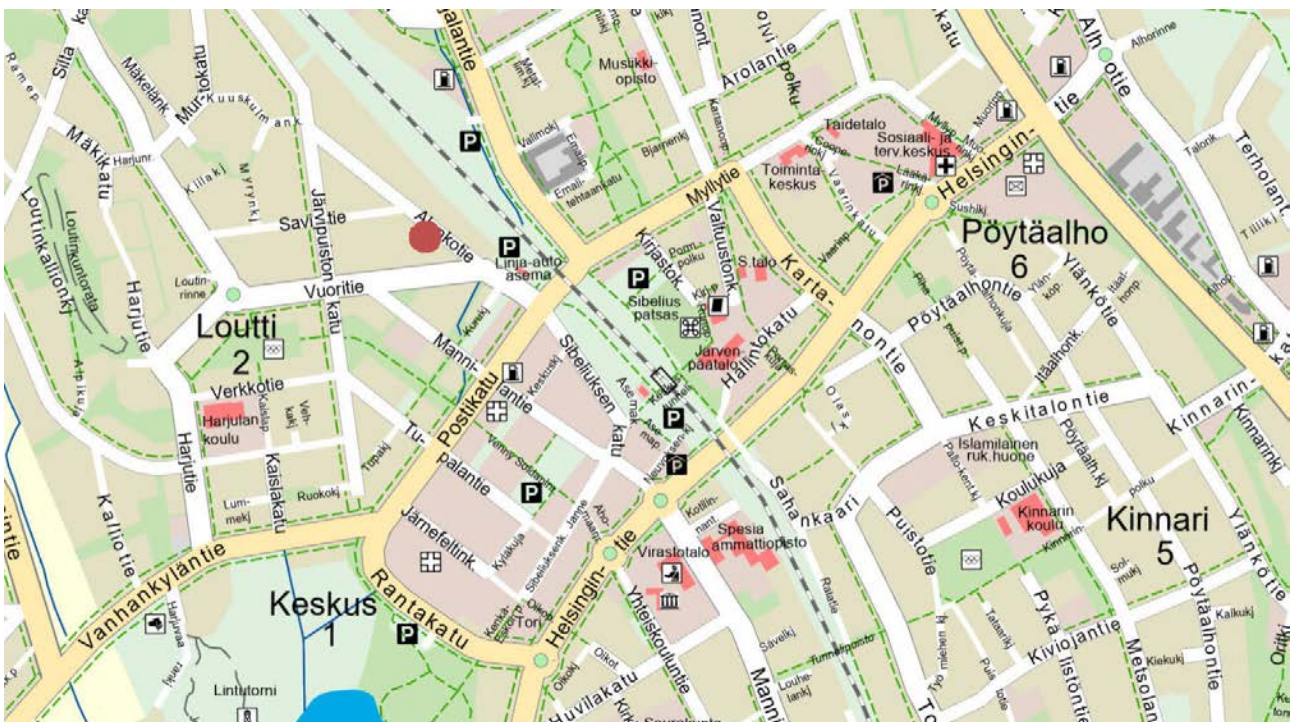
Mitä tapahtuu ja missä?	3
Mitä on suunnitteilla?	4
Suunnittelun lähtötiedot	4
Osalliset.....	9
Miten ja milloin voi osallistua?	11
Kaavan vaikutusten arviointi	14
Aikatauluarvio	14
Mielipiteet aloitusvaiheessa.....	15
Yhteystiedot.....	15

Mitä tapahtuu ja missä?

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

Suunnittelualue

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



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

Aloite tai hakija

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

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

Mitä on suunnitteilla?

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

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

Asemakaava-alueelle tulee laatia erillinen tonttijako asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Suunnittelun lähtötiedot

Maanomistus

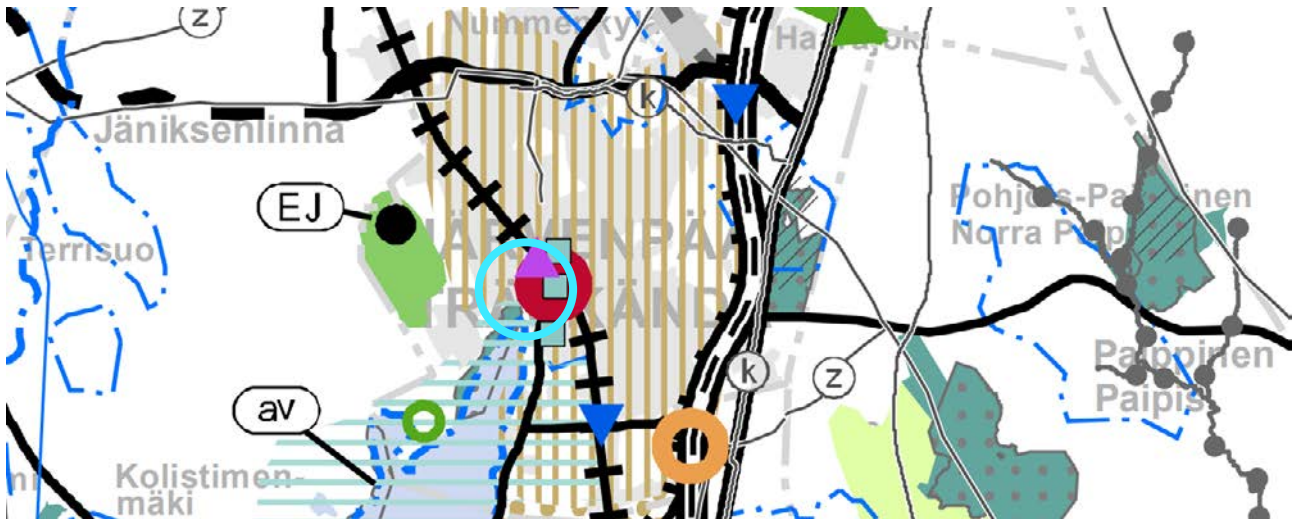
Suunnittelualue on Asunto Oy Järvenpään Alankotie 10:n omistuksessa. Ympäröivät kiinteistöt ovat yksityisomistuksessa ja katualue Järvenpään kaupungin omistama.

Maakuntakaava

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

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

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



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

Yleiskaava

Yleiskaava



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

Yleiskaavan 2040 kaavaratkaisu esitetään neljällä oikeusvaikutteisella kartalla ja näihin liittyvällä erillisellä määräysliitteellä. Järvenpään kaupungin yleiskaavassa 2040 (KV 14.12.2020 § 80 ja 22.3.2021 § 16, voimaan 21.6.2021) suunnittelualue on **asuntoalueen** (A) rajan vieressä ja on merkitty **kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi** (AK), yleiskaavamääräyksellä:

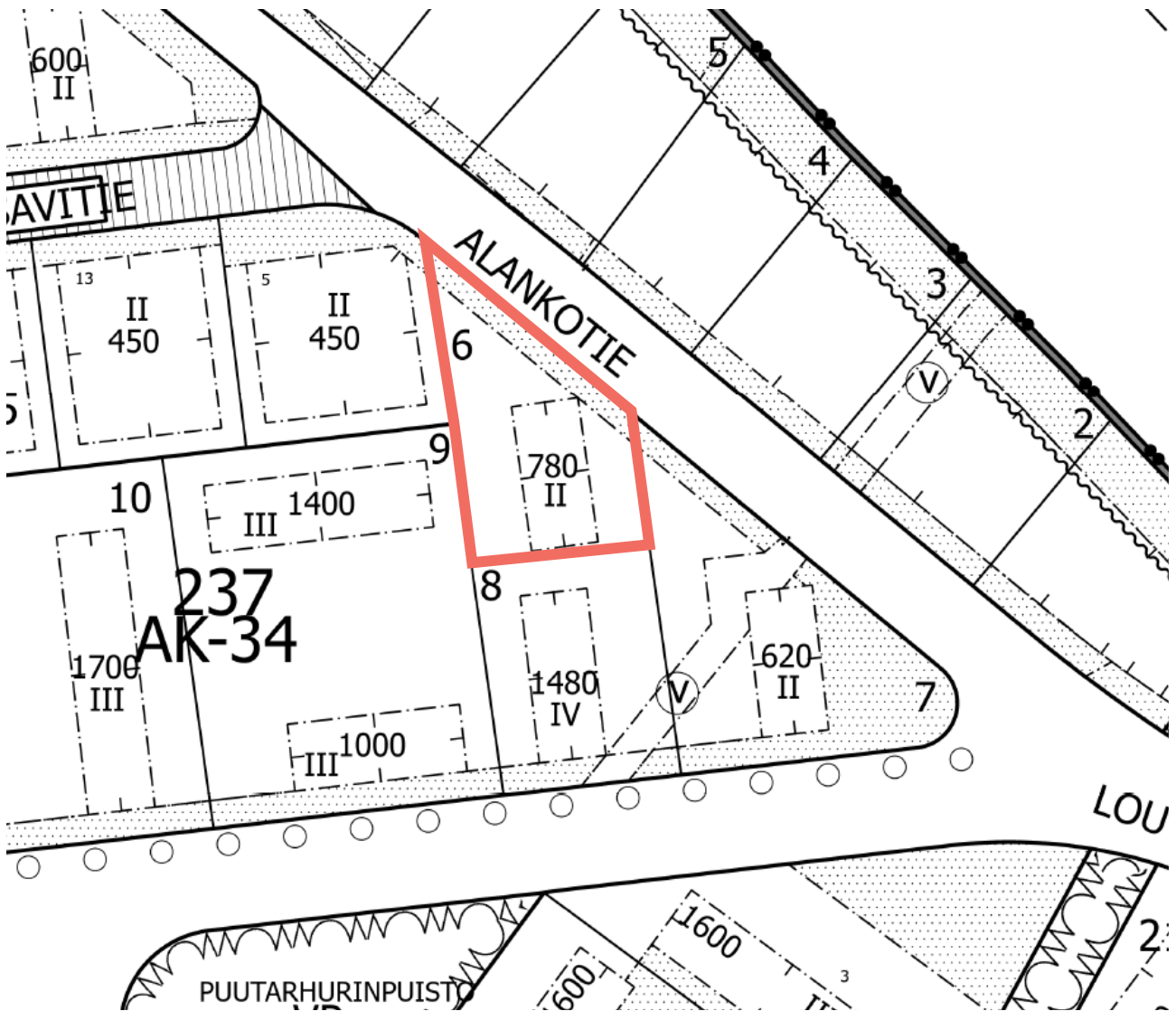
”Alue varataan ensisijaisesti tiiviille kerrostalovaltaiselle asumiselle ja sitä palveleville lähipalveluille sekä alueen luonteeseen soveltuvalle elinkeinotoiminnalle. Suunnittelussa tulee varmistaa riittävät lähivirkistysten alueet sekä viheryhteyksien jatkuminen. Alueen suunnittelussa tulee edistää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

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

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

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

Asemakaava



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

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

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

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

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

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

Tontteja ei saa aidata.

