

Terholan uusi asuinalue

Selostus



Asemakaava ja asemakaavan muutos

JARDno-2024-730

Kaavatunnus 190023

Vireilletulosta ilmoittaminen	25.09.2024
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	02.10.2024
Asemakaavaluonnos nähtävänä AKL 62§, MRA 30§	1.10.2025– 31.10.2025
Kaupunkikehityslautakunta	pvm § nro
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä AKL 65§ ja MRA 27§	pvm
Kaupunkikehityslautakunta	pvm §
Kaupunginhallitus	pvm §
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt (AKL 5.2.1999/132)	pvm §

Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	5
1.1	Tunnistetiedot	5
1.2	Asemakaava-alueen sijainti	6
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	6
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	7
1.5	Tausta-aineistot	7
2	TIIVISTELMÄ	9
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	9
2.2	Asemakaava	9
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	9
3	LÄHTÖKOHDAT	11
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	11
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	11
3.1.2	Luonnonympäristö	13
3.1.3	Rakennettu ympäristö	17
3.1.4	Maanomistus	22
3.2	Suunnittelutilanne	23
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	23
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	29
4.1	Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset	29
4.1.1	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	29
4.2	Osallistuminen, yhteistyö ja kaavaprosessin kulku	29
4.2.1	Osalliset	29
4.2.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	31
4.2.3	Vireilletulo	31
4.2.4	Valmisteluvaihe	31
4.2.5	Asemakaavan ehdotusvaihe	32
4.2.6	Hyväksymisvaihe	32
4.3	Viranomaisyhteistyö	32

4.4	Asemakaavan tavoitteet	33
4.4.1	Lähtökohta-aineiston tavoitteet.....	33
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	34
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	35
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta.....	37
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	39
5.1	Asemakaavan rakenne.....	39
5.2	Mitoitus	40
5.3	Palvelut.....	40
5.4	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	40
5.5	Aluevaraukset	41
5.5.1	Korttelialueet	41
5.5.2	Muut alueet	43
5.6	Kaavan vaikutukset	45
5.6.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	45
5.6.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	45
5.6.3	Vaikutukset liikenteeseen.....	46
5.6.4	Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen.....	47
5.6.5	Vaikutukset hulevesiin	49
5.6.6	Muut vaikutukset	51
5.7	Ympäristön häiriötekijät	52
5.8	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	52
5.9	Nimistö.....	52
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	53
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	53
6.2	Toteuttamisen ajoitus.....	56
6.3	Toteutuksen seuranta	56

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi: Terholan uusi asuinalue

Diaarinumero: JARDno-2024-730

Kaavatunnus: 190023

Asemakaava koskee:

19. eli Terholan kaupunginosan kaavoittamatonta Idänpääntien katualuetta ja peltoaluetta.

Asemakaavan muutos koskee:

19. eli Terholan kaupunginosan urheilu- ja virkistyspalvelualuetta, lähivirkistysalueita, katualuetta.

13. eli Isokydön kaupunginosan katualuetta.

Asemakaavalla muodostuu:

19. eli Terholan kaupunginosaan lähivirkistysaluetta ja katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

19. eli Terholan kaupunginosaan korttelit 1971–1976 sekä lähivirkistysaluetta, urheilu- ja virkistyspalvelualuetta ja katualuetta.

13. eli Isokydön kaupunginosan katualuetta.

Asemakaavan muutoksella poistuu:

19. eli Terholan kaupunginosan lähivirkistysaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu seuraavat tonttijaot:

Kortteliin 1971 tontit 1–3, kortteliin 1972 tontit 1–7, kortteliin 1973 tontit 1–5, kortteliin 1974 tontit 1–6, kortteliin 1975 tontit 1–3, kortteliin 1976 tontit 1–11.

Asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen liittyy rakentamistapaohje ja tonttikorkokartta, jotka ovat asemakaavaselostuksen liitteenä.

Asemakaavan laatija:

Järvenpään kaupunki, Asemakaavoitus

Sähköpostiosoitteet ovat muotoa: etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi

Yhteyshenkilö:

Arkkitehti Werner Vähä-Impola (puhelin 040 315 2979)

Järvenpää-info:

040 315 2880

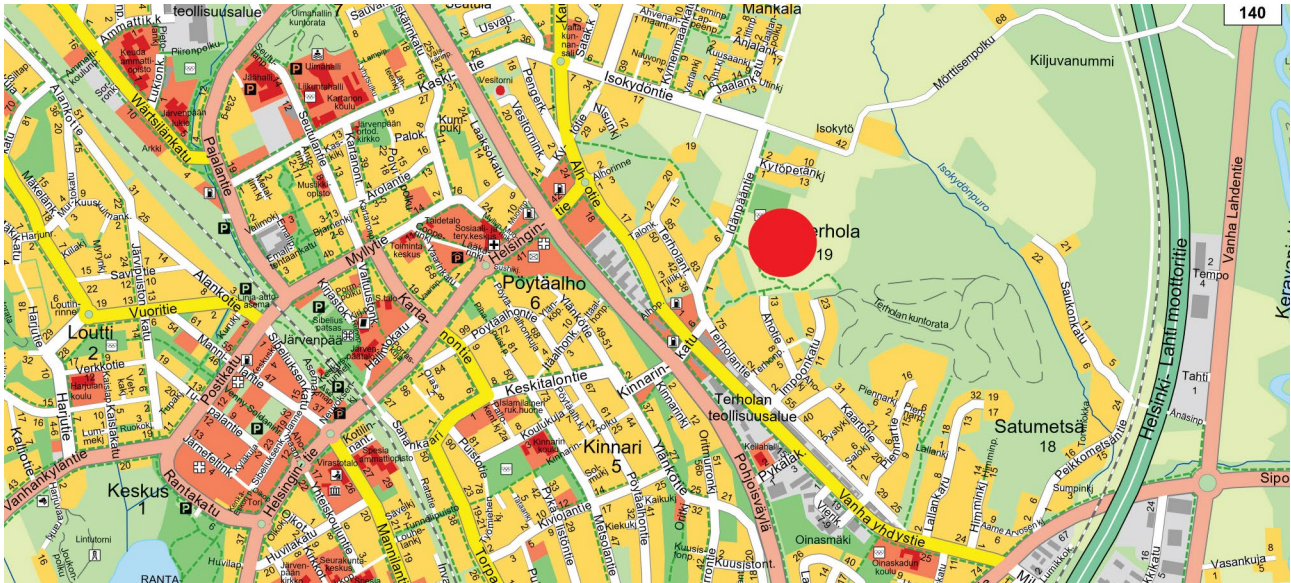
www.jarvenpaa.fi

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

Sibeliuksenkatu 8, PL 41, 04401 Järvenpää

1.2 Asemakaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Idänpääntien varrella, jossa on Terholan liikuntapuisto. Alueelta on matkaa Järvenpään keskustan rautatieasemalle noin 1,3 kilometriä linnuntietä. Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 13,5 hehtaaria.



Ote opaskartasta (Järvenpään karttapalvelu 3/2024). Asemakaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella ympyrällä.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on Terholan uusi asuinalue. Asemakaavasuunnittelun tavoitteena on tutkia mahdollisuuksia asuinrakentamiseen ja virkistyskäyttöön, sekä aluevarauksia hulevesien käsittelyyn. Asemakaavan valmistelua ohjaa Järvenpään yleiskaava 2040.

Uudelle asuinalueelle on tarkoitus mahdollistaa Terholan alueelle sopeutuvaa ja resurssiviisasta pientalorakentamista. Lisäksi asemakaavassa varaudutaan Idänpääntien katualueen leventämiseen ja jatkamiseen Isokydöntien risteykseen saakka. Asuinrakentamisella ja katualueen muutoksella on vaikutusta Terholan liikuntapuiston nykyiseen toimintaan. Asemakaavassa päivitetään Terholan liikuntapuiston asemakaavamääräyksiä ja rajausta, sekä alueella kulkevia virkistysreittejä.

Asemakaava-alue sijaitsee Isokydönpuuron valuma-alueella. Alueen kehittäminen vaatii riittävät aluevaraukset hule- ja pintavesien käsittelyyn ja viivytämiseen, jotta rakentaminen ei vaikuta heikentävästi Isokydönpuuron luontoarvoihin ja virtausolosuhteisiin.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (15.1.2026) (14 sivua)
- Liite 2. Asemakaavan kartta ja -määräykset, sitova tonttijako (15.1.2026) (9 sivua)
- Liite 3. Maankäytön viitesuunnitelma (15.1.2026) (2 sivua)
- Liite 4. Lausuntojen ja mielipiteiden lyhennelmät ja vastineet (15.1.2026) (34 sivua)
- Liite 5. Asemakaavan seurantalomake (15.1.2026) (2 sivua)
- Liite 6. Rakentamistapaohje (15.1.2026) (20 sivua)
- Liite 7. Katu- ja puistosuunnitelmien koostekartta ja tonttikorkokartta (01/2026). Destia Oy.
- Liite 8. Terholan alueen Rakennettavuusselvitys. (12/2025.) Destia Oy.
- Liite 9. Maamassojen yleissuunnitelma. (12/2025.) Destia Oy.
- Liite 10. Terholan alueen perustamistapalausunto. (12/2025.) Destia Oy.
- Liite 11. Terholan asemakaava-alue - Hulevesiselvitys ja hallinnan suunnitelma. (04/2025.) Sitowise.
- Liite 12. Terholan peltoisen alueen luontoarvot 2025. (08/2025.) Järvenpään kaupunki.

1.5 Tausta-aineistot

- Järvenpään yleiskaavaluonnoksen maisemaselvitys. (12/2019). Ramboll.
- Järvenpään maisemaselvitys. (2000). MA-Arkkitehdit Oy
- Isokydön purolaakson lehdon luonnonsuojelualue: luontoselvitys ja hoito- ja käyttösuunnitelma. (2025). FCG Finnish Consulting Group Oy.
- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. (04/2018). Valtioneuvosto.
- Järvenpään kaupungin väestösuunnite 2024 (MDI). Kuntamaisema.
- 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). Järvenpään kaupunki.
 - Viheralueverkoston nykytila ja kehitystarpeet kasvavassa kaupungissa – selvitys Järvenpään yleiskaavaan 2040. (2016). Järvenpään kaupunki.
- Resurssiviisas Järvenpää-tiekartta. (Kv. 11.11.2019 § 83). Järvenpään kaupunki.
 - Resurssiviisas Järvenpää - Kaupunkikehityksen palvelualueen toteutussuunnitelma 2020–2023. (Kaupunkikehityslautakunta 29.10.2020 § 46). Järvenpään kaupunki.

- *Ilmastoviisaan suunnittelun ja johtamisen työkirja – Järvenpään 'Kehittyvä keskusta' -visiotyöhön* (2025). Järvenpään kaupunki.
- *Ilmastoviisas suunnittelu – Vaikuttavimmat ja kustannustehokkaimmat keinot Järvenpään keskustan kehittämisessä.* (2024). Sitowise.
- *Asemakaavojen pysäköintinormituksen suunnitteluohjeet.* (Kauke ltk 27.4.2023 § 29). Järvenpään kaupunki.
- *Järvenpään liikenne-ennuste ja liikennejärjestelmäsuunnitelma 2040.* (Loppuraportti 2/2020). Järvenpään kaupunki & Uudenmaan ELY-keskus.
 - *Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelman ilmanlaatuselvitys.* (2020). Sitowise Oy.
 - *Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelma, meluselvitys.* (2020). Sitowise Oy.
- *Järvenpään pyöräliikenteen kehittämissuunnitelma.* (2018). Järvenpään kaupunki
- *Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelma 2017.* (2017, päivitetty 2018). Järvenpään kaupunki & Ramboll Finland Oy.
- *Järvenpään luontotyyppiselvitys 2015: uhanalaisten luontotyyppien luokitusten päivitys.* (2015, päivitys 2019). Faunatica Oy.
- *Järvenpään viherrakenteen arvot ja hyödyt.* (2016). Suomen ympäristökeskus & Järvenpään kaupunki.
- *Järvenpään hulevesisuunnitelma.* (2013). FCG Oy.
- *Järvenpään kaupunki – pienvesiselvitys.* (2017). Pöyry Finland Oy.
- *Järvenpään tekninen hulevesisuunnitelma.* (2016). Pöyry Finland Oy.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulosta ilmoittaminen	25.09.2024
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	02.10.2024
Asemakaavaluonnos nähtävänä AKL 62§, MRA 30§	01.10.2025– 31.10.2025
Kaupunkikehityslautakunta	pvm § nro
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä AKL 65§ ja MRA 27§	pvm
Kaupunkikehityslautakunta	pvm §
Kaupunginhallitus	pvm §
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	pvm §

2.2 Asemakaava

Terholan liikuntapuistolle varatun alueen asemakaavaa tarkistetaan toteutuneen liikuntapuiston rakenteiden mukaiseksi. Urheilu- ja virkistyspalvelualueen muutokset mahdollistavat palloilukentän kehittämisen ja puiston liikuntapalvelujen lisäämisen. Palloilukentän viereen osoitetaan laajempi pysäköintialue ja sen yhteyteen rakennusoikeutta 300 k-m² muun muassa pukuhuoneita ja säilytystiloja varten. Idänpääntien katualuetta levennetään. Idänpääntien varrella kulkeva ulkoilureitti ohjataan kulkemaan Kytöperänkujan itäpäädyn vierestä.

Alueen eteläosaan mahdollistetaan uuden pientaloalueen rakentaminen. Asuinalue muodostuu yhtiömuotoisten pientalojen korttelialueesta, erillispientalojen korttelialueista ja näitä yhdistävistä katualueista. Alueelle osoitetaan yhteensä 8 600 kerrosneliömetriä (k-m²) asuinrakentamiseen ja 1 835 k-m² talousrakentamiseen. Alueelle mahdollistuu noin 52 asuntoa ja 172 asukasta.

Koko asemakaava-alueelle varataan riittävät alueet hule- ja pintavesien käsittelyä varten.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteutussuunnittelu ja rakentamislupien valmistelu voidaan aloittaa, kun asemakaava on hyväksytty ja saanut lainvoiman, tarvittavat kiinteistötekniset toimenpiteet on suoritettu ja alueen kunnallistekniikka toteutettu riittävään valmiuteen.

Asemakaavatyön aikana kaupunki valmistelee katu- ja puistosuunnitelmia, jotta toteutus voi alkaa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen lainvoimaistuttua. Kunnallistekniikan rakentaminen on alustavasti arvioitu sijoittuvan vuosille 2027–2028.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

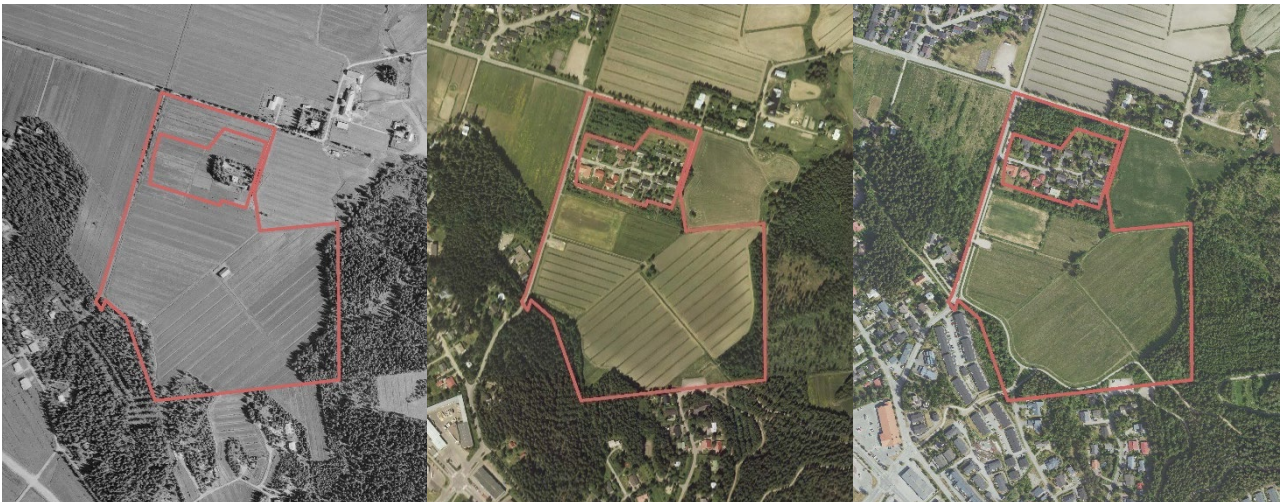
Suunnitteluala sijaitsee Terholan kaupunginosassa, Terholan ja Isokydön kaupunginosien rajan läheisyydessä. Asemakaavamuutos ja asemakaavan laatiminen koskee Terholan liikuntapuistoa, Idänpääntietä ja Kytöperänpääntietä ympäröiviä lähivirkistysalueita. Alue rajautuu pohjoisessa Kytöperänpään tontteihin ja yksityisiin peltoalueisiin, lännessä Idänpääntien peltoalueisiin ja tontteihin, lounaassa Kytöpuistoon, etelässä Ahotiehen ja Impoonkatuun, sekä idässä metsänrajaan. Asemakaava-alueen ulkopuolinen ympäristö on pientalovaltaista asuinalueita, metsää ja peltoaluetta.

Asemakaava-alueella ei ole rakennuksia. Asemakaava-alue on pääasiassa peltoa, jonka ympäristö on virkistyskäytössä. Idänpääntien varrella on palloilukenttä ja hiihtolatureitti, joka liittyy pohjoisessa yhdyslatuun ja etelässä Terholan kuntosuunnitelmaan. Idänpääntien varteen sijoittuva latu on kesäisin ulkoilureitti.

Historiallisten karttojen ja ilmakuvien perusteella asemakaava-alueen pohjoisosa on ollut peltoikäkäytössä jo 1900-luvun alussa. Viljely on laajentunut koko alueelle viimeistään 1930-luvulla. Asemakaava-alueen pohjoisosan peltoalue on metsittynyt viimeistään 1960-luvulla, kun pellolle on rakennettu asuinpienaloja. Viljelyalue on kutistunut lisää viimeistään 1990-luvun lopulla, kun osa pellosta on muutettu palloilukentäksi.



Otteet historiallisista kartoista vuosilta 1898–1909 ja 1933 (Maanmittauslaitos, vanhat kartat -palvelu 03/2025). Asemakaava-alueen sijainti on osoitettu suuntaa antavana punaisella ympyrällä.



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

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne ja maisemakuva

Asemakaava-alue on pääasiassa avointa pelto- tai niittymaisemaa, joka rajautuu etelässä ja idässä metsäalueeseen. Peltomaisema kuuluu laajempaan Isokydön peltoaukeaan.

Vuoden 2000 maisemaselvityksessä (MA-arkkitehdit) peltoalue on merkitty avoimeksi virkistysalueeksi. Asemakaava-alueen etelä- ja itäreuna on merkitty arvokkaaksi hoidettavaksi reunavyöhykkeeksi tai saarekkeeksi. Maisemaselvityksessä isokydön peltoaukeaa kuvaillaan saarekkeeksi laajentuneen kaupungin keskellä. Peltoalueelta on suora yhteys Kiljuvanummen ja edelleen moottoritien ylikulkusillan kautta Lemmenlaakson ja Keravanjokilaakson alueille. Peltoaukean säilyminen viljelyksessä on tärkeää kaupungin viher- ja virkistysaluerakenteen kannalta. Nykyisellään alue toimii käytännössä kaupunkilaisten virkistysalueena, ja yhteydet viereisille metsäalueille ovat tärkeitä.

Asemakaava-alueen keskelle sijoittuu avoimempi peltoalue, josta on pitkä näkymä peltoalueen yli. Maisemallinen solmukohta sijaitsee asemakaava-alueen lounaiskulmassa Idänpääntiellä, josta on laaja näkymä koko alueen yli maisemaa reunustavalle metsäalueelle asti. Alueen maisemakuvassa erottuu peltojen keskelle sijoittuva Kytöperänkujan pientaloalue, joka on rajattu ympäristöstä puustoisella vyöhykkeellä. Peltoalueella sijaitsee lisäksi muutama maisemallisesti tärkeä yksittäinen puu.

Luonnonolot

Suurin osa asemakaava-alueesta on avointa maatalousmaata. Pohjoisosa on puustoista niittyaluetta ja itä- ja eteläreuna metsäaluetta. Idänpääntien varrella oleva palloilukenttä on nurmipintaista urheilualuetta.

Asemakaava-alue on pinnanmuodoltaan tasaista alankoaluetta. Alue nousee hieman etelä- ja itäosassa (korkein kohta on noin +57,5 metriä merenpinnan yläpuolella eli mpy) ja laskee loivasti koilliseen kohti Isokydönpuron aluetta. Pääpurkuoja koillisessa johtaa padottuun lampeen tasossa +48,9 mpy. Asemakaava-alueen pelto on tasaista, noin tasossa +53 mpy. Idänpääntie laskee loivasti kohti pohjoista (+53,8... +53,1 mpy).

Kallio- ja maaperä

Asemakaava-alueelle on tehty rakennettavuusselvitys (liite 8.). Rakennettavuusselvityksessä alueelle tehtiin 32 painokairausta, 6 siipikairausta, 6 häiriintymätöntä näytteenottoa ja 3 koekuoppaa, joista otettiin häiriintyneet näytteet sekä asennettiin 3 pohjavesiputkea. Lisäksi

häiriintymättömistä näytteistä (2 pisteestä) tehtiin ödometrikokeet maalaboratoriossa. Pohjatutkimuspisteiden sijainti on esitetty rakennettavuuskartalla.

Asemakaava-alueen kallioperä on granodioriittia ja maaperä pääasiassa savea. Vuonna 1978 alueelle tehtyjen pohjatutkimusten mukaan savikerros on noin 6–10 metriä paksu. Lounais- ja eteläosa asemakaava-alueesta vaihtuu osittain savesta kallioiseksi alueeksi, jossa maanpeite on yleensä noin yhden metrin paksuinen. Itäreunassa maaperä on hiekka- tai sora-moreenia.

Nykyisen jalkapallokentän alueella on pinnassa kentän rakennekerrokset. Muualla kaava-alueella on maanpinnassa peltomaan humuskerros. Pintamaiden alapuolella on paksuudeltaan noin 1–3 metrin kuivakuorikerros. Kuivakuorikerroksen alapuolella on pehmeämpää savea, joka on paksuimmillaan noin 10 metriä. Saven alla on siltti/hiekkakerros ja sitten moreenia. Lisäksi kaava-alueen itäreunassa on ollut hiekkakerros heti kuivakuorikerroksen alapuolella, ja sen alapuolella on ollut tiivis maakerros. Kairaukset ovat päättyneet tiiviiseen maakerrokseen tai kiveen tai lohkareseen 2–18,8 m syvyydellä maanpinnasta.

Luonnon monimuotoisuus

Maastokartoituksessa 2006–2009 (Faunatica Oy) sekä Järvenpään luontotyyppiselvityksessä (Faunatica Oy 2015) Idänpääntien ja palloilukentän reunassa on esiintynyt ketoneilikkaa. Kasvilaji on silmälläpidettävä.

Luontokartoittaja on tutkinut asemakaava-alueen kasvillisuutta, linnustoa ja perhostoa vuoden 2025 aikana *Terholan peltoisen alueen luontoarvot*-luontoselvityksessä (liite 12., 08/2025 Järvenpään kaupunki). Kartoituksessa ketoneilikkaa havaittiin kahdessa pisteessä palloilukentän vieressä kulkevalla polulla. Ketoneilikka on riippuvainen päiväperhosista pölytyksen osalta ja siksi päiväperhosten väheneminen voi näkyä myös ketoneilikoiden vähenemisenä. Selvityksessä suositellaan, että ketoneilikan kannalta alue tulisi pitää avoimena tai laji tulisi siirtoistuttaa muualle.

Selvityksessä ei havaittu mitään erityistä suojelua vaativia päiväperhoslajeja. Perhosten kannalta selvityksessä suositellaan mahdollisimman monipuolisen mesikasvillisuuden säilymistä alueella. Selvityksen lintujen havainnointit tehtiin talvella talvilintulaskennan ajankohtana ja kevättalvella pöllöt ja kevätlintulaskenta. Selvityksessä ei havaittu pöllöjä. Havainnointitaulukot löytyvät liitteestä 12.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta suunnittelualueen merkittävimmät alueet ovat olemassa olevien avo-ojien ja peltojen reunat. Ketoneilikan lisäksi alueella kasvoi runsaasti muita perinnebiotoopin lajeja, kuten päiväkakkaraa, niittykäenkukkaa, siankärsämöä, ojakärsämöä ja kamomillasuoniota. Avo-ojien ympäristössä esiintyy monipuolisesti niittykukkalajeja, jotka mahdollistavat pölyttäjiä suotuisaa ravintoa ja elinympäristöä. Peltojen niittoajankohdat, katualueen käyttö, alueen virkistyskäyttö, sekä reuna-alueiden metsittyminen vaikuttavat

niittykasvien säilymiseen ja kuntoon alueella. Avo-ojien ympäristöt ovat myös talvehtiville linnuille tärkeitä.

Selvityksessä mainitaan, että peltoalueen keskiosassa esiintyi lähinnä normaalia peltolajistoa, mutta palloilukentän itäpuoleisella peltoalueella oli runsaasti mesikasveja. Selvityksessä suositellaan, että palloilukentän viereinen itäinen osa peltoa säilytetään nykyisellään ja hoidetaan niittämällä vasta kasvien siementämisen jälkeen.

Peltoalueen itäosa eli metsän reuna antaa perhosille mahdollisuuden lisääntyä, koska alueen kasvit, puut ja pensaat toimivat useiden perhosten toukkien ravintokasveina. Päiväperhosille merkittäviä alueita olivat peltojen ja metsän välisellä vyöhykkeellä leveä polku, joka antoi perhosille suotuisan ympäristön lentää ja etsiä ravintoa. Selvityksessä suositellaan, että itäosan metsän reuna säilytetään nykyisellään ja alueelta poistetaan pellolle levinneet haavan taimenet.

Peltoalueen pohjoispuolella oli havaittavissa vieraslajina lupiinia, joiden poistamista on tarkkailtava alueella.

Selvityksessä mainitaan, että asemakaava-alueen eteläreunan kolohaavassa on esiintynyt liito-oravan virtsanjälki, mutta jäljen iästä ei ole tietoa.

Vesistöt ja vesitalous

Asemakaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella tai sen läheisyydessä. Lähimmät pohjavesialueet sijaitsevat noin kilometrin etäisyydellä koillis- ja lounaissuunnassa.

Asemakaava-alue kuuluu Vantaanjoen päävesistöalueeseen ja tarkemmin Keravanjoen keskiosan valuma-alueelle. Valuma-alueesta noin 5,2 neliökilometriä on Isokydönpuron valuma-aluetta. Suunnittelualueelta hulevedet virtaavat kausikuivien ja perattujen pelto-ojien kautta koilliseen ja purkautuvat padotun lammen kautta Isokydönpuroon, joka laskee Keravanjokeen noin 1,5 kilometrin päässä.

Pelto- ja maatalousmailla syntyy enemmän valuntaa kuin luonnontilaisilla alueilla ja samalla haihdunta on vähäisempää. Peltomailta valuu helposti kiintoainesta ja ravinteita sarkaojien kautta Isokydönpuroon, erityisesti keväällä lumen sulaessa, kun maa paljastuu. Asemakaava-alueen vedet johtuvat koilliseen Isokydönpuroon. Asemakaavatyön aikana on otettava huomioon vaikutukset Isokydönpuroon.

Rakennettavuusselvityksessä (liite 8.) alueelle asennettiin kolme pohjavesiputkea. Pohjavedenpinta on selvitystä varten mitattu kolmena tutkimusajankohtana. Pohjavesiputkissa veden pinnan syvyys maanpinnasta on ollut vaihdellut tutkimusajankohtina -0,0...-4,9 metrin välillä. Pohjavesiputket asennettiin yleisille viheralueille lähelle olemassa olevia avo-ojia, joten tulos ei kerro suoraan veden pinnan syvyyttä tulevan rakentamisen alueilla.

Luonnonsuojelu

Asemakaava-alueella ei ole luonnonsuojelualueita, suojeluohjelmien alaisia alueita, luonnonsuojelulain mukaan suojeltavia alueita tai metsälain mukaan suojeltavia alueita. Lähiympäristössä on Isokydön purolaakson lehdon luonnonsuojelualue, jossa suojellaan puroa ja lehtoa. Isokydönpuro on savimaiden latvapuro, joka on arvioitu Etelä-Suomessa vaarantuneeksi luontotyyppiksi (Järvenpään pienvesiselvitys 1/2017). Purolaakson ympäristöön sijoittuva jokivarsilehto on metsälakikohteisiin kuuluva rehevä lehtolaikku.

Isokydön purolaakson lehdon luonnonsuojelualueen luontoselvityksen ja hoito- ja käyttösuunnitelman (FCG 05/2025) mukaan puro on uomahierarkiatasojen mukaan luokiteltavissa savimaiden puroksi ja pikkujoeksi, koska siihen laskee sivu-uomia. Isokydönpuro laskee Keravanjokeen Lemmenlaakson luonnonsuojelu- ja Natura 2000 -alueella. Isokydön puroalueelta on rajattu kahdeksan arvokasta luontokohdetta, muun muassa erilaisia lehtoalueita sekä havumetsävyöhykkeen noro.

Luontoselvityksessä ja hoito- ja käyttösuunnitelmassa toimenpidesuosituksena on, että puron virtaamat pyritään pitämään mahdollisimman luonnonmukaisina. Hulevesien johtaminen puroon todennäköisesti lisää pintavaluntaa ja vähentäisi mahdollista pohjaveden muodostumista, lisäten tätä kautta virtaamien äärevöitymistä. Hulevedet on syytä käsitellä Isokydönpuron luonnonsuojelualueen ulkopuolella.

Lisäksi Asemakaava-alueen vedet purkavat Isokydönpuron kautta Keravanjokeen, jossa on luontaisesti lisääntyvää taimenta. Merivaelteiset taimenkannat on arvioitu äärimmäisen uhanalaisiksi. Isokydönpuro kuuluu mahdollisesti taimenen lisääntymisalueisiin, joille uhkatekijöitä ovat erityisesti eroosion aiheuttama liettyminen sekä lämpötilan ja virtaaman vaihtelut. Isokydönpurossa nopeasti muodostuvat rytöpadot ja umpeenkasvaminen voivat muodostaa esteitä kalojen kulkemiselle. Näitä torjutaan raivaustoimenpiteillä muutaman vuoden välein. Isokydönpurossa on lisäksi havaittu roskaantumista.

Kulttuuriympäristö

Isokydön vanhojen tilojen ympäristöt, joihin asemakaava-alueen pellot liittyvät, ovat paikallisesti merkittäviä kulttuuriympäristöjä. Alueelle ei sijoitu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä kulttuuri- tai maisema-arvoja.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Asemakaava-alueella ei ole asukkaita. Järvenpään kaupungin väestömäärä on kasvanut viidessä vuodessa noin 8,9 % ja yli 64-vuotiaiden osuus väestöstä on kasvanut noin 0,5 % vuosittain (Tilastokeskus). Terholan kaupunginosan väkiluku vuonna 2024 oli noin 1 340 asukasta. Terholan väkiluvusta alle 20-vuotiaiden osuus oli noin 350, 20–64-vuotiaiden osuus noin 760 ja yli 64-vuotiaiden osuus noin 235. Järvenpään kaupungin MDI väestösuunnite esittää Terholan kaupunginosan väkiluvun kasvavan vuoteen 2040 mennessä noin 1 560 asukkaaseen eli kasvavan 220 asukkaalla. (Järvenpään kaupungin väestösuunnite 2024 (MDI).)

Yhdyskuntarakenne, kaupunkikuva ja asuminen

Asemakaava-alueella ei ole rakennuksia. Ympäristö on pientalovaltaista. Idänpääntien varrella asemakaava-alueen läheisyydessä on yksi- tai kaksikerroksisia rivi- ja omakotitaloja. Omakotitalotonttien tehokkuusluvut vaihtelevat 0,15 ja 0,25 välillä.

Ympäristön rakennuskanta ei muodosta kaupunkikuvallisesti kovin yhtenäistä kokonaisuutta. Kytöperänkujan omakotitalojen julkisivumateriaaleina on käytetty puuta ja tiiltä. Kytöperänkujan tontit ovat kapeita ja rakennukset siten tiiviisti vierekkäin, vaikka tonttien tehokkuus on pienehkö.

Työpaikat, elinkeinotoiminta, palvelut

Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee noin 250 metrin päässä asemakaava-alueesta. Muita kaupallisia palveluita on noin 500 metrin päässä. Lähimmät peruskoulut ovat Kinnarin koulu noin 800 metrin päässä ja Mankalan koulu noin kilometrin päässä linnuntietä. Lähimmät päiväkodit sijaitsevat noin 600–800 metrin päässä linnuntietä.

Virkistys

Idänpääntien varrella kulkee Paavonpolun ja Terholan kuntoratojen välinen yhdysreitti. Virkistysreitti jatkuu asemakaava-alueen eteläreunassa lännestä itään ulkoilureitillä ja jatkuu Terholan kuntoradalle. Kuntopolku ja virkistysreitti toimii talvisin myös hiihtolatuna.

Suurin osa asemakaava-alueesta on varattu Terholan liikuntapuistolle, joka on kuitenkin toteutunut asemakaavasta poikkeavin ratkaisuin ja varausaluetta suppeampana. Puiston luoteiskulmassa on palloilukenttä ja sen vieressä pysäköintialue, mutta liikuntapuisto on jäänyt muilta osin vähälle kehittämiselle.

Isokydön alueella on useita erilaisia leikkipuistoalueita ja lähiliikuntapaikkoja pientaloasutuksen keskellä. Viheralueverkoston nykytila ja kehitystarpeet kasvavassa kaupungissa -selvityksessä

Isokydön peltoalueelle on osoitettu virkistysreittiyhteystarpeita puroalueen ympäristöön (Järvenpään kaupunki 2016).

Liikenne

Asemakaava-alue sijaitsee alle puolen kilometrin päässä Pohjoisväylästä. Idänpääntien nykyinen liikennemäärä on noin 500–700 ajoneuvoa arkivuorokaudessa. Liikenne koostuu pääosin paikallisesta asumiseen liittyvästä liikenteestä sekä pallokentän ja kuntoratojen liikenteestä. Liikennemäärät voivat mahdollisesti olla suuremmat harjoitusten aikana ja talvisin. Pallokentän vieressä on pysäköintialue, jonka liittymä on Idänpääntiellä.

Idänpääntiellä ei kulje julkista liikennettä. Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat noin 500 metrin etäisyydellä.

Idänpääntien varressa on jalankulku- ja pyöräilyväylä ainoastaan Terholantien ja kuntoradan välisellä osuudella. Idänpääntien varrella kulkeva väylä on pääosin kuntorataa, jolla on talvisin ainoastaan hiihtäminen sallittu. Pyöräliikenteen kehittämissuunnitelman (Järvenpään kaupunki 2018) pyöräliikenteen pääverkon tavoitetilassa Idänpääntie on merkitty kehitettäväksi pääreitiksi, jossa pyöräily olisi eroteltu jalankulusta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Asemakaavan muutosalueella ei ole suojelualueita ja -kohteita, rakennushistoriallisesti arvokkaita alueita, kulttuurihistoriallisesti arvokkaita alueita, rakennussuojelualueita, muinaismuistoja tai muistomerkkejä. Muutosalueella ei ole kohteita Järvenpään yleiskaava-alueen historiallisen ajan arkeologisesta inventoinnista (2017).

Asemakaava-alue sijaitsee maaston korkeutensa puolesta vyöhykkeellä, joka on potentiaalista kivikauden asutukselle. Helsingin kaupunginmuseon arkeologit kävivät vuoden 2025 keväällä inventoimassa suunnittelualueen koskien esihistoriallisia arkeologisia kohteita. Aluetta tarkasteltiin silmämääräisesti ja paikoin maakerroksia kairaten. Vireilletulovaiheessa esitetyltä rakentamisalueelta ei löytynyt mitään arkeologiseen kohteeseen viittaavaa ja alueella ei ole tarpeen tehdä lisäselvityksiä. Arkeologisesta näkökulmasta rakentamiselle ei ole estettä.

Tekninen huolto

Asemakaava-alueen peltoalueella kulkee maanalainen painejätevesiviemäri ja vesijohto. Alueen eteläisimmässä ja pohjoisimmassa pisteessä on sähkömuuntamot. Alueen pohjoispuolella on vuokrattu maa-alue telemastoa ja sen laitetilaa varten.

Lähikeräyspisteen suunnittelun, rakentamisen ja kunnossapidon periaatteet uusilla pientaloalueilla -päätöksen (kaupunkikehityslautakunta 21.09.2023 § 53) mukaisesti uusille pientaloalueille on varattava tontteja palvelevan yhteisen jätteiden lähikeräyspisteen sijoittamisen tontille.

Hulevedet

Asemakaavaa ja asemakaavan muutosta varten alueelle on tehty hulevesiselvitys (Liite 11). Asemakaava-alueelle kerääntyy ulkopuolisia vesiä kahden nykyisen hulevesiverkoston kautta yhteensä noin 15 hehtaarin alueelta. Asemakaava-alueen länsireunalla Idänpääntien alittaa rumpu, joka johtaa hulevesiä kadun länsipuolelta suunnittelualueelle. Idänpääntien ja kuntoradan yhdysreitillä välissä kulkevan ojan viettosuunta on epävarma ja ratkaisua selvitetään kunnallistekniikan suunnittelun yhteydessä. Nykytilanteessa tienvarsiojat toimivat myös alueellisina tulvareitteinä.

Vesienhallinnan haasteina on Järvenpään hulevesisuunnitelmassa todettu Isokydönpuron valuma-alueella yksittäiset rummut, jotka padottavat ja haittaavat hulevesien poistumista (Järvenpää & FCG Oy 2013).

Rakennettavan alueen hulevesien laadun ja määrän hallintaan tulisi kiinnittää huomiota ja pyrkiä vesien hallintaan luonnonmukaisin keinoin. Kaupunkialueilla valunta voi olla 2–4 kertaa suurempaa kuin peltoalueella. Tämän vuoksi esimerkiksi kasvipeitteisten kosteikkojen vaikutus voi olla kaupunkialueilla suurempi kuin maatalousalueilla, joissa ravinnepiikit esiintyvät lumen sulaessa. Rakennettavien alueiden virtaamia tulisi viivyttää ja kiinnittää huomiota hulevesien laatuun. Näin voidaan myös parantaa puroon purkautuvien vesien laatua nykyisestä.

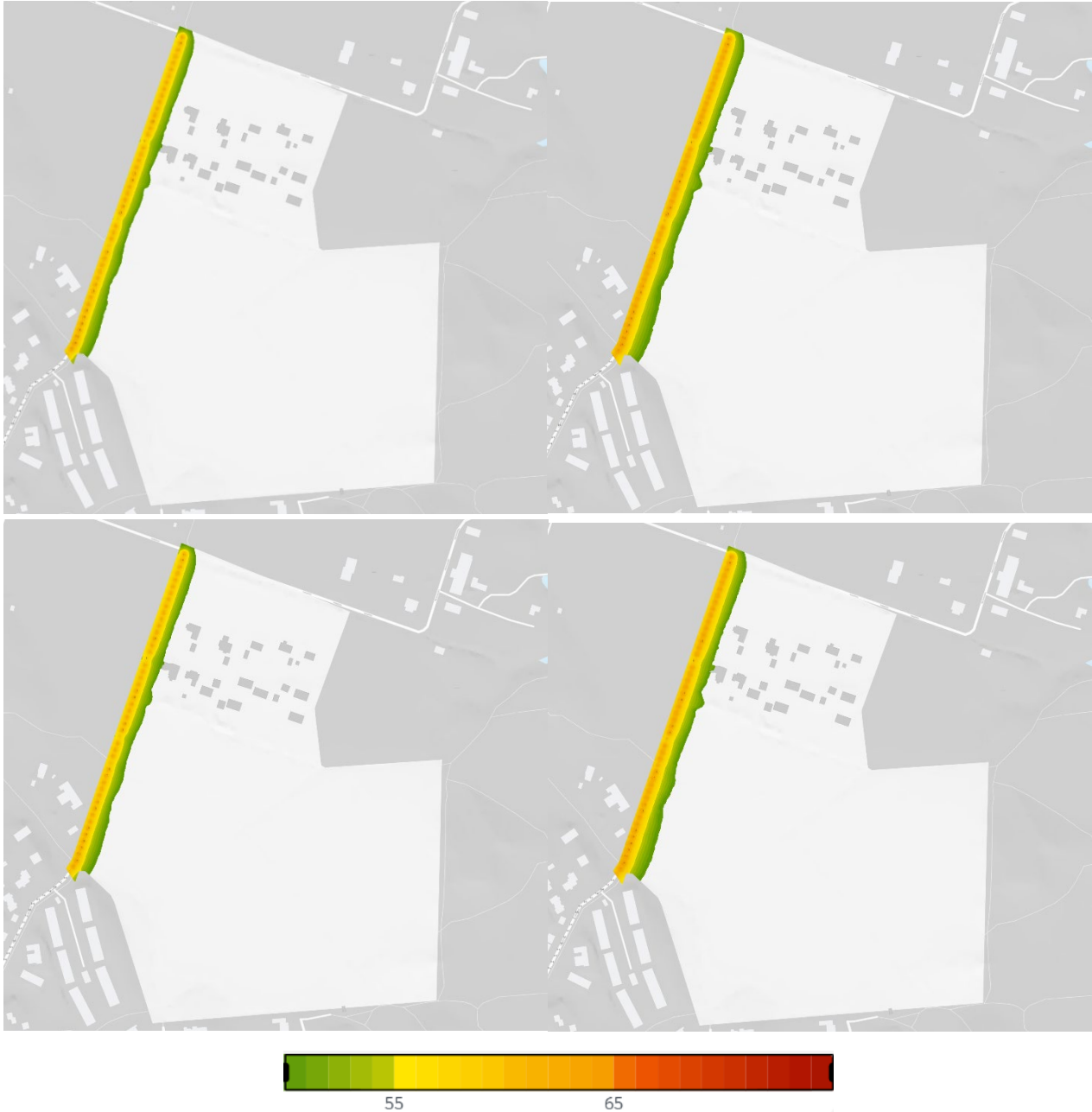
Hulevesi- ja luontoselvityksissä tarkasteltiin, voitaisiinko asemakaava-alueen hulevesien valuntaa Isokydönpuroon lisätä. Valunnan määrän lisääminen voisi nostaa puroon vesimäärää ja mahdollisesti helpottaa kalojen nousua purolla. Selvitysten suositusten perusteella asemakaava-alueen hulevedet käsitellään ja viivytetään alueella niin, että alueelta tuleva virtaama ei muuta merkittävästi Isokydönpuron virtausmääriä. Merkittävät virtausmäärien muutokset voisivat muuttaa Isokydönpuron luonnon olemusta.

Ympäristönsuojelu, ympäristöhäiriöt

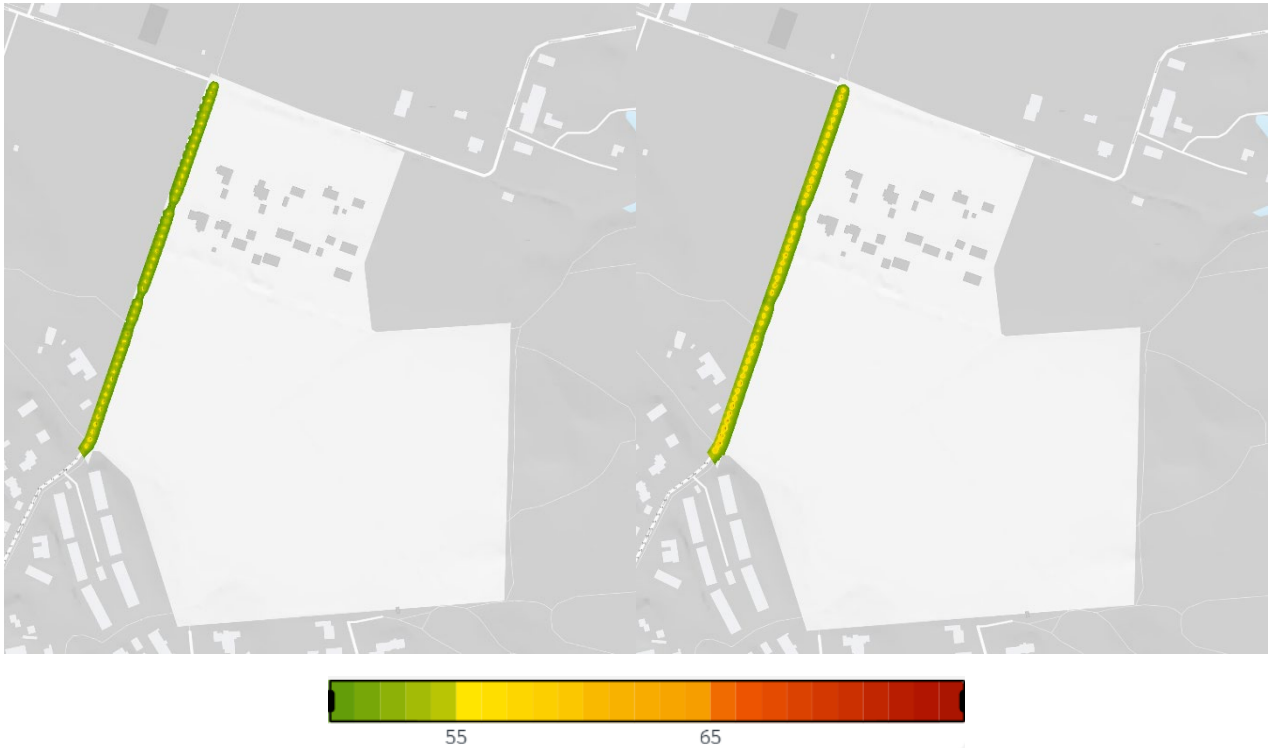
Kaava-alueella ei ole tiedossa pilaantuneita maita tai happamia sulfaattimaita.