Asuinrakennusten porrashuoneesta tulee olla välitön yhteys asuntopihalle ajorataa ylittämättä.

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

Autopaikat on istutuksin erotettava muusta piha-alueesta.

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

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

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

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

Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava/asemakaavat on vahvistettu vuonna x.

Osalliset

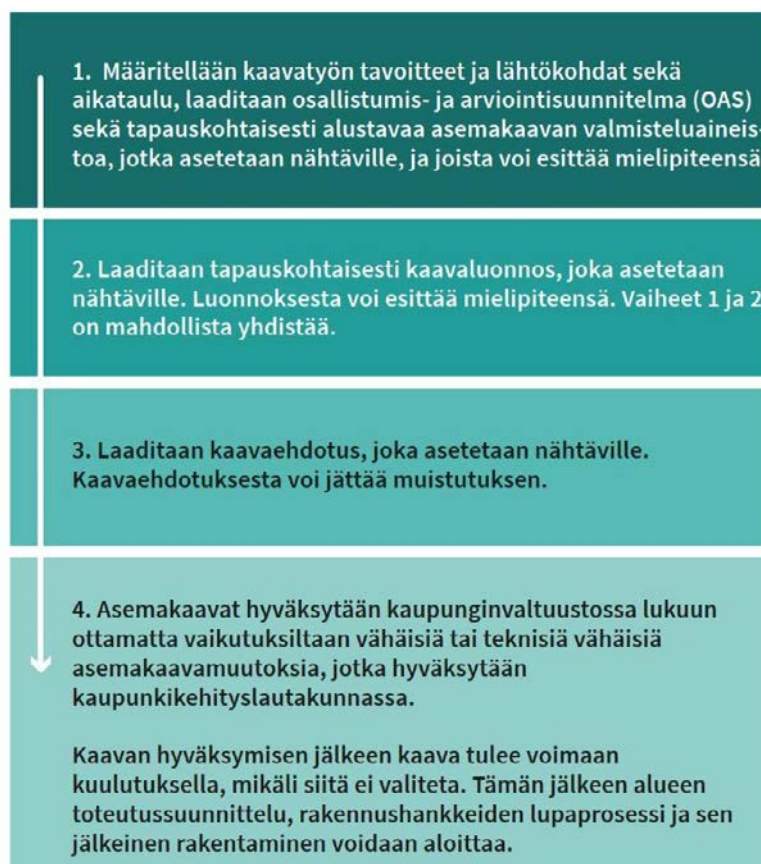
- Kaava-alueen maanomistajat
- Naapuritonttien omistajat, haltijat ja asukkaat
- Lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät sekä asukasyhdistykset
- Järvenpään kaupungin viranomaiset
- Järvenpään Vesi
- Uudenmaan liitto
- Uudenmaan Elinvoimakeskus
- Lupa- ja valvontavirasto
- Museovirasto
- Helsingin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

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

Miten ja milloin voi osallistua?

Asemakaavan laatimisvaiheet ja osallistuminen

Kaavoitusprosessin vaiheet (asemakaavan laatiminen tai muutos)



Tiedottaminen

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

Aloitusvaihe

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

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

Valmisteluvaihe

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

Kaavamuutoksesta pyydetään luonnoksen valmistuttua ennakkolausunnot seuraavilta tahoilta:

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

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

Ehdotusvaihe

Luonnoksesta saatujen mielipiteiden ja ennakkolausuntojen pohjalta laaditaan asemakaavan muutosehdotus, jonka kaupunkikehityslautakunta hyväksyy ja asettaa julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (AKL 65§, MRA 27§) sekä pyytää tarvittavat lausunnot.

Asemakaavan muutosehdotus laitetaan nähtäväksi Järvenpää-infoon ja Järvenpään kaupungin verkkosivuille. Asiasta tiedotetaan osallisille, kuten edellä on kerrottu.

Ehdotusta koskevat muistutukset tulee jättää kirjallisena kuulutuksessa ilmoitettuun määräaikaan mennessä. Kaupunkikehityslautakunta käsittelee ja hyväksyy asemakaavoituksen laatimat vastineet kaavamutosehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Mikäli asemakaavamutosehdotusta joudutaan muuttamaan olennaisesti lausuntojen ja muistutusten johdosta, asettaa kaupunkikehityslautakunta sen uudelleen nähtäville ja mahdollisesti myös pyytää uusia lausuntoja. Muussa tapauksessa kaupunkikehityslautakunta esittää ehdotuksen edelleen kaupunginhallituksen ja valtuuston hyväksyttäväksi. Kaupunkikehityslautakunnan päätös, josta ilmenee kaupungin perusteltu kannanotto (vastine), lähetetään niille osallisille, jotka ovat jättäneet muistutuksen tai ovat sitä aiemmissa vaiheissa kirjallisesti pyytäneet ja jättäneet yhteystietonsa.

Hyväksymisvaihe

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

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

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

Kaavan vaikutusten arviointi

Asemakaavan vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, luontoon ja maisemaan, liikenteeseen, tekniseen huoltoon, yhdyskuntatalouteen, terveyteen, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin arvioidaan kaupungin omana työnä ja tulokset esitetään kaavaselostuksen yhteydessä. Vaikutusten arviointi perustuu alueelta käytössä oleviin perustietoihin, suoritettaviin maastokäynteihin, aluetta koskeviin selvityksiin, osallisilta saataviin lähtötietoihin sekä lausuntoihin ja muuhun palautteeseen.

Aikatauluarvio

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

Mielipiteet aloitusvaiheessa

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

Yhteystiedot

Järvenpää-info

040 315 2880

www.jarvenpaa.fi

[info\(at\)jarvenpaa.fi](mailto:info(at)jarvenpaa.fi)

Sibeliuksenkatu 8, PL 41, 04401 Järvenpää

Sähköpostiosoitteet ovat muotoa: etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi

Asemakaavoitus

Arkkitehti Werner Vähä-Impola (040 315 2979)

Asemakaavapäällikkö Milla Nummikoski (040 315 3886)

Liikenne

Liikenneinsinööri Timi Veikkolainen (040 315 2617)

Maankäyttö- ja karttapalvelut

Maanmittausinsinööri Ville Vistbacka (040 315 2446)

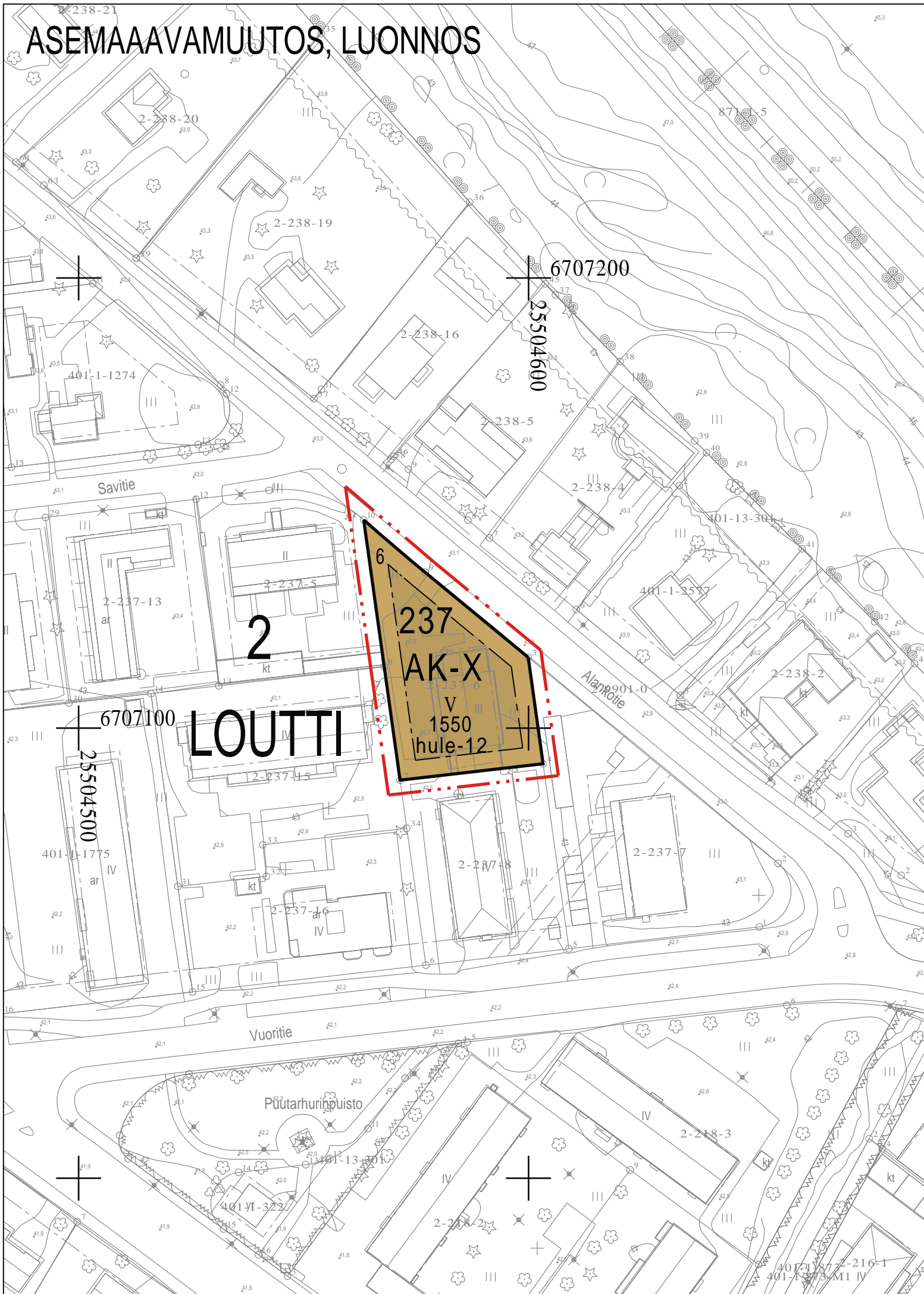
Kaupunkitekniikan suunnittelu

Suunnittelupäällikkö Miia Haikonen (040 315 3161)