Idänpääntien liikennemäärän aiheuttama liikennemelu ei Forma -suunnitteluohjelman melutarkastelun perusteella vaikuta muualla kuin katualueella. Formalla tehtävä melutarkastelu ei käytä Suomen ohjearvojen kellonaikoja, vaan jakaa arvot päivään (klo 6–18), iltaan (klo 18–22) ja yöhön (klo 22–06). Formalla tehtävää melutarkastelua voidaan pitää suunnittelualue huomioiden

luotettavana. Melutarkastelun liikennemäärä on jaettu niin, että 90 % liikenteestä kulkee Idänpääntiellä päiväohjeen (klo 7–22) aikana, eli päivällä 67,5 % ja illalla 22,5 %.

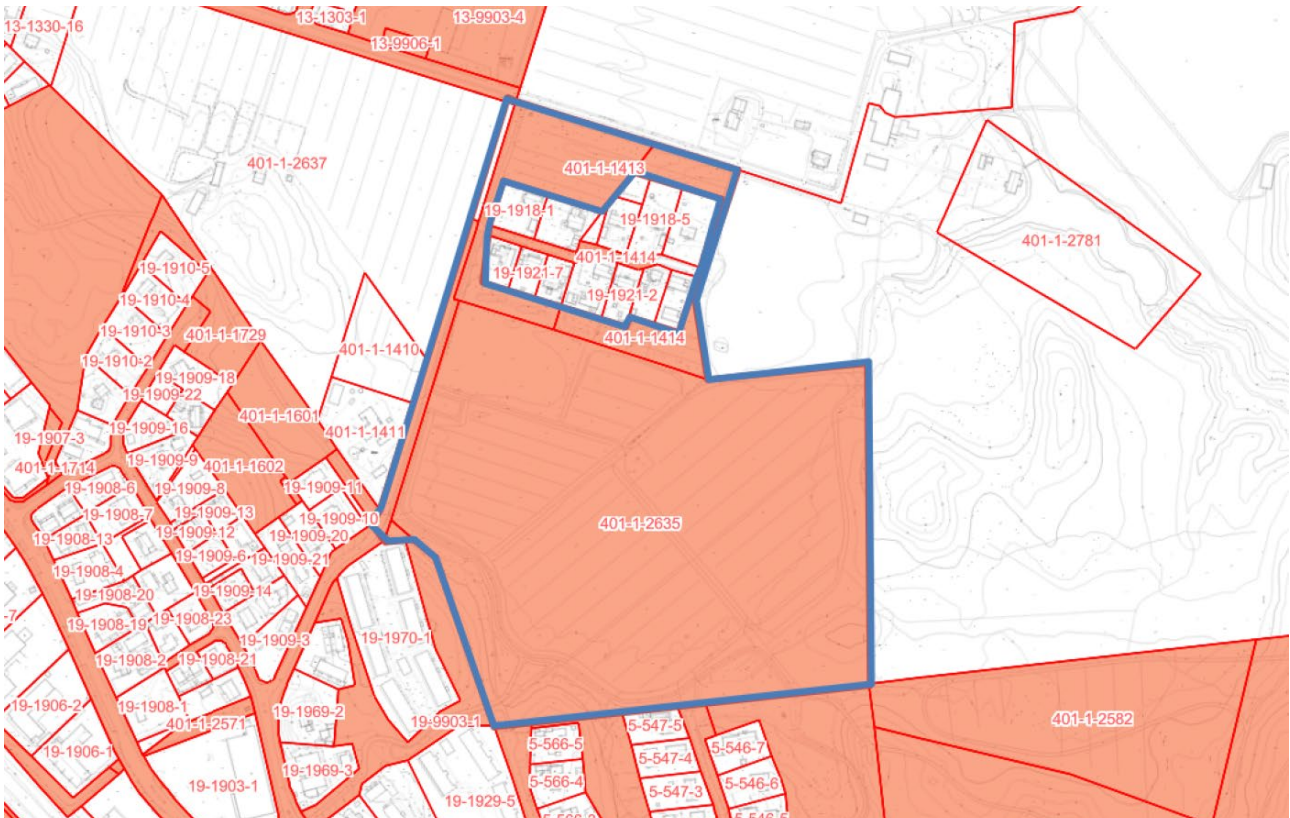


Forma melutarkastelu nykytilan liikennemelusta, ylhäällä päivä (klo 6–18) ja alhaalla ilta (klo 18–22). Vasemmalla tarkastelu 500 ajoneuvon liikennemäärällä ja oikealla 700 ajoneuvon liikennemäärällä. Päiväohjeen (55 dBA) ylittävät alueet esiintyvät keltaisena.



Forma melutarkastelu nykytilan liikennemelusta, yö (klo 22–6). Vasemmalla tarkastelu 500 ajoneuvon liikennemäärällä ja oikealla 700 ajoneuvon liikennemäärällä. Yöohjeen (50 dBA) ylittävät alueet esiintyvät vihreällä.

3.1.4 Maanomistus



Ote Järvenpään kaupungin maanomistuksesta ja kiinteistörajoista (Karttapalvelu 12/2025). Oranssilla merkityt alueet ovat kaupungin omistuksessa. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti ja rajausta sinisellä.

Suunnittelualue on pääasiassa Järvenpään kaupungin omistuksessa. Idänpääntien pohjoispää on Isokydön risteykseen saakka yksityisessä omistuksessa (osa 186-401-1-2637). Idänpääntie kulkee yksityisellä alueella rasiitteella. Idänpääntien kehittäminen edellyttää laajempaa, asemakaavassa osoitettua katualuevarausta. Kadun tilantarve tutkitaan asemakaavoituksen yhteydessä ja kaupunki ostaa kiinteistöjen omistajilta tarvittavan katualueen.

Alueella on myös lohkomattomia katu- ja puistoalueita.

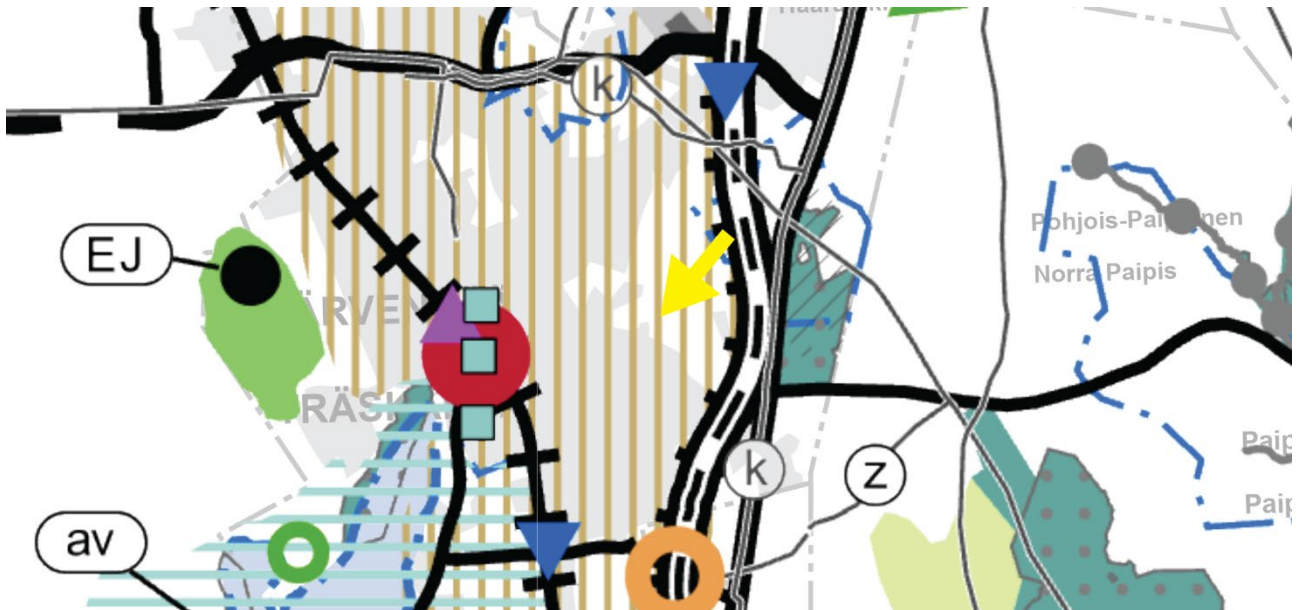
3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

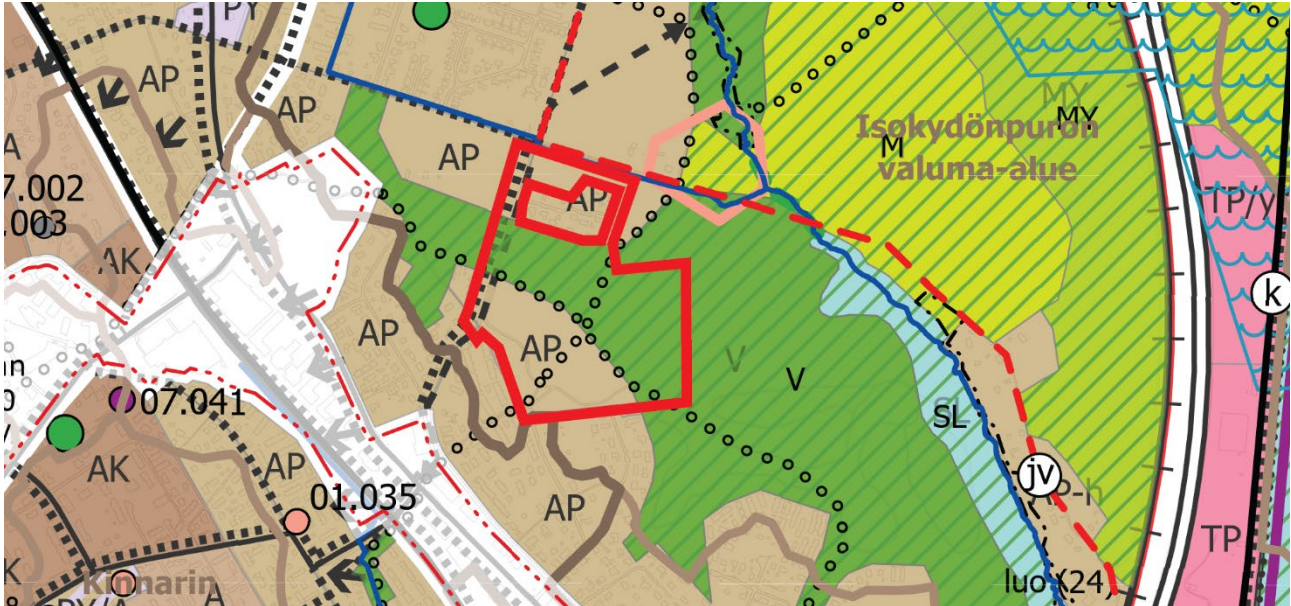
Alue on Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa (voimaantulo 17.12.2020) taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä. Uusimaa-kaavan 2050 Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa (lainvoimainen KHO 13.3.2023) suunnittelualue on **taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä** (ruskea pystyraiditus).

Kehittämisvyöhykemerkinnällä 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.



Ote maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmäkartasta (Uudenmaan liiton karttapalvelu 3/2024). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti osoitettu keltaisella nuolella.

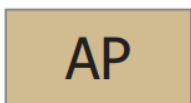
Yleiskaava



Ote Järvenpään yleiskaavasta 2040 (Karttapalvelu 3/2024). Suunnittelualueen rajausta punaisella.

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, lainvoimainen 22.6.2021) suunnittelualue on merkitty etelässä **Pientalovaltaiseksi asuntoluueksi (AP)**, yleiskaavamääräyksellä:



Alue varataan ensisijaisesti monipuoliselle pientalovaltaiselle asumiselle ja sitä palveleville lähipalveluille sekä alueen luonteeseen soveltuvalla elinkeinotoiminnalle. Suunnittelussa tulee varmistaa riittävät lähivirkistysalueet 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.

Pohjoispuoli suunnittelualueesta on **virkistysaluetta (V)**, yleiskaavamääräyksellä:



Alue varataan yleiseen virkistystoimintaan, ulkoiluun ja luonnon kokemiseen. Alueella sallitaan vain ulkoilua tai muuta virkistystoimintaa palveleva rakentaminen, hulevesien hallintaan tarkoitetut rakenteet sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevat rakennukset ja rakenteet (MRL:n mukainen rakentamisrajoitus). Toimintojen tarkemmassa suunnittelussa ja ylläpidossa tulee ottaa huomioon erilaisten virkistystoimintojen yhteensovittaminen ja alueen ekologiset,

maisemalliset ja kulttuurihistorialliset arvot. Alueella olevat rakennukset voidaan säilyttää ja rakennusten peruskorjaaminen, vähäinen laajentaminen ja tuhoutuneen rakennuksen korvaaminen ovat sallittuja. Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman lupaa (MRL:n mukainen toimenpiderajoitus).

Pohjoispuoli kuuluu myös viheralueverkostoon (vihreä vinoraidoitus), yleiskaavamääräyksellä:



Viheralueverkostoa ylläpidetään ja kehitetään virkistystoiminnoiltaan ja luonnonympäristöltään monimuotoisena, kullekin alueelle luonteenomaisena ja eri käyttäjäryhmiä palvelevana kokonaisuutena. Viheralueverkoston kehittämisessä tulee ottaa huomioon alueiden tarjoamat ekosysteemipalvelut. Tarkemmassa suunnittelussa tulee varmistaa ekologisten ja virkistysyhteyksien jatkuvuus sekä keskeisten virkistyspalveluiden hyvä saavutettavuus kävelen ja pyörällä. Viheralueverkoston alueella noudatetaan ensisijaisesti kunkin aluevarausmerkinnän määräyksiä.

AP ja VP alueiden läpi ja rajalla kulkee **Virkistystien ja ulkoilun pääreitit** (musta palloviiva), yleiskaavamääräyksellä:



Virkistystien 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. Merkintä on sijainniltaan ohjeellinen.

Suunnittelualueen etelässä on **Valuma-alueen** (ruskea viivamerkintä) raja, yleiskaavamääräyksellä:



Alueella tapahtuvassa toiminnassa ja maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon kaavaselvityksessä sekä muissa selvityksissä mainitut valuma-alueen ominaispiirteet.

Idänpääntien on merkitty **liikenteen yhteystarve** (katkoviiva nuolenpäällä), joka jatkuu rautatien varrelle. Liikenteen yhteystarpeen yleiskaavamääräys:



Yhteystarpeen toteutus ratkaistaan maankäytön kehittymisen myötä. Yhteyden tarkka sijainti ja tilavaraukset ratkaistaan jatkosuunnittelun yhteydessä.

Lisäksi yleiskaavan selvityksessä mainitaan määräyksestä, että liikenteen yhteystarve on todennäköisesti vasta vuoden 2040 jälkeen, mutta Haarajoen asemanseudun ja Isokydön maankäytön kehittyminen voivat vaikuttaa katuyhteyden tarpeeseen. Asemakaava-alueelle kehittyvä asuinalue ei vaikuta yhteystarpeen ajankohtaan, mutta alueen kehittämisen tulee huomioida yhteystarpeen tilavaraus.

Idänpääntien mukaisesti kulkee myös **Pyöräilyn pääreitti** (musta pisteviiva), yleiskaavamääräyksellä:

..... Pyöräilyn pääreitti, jolla kiinnitetään erityistä huomiota pyöräilyn järjestelyjen sujuvuuteen, selkeyteen ja turvallisuuteen. Pyöräilyn pääreittien tarkat sijainnit ja toteutustavat ratkaistaan jatkosuunnittelun yhteydessä.

Isokydöntiellä kulkee **purkuoja** (sininen viiva) ja **uusi ohjeellinen jätevesiviemäri** (punainen katkoviiva).

Koillisessa suunnittelualueen ulkopuolella mutta huomioon otettavassa läheisyydessä on **paikallisesti arvokas kulttuuriympäristö** (Vaaleanpunainen viiva), yleiskaavamääräyksellä:



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

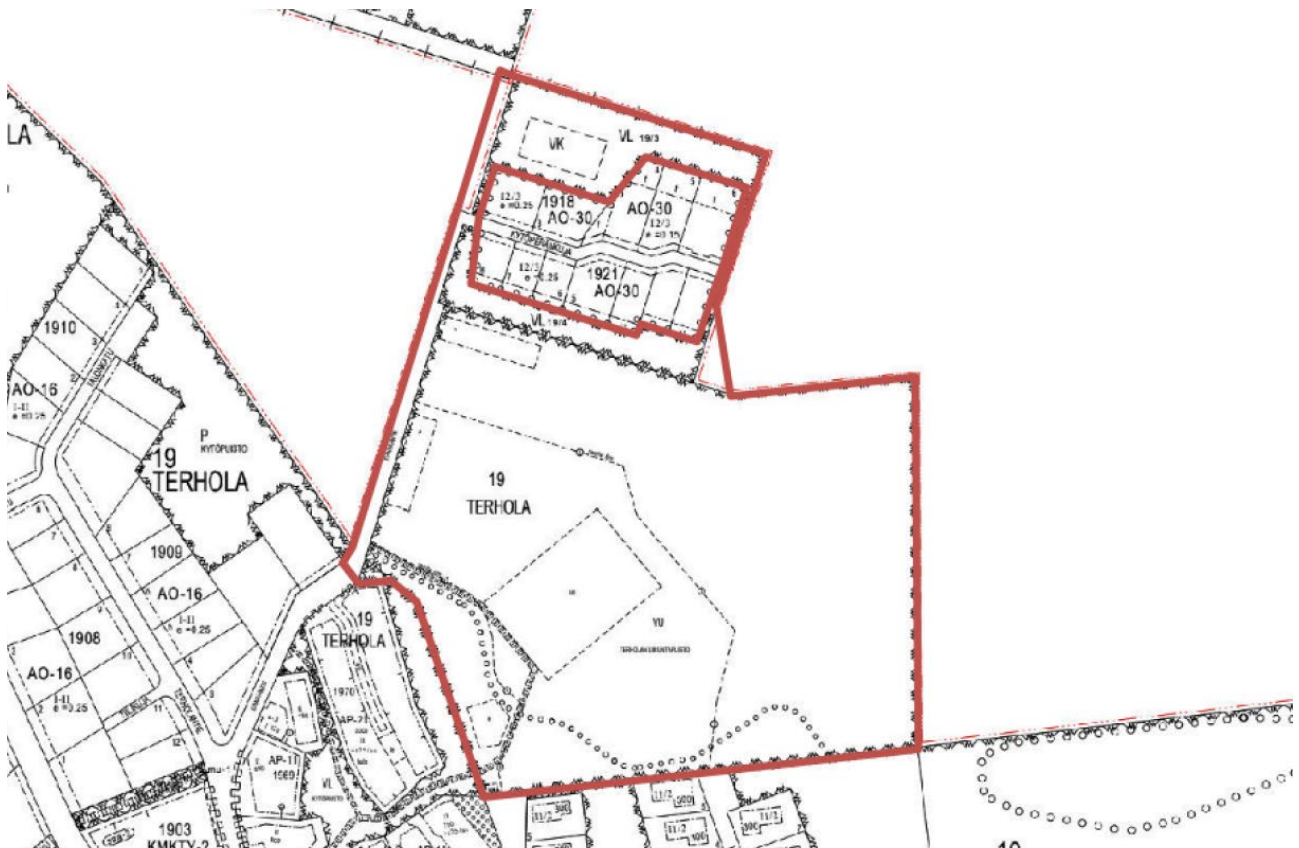
Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella on pääosin voimassa oleva asemakaava (19/13), joka on vahvistettu 4.9.2006.

Suurin osa suunnittelualueesta on käyttötarkoitukseltaan **urheilu- ja virkistyspalvelualue** (VU, Terholan liikuntapuisto). Puiston eteläpuolella kulkee **ohjeellinen yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa** (pp), sekä **ulkoilureitti** (palloviiva). Jalankululle ja pyöräilylle varatun alueen varrelle on osoitettu **ohjeellinen pallokenttä** (up) ja **ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa** (le). Alueen sisällä kulkee **maalainen vesijohto** (v) kuuden metrin rasiiteella ulkoilureitin varrella ja **viemärijohto** (j) kuuden metrin rasiiteella jakaa puistoalueen keskeltä kahtia. Asemakaavassa esitetyt johtolinjat ovat rasiiteiden keskilinjat. Puistoalueen sisälle on Idänpääntien varteen osoitettu kaksi **ohjeellista pysäköimisaluetta** (p).

Pohjoispuolella on **lähivirkistysalueiksi** (VL) määrättyjä alueita. Näistä lähivirkistysalueista pohjoismaisimpaan on osoitettu **ohjeellinen varaus leikkikentälle** (VK).

Idänpääntie on **katualuetta**, ja tien länsipuolelle jäävä alue on asemakaavoittamatonta aluetta.



Rakennusjärjestys

Järvenpään uusi rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2026, Kaupunginvaltuuston päätös 13.11.2025 § 98.

Pohjakartta

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

Rakennuskiellot, suojelupäätökset

Alueella ei ole rakennuskielloja tai suojelupäätöksiä.

Asemakaavojen pysäköintimitoituksen suunnitteluohjeet

Asemakaava-alueella on voimassa asemakaavojen pysäköintinormituksen suunnitteluohje (17.9.2020 § 39 Kaukeltk, päivitetty 27.4.2023 § 29). Yli kolmen (3) asunnon asuinpientaloja varten on rakennettava yksi ja puoli (1,5) autopaikkaa asuntoa kohden, sekä riittävä määrä vierasautopaikkoja. Enintään kahden (2) asunnon pientaloja varten on rakennettava kaksi (2) autopaikkaa asuntoa kohden.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset

Asemakaavatyö on käynnistetty Järvenpään kaupungin aloitteesta. Asemakaava mahdollistaa Järvenpään kaupungin maankäytön toteuttamishjelman mukaisen asuntotuotannon Terholaan. Asemakaavatyö on sisällytynyt vuosien 2024 ja 2025 kaavoitussuunnitelmaan ja -katsaukseen (Kh 15.1.2024 § 3, Kh 20.1.2025 § 5) nimellä *Terholan uusi asuinalue*.

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

- Asemakaava-alueen maanomistajat
- Naapuritonttien/-tilojen omistajat, haltijat ja asukkaat
- Lähialueiden asukkaat, yritykset ja työntekijät, sekä asukasyhdistykset
 - Järvenpää-Seura ry
- Viranomaiset:
 - Uudenmaan liitto
 - Uudenmaan ELY-keskus
 - Lupa- ja valvontavirasto
 - Elinvoimakeskus
 - Väylävirasto
 - Keski-Uudenmaan ympäristökeskus

- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
 - Keski-Uudenmaan vesiensuojelun liikelaitoskuntayhtymä
 - Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä KUVESI
 - Museovirasto
 - Helsingin kaupunginmuseo/Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset
 - Järvenpää, rakennusvalvonta
 - Järvenpää, kaupunkitekniikan suunnittelu
 - Järvenpään Vesi
- Suomen luonnonsuojeluliitto Järvenpää ry
- Vantaan Energia Keski-Uusimaa Oy
- Tuusulanjärven Lämpö Oy
- Auris Energia Oy
- Caruna Oy
- Elisa Networks Oy
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- DNA Finland Oy
- Valokuitunen Oy
- Global Connect Oy
- Täyskuitu Etelä-Suomi Oy
- Nivos Oy
- Telia Oyj
- FNE Finland Oy
- GasGrid Finland Oy
- Digita Oy
- Cinia Oy
- 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 (OAS) on ollut nähtävillä koko asemakaavasunnittelun ajan Järvenpää-infossa sekä Järvenpään kaupungin internet-sivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, kaavaluonnoksesta sekä kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen ja mielipiteiden lyhennelmät ja vastineet kootaan kaavaselostuksen liitteeseen 4.

4.2.3 Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella 25.9.2024 ja kirjeellä naapurikiinteistöjen omistajille. OAS on asetettu nähtäville 2.10.2024 alkaen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, sekä alustavasta viitesuunnitelmasta oli mahdollisuus esittää mielipiteensä 2.10.2024–31.10.2024 välisenä aikana. Määräaikaan mennessä kaupunki vastaanotti kahdeksan lausuntoa ja kahdeksan mielipidettä. Uudenmaan liitto ilmoitti, ettei anna asiasta lausuntoa. Lausuntojen ja mielipiteiden lyhennelmät ja vastineet löytyvät asemakaavan selostuksen liitteestä 4.

Asemakaavan vireilletulosta järjestettiin yleisötilaisuus etäyhteydellä 8.10.2024. Yleisötilaisuuteen osallistui asiantuntijoiden ja kaavan valmistelijan lisäksi 19 henkilöä.

4.2.4 Valmisteluvaihe

Asemakaavan luonnos oli nähtävillä 1.10.2025–31.10.2025 välisen ajan Järvenpää-infossa sekä Järvenpään kaupungin verkkosivuilla. Nähtävilläolonaikana osallisilla oli mahdollisuus jättää mielipide kaavaluonnoksesta. Nähtävilläolosta ilmoitettiin kuulutuksella ja kirjeellä naapurikiinteistöjen omistajille.

Määräaikaan mennessä kaupunki vastaanotti kuusi lausuntoa ja kahdeksan mielipidettä. Lausuntojen ja mielipiteiden lyhennelmät ja vastineet löytyvät asemakaavan selostuksen liitteestä 4. Yhden mielipiteen antajat pyysivät, ettei heidän mielipidettänsä lisätä liitteeseen.

Luonnosaineistoa esiteltiin yleisötilaisuudessa 21.10.2025 Järvenpää-infossa ja tilaisuuteen pystyi osallistumaan myös etäyhteydellä. Yleisötilaisuuteen osallistui asiantuntijoiden ja kaavan valmistelijan lisäksi noin 30 henkilöä.

4.2.5 Asemakaavan ehdotusvaihe

Asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville AKL65§ ja MRA 27§ mukaisesti 30 päiväksi. Asemakaavan muutosehdotus on julkisesti nähtävänä Järvenpää Infossa, sekä Järvenpään kaupungin internet-sivuilla. Asemakaavasta ja asemakaavan muutosehdotuksesta pyydetään lausuntoja ja siitä voi antaa kirjallisen muistutuksen.

4.2.6 Hyväksymisvaihe

Asemakaava ja asemakaavan muutos ehdotuksen hyväksymisestä päättää Järvenpään kaupunginvaltuusto.

4.3 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavahankkeesta ei ole ollut tarpeen järjestää AKL:n 66 § mukaista viranomaisneuvottelua, koska asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella ei katsota olevan valtakunnallisia tai erityisen merkittäviä maakunnallisia vaikutuksia. Asemakaavahankkeen viranomaisyhteistyö käydään pääasiallisesti neuvottelemalla kaupungin ja muiden viranomaisten kesken sekä vuorovaikutusvaiheiden lausuntomenettelyn kautta.

Asemakaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on toistaiseksi tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Järvenpään kaupunki, Kaupunkitekniikan palvelut, Suunnittelupalvelut
- Järvenpään kaupunki, Kaupunkisuunnittelu, Liikennesuunnittelu
- Järvenpään kaupunki, Elinvoima, Maanmyynti ja projektinjohto
- Järvenpään kaupunki, Yhdyskuntasuunnittelu, Maankäyttö ja karttapalvelut
- Järvenpään kaupunki, Rakennusvalvonnan palvelut
- Järvenpään kaupunki, Liikuntapalvelut
- Järvenpään Vesi
- Helsingin kaupungin museo/Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo
- Keski-Uudenmaan Ympäristökeskus

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston tavoitteet

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteena on lisätä pientaloasumista Terholan kaupunginosaan. Kaavoittamisessa tavoitellaan resurssiviisasta ja energiatehokasta pientaloaluetta. Rakentamisen on huomioitava maiseman paikallisesti merkittävä kulttuuriympäristö. Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteellinen kerrosalamäärä asumiselle alueella on noin 9 000 k-m², joka vastaa yleiskaavassa esitetyn AP-alueen aluetehokkuutta 0,3.

Idänpääntien katualuetta tulee leventää liikenteen yhteystarpeiden ja pääpyöräilyreitin kehittämisen takia. Terholan liikuntapuiston liikuntapalveluiden ja toimintojen tilantarpeet on otettava huomioon asemakaavassa.

Liikuntapuiston kehittämisessä on huomioitava alueen luontoarvot ja merkitys viheryhteytenä. Maankäytön muutoksessa on myös huomioitava alueen luontoarvot varsinkin ojien varsilla.

Maamassojen tarkempi suunnittelu on otettava huomioon jo asemakaavasunnittelussa.

Asemakaavan tulee huomioida alueen hulevesien käsittelyn vaikutukset Isokydön purolaakson lehdon luonnonsuojelualueeseen. Työmaavesien hallinta ja eroosion ehkäisy on huomioitava asemakaavassa. Järvenpään kaupungin hulevesisunnitelmassa (2013 FCG Oy) esitetään prioriteettijärjestyksen mukaiset tavoitteet ja periaatteet hulevesien hallinnalle. Kohteen erityispiirteisiin liittyviä hulevesien hallinnan tarpeita ja tavoitteita ovat:

- vastaanottavan Isokydönpuron suojelu (vesistökuormituksen ehkäisy)
- Isokydönpuron suojeltavan lehdon alueella vesitaseen ja virtausreittien säilyttäminen luonto- ja virkistysarvojen suojelemiseksi ja olemassa olevan kasvillisuuden ja puuston suojelu
- vedenlaatuun liittyvien haittojen ehkäisy (pintavedet ja luontoarvot) turvaamalla uudelta alueelta poisjohdettavan huleveden mahdollisimman hyvä laatu
- uuden alueen toimiva kuivatus hyödyntämällä ensisijaisesti kasvipeitteisiä luontopohjaisia hulevesien hallinnan menetelmiä
- tulvasuojelu/tulvanhallinta (tulvareittien jatkuvuus)
- avoimien virtausreittien eroosion ehkäisy rakentamisen aikana sekä valmiin alueen tilanteessa vesistökuormituksen ja samentumisen ehkäisemiseksi (savimaat).

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Kaupunki vastaanotti vireilletulovaiheessa lausuntoja Keski-Uudenmaan ympäristökeskukselta ja Keski-Uudenmaan alueelliselta vastuumuseolta. Lausuntojen perusteella alueelle tehtiin lisäselvitystyötä liittyen alueen luonto- ja esihistoria-arvoihin.

Luontoarvojen huomioimista alueella ohjaavat

- liite 11. Terholan asemakaava-alue - Hulevesiselvitys ja hallinnan suunnitelma (04/2025, Sitowise),
- liite 12. Terholan peltoisen alueen luontoarvot 2025. (08/2025, Järvenpään kaupunki),
- sekä Isokydön purolaakson lehdon luonnonsuojelualue: luontoselvitys ja hoito- ja käyttösuunnitelma (2025, FCG).

Vireilletulovaiheen rakentamisalueelta ei löytynyt mitään arkeologiseen kohteeseen viittaavaa ja alueella ei ole tarpeen tehdä lisäselvityksiä. Arkeologisesta näkökulmasta rakentamisella ei ole estettä.

Terholan liikuntapuiston tavoitteet alueen kehittämiseksi ja alueen toiminnoille ovat tarkentuneet vireilletulon jälkeen. Liikuntapalveluiden tavoitteena alueelle on säilyttää latuyhteys ja palloilukenttä. Samalla liikuntapuistoon lisätään tilaa katsomoille, palloilukentän laajentamismahdollisuus kilpailukäyttöön, huolto- ja pukutiloja, sekä mahdollisuus ulkovoimistelulaitteille. Kehitystä varten liikuntapuistoon on varattava noin 50 autopaikkaa sekä tilaa polkupyöräpysäköinnille. Suunnittelualueen katu- ja puistosuunnitelmia valmistellaan asemakaavatyön yhteydessä.

Valmisteluvaiheessa vastaanotettujen mielipiteiden ja lausuntojen perusteella asemakaavaan tarkennettiin luontoarvojen huomiointia alueella, sekä viitesuunnitelmaa tarkennettiin havainnekuvilla. Asuinpientalojen korttelialueesta päätettiin tehdä joustavampi toteutukseltaan ja sen seurauksena rakentamisen määrää päätettiin vähentää 9 050 kerrosneliömetristä 8 600 kerrosneliömetriin.

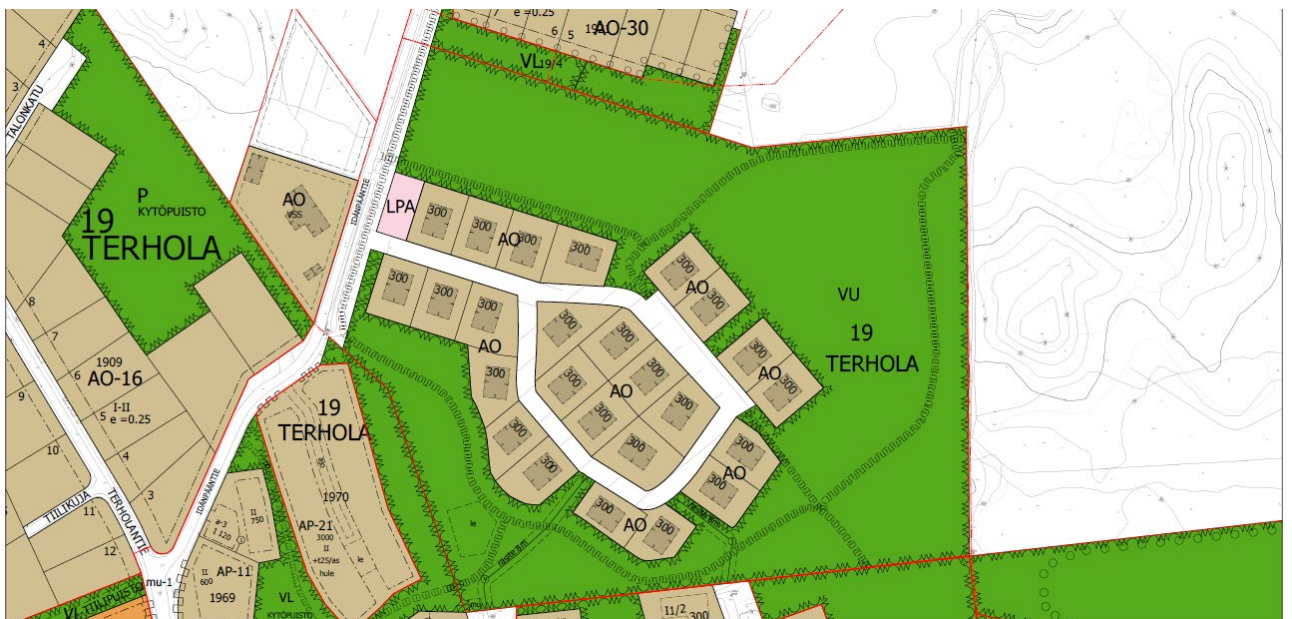
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset



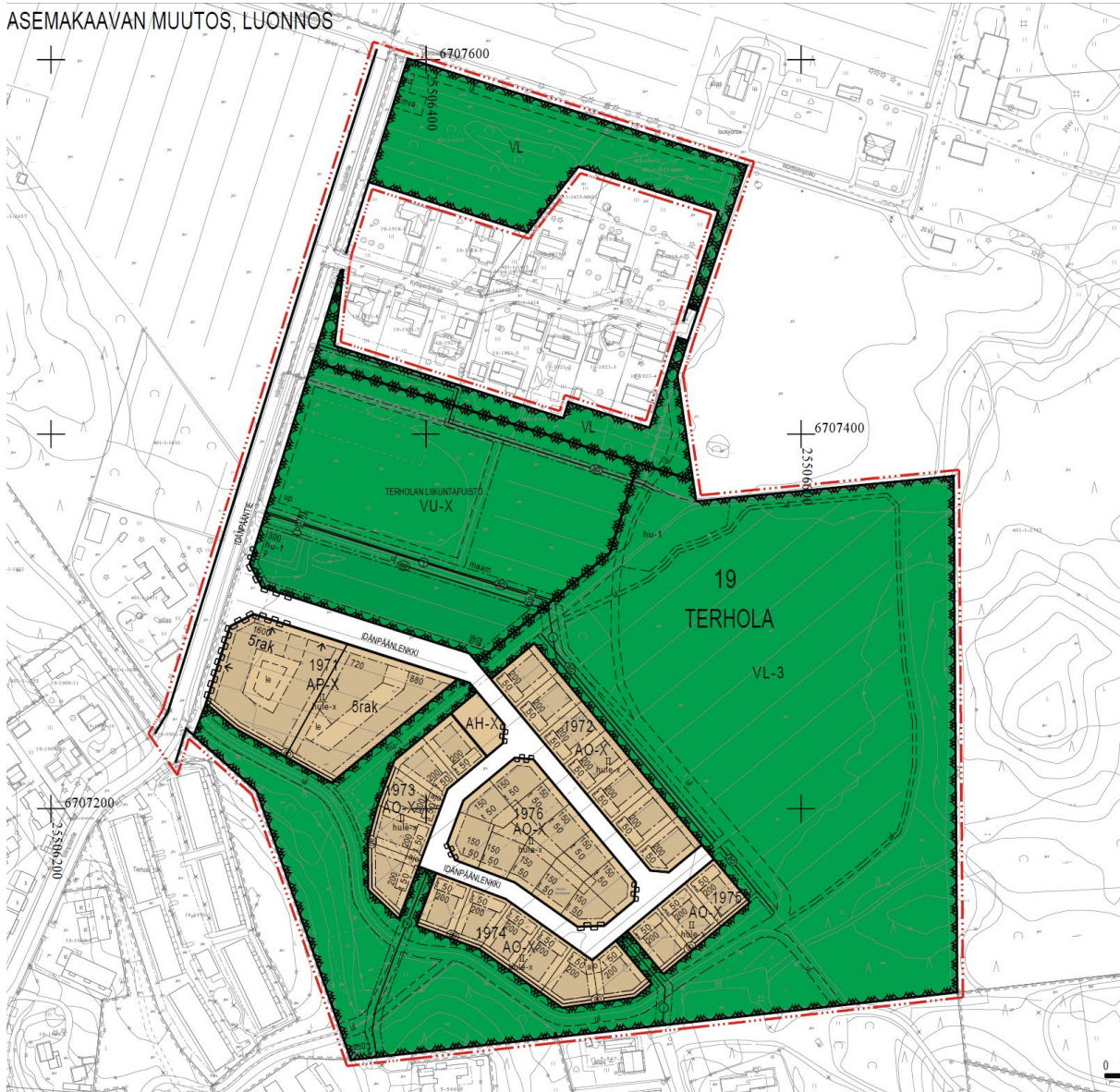
Syksyllä 2024 osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa nähtävillä ollut alustava viitesuunnitelma Otava.



Alustava suunnitteluvaihtoehto A "Risti" (03/2024).



Alustava suunnitteluvaihtoehto B "Otava" (03/2024)



Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnos.

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

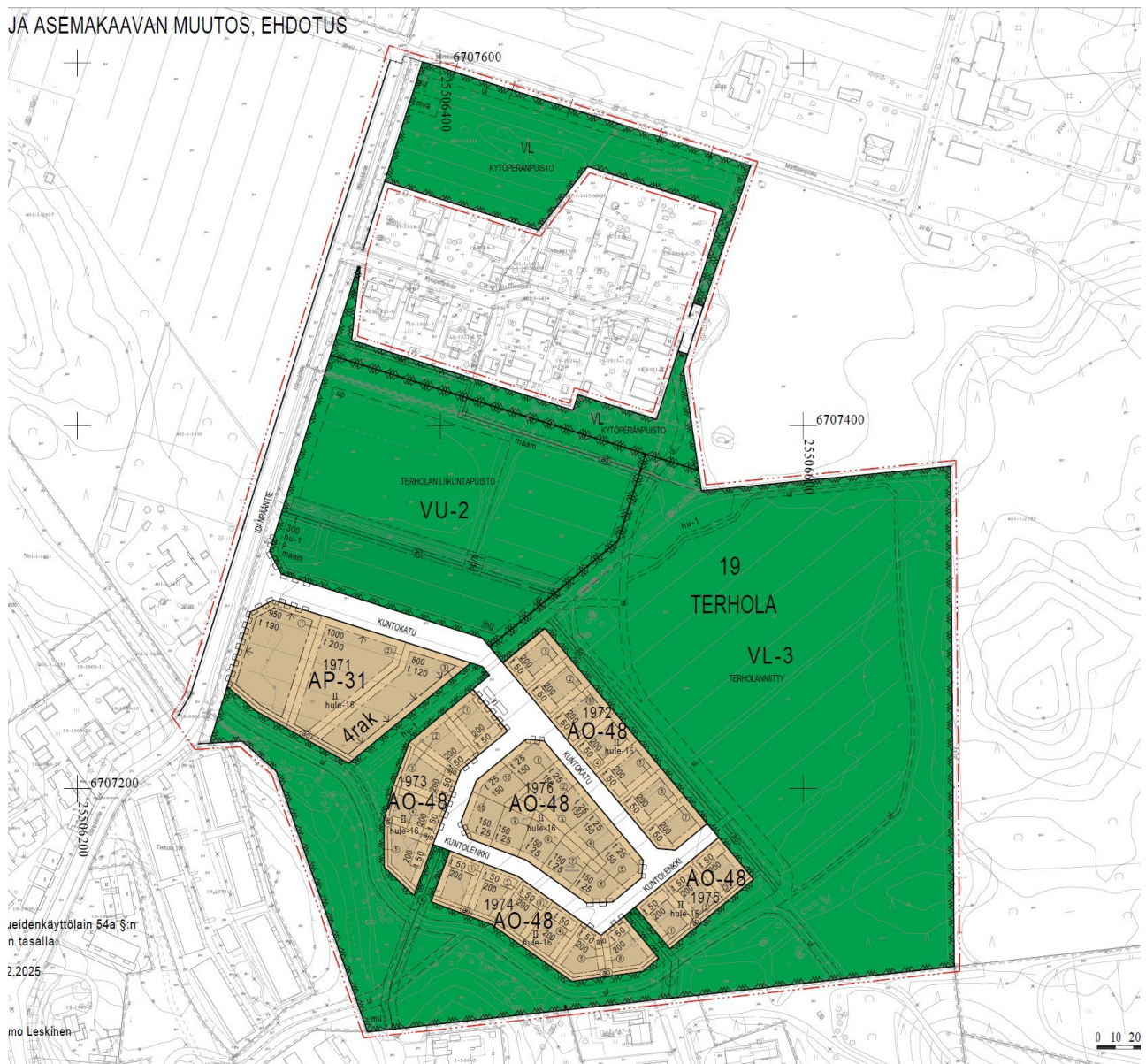
Kaupunki tutki vaihtoehtoja asuinpientaloalueen muodolle ennen asemakaavan vireilletuloa. Suunnittelussa päädyttiin jatkamaan kehittämistä vaihtoehdolla B "Otava", johtuen vaihtoehdon katutilan tehokkuudesta verrattuna mahdollistuvaan tonttien määrään. Alustava suunnittelu jatkui "Otava" -viitesuunnitelman muodossa, joka oli nähtävillä vireilletulon yhteydessä. Asemakaavan ja

asemakaavan muutoksen luonnosta on kehitetty vireilletulovaiheesta vastaanotettujen mielipiteiden ja lausuntojen perusteella, sekä tarkentuneiden maankäyttötavoitteiden perusteella.

Asemakaava ja asemakaavan muutos luonnosta on tarkennettu ehdotukseen muun muassa vastaamaan samaan aikaan valmisteltuja puistosuunnitelmia.

5 ASEMAKAAVAN KUVAS

5.1 Asemakaavan rakenne



Asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotus.