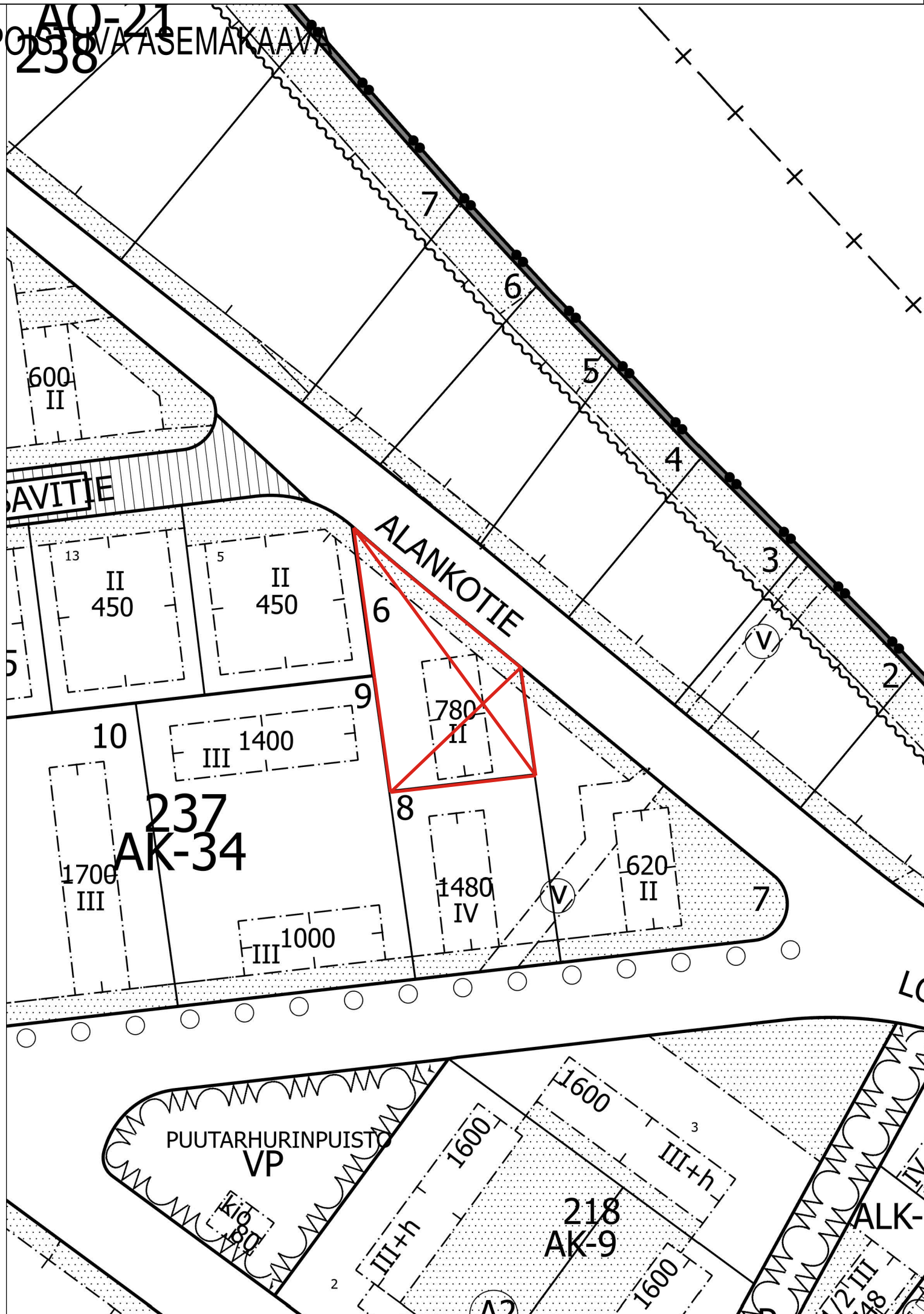
Järvenpään Vesi

Vesihuoltopäällikkö Teemu Keitaanpää (040 315 2033)

ASEMAAVAMUUTOS, LUONNOS



POISTOVA ASEMAKAAVA
AO-21
238



237
AK-34

218
AK-9

ALK-

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AK-X

01010XX

ASUINKERROSTALOJEN KORTTELIALUE.

Korttelialueelle saa rakentaa asuinkerrostaloja.

Kaikki rakenteet on tehtävä korkeatasoisesti kiinnittämällä erityisesti huomiota kaupunkikuvan ja viihtyvyyden vaatimuksiin. Maantasokerroksen julkisivu kadun varrella ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Porrashuoneiden tulee saada luonnonvaloa jokaisen kerroksen kohdalta.

Korttelialueelle saa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa -ikkunallisten luonnonvaloisten porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa,

- asukkaiden varastoja kerrokseen, kuitenkin enintään 10 % varsinaisesta kerrosalasta,
- asuntojen ulkopuolisia, asukkaita palvelevia apu- ja yhteistiloja kerrokseen,
- hissikuilut ja hormit sekä teknisiä tiloja kerrokseen,
- kiinteistömuuntamon
- väestönsuojatiloja.

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

Tontille on rakennettava asumisen luonne huomioon ottaen riittävästi yhtenäisesti suunniteltuja leikki- ja oleskelualueita. Tontin osat, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueeksi, kulkuväyläksi tai huoltoalueeksi, on istutettava tai muutoin rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan. Tontilla on säilytettävä tai sinne on istutettava vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 100 m² kohti. Korttelialueella tulee tonttien vihertehokkuuden täyttää Järvenpään viherkertoimen tavoiteluku.

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

Tontille on varattava polkupyörien säilytyspaikkoja vähintään 1 paikka/30 k-m². Paikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa sisätiloissa tai katetuissa tiloissa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.

Tontille on varattava autopaikkoja 1 ap/110 k-m² asuintilaa, kuitenkin vähintään 0,6 ap/asunto.

Varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi rakennettavien tilojen sekä ulkoseinien yli 250 mm paksuuden ylittävän osan tuottamaa kerrosalaa ei lasketa autopaikkojen mitoitukseen.



1201100
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



1203000
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



1204100
Osa-alueen raja.

2
LOU
237

1208000
Kaupunginosan numero.

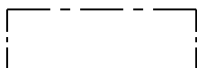
1209000
Kaupunginosan nimi.

1210000
Korttelin numero.

6
1211900
Ohjeellisen tontin numero.

1550
1213000
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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



1227000
Rakennusala.

hule-12
1271422
Korttelialueella syntyviä hulevesiä on viivytettävä tonteilla rakentamisaikana ja sen jälkeen siten, että viivytyspainanteiden, altaiden tai säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla vähintään 1,0 m³/100 m² vettä läpäisemätöntä pintamateriaalia. Mahdollisen viherkaton osalta vain kolmannes sen pinta-alasta lasketaan läpäisemättömäksi pinta-alaksi. Viivytysrakenne tulee suunnitella siten että rakenteen täysi tilavuus tyhjenee 12-24 tunnin kuluessa. Viivytysrakenteessa tulee olla ylivuoto, joka ohjaa ylivuotavat hulevedet hallitusti normaalille virtausreitille tai tulvareitille. Korttelissa on mahdollista toteuttaa useamman kiinteistön yhteisiä hulevesien hallintaratkaisuja. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tonttikohmainen hulevesien hallintasuunnitelma.

JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

Alankotie 10

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS, LUONNOS

1 : 1000

LUONNOS, nähtävillä 25.5.-26.6.2026

Käsittelyvaiheet:

Nähtävänä MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti

Kaupunkikehityslautakunta pvm §

Nähtävänä MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti

Kaupunkikehityslautakunta pvm §

Kaupunginhallitus pvm §

Kaupunginvaltuusto pvm §

KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT



JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

Päiväys 25.5.2026

Tarkistettu

JARDdno 2026-666

Kaavatunnus 020047

Suunnittelija WV-I

Piirtäjä WV-I

Tallennusnimi 020047_ak_luonnos

Mittakaava 1:1000

Juhana Hiironen
Vs. kaavoitusjohtaja

Werner Vähä-Impola
Arkkitehti

Koordinaatisto

ETRS GK 25, N 2000



Alankotie 10 Järvenpää

Luonnokset 18.6.2025



Laajuustiedot VE1:

	rak.oik k-ala²	hum²	brm²
1. kerros	168,0	100,0	247,0
2.-5. kerros	345,0	290,0	365,5
Ullakko	-	-	150,0
yhteensä	1548,0	1260,0	1859,0

Rakennusoikeudellinen kerrosala on laskettu 250mm ulkoseinän paksuudella ja siitä on vähennetty asuntokohtaiset hormivaraukset, tekninen tila ja väestönsuoja. Varastot ullakolla eivät muodosta kerrosalaa.