5.2 Mitoitus

Asemakaava-alue sisältää asuinpientalojen korttelialueen ja erillispientalojen korttelialueita. Asemakaava ja asemakaavan muutos osoittaa rakennusoikeutta koko alueelle yhteensä 8 600 k-m² asuinrakentamista, 1 835 k-m² talousrakentamista ja 300 k-m² urheilu- ja pallokenttien huoltotilarakentamista. Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen aluetehokkuus on noin 0,08; pelkän asuinalueen aluetehokkuus noin 0,27 ja keskimääräinen tonttitehokkuus on noin 0,32.

Alueelle mahdollistuu noin 52 asuntoa ja 172 asukasta. Asuinrakentaminen toteutetaan joko yhtiömuotoisena tai erillispientaloina.

Autopaikkoja on varattava autopaikkainormin ja asemakaavamääräysten mukaisesti. Lopullinen autopaikkamäärä tarkentuu asuntojakauman mukaan rakentamislupavaiheessa. Urheilu- ja virkistyspalvelualueelle varataan otteluita ja alueen käyttöä varten pysäköintialue, jossa on noin 50 autopaikkaa. Idänpääntien varrelle varataan alue, johon kaksi linja-autoa voi pysäköidä.

Asemakaavan kerrosalamäärän, sekä asuinkorttelityyppien perusteella alueelle tulee arviolta noin 32 erillispientaloasuntoa ja noin 20 rivi- tai muuta pientaloasuntoa. Erillispientalojen korttelialueen tontit mahdollistavat myös sivuasuntoja, joten lopullinen asuntojen määrä voi olla suurempi. Kerrosalamäärän perusteella asemakaava kasvattaa Terholan asukasmäärää noin 172 asukkaalla.

5.3 Palvelut

Asemakaava ja asemakaavan muutos kehittää alueen olemassa olevia liikuntapalveluita. Asemakaava ja asemakaavan muutos ei lisää julkisia tai kaupallisia palveluita eikä vaikuta lähiympäristön olemassa oleviin palveluihin. Kaikki lähiympäristön palvelut ovat kävelyetäisyydellä.

Asuinpientalojen korttelialue (AP-31) mahdollistaa vanhuksille ja erityisryhmille asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden ja talousrakennusoikeuden puitteissa julkisten lähipalveluiden ja asukkaiden yhteiseen käyttöön osoitettuja tiloja, joissa harjoitettu toiminta ei aiheuta ympäristölle häiriötä.

5.4 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaava ohjaa ympäristön kehittymistä rakennetumpaan suuntaan. Asemakaavan muutos noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja ylempien kaavatasojen periaatteita. Uuden ja laadukkaan asuinrakentamisen myötä nykyinen yhdyskuntarakenne eheytyy ja tehostuu, sekä rakennetun ympäristön laatu paranee. Asemakaavan muutos tarjoaa perusedellytykset hyvälle elinympäristölle.

5.5 Aluevaraukset

5.5.1 Korttelialueet

Asuinpientalojen korttelialue (AP-31)

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

Asemakaavassa osoitetulle tontin rakennusalueelle saa rakentaa vanhuksille ja erityisryhmille asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden ja talousrakennusoikeuden puitteissa julkisten lähipalveluiden ja asukkaiden yhteiseen käyttöön osoitettuja tiloja, joissa harjoitettu toiminta ei aiheuta ympäristölle häiriötä.

Rakennuksen tulee sijaita vähintään neljän metrin etäisyydellä naapuritontin rajasta, mutta naapurin suostumuksella saa rakennuksen sijoittaa lähemmäksi rajaa.

Julkisivut ja kaikki rakenteet on tehtävä laadukkaasti kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristön, kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimuksiin. Rakennukset tulee toteuttaa ilmeeltään yhtenäisinä.

Tontit tulee toteuttaa puutarhamaisina ja puustoisina. Tontilla tulee säilyttää tai istuttaa vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 100 m² kohti. Tontille on rakennettava vähintään 5 m² korttelialueen yhtenäisesti suunniteltua leikki- ja oleskelualueutta asuntoa kohti. Tontinosat, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueiksi, kulkuväyläksi, tai huolto- tai paikoitusalueiksi, on istutettava tai muutoin rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan. Piha-alueita ei saa päällystää asfaltilla tai vettä läpäisemättömillä pinnoitteilla kuten betonikivellä. Alueen hulevedet tulee käsitellä tonteilla ennen niiden johtamista kosteikkoon tai hulevesiverkostoon.

Korttelialueella tulee tonttien vihertehokkuuden täyttää Järvenpään viherkertoimen tavoiteluku. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakentamisluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla rakentamislupahakemuksen yhteydessä.

Pihan oleskelu- ja leikkialueet tulee suojata melulta siten, ettei niiden melutaso ylitä A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7–22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22–7) 45 dB. Asuinhuoneissa melutaso ei saa ylittää päiväohjearvoa 35 dB eikä yöohjearvoa 30 dB.

Asuinrakennuksen energiatehokkuuden tulee olla rakentamisluvan hakemisen ajankohtana määriteltyä A-energialuokkaa tai sitä vastaavaa. Rakennusten katoille ja julkisivuihin voidaan sijoittaa energiatalouden edellyttämiä teknisiä laitteita.

Autopaikkoja on varattava vähintään:

- yksi- tai kaksiasuntoiset pientalot 2 autopaikkaa / asunto

- rivitalot ja kytketyt pientalot 1,5 autopaikkaa / asunto
- kiinteistöt, joissa on 3–10 asuntoa vähintään 1 vieraspysäköintipaikka
- kiinteistöt, joissa yli 10 asuntoa vähintään 2 vieraspysäköintipaikkaa ja 1 vieraspysäköintipaikka jokaista alkavaa 20 asuntoa kohden.

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

Merkintä mahdollistaa tehokasta yhtiömuotoista pientalorakentamista Idänpääntien ja Idänpäänlenkin risteykseen. Korttelissa rakennusten suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Korttelille on osoitettu tonttien yhdessä hoidettava avo-oja.

Korttelin 1971 tontille 3 on asetettu asuinrakennusten määrälle vähimmäismäärä. Tiiviit tontit mahdollistavat talousrakennuksia kiinni rakennusten väleihin ja näin hajaannuttaen pysäköinnin asuinrakennusten väleihin.

Alueelle soveltuva kasvillisuus ja pihamateriaalit, sekä muu ohjeistus on esitetty rakentamistapaohjeessa (liite 6.).

Erillispientalojen korttelialue (AO-48)

Alueelle saa rakentaa yksiasuntoisia pientaloja asumistarkoituksiin. Asemakaavassa osoitetulle tontin rakennusalueelle saa rakentaa asuinrakennuksia sisältyvän, päärakennukseen kytketyn tai erillisen sivuasunnon, joka saa olla enintään 40 % asuinrakennusoikeudesta.

Rakennuksen tulee sijaita vähintään neljän metrin etäisyydellä naapuritontin rajasta, mutta naapurin suostumuksella saa rakennuksen sijoittaa lähemmäksi rajaa. Jos rakennetaan lähemmäs kuin neljän metrin päähän naapuritontin rajasta, rakennuksen naapuritontin puoleisiin osiin ei saa sijoittaa asuinhuoneiden pääikkunoita. Naapuritontin rajaan kiinni rakennettaessa julkisivuun ei saa tehdä minkäänlaisia aukkoja. Rakennettaessa lähemmäs kuin neljän metrin päähän naapuritontin rajasta vaaditaan EI30-luokan osastointi tai rakennettaessa naapuritontin rajaan kiinni palomuurilla EI60-luokan osastointi.

Julkisivut ja kaikki rakenteet on tehtävä laadukkaasti kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristön, kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimuksiin. Rakennukset tulee toteuttaa ilmeeltään yhtenäisinä.

Tontit tulee toteuttaa puutarhamaisina ja puustoisina. Tontilla tulee säilyttää tai istuttaa vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 100 m² kohti. Tontinosat, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueiksi tai liikenteeseen, on istutettava tai muutoin rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan. Piha-alueita ei saa päällystää asfaltilla tai vettä läpäisemättömillä pinnoitteilla kuten

betonikivellä. Alueen hulevedet tulee käsitellä tonteilla ennen niiden johtamista kosteikkoon tai hulevesiverkostoon.

Korttelialueella tulee tonttien vihertehokkuuden täyttää Järvenpään viherkertoimen tavoiteluku. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakentamisluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla rakentamislupahakemuksen yhteydessä.

Asuinrakennuksen energiatehokkuuden tulee olla rakentamisluvan hakemisen ajankohtana määriteltyä A-energialuokkaa tai sitä vastaavaa. Rakennusten katoille ja julkisivuihin voidaan sijoittaa energiatalouden edellyttämiä teknisiä laitteita.

Tontille on varattava 2 autopaikkaa. Tontille on varattava varastoon tai sisätiloihin polkupyörille säilytyspaikka.

Erillispientalojen korttelialueet sijoittuvat Kuntokadun päähän, kun katu kapenee tonttikaduksi ja Kuntolenkille. Sivuasuuntojen ja talousrakennusten sallimisella pyritään muuntojoustavuuteen, joka mahdollistaa erilaiset elämäntilanteet ja perherakenteet. Alueelle soveltuva kasvillisuus ja pihamateriaalit on esitetty rakentamistapaohjeessa, sekä muu ohjeistus on esitetty rakentamistapaohjeessa (liite 6.).

Korttelien 1972–1975 tontit ovat pinta-alaltansa noin 600 m² ja jokaisessa asuinrakennusoikeutta 200 k-m². Tontteja on yhteensä 21. Näiden korttelien talousrakennuksille on osoitettu oma rakennusala ja osaan tonteista yhteiset tonteille ajot. Kortteleille 1973–1975 on esitetty avo-ojat, jotka palvelevat vain kyseisten kortteleiden hulevesien käsittelyä ja siksi ovat kortteleiden yhteisellä huoltovastuulla. Korttelin 1972 takapiha on merkitty istutettavaksi tontinosaksi, koska tonttien vierestä tulee kulkemaan avo-ojan lisäksi ulkoilulle- ja virkistykselle varattu reitti, joka muuttuu osittain hiihtoladuksi talvisin. Samalla istutettava alue pehmentää rakennetun ja niittyalueen liittymäkohtaa.

Korttelin 1976 tontit ovat pienempiä kuin muilla erillispientalojen korttelialueilla, noin 450 m² pinta-alalla ja 150 k-m² asuinrakennusoikeudella. Tontteja on yhteensä 11. Tonttien rakennusala on merkitty jatkumaan naapuritonttien rajalle saakka, mutta rakennukset saa sijoittaa alle neljän metrin etäisyydelle naapuritontin rajasta vain naapurin luvalla. Tonttien takapihojen istutettavan alueen tarkoituksena on edesauttaa tonttien yksityisyyttä kasvillisuuden tarjoamalla suojalla.

5.5.2 Muut alueet

Lähivirkistysalueet (VL)

Kytöperänpuiston alueet toimivat pääasiassa Kytöperänkujan asuinalueen suojavyöhykkeenä. Pohjoisimpaan osaan on varattu rakennusalat muuntamolle ja matkaviestitukiasemalle. Alueiden läpi kulkee Kytöperänkujan tonttien salaojituksia.

Lähivirkistysalueet mahdollistavat hiihtolatureitin jatkumisen muualla kuin Idänpääntien katualueella. Kytöperänpuiston pohjoispuolelle on osoitettu mastolle ja laitetilalle mva-rakennusala, asemakaavamääräyksellä:

”Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa matkaviestitukiaseman.” Korttelialue sijaitsee asemakaava-alueen pohjoispäässä, lähivirkistysalueen ympäröimänä ja mahdollisimman etäällä asuinalueista. Sijainnin takia maston katsotaan tuottavan mahdollisimman vähän häiriötä lähiympäristölle. Asemakaava-alueelle on lisäksi osoitettu muuntamoille ohjeellisia sijainteja alueen pohjois- ja eteläosissa, sekä uuden asuinalueen yhteydessä.

Lähivirkistysalueet (VL-3)

Alueen maaston muotoja voidaan muokata ja alueelle saa rakentaa hulevesien viivytysaltaan ja siihen liittyviä patorakenteita erillisten suunnitelmien mukaisesti.

Osa Terholan liikuntapuistosta muuttuu Terholanniityksi, kuvastamaan paremmin alueen ominaisuuksia. Niittyalueisiin on esitetty hoito-ohje rakentamistapaohjeessa (liite 6.).

Alue ympäröi koko asuinalueita ja on laajin yhtenäinen alue asemakaavassa. Merkintä mahdollistaa alueen maastonmuotojen muokkaamisen hulevesien käsittelyä ja maamassojen läjittämistä varten. Terholanniityn sisälle on esitetty ohjeellisenä hulevesien käsittelyalueet, joiden rajausta perustuu hulevesiselvitykseen (liite 11.).

Alueen läpi kulkee johtorasitteita.

Alueeseen on merkitty eri leveyksillä ohjeellinen ulkoilulle- ja virkistykselle varattu reitti. Leveimmät reitit mahdollistavat talvisin hiihtolatureitin ja jalankulun, kun kapeimmat on esitetty mahdollisiksi poluiksi ilman merkittävää ylläpitoa.

Urheilu- ja virkistyspalvelusalue (VU-2)

Alueelle voidaan sijoittaa liikuntapalveluihin liittyviä rakennuksia ja kenttiä yhtenäisen suunnitelman perusteella huomioon ottaen luontoyhteydet ja luontoarvot. Hulevedet tulee viivyttaa alueella ennen niiden johtamista kosteikkoon, hulevesiverkostoon tai sadevesiviemäriin.

Alue sisältää Terholan liikuntapuiston. Liikuntapuistolle on merkitty ohjeellinen pallokenttä Idänpääntien varteen ja sen eteläpuolelle laaja rakennusala puiston pukukopeille ja varastoille, sekä katsomolle. Rakennusalan sisälle on merkitty myös pysäköintialue, josta on mahdollista esittää ajoyhteydet Idänpääntieltä ja Kuntokadulta. Pysäköintialueelle on merkitty myös ohjeellinen

hulevesien käsittelyalue viivyttämään alueen hule- ja pintavesiä ennen yleisiä hulevesialtaita. Alueen sisälle on esitetty ohjeellisena puistomuuntamolle rakennusala.

Pallokentän itäpuolelle on merkitty alueen osa, jossa saa muokata maastonmuotoja muun muassa läjittämällä maamassoja.

Urheilu- ja virkistyspalvelualueen sisällä on huomioon otettavia luontoarvoja. Alueella esiintyy ketoneilikkää, joka on silmällä pidettävä laji. Lisäksi pallokentän itäpuolella sijaitsee asemakaava-alueen kannalta luontoarvoiltaan merkittävin niittyalue. Urheilu- ja virkistyspalvelualue kokonaisuudessaan sijaitsee viheralueverkoston kannalta pullonkaulana länsi-itä suuntaisesti, ja siten luontoyhteydet on otettava huomioon alueen suunnittelussa.

Katualue

Idänpääntie on 18 metriä leveää katualuetta. Merkintä muuttaa nykyisen ulkoilun yhdysreitit jalankulun ja pyöräilyn väyläksi. Leveämpi katualue antaa mahdollisuuden erilaisiin suunnitteluratkaisuihin, joilla voidaan varmistaa katualueen toimivuus, turvallisuus ja viihtyisyys.

Idänpäänlenkki on länsiosastaan 15 metriä leveä katualue, joka kapenee 10 metrin levyiseksi itäosan erillispientalojen korttelialueita palvelevilta osiltaan.

Erillispientalokortteleille 1972–1976 järjestetään yhteinen jätehuolto (yj), joka sijoittuu liikenteen kannalta keskeiseen kohtaan Kuntokadun ja Kuntolenkin risteykseen.

5.6 Kaavan vaikutukset

5.6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaava-alueella ei ole nykytilanteessa rakennuksia. Rakentaminen muuttaa Idänpääntien ilmettä, kun osa peltoalueesta siirtyy asuinkäyttöön. Kytöperänkujan varren rakennukset ovat olleet yksittäisenä rakennusten saarekkeena peltojen ympäröimänä, mutta yhdistyvät nyt paremmin muihin Terholan kaupunginosan rakennuksiin.

5.6.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Rakentaminen tulee muuttamaan alueen maisemakuvaa nykyistä rakennetummaksi ja pienentämään laajan peltoalueen kokoa. Rakentamisen sijainti Idänpääntien yhteydessä jättää asemakaava-alueen koillisosaan peltoaluetta, jonka yhteys laajempiin Isokydön peltoihin säilyy.

Luontoarvoiltaan merkittävimmät osat peltoaluetta ovat pellon reunavyöhykkeet ja oja-alueet. Asemakaava ei muuta näitä alueita merkittävästi nykyisestä tarkoituksesta, koska Terholanniityn lähivirkistysalue sisältää edelleen ne osat.

Avoimet näkymälinjat vähenevät rakentumisen myötä, mutta rakennettu alue kytkeytyy osaksi laajempaa maisematilaa säilyttämällä tärkeimmät pitkät näkymälinjat. Rakentamisen tarkemmalla sijoittamisella ja tilaratkaisuilla voidaan luoda uutta ja kaupunkikuvallisesti hienoa ympäristöä, jossa metsän rajaama perinteinen peltomaisema liittyy uuteen rakennettuun ympäristöön siten, että niiden toiminnot ja näkymät liittyvät hyvin yhteen.

Terholan liikuntapuiston kehittäminen ja hulevesialtaan ja -kosteikon lisääminen muuttavat asemakaavan alueen viheralueita nykyistä suunnitellummaksi. Puistosuunnitelmien laatiminen mahdollistaa jäljelle jäävien peltoalueiden kehittämisen tukien luonnon monimuotoisuutta. Urheilu- ja virkistyspalvelualueella (VU-2) määrätään luontoarvojen, kuten alueella esiintyvän ketoneilikan, huomioonotettavaksi korttelialueen kehittämisessä. Lisäksi korttelialueella tulee yleiskaavan mukaisesti huomioida luontoyhteydet länsi-itä-suuntaisesti. Suurimmalle lähivirkistysalueelle sekä urheilu- ja virkistyspalvelualueelle on osoitettu alueita maamassojen läjittämiseksi maamassojen yleissuunnitelman mukaisesti. Terholan liikuntapuiston ja muiden lähivirkistysalueiden tarkempi toteutus ratkaistaan puistosuunnitelmilla.

Asuinalueen piha-alueet tulee suunnitella puustoisiksi ja puutarhamaisiksi. Lisäksi tonteilta vaaditaan Järvenpään viherkertoimen tavoiteluku, joka on parhaillaan arvoa 0,9. Tavoitelukuun voi vaikuttaa tontin maaperä. Rakentamistapaohjeessa (liite 6.) on esitetty tarkemmin pihoille suunnitteluohjeet. Lopputuloksena asuinalueelle tavoitellaan puutarhamaista kokonaisuutta, joka huomioi alueen historian peltona ja lisää alueelle luontoarvoja monipuolistamalla pellon lajiston suomalaisilla ja pölyttäjille suotuisilla kasvilajeilla.

5.6.3 Vaikutukset liikenteeseen

Uusi asuinalue kasvattaa Idänpääntien liikennemääriä noin 200 ajoneuvon verran vuorokaudessa. Idänpääntien liikennemäärää kasvaa noin 900 ajoneuvon vuorokaudessa asuinrakentamisen toteutuessa. Lisäksi liikuntapuiston toimintojen kehittyminen todennäköisesti lisää käytön määrää ja täten hetkittäisiä liikennemääriä.

Idänpääntien katualuetta levennetään 18 metriin. Katualueen leventäminen mahdollistaa jalankulku- ja pyöräilyväylän Idänpääntielle ja varaa katualuetta yleiskaavan mukaista tulevaisuuden yhteystarvetta varten. Asemakaavan voimaantulon myötä Idänpääntien varrella kulkeva ulkoilun yhdysreitti muuttuu jalankulku- ja pyöräilyväyläksi. Ulkoilun yhdysreitti siirtyy kulkemaan kaava-alueen ja Kytöperänkujan itäpuolella.

Asemakaava lisää katualuetta Idänpääntien pohjoispäähän, joka on ollut toistaiseksi asemakaavoittamatonta aluetta. Katualueen levennyksellä varaudutaan jalankulun sekä pyöräily- ja autoliikenteen kasvavaan tilantarpeeseen, kun muut yleiskaavassa osoitetut peltoalueet muuttuvat asuinalueiksi.

Terholan liikuntapuiston alueelle muodostetaan uudet kadut nimeltä Kuntokatu ja Kuntolenkki. Kadut toimivat ajoreittinä uudelle asuinalueelle ja muodostavat ajoyhteyden liikuntapuiston pysäköintialueelle. Kuntokadun katualue alkaa 15 metriä leveänä, mutta kapenee 10 metrin levyiseksi tonttikaduksi, joka palvelee vain omakotitalojen liikennettä. Kuntolenkki on 10 metriä leveä tonttikatu. Idänpääntien, Kuntokadun ja Kuntolenkin katusuunnitelmat laaditaan asemakaavatyön aikana.

5.6.4 Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Terholan uudella asuinalueella pyritään resurssiviisaaseen, kestäväan, asukkaiden hyvinvointia lisäävään ja ympäristöhaittoja vähentävään rakentamistapaan. Tämä tarkoittaa jätteen- ja ylikulutusta välttävää rakentamista jo työmaalla, energiatehokkaita rakennuksia ja uusiutuvan energian hyödyntämistä.

Alueen kehittäminen vaatii kunnallisteknisen verkoston laajentamista. Esirakentamisen ja yleisten alueiden päästöjen määrää voidaan vähentää koko alueen kattavilla yhtenäisillä suunnitteluohjeilla. Resurssiviisasta maamassojen hallintaa ohjataan maamassojen yleissuunnitelmalla (liite 9.), jossa asemakaava-alueelle merkitään maamassoille läjitettäviä alueita Terholan liikuntapuistoon ja Terholanniittyyn. Perustamistapalausunto (liite 10.) ohjaa yleisellä tasolla tonttien perustamisratkaisuja ja sisältää tietoja, mitä tonttien maamassojen läjittämisessä tulee ottaa huomioon.

Alueen rakentamisaikaisten päästöjen vähentämiseen voidaan vaikuttaa materiaali- ja energiavalinnoilla. Asemakaavasunnittelun aikana tarkastellaan rakennustyyppittäin rakennusten hiilijalanjälkiarvoja hyödyntäen muun muassa HAVA-laskurin rakennustyyppien päästöarvoja. Hiilijalanjälkiarvot perustuvat koko elinkaaren aikaisiin päästöihin. Luvut ovat suuntaa antavia, koska lopullinen hiilijalanjälki riippuu tonttikohtaisesta toteutussuunnittelusta. Laskuri ei anna erillisiä arvoja talousrakennuksille tai liikuntapuiston rakennuksille, vaan käyttää yleisempää rakennusten keskiarvoa. Uusien asuinrakennusten energiatehokkuusluokaksi vaaditaan A, joka tulee merkitsemään todennäköisesti pienempiä pitkäaikaisia päästöjä, kuin laskurin esittämät arvot antavat.

	Suomalaisten rakennusten keskiarvot		Asemakaavan luonnos		
Käyttötarkoitus	Hiilijalanjälki	Hiilikädenjälki	Kerrosneliömäärä	Hiilijalanjälki	Hiilikädenjälki
	(kg CO ₂ e/k-m ²)		(k-m ²)	(kg CO ₂ e)	
asuinrakennukset	417, 50	169	8 600	3 590 500	1 453 400
muut rakennukset	372, 70	145, 4	2 135	795 714, 5	310 429
Yhteensä			10 735	4 386 214, 5	1 763 829

Ehdotuksen hiilijalanjäljen ja -kädenjäljen arvio perustuen HAVA-laskurin keskiarvoihin. (Järvenpään kaupunki, 12/2025).

Asemakaavan erillispientalojen korttelialueet mahdollistavat muuntojoustavaa rakennuskantaa, kun tontteihin on mahdollista suunnitella sivuasuntoja tai talousrakennukseen kytkeytyneitä oleskelutiloja. Sivuasunnon mahdollistaminen varmistaa, että alueelle muuttavat perheet voivat kehittää omaa tonttiaan tilantarpeen, perheen koon ja muodon kehittyessä. Muuntojoustavuudella voidaan pidentää rakennusten elinkaarta, kun joustavuus vähentää tarvetta purkaa rakennuksia ja korvata niitä uudella, joka seuraa sen hetken elintarpeita.

Idänpääntien pyöräilyolosuhteiden parantaminen voi lisätä kevyttä liikennettä alueella. Hyvät jalankulun ja pyöräilyn yhteydet voivat vähentää uusien asukkaiden yksityisautoilun tarvetta. Lisäksi Terholan asukasmäärän kasvu lisää painetta kehittää kaupunginosan julkista liikennettä.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen viheralueiden kokonaisalue pienenee verrattuna nykytilaan. Asuinpientaloalue sijoittuu nykyiselle peltoalueelle, jolloin uusi rakentaminen ei vaikuta asemakaava-alueen suurimpiin hiilivarastoihin eli metsäalueisiin etelässä ja idässä. Asemakaavan ehdotuksesta ja luonnoksesta on laskettu Hiilikartta.org-laskurilla hiilivaraston muutosarvo vuoteen 2075 mennessä. Hiilivaraston muutosarvot eivät huomioi alueen tarkempia suunnitelmia, kuten esimerkiksi itäisen peltoalueen osittaista metsittämistä, joka kasvattaisi alueen hiilinielua. Rakentamisen määrän pieneneminen luonnoksesta ehdotukseen ei vaikuttanut laskurin antamaan hiilivarastonmuutokseen, koska korttelialueiden rajaukset säilyivät lähes samoina.

Rakentamistapaohjeessa (liite 6.) on esitetty, että talousrakennuksilla tulee olla viherkatot. Viherkatot vaikuttavat hulevesien hallintaan ja lisäävät hiilen sitomista tonteilla. Lisäksi tonteilla tulee istuttaa vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan sataa neliometriä kohti. Tämä merkitsee erillispientalotonteilla arvioilta noin kolmea tai neljää istutettavaa puuta per tontti.

Ilmastonmuutoksen sopeutumisen pääkeinoina asemakaavassa ovat puuston säilyttäminen ja hulevesien hallinta. Koko alueen hulevesien käsittelyä ohjataan yhtenäisellä hulevesien hallinnan suunnittelulla. Tonttikohtaisesti hulevesien käsittelyä ohjataan muun muassa asemakaavamääräyksillä ja rakentamistapaohjeilla. Hyvä hulevesien hallinta sopeuttaa aluetta

ilmastonmuutoksen aiheuttamia sään ääri-ilmiöitä vastaan. Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vaikutukset hulevesiin on arvioitu luvussa 5.6.5.

	Asemakaavan ehdotus	Asemakaavan luonnos
Hiilivaraston muutos (tCO₂)	-832	-832
Kerrosneliömäärä (k-m²)	8 600	9050
Asukasmäärän arvio	172	180
Hiilivaraston muutos per kerrosneliö (tCO₂/k-m²)	-0,097	-0,092
Hiilivaraston muutos per asukas (tCO₂/asukas)	-4,837	-4,622

Asemakaavan ehdotuksen ja luonnoksen vaikutukset alueen hiilivarastoon vuoteen 2075 mennessä (sisältää hiilikartta dataa, 09/2025).

5.6.5 Vaikutukset hulevesiin

Asemakaavaa ja asemakaavan muutosta varten on tehty hulevesiselvitys (liite 11.). Hulevesiselvityksen hulevesisuunnitelma perustui alustaviin luonnoksiin ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman aikaiseen viitesuunnitelmaan. Lämpisemättömän pinnan määrän lisääntyessä ja valunnan kasvaessa myös hulevesien laadullinen kuorma lisääntyy ennen kaikkea kasvavan hulevesivalunnan ja liikennemäärän myötä, jos alueella ei toteutettaisi hulevesien laadullista hallintaa. Asemakaava-alueella maankäyttö muuttuu kuitenkin maltillisesti peltoalueen rakentuessa pientaloalueeksi. Ajoneuvoliikenteen määrä kasvaa, mikä vaikuttaa katu- ja pysäköintialueiksi luokiteltujen alueiden hulevesien laatuun.

Maankäytön muutos lisää alueen vettä läpäisemättömyyttä pintaa ja siten kasvattaa myös hulevesien muodostumista. Alueen valuma-alueet ja virtausreitit eivät juurikaan muutu. Hyvällä hulevesien hallinnalla voidaan ehkäistä hulevesien aiheuttamia vaikutuksia lähiympäristöön ja vastaanottaviin vesistöihin. Maankäyttö on pääasiassa asuinpienalojen aluetta, joissa tullaan suosimaan luontopohjaisia hulevesien hallinnan ratkaisuja, eikä hulevesiä johdeta ilman hallintaa rakennetun alueen ulkopuolelle. Asemakaava-alueelle laadittu rakentamistapaohje (liite 6.) sisältää hulevesien

käsittelyratkaisuun liittyviä suunnitteluohjeita asuinalueen rakentamiselle ja Terholan liikuntapuiston kehittämiseksi.

Alueella on tärkeää varmistaa hulevesien hallintarakenteiden ja virtausreittien hyvä eroosiosuojaus. Erityistä tarkkaavaisuutta edellyttää alueen rakentumisen aikainen eroosion ehkäisy ja kiintoaineen kulkeutumisen vähentäminen. Hulevesien johtamisen ja hallinnan ratkaisut on esitetty hulevesien hallinnan yleissuunnitelmassa. Ratkaisuille on esitetty viitteelliset sijainnit sekä niiden mitoitus. Asemakaavaan merkityt sijainnit perustuvat yleissuunnitelmaan.

Tonttien tasaus tulee suunnitella siten, että se viettää rakennuksista pois päin. Hulevesiä ei saa purkaa viereisille tonteille. Tonteilta purkavien tulvareittien tulee olla jatkuvia ja ne ohjataan kulkemaan tonteilta kaduille tai tonttien yhdysojen kautta hulevesialtaaseen, josta ne purkavat edelleen kohti Isokydönpuroa. Tulvareitit on esitetty tarkemmin hulevesiselvityksen suunnitelmakartassa. Asemakaava-alueella kiinteistöjen sekä katualueiden rakentamislupa-asiakirjoihin on liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma, joka sisältää selvityksen rakennusaikaisesta hulevesien hallinnasta. Asemakaava-alueen savisen maaperän vuoksi työmaavesien hallinta on erityisen tärkeää ja erityistä huomiota tulee kiinnittää eroosion ehkäisyyn, jolla vähennetään likaantuneiden ja käsittelyä edellyttävien hulevesien muodostumista.

Hulevesiselvityksen ja Keski-Uudenmaan Ympäristökeskuksen suositusten perusteella, asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ehdotukseen on asuinpientalojen (AP-31) ja erillispientalojen (AO-48) korttelialueiden hulevesimääräykseksi määrätty hule-15, asemakaavamääräyksellä:

Korttelialueella syntyviä hulevesiä on viivytettävä tonteilla rakentamisaikana ja sen jälkeen siten, että viivytyspainanteiden, altaiden tai säiliöiden mitoitus tilavuuden 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. Korttelialueen tonttien on yhdessä huolehdittava tonteille osoitettujen avo-ojien ylläpidosta. Rakentamisluvan yhteydessä tulee esittää tonttikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma. Hulevesien hallintaratkaisut eivät saa vaarantaa vastaanottavan vesistön luontoarvoja ja vedenlaatua.

Yleisten alueiden hulevesien hallinnalle asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ehdotukseen on tehty aluevaraukset hulevesien alueelliselle johtamiselle ja hallintarakenteille.

Rakentamistapaohjeessa on esitetty Terholan liikuntapuiston pysäköintialueen hulevesien viivyttämiseen seuraava ohje:

Liikuntapuiston pysäköintialueella hulevedet ohjataan pintaratkaisujen, esimerkiksi kourujen, avulla viherpainanteeseen, jossa hulevesiä viivytetään vähintään 1 m³ jokaista 100 m² vettä läpäisemätöntä

pintaa kohden. Painanteen mitoitusta voidaan pienentää, mikäli pysäköintialueella käytetään hulevesien muodostumista ehkäiseviä läpäiseviä päällysteitä.

5.6.6 Muut vaikutukset

Väestö ja sosiaalinen ympäristö

Asuinalue kasvattaa Terholan kaupunginosan väkilukua noin 172 asukkaalla. Alueen asunnot ovat lähtökohtaisesti perheasuntoja, vaikka alueen suunnittelussa on otettu huomioon kaikki ikäryhmät. Monipuoliset pientalotyypit ja vaihtelevat rakennusoikeudet eri tonteilla vähentävät eriytymisen riskiä. Myös sivuasunnon toteutusmahdollisuus lisää joustavuutta perheiden kokojen tai määrien muuttuessa. Sivuasuntojen mahdollisuus ei todennäköisesti vaikuta väkiluvun määrään, koska pienemmissä asunnoissa tyypillisesti asuu vähemmän ihmisiä.

Asemakaava-alueen sijainti on oivallinen kaikille ikäryhmille luonnon, virkistys- ja palveluiden kannalta. Suunnittelualueen tasaisuus tukee alueen muuttumista esteettömäksi elinympäristöksi. Asukkailla on hyvät yhteydet eri virkistysreiteille, joista lähin on asemakaava-alueen viereinen kuntorata.

Asuinalueen kehittyminen tulee kuormittamaan läheisten koulujen ja päiväkotien palveluita. Kuormittavuus huomioidaan rakentamisennusteessa ja väestösuunnitteessa eli jo ennen asemakaavatyötä. Alueen lähimmät peruskoulut noin kilometrin säteellä ovat Kinnarin koulu ja Mankalan koulu. Samalla lähimmät päiväkodit kilometrin säteellä ovat Pilke-päiväkotikoti, Isokydön päiväkotikoti ja päiväkotikoti Norlandia Keinu.

Kunnallistekniikka

Alueen kehittäminen vaatii uuden kunnallisteknisen infrastruktuurin rakentamista alueelle. Uuden rakentamisen yhteydessä on mahdollista korvata vanhentunutta tai iäkästä johtoverkostoa, joka kulkee nykyään peltoalueella. Asemakaavassa johtorasitteet on suunniteltu kulkemaan joko osittain tai kokonaan uusien katualueiden kautta. Johtorasitteiden suunnittelussa on varmistettu, että alueen kehittämisessä huomioidaan Järvenpään Veden näkemykset ja tavoitteet.

Maisemaan ja kulttuuriympäristöön kohdistuvat häiriöt ja uhat

Järvenpään yleiskaavaluonnoksen maisemaselvityksessä (12/2019, Ramboll) asemakaava-alueen sanotaan soveltuvan maisemakuvallisesti kohtalaisesti rakentamiselle. Alue sijaitsee nykyisten pientaloalueiden yhteydessä, jolloin alue jatkaa nykyistä kaupunkirakennetta. Selvityksessä suositellaan rakentamisen olevan yhtenevää ympäröivien pihapiirien kanssa. Maisemakuvan kannalta rakentamistehokkuudessa on otettu huomioon puuston reunavyöhykkeiden läheisyys ja

puuston korkeus, osoittamalla rakentamista vain peltoalueelle ja jättämällä puuston ja rakentamisen väliin lähivirkistysaluetta, sekä rajoittamalla rakentamisen vain pientaloihin.

Rakennettavuus ja perustaminen

Alueelle on tehty perustamistapalausunto (liite 10.) ja rakennettavuusselvitys (liite 8.). Selvityksen ja lausunnon perusteella alueella suositellaan tekemään perustukset kantavaan maakerrokseen lyötäville tukipaaluille ja rakennusten alin lattia tekemään tuuletettuna alapohjana. Tukipaalujen arvioitu tunkeutumistaso on karkeasti kairausten päättymistaso, joka vaihtelee lähinnä 8,6–18,8 metrin välillä ja parissa kohteessa alueen eteläosassa 3,9–13 metrin välillä maanpinnasta. Rakentamiseen ryhtyvän tulee myös selvittää tarkemmin tontin maaperäolosuhteet ja perustamistapa.

5.7 Ympäristön häiriötekijät

Idänpääntien suora osuus houkuttelee suuriin ajonopeuksiin erityisesti yöaikaan, mikä voi heikentää liikenneturvallisuutta ja aiheuttaa meluhaittaa lähellä asuville. Leveämpi katualue antaa mahdollisuuden erilaisiin suunnitteluratkaisuihin, joilla voidaan varmistaa katualueen toimivuus, turvallisuus ja viihtyisyys.

5.8 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty liitteessä 2.

5.9 Nimistö

Alueella säilyy Terholan liikuntapuisto, mutta sen koko pienenee vastaamaan nykyistä toteutunutta tilannetta. Osa nykyisestä Terholan liikuntapuiston kaava-alueesta uudelleennimetään Terholanniityksi, jotta alueen nimi kuvastaa enemmän alueen maisemaa ja toteutusta. Kytöperänkujaa ympäröivillä lähivirkistysalueilla ei ole toistaiseksi ollut nimeä. Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen myötä nämä alueet saavat nimekseen Kytöperänpuisto.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen uusien katujen nimet ovat Kuntokatu ja Kuntolenkki.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueen toteuttamisen tueksi on laadittu maankäytön viitesuunnitelma (liite 3.). Lisäksi alueelle on laadittu rakentamistapaohje (liite 6.).

Kaupunkitekniikan suunnittelu laatii erilliset suunnitelmat viher-, puisto- ja katualueille asemakaavatyön aikana ja sen jälkeen.



Ilmakuva viitesuunnitelma Otavasta (Järvenpään kaupunki 01/2026).



Havainnekuva Terholanniityn ja uuden asuinalueen väliseltä reitiltä (01/2026 Järvenpään kaupunki).



Asemapiirros viitesuunnitelma Otavasta (01/2026 Järvenpään kaupunki).

6.2 Toteuttamisen ajoitus

Alueen toteutussuunnittelu ja kunnallistekniikan rakentamisen kilpailutuksen valmistelu voidaan aloittaa, kun asemakaava on hyväksytty, kuulutettu voimaan ja kun tarvittavat kiinteistötekniset toimenpiteet sekä kiinteistönmuodostus on suoritettu.

Asemakaava valmistellaan hyväksymiskäsittelyyn arviolta syksyllä 2026. Tonttien luovuttamisen periaatteista tehdään myös erillinen hinnoittelupäätös ja aikataulu ennen tonttien luovuttamista rakennuttajille. Alueen kunnallistekniikka pitää rakentaa riittävään valmiuteen ennen tonttien luovuttamista. Kun tontit on myyty tai luovutettu, tontin omistajat voivat aloittaa oman rakennusprojektinsa suunnittelun ja hakea rakentamislupaa.

6.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan muutoksen toteutuksessa seurattavia asioita ovat muun muassa toteutuksen laatu ja alueen kaupunkikuvallinen kokonaisilme, hulevesien ohjautuminen, viivytyt ja laatu, maamassojen hallinnan toteutuminen, jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien toteutuminen, viheryhteyksien toteutuminen ja kytkeytyminen nykyiseen viherverkostoon, sekä ilmastovaikutusten hillintä ja sopeutuminen.

Jatkosuunnittelussa tulee huomioida tonttien ja katujen tasaussuunnittelussa alueellinen hulevesien hallinta ja tulvareittien jatkuvuus, rakennusten perustusvesien kuivatuksen ja salaojien tarkempi korkotarkastelu. Jatkosuunnittelun yhteydessä tulee huomioida valittujen hulevesien hallinnan ratkaisujen ylläpito ja seuranta.

Järvenpäässä 15.1.2026

Hannele Selin
Kaavoitusjohtaja

Werner Vähä-Impola
Arkkitehti

Terholan uusi asuinalue

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (AKL 63 §)



Asemakaava ja Asemakaavan muutos

Dnro: JARDno-2024-730

Kaavatunnus: 190023

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

Sisällysluettelo.....	2
1 Mitä tapahtuu ja missä?.....	3
2 Mitä on suunnitteilla?	4
3 Suunnittelun lähtötiedot	5
4 Osalliset.....	9
5 Miten ja milloin voi osallistua?	10
6 Asemakaavan vaikutusten arviointi	13
7 Aikatauluarvio.....	13
8 Mielenpääteet aloitusvaiheessa.....	13
9 Yhteystiedot	14

Kansikuva: Vähä-Impola, W. (2025). Terholan liikuntapuisto Idänpääntieltä. Valokuva.

1 Mitä tapahtuu ja missä?

Terholan (19.) kaupunginosaan valmistellaan asemakaavaa ja asemakaavan muutosta nimeltä Terholan uusi asuinalue. Asemakaavan muutos laaditaan Järvenpään kaupungin asemakaavoituksen virkamiestyönä. Tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (AKL 63§) saa tietoa, missä vaiheessa ja millä tavoin osalliset voivat vaikuttaa asemakaavan suunnitteluun. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan tarkistaa asemakaavan valmisteluvaiheen aikana tarpeen mukaan.

1.1 Suunnittelualue



Ote opaskartasta (Järvenpään karttapalvelu 12/2025). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti ja rajaus punaisella.

Asemakaava-alue sijaitsee Terholan kaupunginosassa, Terholan ja Isokydön kaupunginosien rajan läheisyydessä. Asemakaavasuunnittelu koskee Terholan liikuntapuistoa, Idänpääntietä ja Kytöperäntiekujaa ympäröiviä lähivirkistysalueita. Alue rajautuu pohjoisessa Kytöperäntiekujan tontteihin ja yksityisiin peltoalueisiin, lännessä Idänpääntien peltoalueisiin ja tontteihin, lounaassa Kytöpuistoon, etelässä Ahotiehen ja Impoonkatuun, sekä idässä metsänrajaan. Asemakaava-alueen ulkopuolinen ympäristö on pientalovaltaista asuinalueita, metsää ja peltoaluetta.

Asemakaavan muutoksen ulkopuolelle jää suurin osa Kytöperänkujasta ja sen varrella oleva asuinalue.

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee voimassa olevassa asemakaavassa urheilu- ja virkistyspalvelualueeksi eli VU-alueeksi merkittyä Terholan liikuntapuistoa (186-401-1-2635), kaavoittamatonta Idänpääntien katualueen pohjoispäätä Isokydöntien risteyksessä (osa 186-401-1-2637), Kytöperänkujaa ympäröiviä lähivirkistysalueita (186-401-1-1413, 186-401-1-1414 ja 186-401-1-1415) ja kaavoittamatonta kolmion muotoista aluetta lähivirkistysalueiden vieressä. Suunnittelualueita voidaan muuttaa tarpeen mukaan asemakaavasunnitteluprosessin edetessä.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 135 000 m² tai 13,5 ha.

Etäisyys keskustan rautatieasemalle on 1,3 km linnuntietä ja matkaa on katuja pitkin kävellessä noin 2 km eli noin puolen tunnin kävelymatka. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee noin 240 metrin päässä lounaassa.

1.2 Aloite tai hakija

Asemakaavan muutos ja kaava-aloite tehdään Järvenpään kaupungin aloitteesta.

Asemakaava-aloite on esitelty vuoden 2024 kaavoituskatsauksessa ja kaavoitussuunnitelmassa (Kh 15.1.2024 § 3) nimellä *Terholan uusi asuinalue*.