Autopaikkoja väh. 1/110 k-m², kuitenkin 0,6 ap/as -> 15 ap

AK V
1600
1ap/110k-m²
-> 15 ap

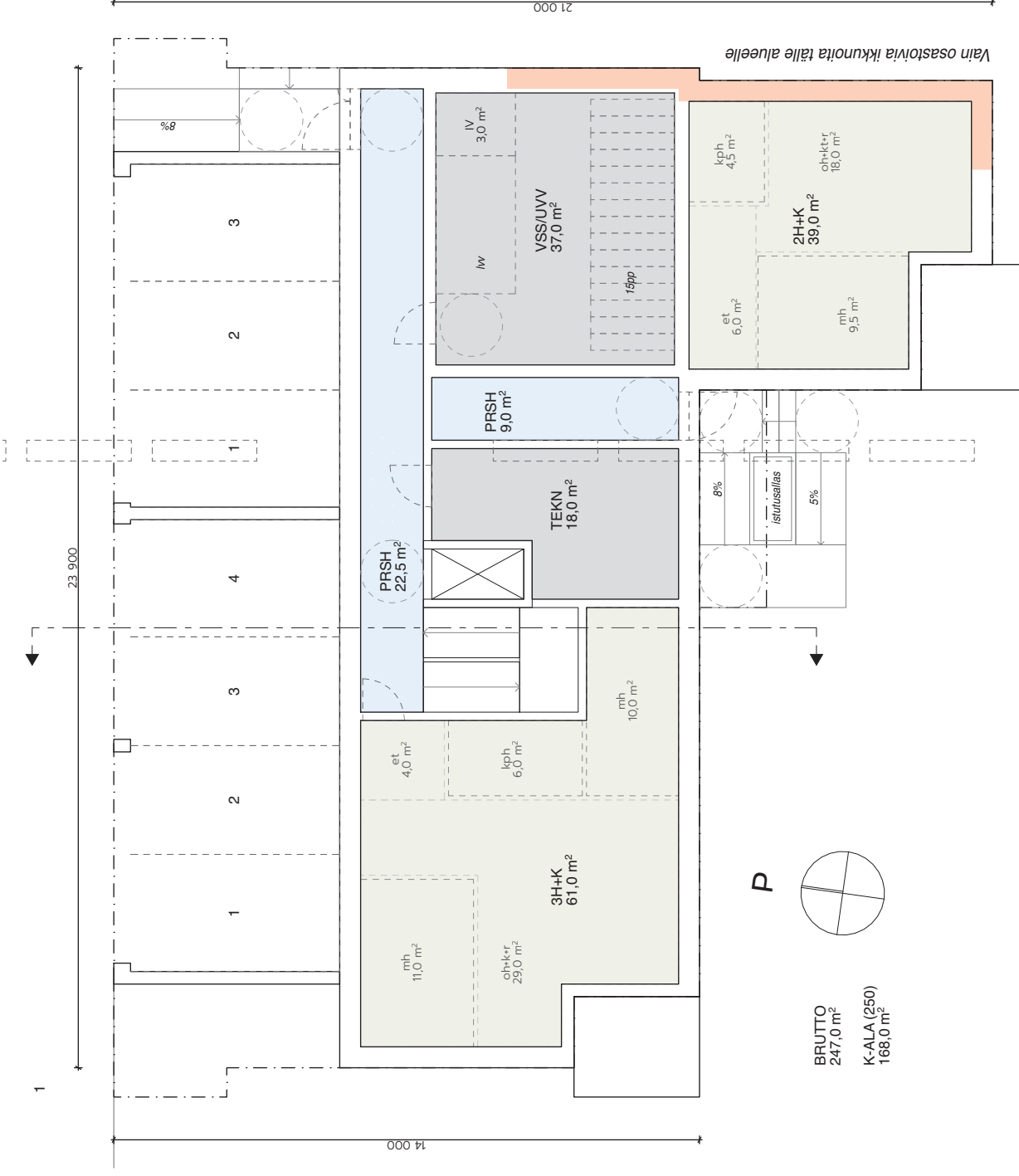
Alankotie

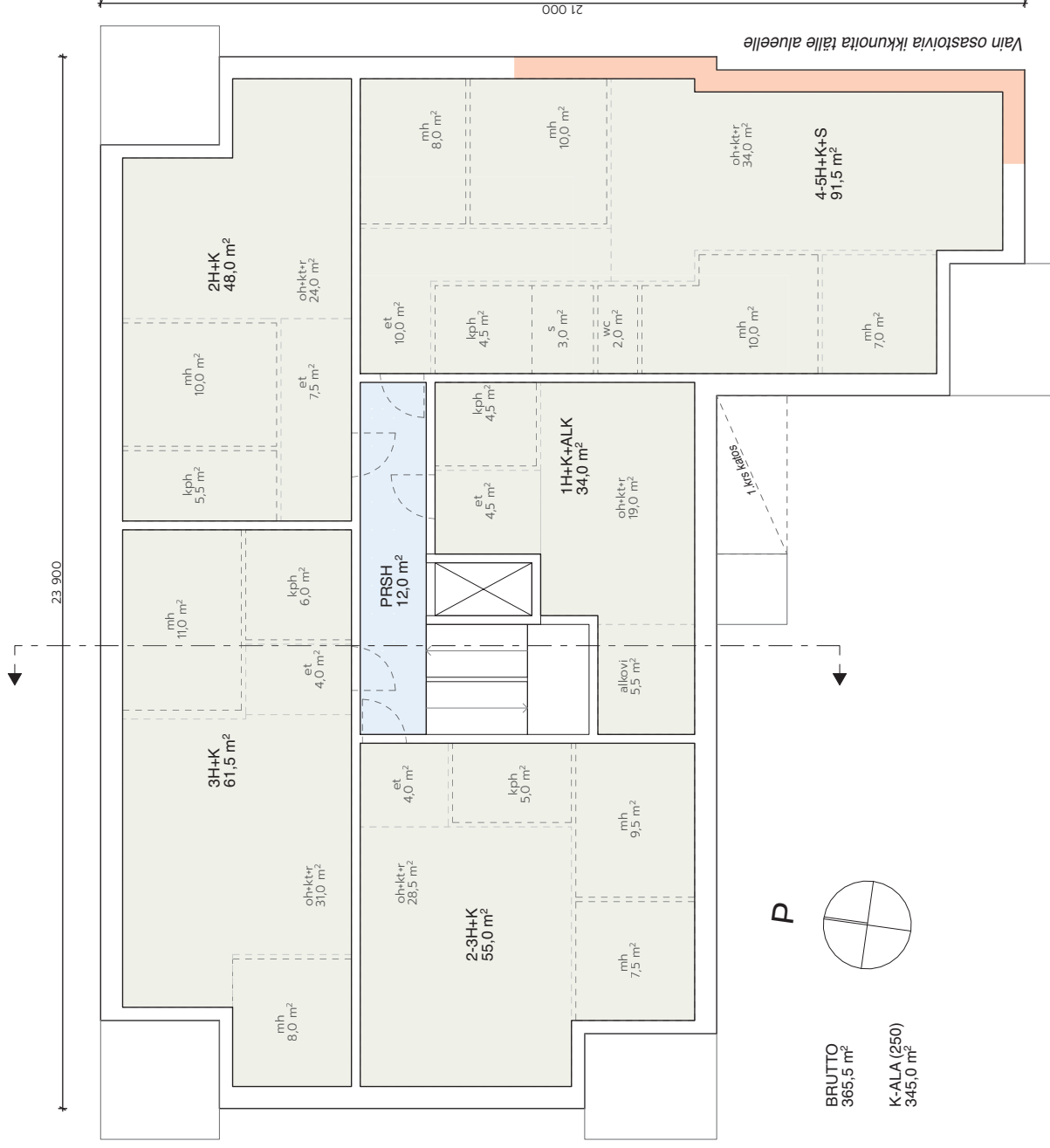
Huoneistoluettelo: huoneisto pinta-ala

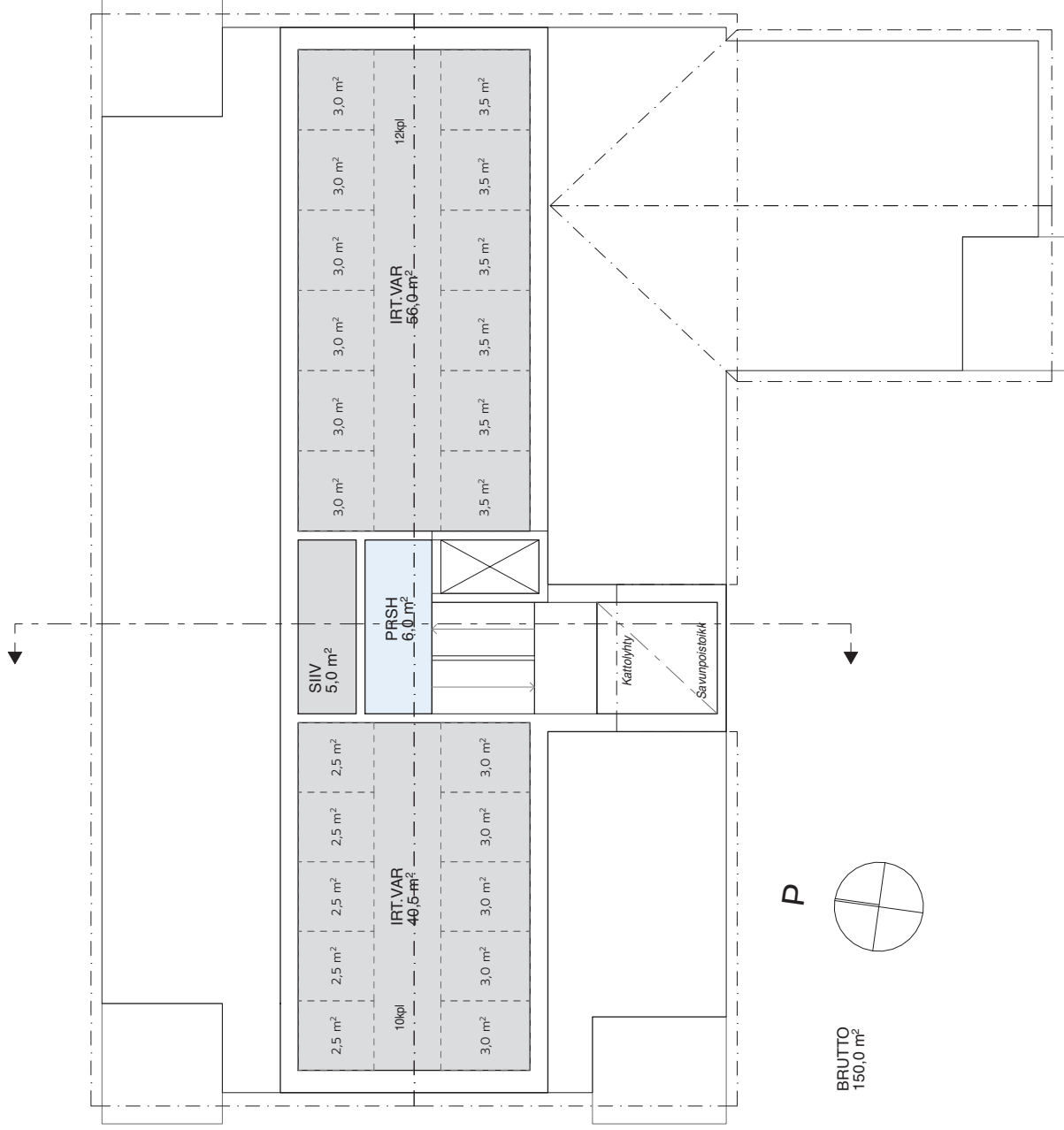
1. kerros	3H+K 2H+K	61,0 39,0
2. kerros	1H+KT+ALK 2H+K 2-3H+K 3H+K+S 4-5H+K+S	34,0 48,0 55,0 61,5 91,5
3. kerros	1H+KT+ALK 2H+K 2-3H+K 3H+K+S 4-5H+K+S	34,0 48,0 55,0 61,5 91,5
4. kerros	1H+KT+ALK 2H+K 2-3H+K 3H+K+S 4-5H+K+S	34,0 48,0 55,0 61,5 91,5
5. kerros	1H+KT+ALK 2H+K 2-3H+K 3H+K+S 4-5H+K+S	34,0 48,0 55,0 61,5 91,5
yhteensä	22 kpl	1260,0

*Asunotajakauman tulee noudattaa kaupungin asuntojen koosta asettamaa sääntelyä. Yksiöitä voi olla korkeintaan 35% ja kolmioita tai isompia asuntoja tulee olla vähintään 30%. Ein-isompien asuntojen keskikoon tulee olla vähintään 60m². Asuntojen osuutta kokonaisajakaumasta arvioidaan asuntojen kappalemäärin (ei pinta-aloin) perustuen (Kaupunkikehitys ltk.2.8.2.2019)

Yksiöitä on 18% ja kolmioita tai isompia, vähintään 60m² asuntoja on 41% asunotajakaumasta.