2 Mitä on suunnitteilla?

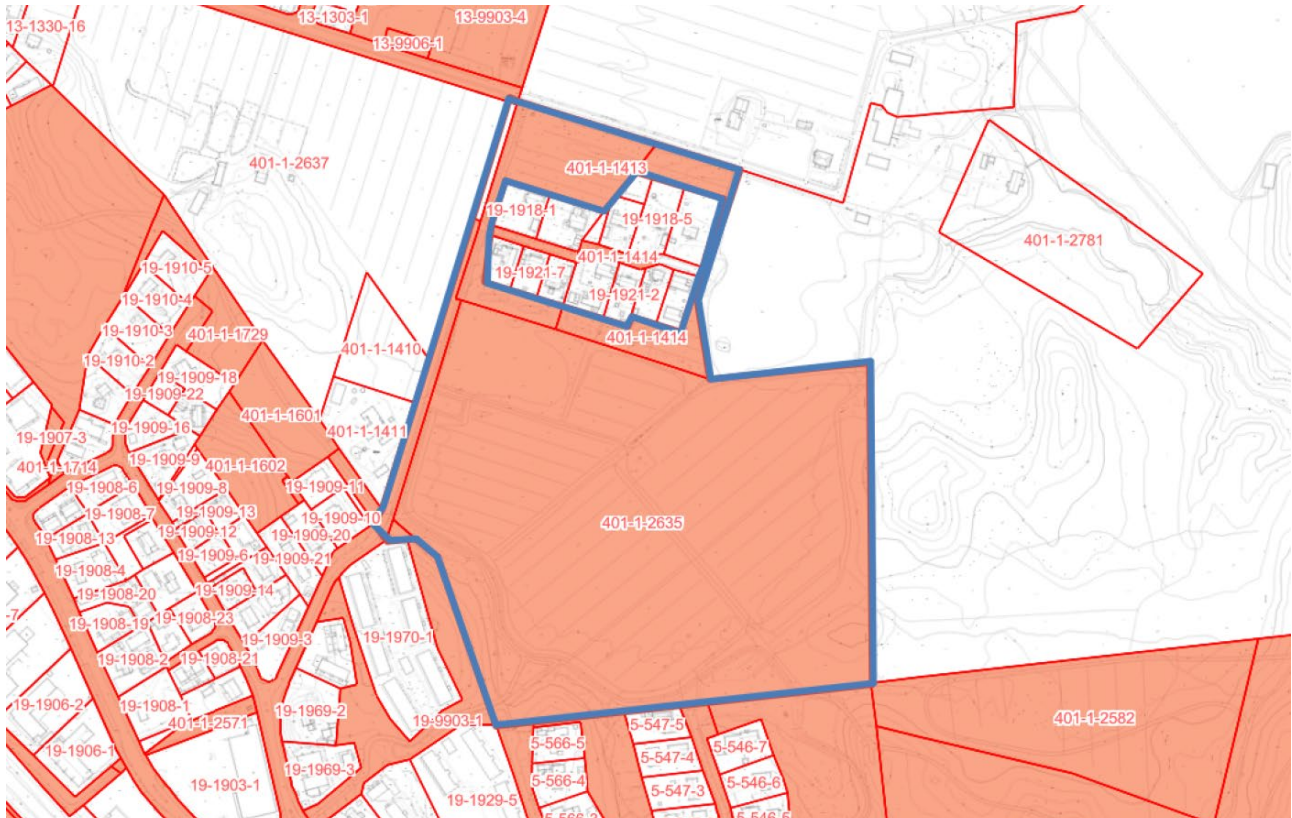
Terholan liikuntapuistolle varatun alueen asemakaavaa tarkistetaan toteutuneen liikuntapuiston rakenteiden mukaiseksi. Samassa yhteydessä tutkitaan pientalorakentamisen mahdollistamista osassa aluetta. Urheilu- ja virkistyspalvelualueen rajausta päivitetään ja Idänpääntien katualuetta levennetään. Idänpääntien varrella kulkeva ulkoilureitti ohjataan kulkemaan Kytöperänkujan itäpäädyntien vierestä. Koko asemakaava-alueelle varataan riittävät alueet hule- ja pintavesien käsittelyä varten.

Asemakaavan valmistelua ohjaa Järvenpään yleiskaava 2040.

Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

3 Suunnittelun lähtötiedot

3.1 Maanomistus

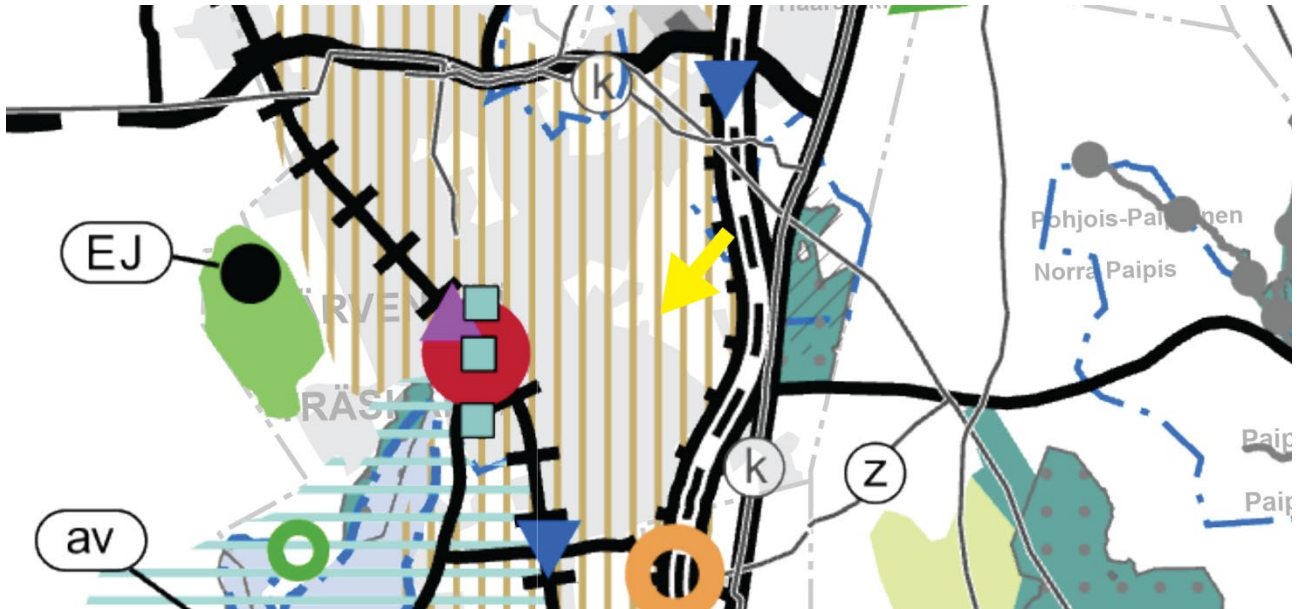


Ote Järvenpään kaupungin maanomistuksesta ja kiinteistörajoista (Karttapalvelu 12/2025). Oranssilla merkityt alueet ovat kaupungin omistuksessa. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti ja rajausta sinisellä.

Suunnittelualue on pääasiassa Järvenpään kaupungin omistuksessa. Idänpääntien pohjoispää on Isokydön risteykseen saakka yksityisessä omistuksessa (osa 186-401-1-2637). Idänpääntie kulkee yksityisellä alueella rasiitteella. Idänpääntien kehittäminen edellyttää laajempaa, asemakaavassa osoitettua katualuevarausta. Kadun tilantarve tutkitaan asemakaavoituksen yhteydessä.

Alueella on myös lohkomattomia katu- ja puistoalueita.

3.2 Maakuntakaava

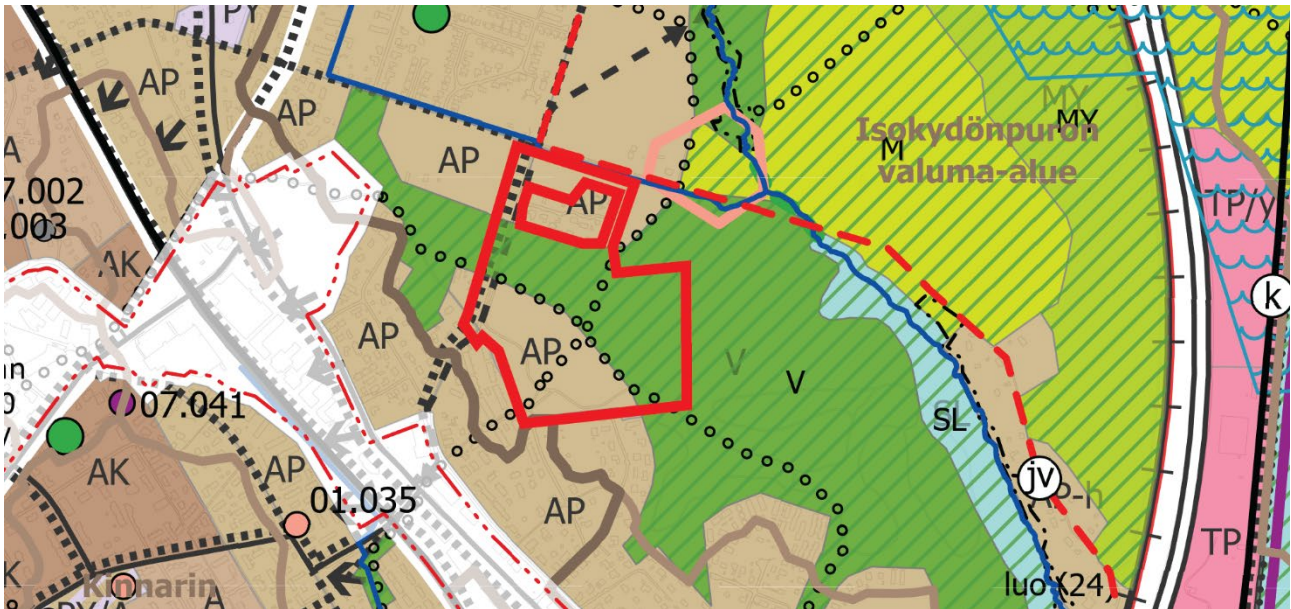


*Ote maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmäkartasta (Uudenmaan liiton karttapalvelu 3/2024).
Suunnittelualueen likimääräinen sijainti osoitettu keltaisella nuolella.*

Alue on Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa (lainvoimainen KHO 13.3.2023)
taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä (ruskea pystyraidoitus).

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.

3.3 Yleiskaava



Ote Järvenpään yleiskaavasta 2040 (Karttapalvelu 3/2024). Suunnittelualueen rajaus punaisella.

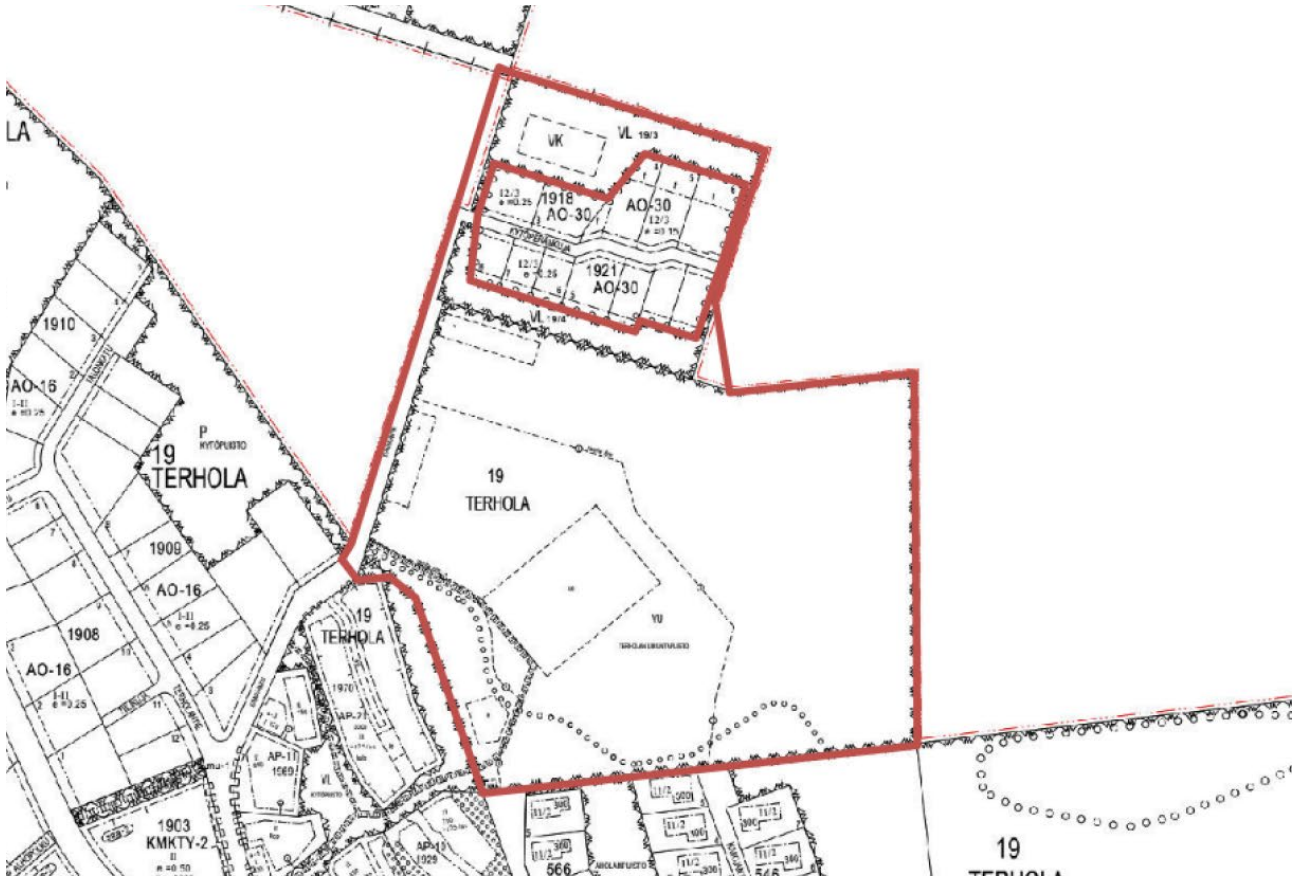
Järvenpään kaupungin yleiskaavassa 2040 (KV 14.12.2020 § 80 ja 22.3.2021 § 16, lainvoimainen 22.6.2021) suunnittelualue on merkitty etelässä **Pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP)**, joka varataan ensisijaisesti monipuoliselle pientalovaltaiselle asumiselle sekä sitä palveleville lähipalveluille sekä alueen luonteeseen soveltuvalle elinkeinotoiminnalle.

Pohjoispuoli suunnittelualueesta on **viheraluetta (V)**, joka varataan yleiseen virkistystoimintaan, ulkoiluun ja luonnon kokemiseen. Alueella sallitaan vain ulkoilua tai muuta virkistystoimintaa palveleva rakentaminen, hulevesien hallintaan tarkoitetut rakenteet sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevat rakennukset ja rakenteet (MRL:n mukainen rakentamisrajoitus). Pohjoispuoli kuuluu myös **viheralueverkostoon** (vihreä vinoraidoitus). Viheralueverkostoa ylläpidetään ja kehitetään virkistystoiminnoiltaan ja luonnonympäristöltään monimuotoisena, kullekin alueelle luonteenomaisena ja eri käyttäjäryhmiä palvelevana kokonaisuutena.

Idänpääntiehen on merkitty **liikenteen yhteystarve** (katkoviiva nuolenpäällä), joka jatkuu Haarakajon asemanseudulle. Idänpääntien mukaisesti kulkee myös **Pyöräilyn pääreitti** (musta pisteviiva), jolla kiinnitetään erityistä huomiota pyöräilyn järjestelyjen sujuvuuteen, selkeyteen ja turvallisuuteen. AP ja V alueiden rajalla ja läpi kulkee **Virkistystien ja ulkoilun pääreittejä** (musta palloviiva), jotka ovat virkistystien ja ulkoilun kannalta merkittäviä yhteyksiä tai yhteystarpeita.

Suunnittelualueen ulkopuolella koillisessa on **paikallisesti arvokas kulttuuriympäristö** (Vaaleanpunainen viiva). Isokydöntiellä suunnittelualueen rajalla kulkee **purkuoja** (sininen viiva) ja **uusi ohjeellinen jätevesiviemäri** (punainen katkoviiva). Suunnittelualueen etelässä on **Valuma-alueen** (ruskea viivamerkintä) raja.

3.4 Asemakaava



Ote voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmäkartasta (12/2025). Suunnittelualue rajattu punaisella.

Suunnittelualueella on pääosin voimassa oleva asemakaava (19/13), joka on vahvistettu 4.9.2006.

Suunnittelualueen kortteli on käyttötarkoitukseltaan urheilu- ja virkistyspalvelualue (VU, Terholan liikuntapuisto). Puiston eteläpuolella kulkee ohjeellinen yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa, sekä ulkoilureitti. Jalankululle ja pyöräilylle varatun alueen varrelle on osoitettu ohjeellinen pallokenttä (up) ja ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa (le). Alueen sisällä kulkee maanalainen vesijohto (v) kuuden metrin rasitteella ulkoilureitin varrella ja viemärijohto (j) kuuden metrin rasitteella jakaa puistoalueen keskeltä kahtia. Asemakaavassa esitetyt johtolinjat ovat rasitteiden keskilinjat. Puistoalueen sisälle on Idänpääntien varteen osoitettu kaksi ohjeellista pysäköimispaikkaa (p).

Pohjoispuolella on lähivirkistysalueiksi (VL) määrättyjä alueita. Näistä lähivirkistysalueista pohjoisimpaan on osoitettu toteutumaton ohjeellinen varaus leikkikentälle (VK).

Idänpääntie ja Kytöperänkuja ovat katualuetta.

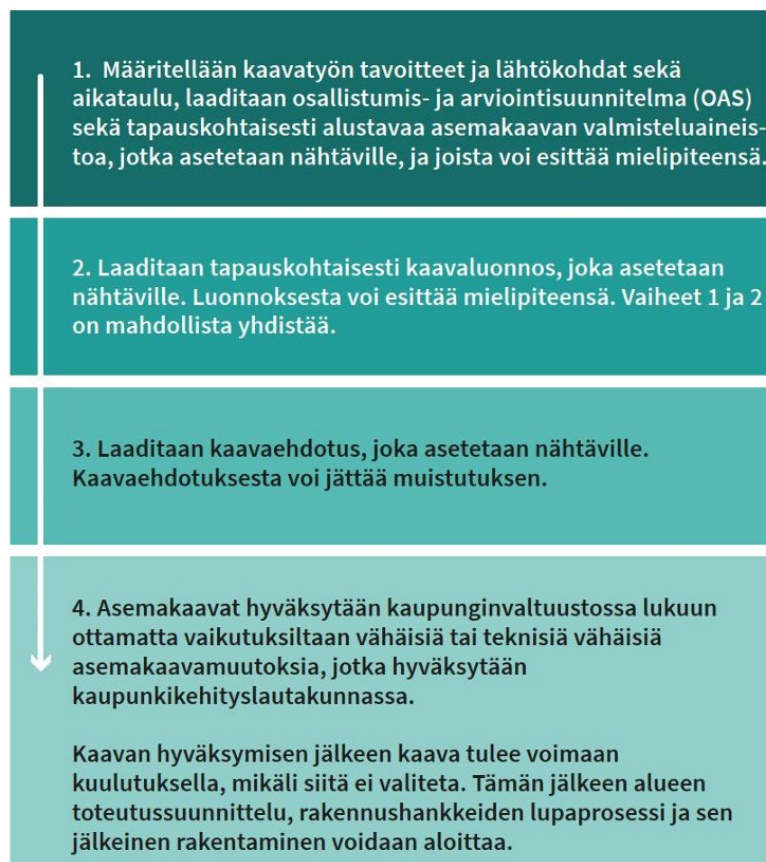
4 Osalliset

- Asemakaava-alueen maanomistajat
- Naapuritonttien omistajat, haltijat ja asukkaat
- Lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät sekä asukasyhdistykset
- Järvenpään kaupungin viranomaiset
- Järvenpään Vesi
- Uudenmaan liitto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Lupa- ja valvontavirasto
- Elinvoimakeskus
- Museovirasto
- Helsingin kaupunginmuseo/Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Keski-Uudenmaan vesiensuojelun liikelaitoskuntayhtymä
- Teleoperaattoriyritykset tms.
- Teknisten verkostojen toimittajayritykset tms.
- Suomen luonnonsuojeluliitto Järvenpää ry
- Järvenpää-Seura ry
- Muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Osallisia voivat olla myös kaikki kuntalaiset, joita alueen kehittäminen kiinnostaa

5 Miten ja milloin voi osallistua?

5.1 Asemakaavan laatimisvaiheet ja osallistuminen

Kaavoitusprosessin vaiheet (asemakaavan laatiminen tai muutos)



5.2 Tiedottaminen

Kaikista osallisten kuulemisvaiheista tiedotetaan kaupungin verkkosivulla, kuulutukset: <https://www.jarvenpaa.fi/kuulutukset> ja Keski-Uusimaa -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. Jos asemakaavoituksen aikana järjestetään yleisötilaisuus, siitä ilmoitetaan kuulutuksen yhteydessä Järvenpään verkkosivuilla tai erikseen tiedottamalla.

5.3 Aloitusvaihe

Asemakaavatyön käynnistymisestä ja siihen liittyvästä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) valmistumisesta tiedotetaan siten kuin edellä on kerrottu. OAS on nähtävillä suunnittelutyön ajan Järvenpään kaupungin verkkosivuilla sekä Järvenpää-infossa (Sibeliuksenkatu 8, 3. kerros, käynti rakennustyömaan aikana Mannilantien kautta).

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

OAS ja asemakaavan ja asemakaavan muutoksen valmistelua varten laadittu alustava viitesuunnitelma oli julkisesti nähtävillä 30 päivää syksyllä (2.10.–31.10.2024). (OASin aloitusvaiheen Liite 1. Terholan uusi asuinalue viitesuunnitelma "OTAVA").

5.4 Valmisteluvaihe

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen luonnos- ja muu suunnitteluaineisto asetettiin nähtäville mielipiteiden antamista varten (1.10.-31.10.2025) (AKL 62, MRA 30) Järvenpään kaupungin verkkosivuilla ja Järvenpää-infoon. Asemakaava-aineistoa on nähtävillä myös Järvenpään kaupungin verkkosivuilla.

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen luonnoksesta pyydettiin ennakolausunnot seuraavilta tahoilta:

- Viranomaiset:
 - Uudenmaan liitto
 - Uudenmaan ELY-keskus
 - Väylävirasto
 - Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
 - Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
 - Keski-Uudenmaan vesiensuojelun liikelaitoskuntayhtymä
 - Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä KUVESI
 - Museovirasto
 - Helsingin kaupunginmuseo/Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset
 - Järvenpään Vesi
- Suomen luonnonsuojeluliitto Järvenpää ry
- Vantaan Energia Keski-Uusimaa Oy
- Tuusulanjärven Lämpö Oy
- Auris Energia Oy
- Caruna Oy
- Elisa Networks Oy
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- DNA Finland Oy

- Valokuitunen Oy
- Global Connect Oy
- Täyskuitu Etelä-Suomi Oy
- Nivos Oy
- Telia Oyj
- FNE Finland Oy
- GasGrid Finland Oy
- Järvenpää-Seura ry
- Digita Oy
- Cinia Oy

5.5 Ehdotusvaihe

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

Asemakaava ja asemakaavan muutos ehdotus laitetaan nähtäville Järvenpään kaupungin verkkosivuille sekä Järvenpää-infoon. Asiasta tiedotetaan osallisille, kuten edellä on kerrottu.

Ehdotusta koskevat muistutukset tulee jättää kirjallisena kuulutuksessa ilmoitettuun määräaikaan mennessä. Kaupunkikehityslautakunta käsittelee ja hyväksyy asemakaavoituksen laatimat vastineet asemakaava ja asemakaavan muutos ehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Mikäli ehdotusta joudutaan muuttamaan olennaisesti lausuntojen ja muistutusten johdosta, asettaa kaupunkikehityslautakunta sen uudelleen nähtäville ja mahdollisesti myös pyytää uusia lausuntoja. 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.