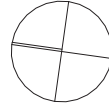


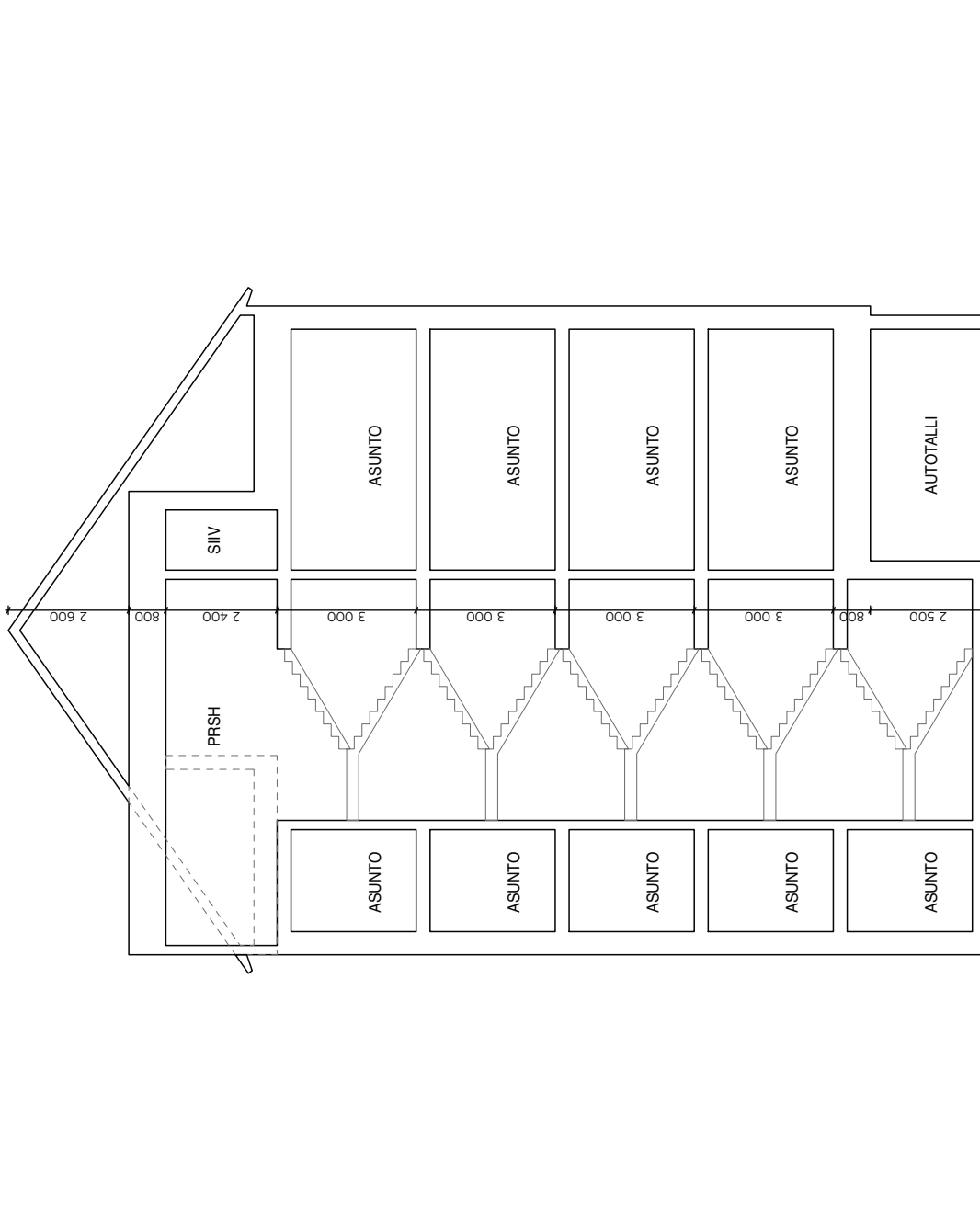


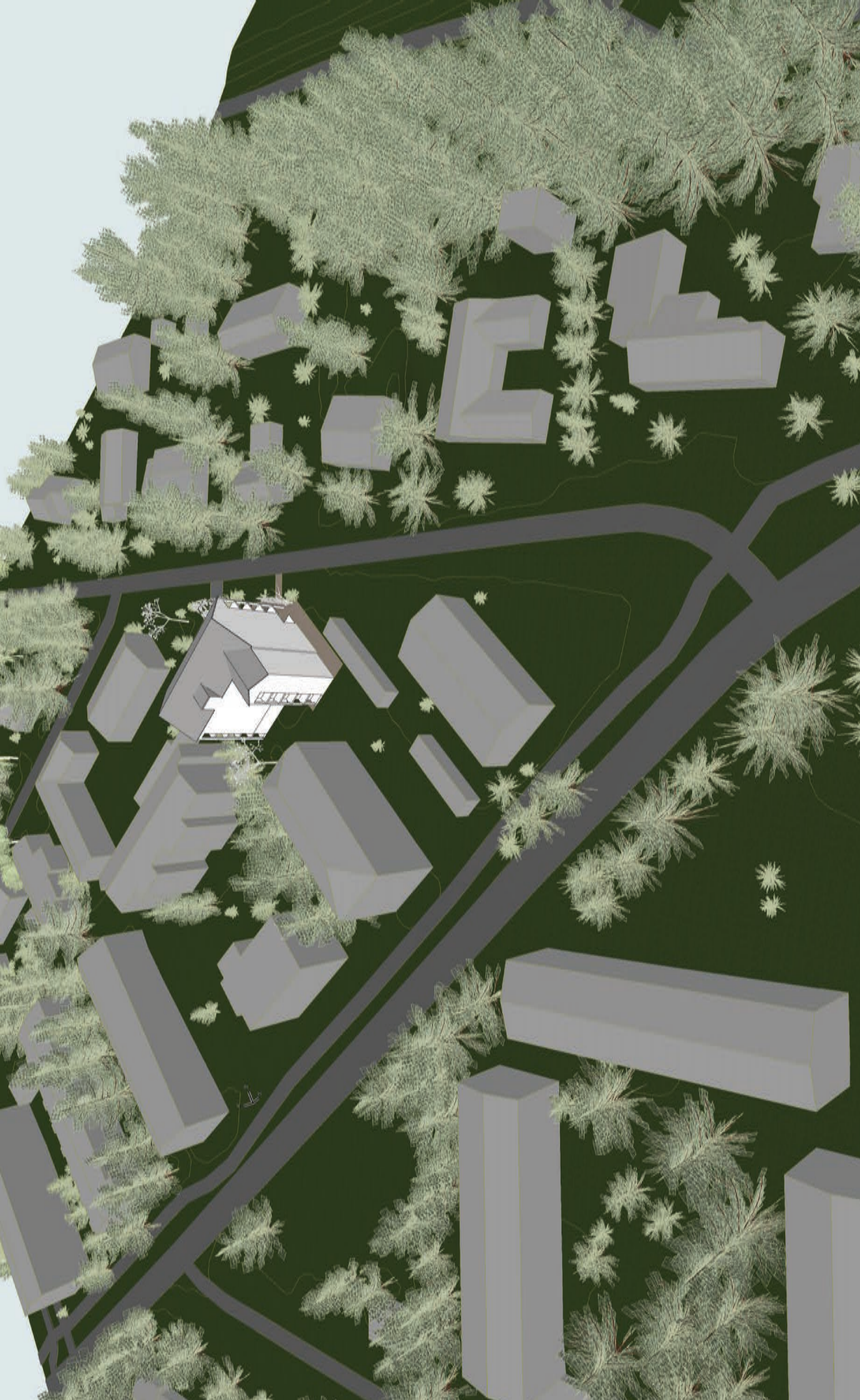


BRUTTO
150,0 m²

P





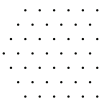
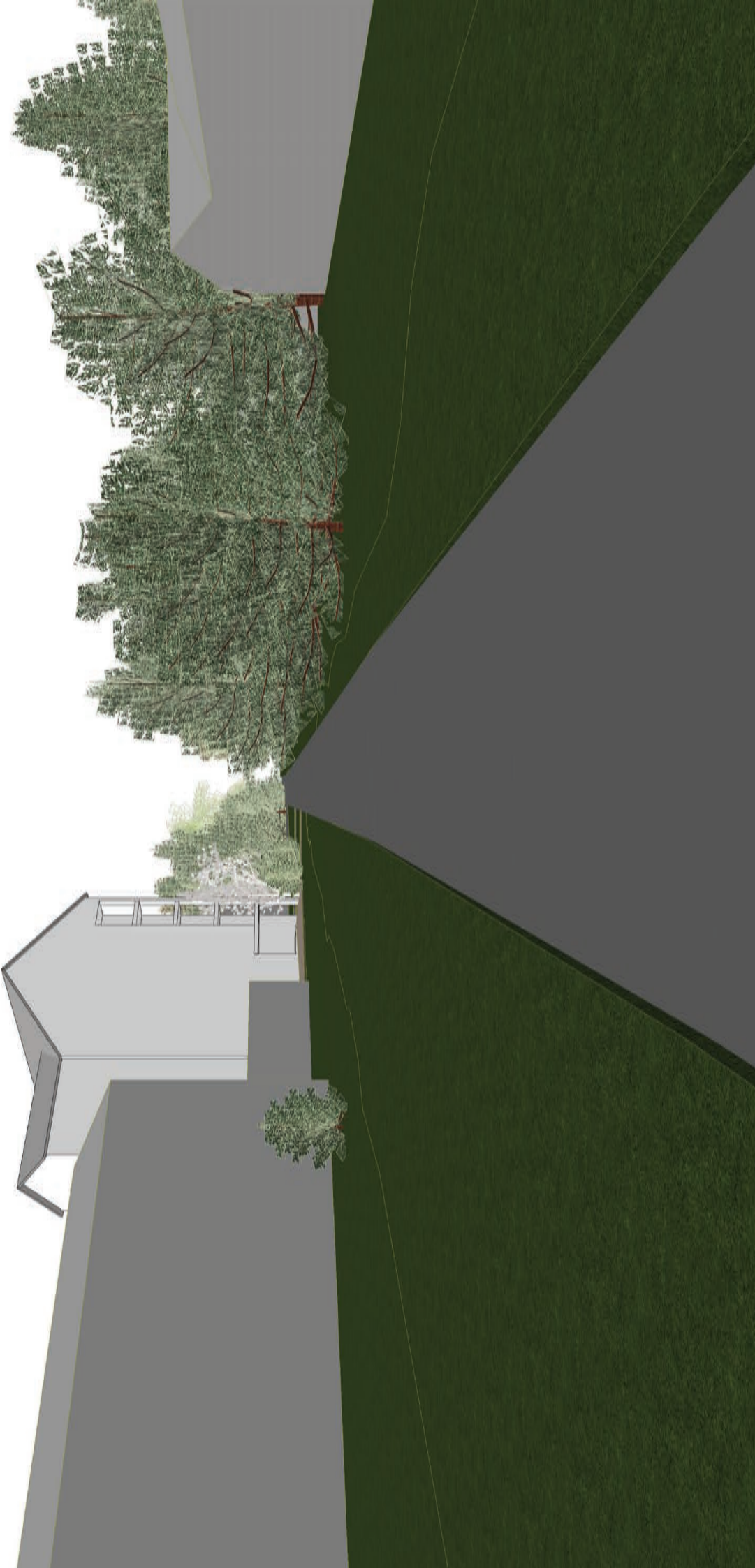


LUORAKKITEHDIT

www.luorakkitehdit.fi
info@luorakkitehdit.fi

18.6.2025 VE1 Ilmakuva

Alankotie 10 Järvenpää

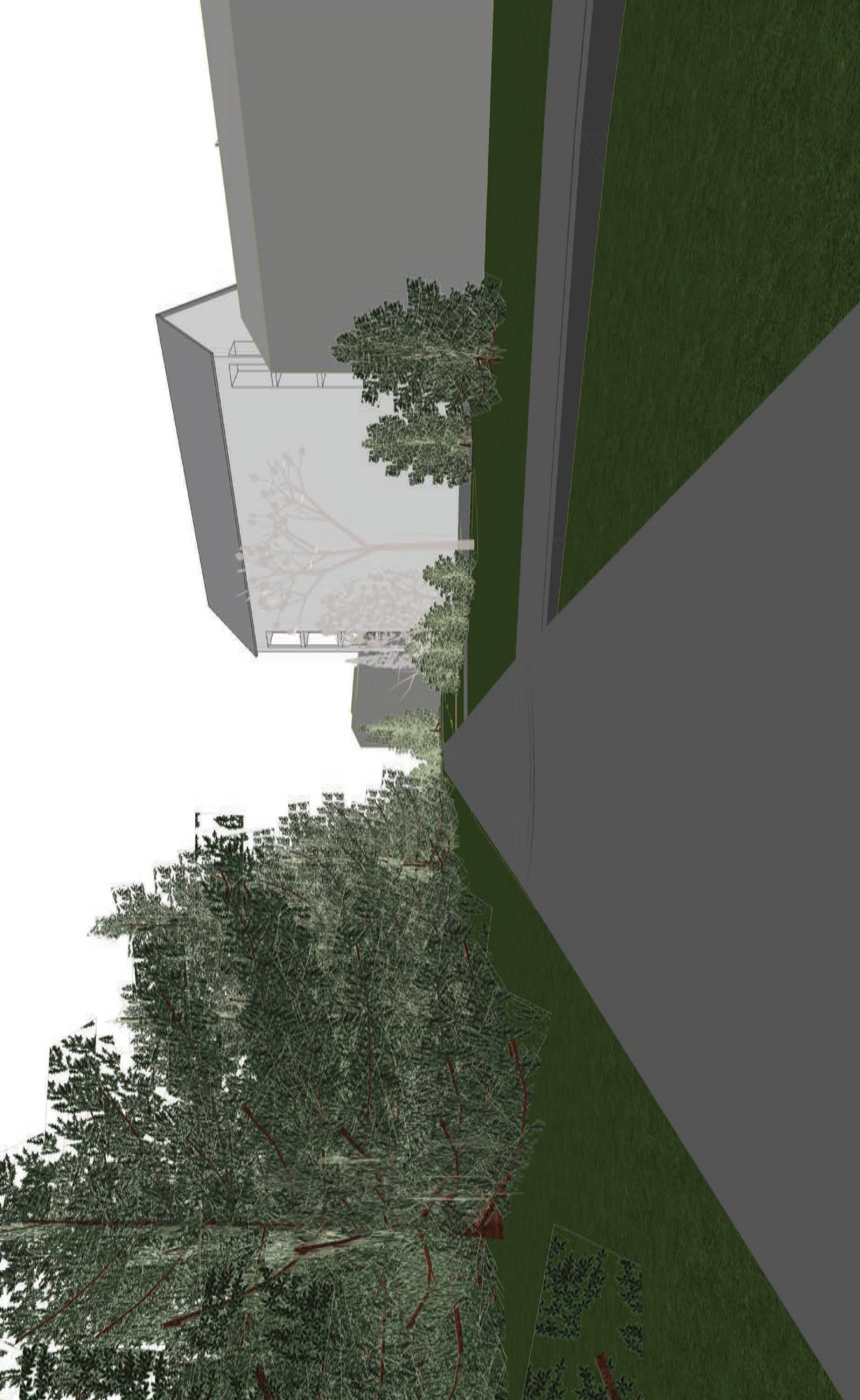


LUOARKKITEHDIT

www.luoarkkitehdit.fi
info@luoarkkitehdit.fi

18.6.2025 VE1 näkymä Alankotieltä kaakosta

Alankotie 10 Järvenpää



LUOARKKITEHDIT

www.luoarkkitehdit.fi
info@luoarkkitehdit.fi

18.6.2025 VE1 näkymä Alankotieliä luoteesta

Alankotie 10 Järvenpää



Laajuustiedot VE2:

	rak. oik. k-ala²	hum²	brm²
1. kerros	170,0	93,0	380,0 (sis.autotallit)
2.-5. kerros	345,0	276,0	365,5
Ullakko	-	-	161,0
yhteensä	1550,0	1259,0	2002,0

Rakennusoikeudellinen kerrosala on laskettu 250mm ulkoseinän paksuudella ja siitä on vähennetty asutokohtaiset hormivaraukset, tekninen tila ja väestönsuoja. Varastot ullakolla eivät muodosta kerrosalaa.

Autopaikkoja väh. 1/110 k-m², kuitenkin 0.6 ap/as -> 15 ap

AK
V
1600
1ap/110k-m²
-> 15 ap

peskeli- ja leikkipihä,
metallisuojaus muurilla

uusi liittymän
paikka

jäte

8ap

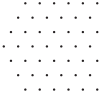
12pp

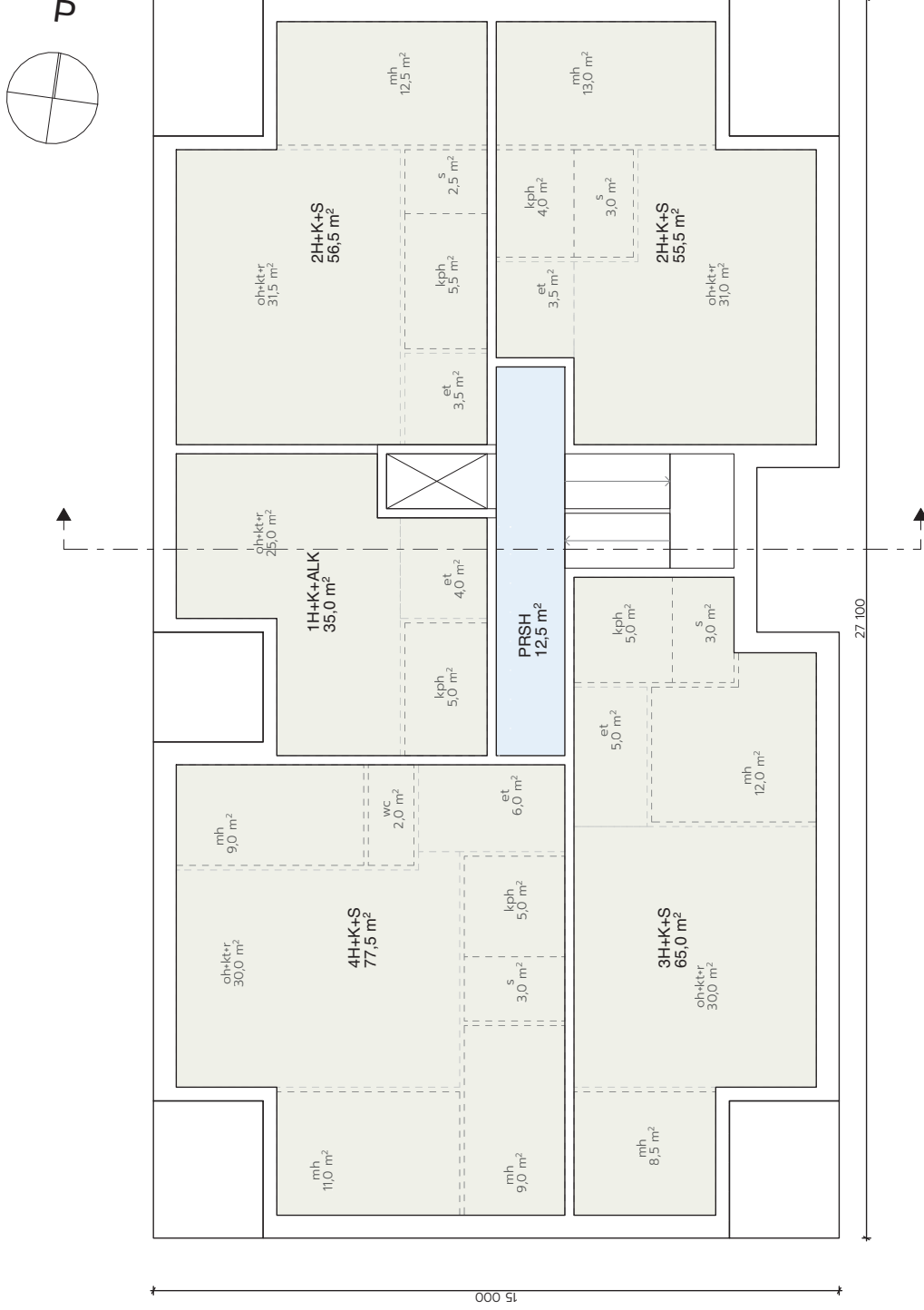
6m

7ap tallissa

VSS

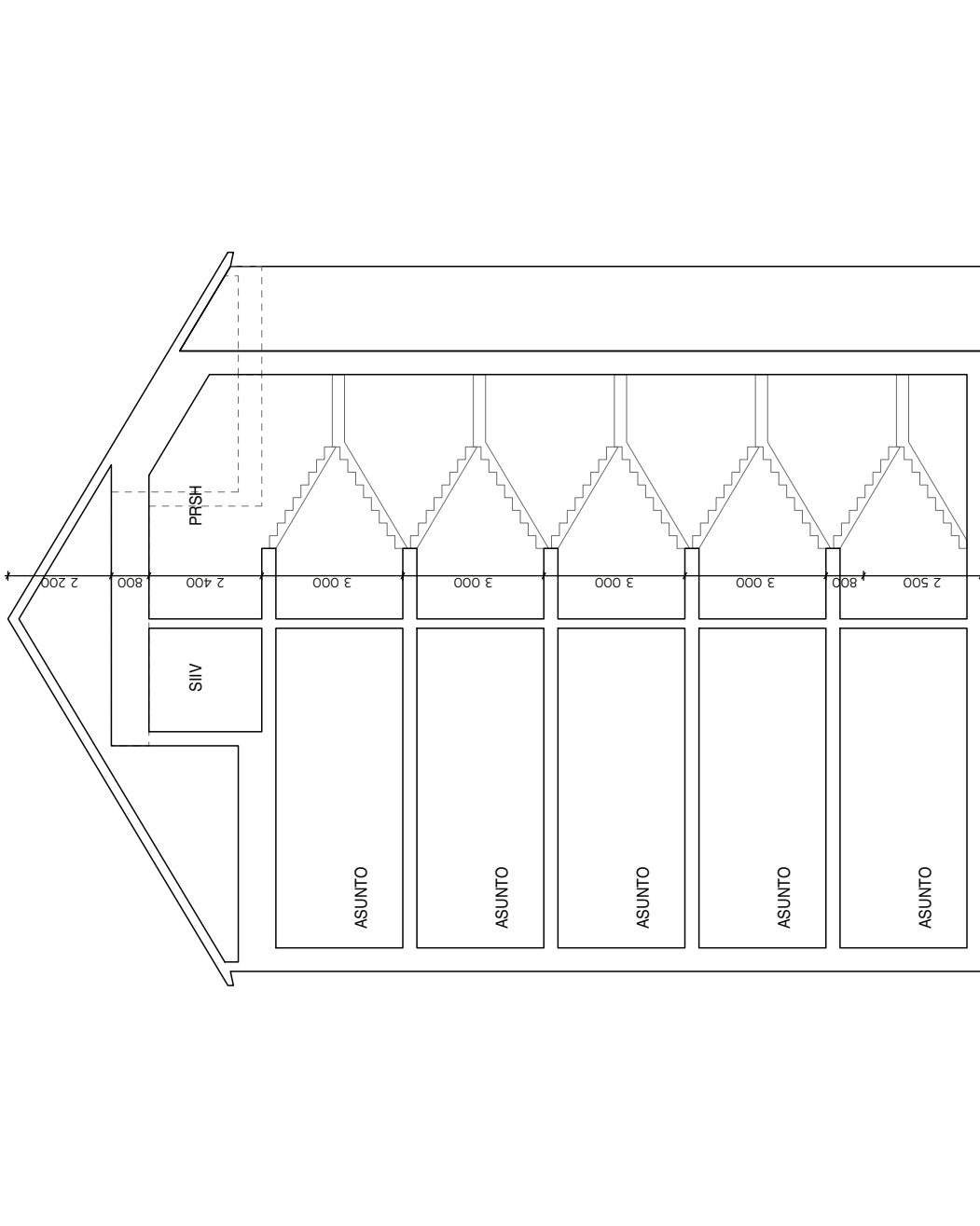
Alankotie

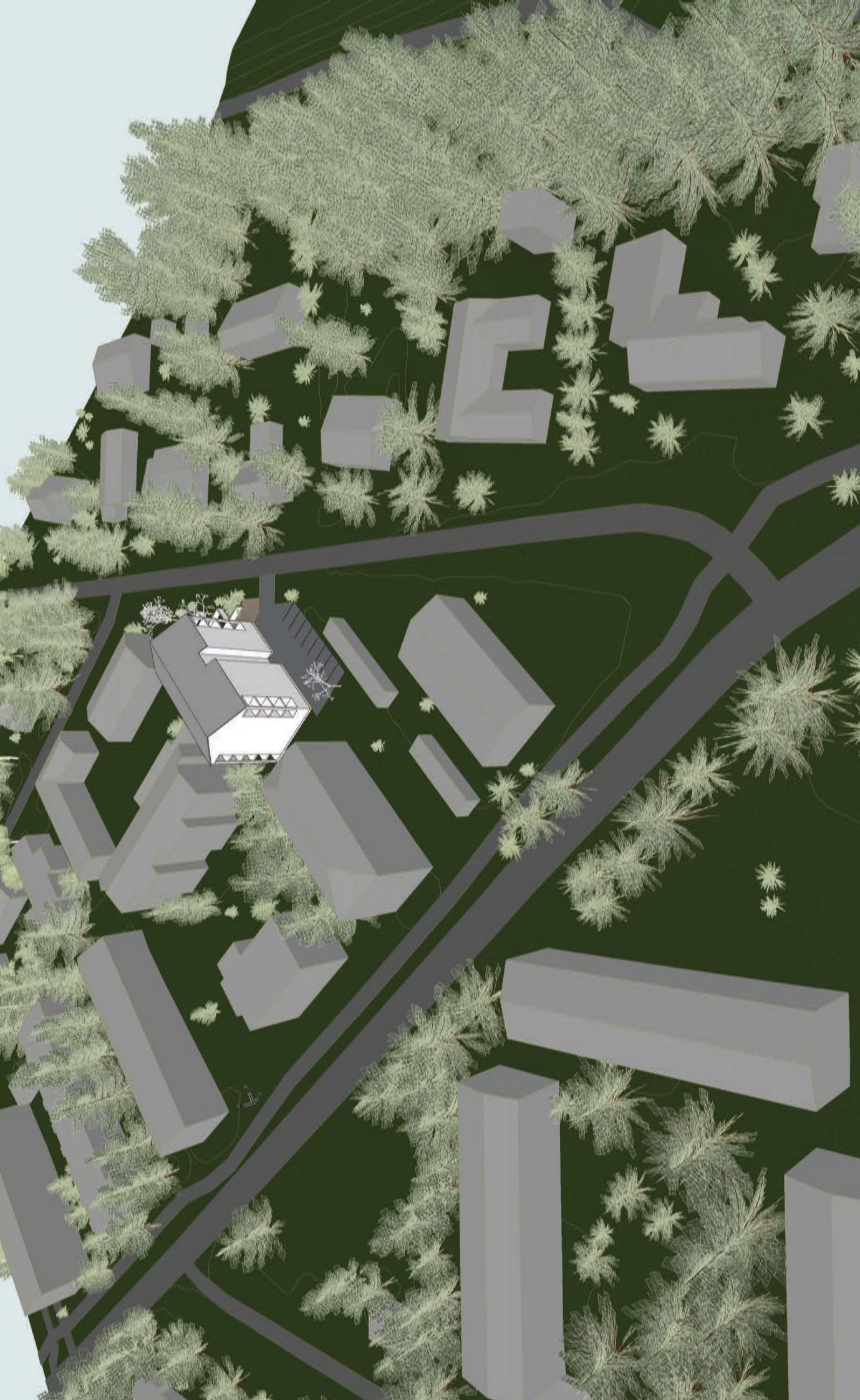


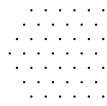
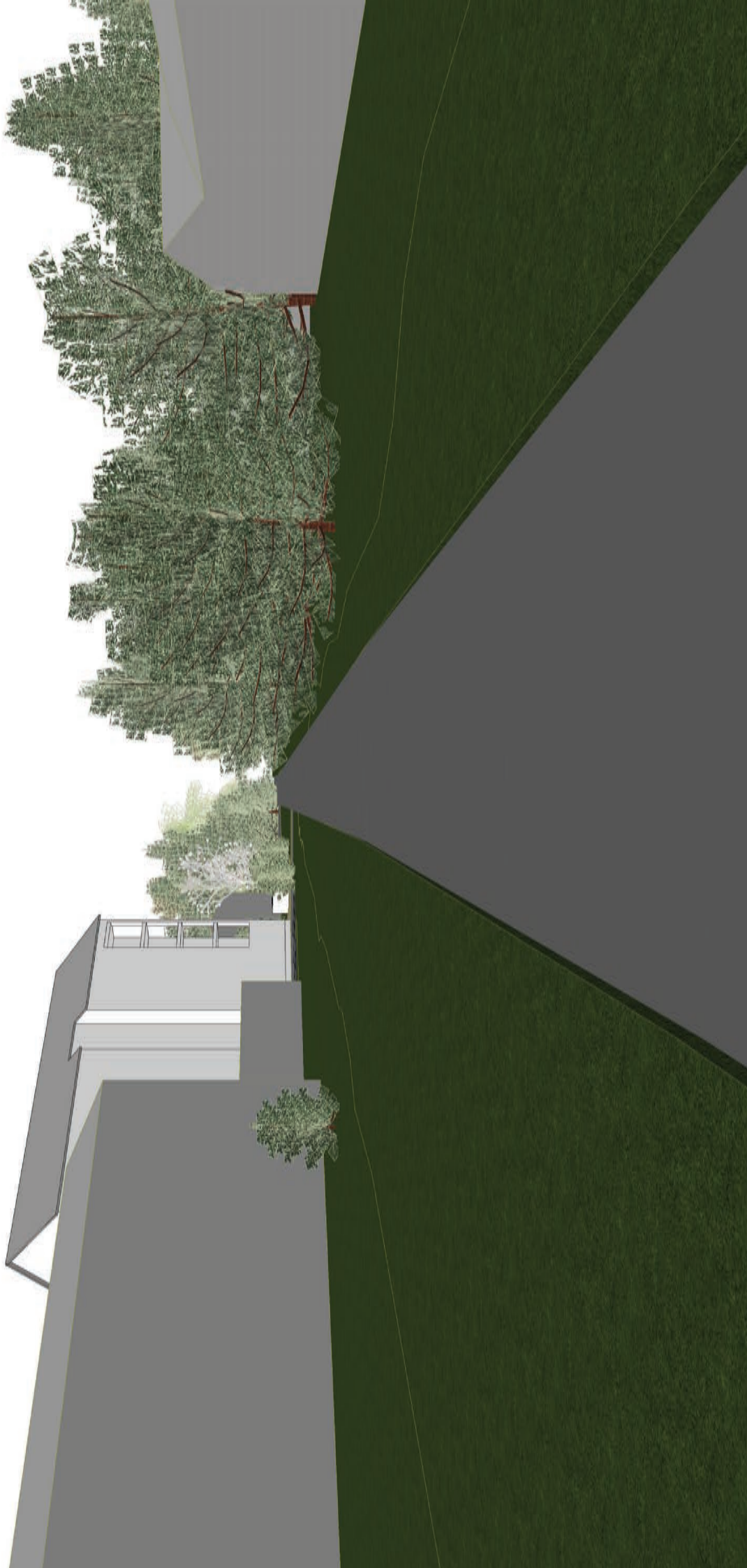


BRUTTO
366,5 m²
K-ALA (250)
345,0 m²







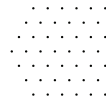
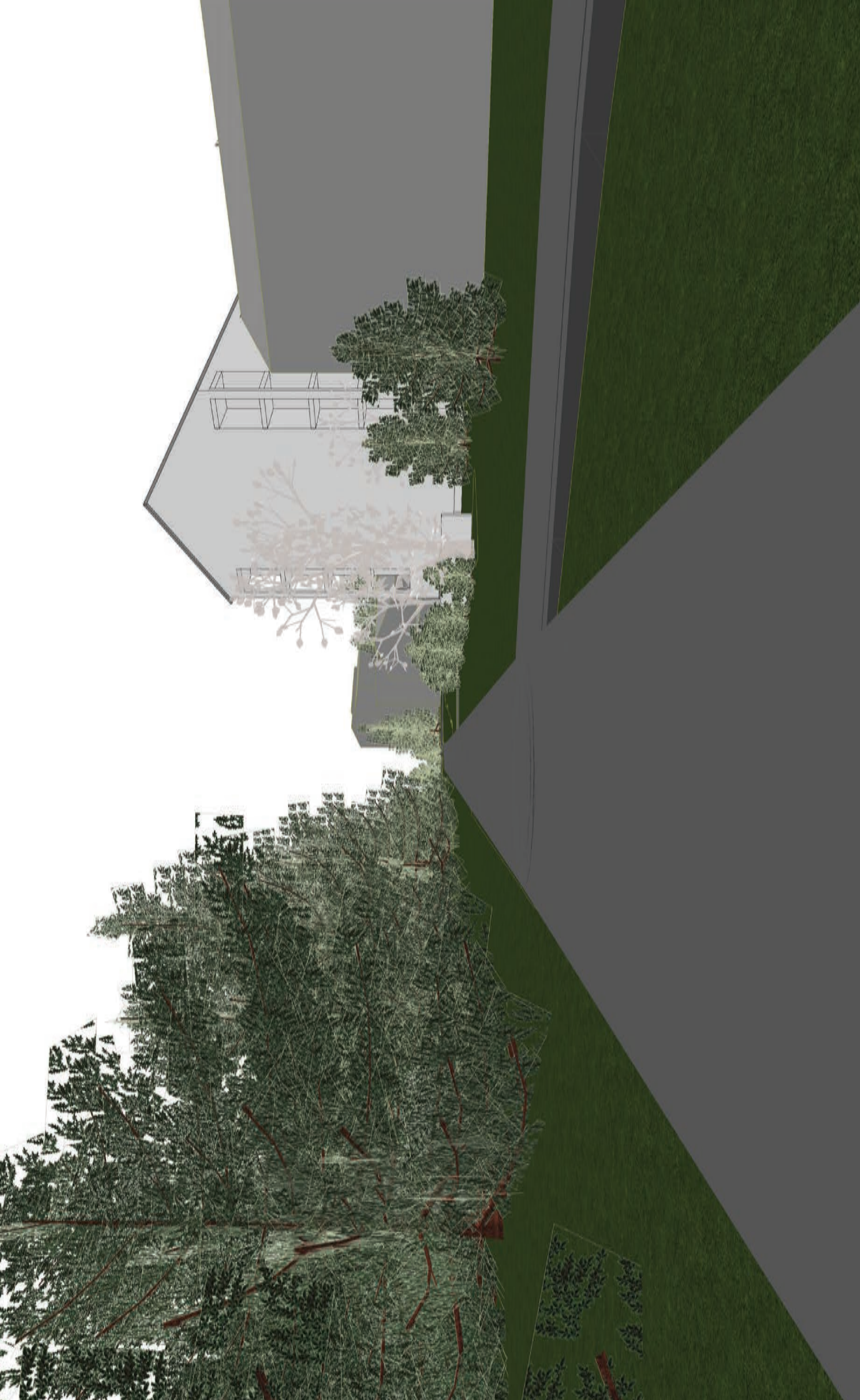


LUOARKKITEHDIT

www.luoarkkitehdit.fi
info@luoarkkitehdit.fi

18.6.2025 VE2 näkymä Alankotieltä kaakosta

Alankotie 10 Järvenpää



LUOARKKITEHDIT

www.luoarkkitehdit.fi
info@luoarkkitehdit.fi

18.6.2025 VE2 näkymä Alankotieltä luoteesta

Alankotie 10 Järvenpää