5.6 Hyväksymisvaihe

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaava ja asemakaavan muutos ehdotuksen. 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: [Kuulutukset ja ilmoitukset | Järvenpää \(jarvenpaa.fi\)](#)

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

6 Asemakaavan vaikutusten arviointi

Asemakaavan vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, luontoon ja maisemaan, liikenteeseen, tekniseen huoltoon, yhdyskuntatalouteen, terveyteen, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin arvioidaan kaupungin omana työnä tai tilaustyönä 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.

Asemakaavan valmistelemista varten alueelle laadittiin rakennettavuus- ja hulevesiselvitykset ja tehtiin luontokartoitus. Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo teki arkeologisen inventoinnin alueelle.

7 Aikatauluarvio

- Asemakaavatyö käynnistyi syksyllä 2024 (AKL 63 §). OAS, sekä asemakaavan ja asemakaavan muutoksen alustava viitesuunnitelma olivat nähtävänä 30 päivää.
- Asemakaavaluonnos oli nähtävänä syksyllä 2025 (AKL 62 §) 30 päivää.
- Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäväksi arviolta talvella 2026 (AKL 65 §, MRA 27§) 30 päivää.
- Tavoitteena on, että kaavamuutos siirtyy hyväksymiskäsittelyyn (Kauke ltk, KH ja KV) keväällä 2026.

8 Mielipiteet aloitusvaiheessa

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

9 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 (p. 040 315 2979)

Asemakaavapäällikkö Milla Nummikoski (p. 040 315 3886)

Liikenne

Liikennesuunnittelija Mikko Kaukinen (p. 040 315 3003)

Maankäyttö- ja karttapalvelut

Maanmittausinsinööri Ville Vistbacka (p. 040 315 2446)

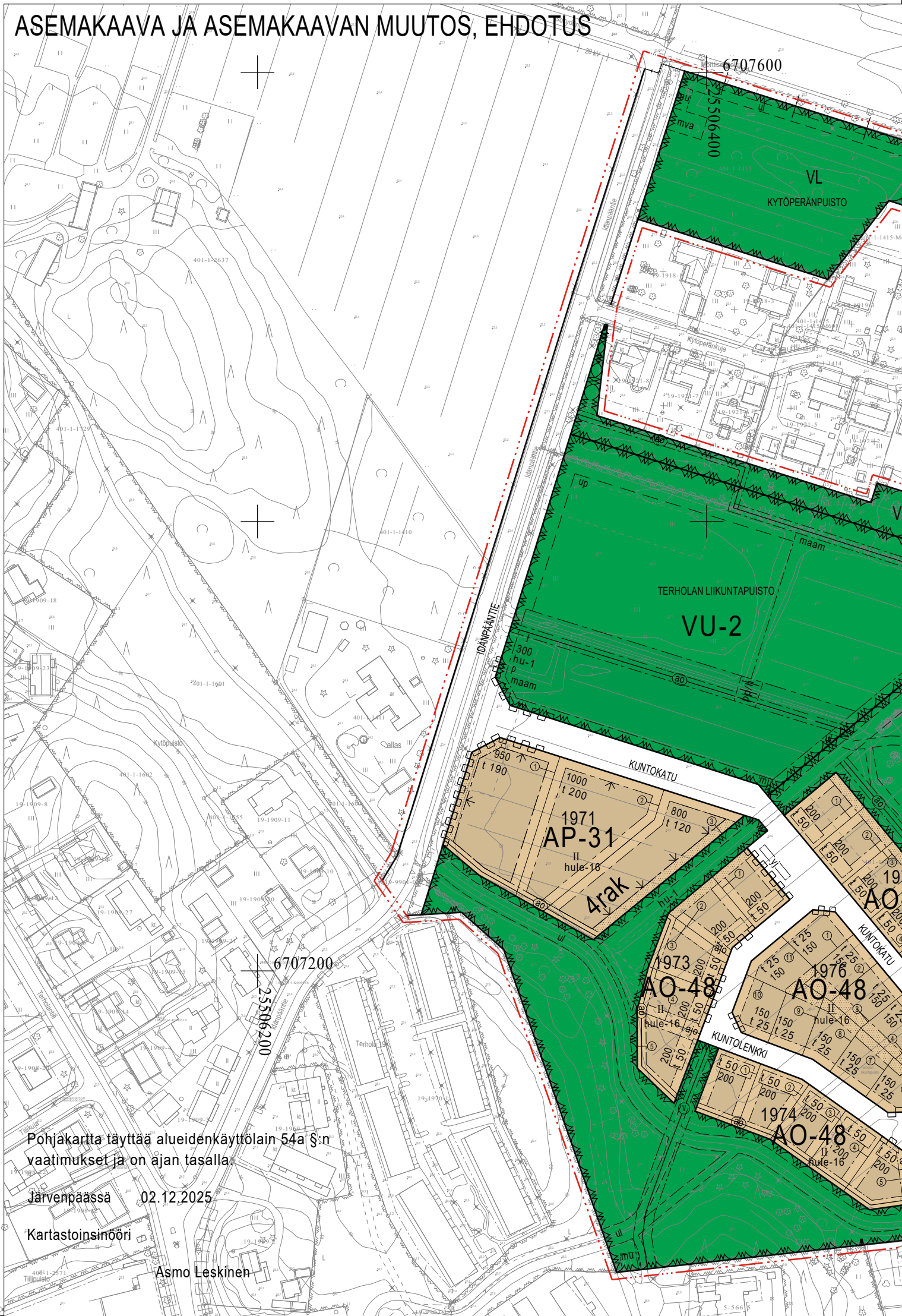
Kaupunkitekniikan suunnittelu

Suunnittelu- ja valvontainsinööri Veera Bergström (p. 040 315 2144)

Järvenpään Vesi

Vesihuoltopäällikkö Teemu Keitaanpää (p. 040 315 2033)

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS, EHDOTUS

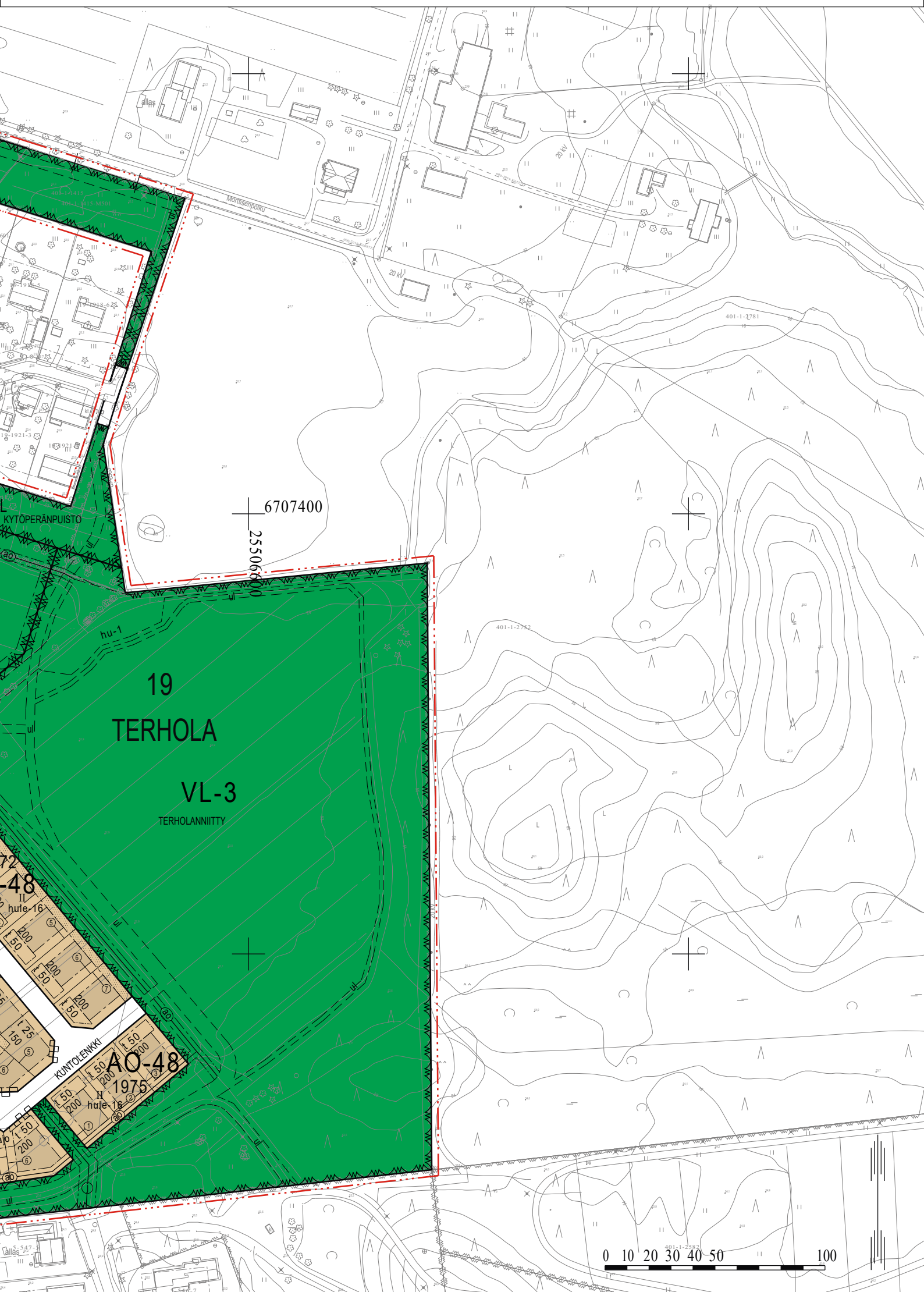


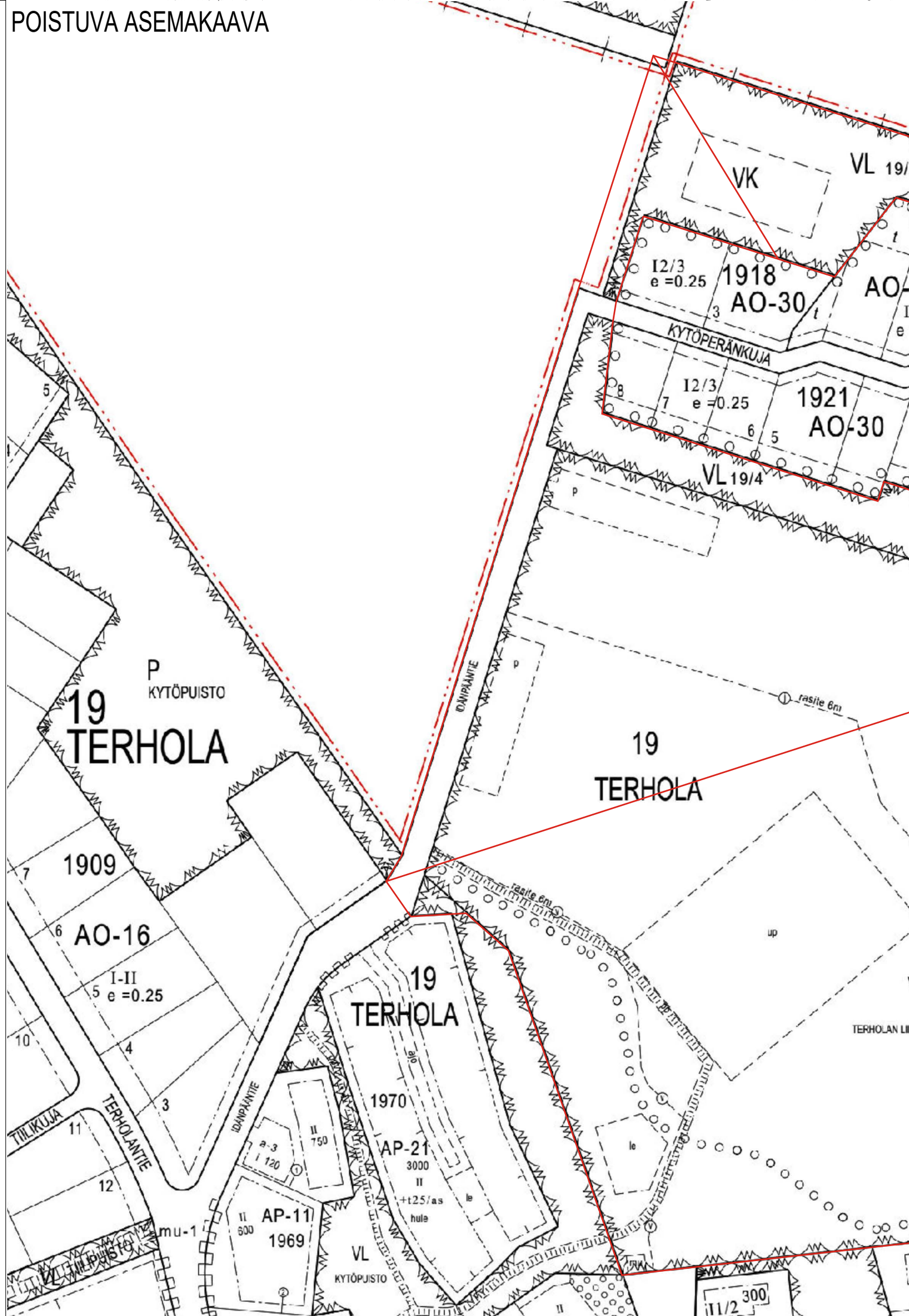
Pohjakartta täyttää alueidenkäyttölain 54a §:n vaatimukset ja on ajan tasalla.

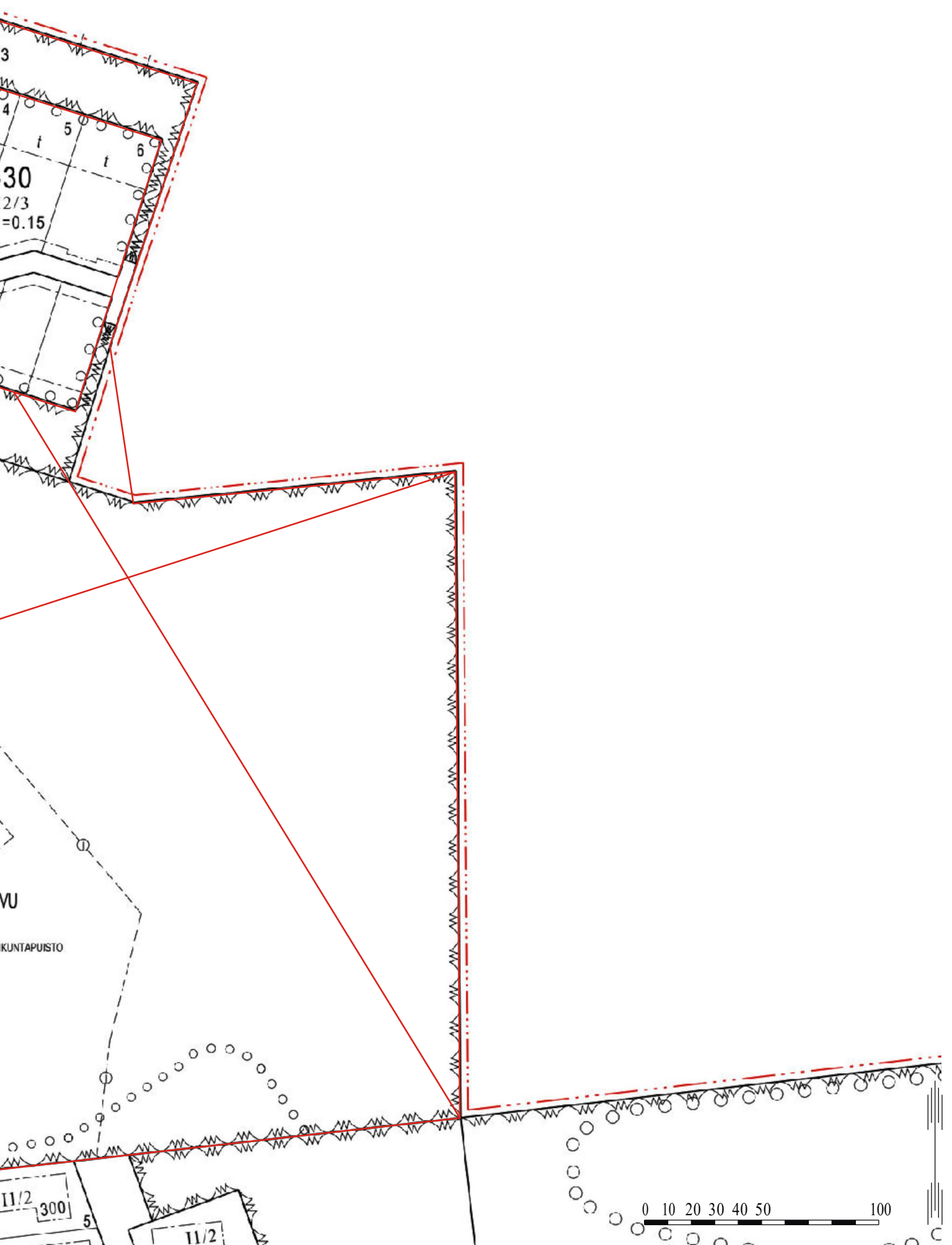
Järvenpäässä 02.12.2025

Kartastoinstituutti

Asmo Leskinen







ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET SEKÄ SITOVA TONTTIJAKO

AP-31

0102031

ASUINPIENTALOJEN KORTTELIALUE.

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

Asemakaavassa osoitetulle tontin rakennusalueelle saa rakentaa vanhuksille ja erityisryhmille asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden ja talousrakennusoikeuden puitteissa julkisten lähipalveluiden ja asukkaiden yhteiseen käyttöön osoitettuja tiloja, joissa harjoitettu toiminta ei aiheuta ympäristölle häiriötä.

Rakennuksen tulee sijaita vähintään neljän metrin etäisyydellä naapuritontin rajasta, mutta naapurin suostumuksella saa rakennuksen sijoittaa lähemmäksi rajaa.

Julkisivut ja kaikki rakenteet on tehtävä laadukkaasti kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristön, kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimuksiin. Rakennukset tulee toteuttaa ilmeeltään yhtenäisinä.

Tontit tulee toteuttaa puutarhamaisina ja puustoisina. Tontilla tulee säilyttää tai istuttaa vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 100 m² kohti. Tontille on rakennettava vähintään 5 m² korttelialueen yhtenäisesti suunniteltua leikki- ja oleskelualueutta asuntoa kohti. Tontinosat, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueiksi, kulkuväyliksi, tai huolto- tai paikoitusalueiksi, on istutettava tai muutoin rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan. Piha-alueita ei saa päällystää asfaltilla tai vettä läpäisemättömillä pinnoitteilla kuten betonikivellä. Alueen hulevedet tulee käsitellä tonteilla ennen niiden johtamista kosteikkoon tai hulevesiverkostoon.

Korttelialueella tulee tonttien vihertehokkuuden täyttää Järvenpään viherkertoimen tavoiteluku. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakentamisluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla rakentamislupahakemuksen yhteydessä.

Pihan oleskelu- ja leikkialueet tulee suojata melulta siten, ettei niiden melutaso ylitä A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 45 dB. Asuinhuoneissa melutaso ei saa ylittää päiväohjearvoa 35 dB eikä yöohjearvoa 30 dB.

Asuinrakennuksen energiatehokkuuden tulee olla rakentamisluvan hakemisen ajankohtana määriteltä A-energialuokkaa tai sitä vastaavaa. Rakennusten katoille ja julkisivuihin voidaan sijoittaa energiatalouden edellyttämiä teknisiä laitteita.

Autopaikkoja on varattava vähintään:

- yksi- tai kaksiasuntoiset pientalot 2 autopaikkaa / asunto
- rivitalot ja kytketyt pientalot 1,5 autopaikkaa / asunto
- kiinteistöt, joissa on 3-10 asuntoa vähintään 1 vieraspysäköintipaikka
- kiinteistöt, joissa yli 10 asuntoa vähintään 2 vieraspysäköintipaikkaa ja 1 vieraspysäköintipaikka jokaista alkavaa 20 asuntoa kohden.

Tontille on varattava polkupyörien säilytyspaikkoja vähintään 1 paikka / 30 k-m². Paikoista vähintään puolet on sijoitettava pihasosassa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.

AO-48

0104048

ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE.

Alueelle saa rakentaa yksiasuntoisia pientaloja asumistarkoituksiin. Asemakaavassa osoitetulle

tontin rakennusalueelle saa rakentaa asuinrakennusalueeseen sisältyvän, päärakennukseen kytketyn tai erillisen sivuasunnon, joka saa olla enintään 40 % asuinrakennusoikeudesta.

Rakennuksen tulee sijaita vähintään neljän metrin etäisyydellä naapuritontin rajasta, mutta naapurin suostumuksella saa rakennuksen sijoittaa lähemmäksi rajaa. Jos rakennetaan lähemmäs kuin neljän metrin päähän naapuritontin rajasta, rakennuksen naapuritontin puoleisiin osiin ei saa sijoittaa asuinhuoneiden pääikkunoita. Naapuritontin rajaan kiinni rakennettaessa julkisivuun ei saa tehdä minkäänlaisia aukkoja. Rakennettaessa lähemmäs kuin neljän metrin päähän naapuritontin rajasta vaaditaan EI30-luokan osastointi tai rakennettaessa naapuritontin rajaan kiinni palomuurilla EI60-luokan osastointi.

Julkisivut ja kaikki rakenteet on tehtävä laadukkaasti kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristön, kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimuksiin. Rakennukset tulee toteuttaa ilmeeltään yhtenäisinä.

Tontit tulee toteuttaa puutarhamaisina ja puustoisina. Tontilla tulee säilyttää tai istuttaa vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 100 m² kohti. Tontinosat, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueiksi tai liikenteeseen, on istutettava tai muutoin rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan. Piha-alueita ei saa päällystää asfaltilla tai vettä läpäisemättömillä pinnoitteilla kuten betonikivellä. Alueen hulevedet tulee käsitellä tonteilla ennen niiden johtamista kosteikkoon tai hulevesiverkostoon.

Korttelialueella tulee tonttien vihertehokkuuden täyttää Järvenpään viherkertoimen tavoiteluku. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakentamisluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla rakentamislupahakemuksen yhteydessä.

Asuinrakennuksen energiatehokkuuden tulee olla rakentamisluvan hakemisen ajankohtana määritettyä A-energialuokkaa tai sitä vastaavaa. Rakennusten katoille ja julkisivuihin voidaan sijoittaa energiatalouden edellyttämiä teknisiä laitteita.

Tontille on varattava 2 autopaikkaa. Tontille on varattava varastoon tai sisätiloihin polkupyörille säilytyspaikka.



0502000
LÄHIVIRKISTYSALUE.



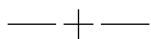
0502003
LÄHIVIRKISTYSALUE
Alueen maaston muotoja voidaan muokata ja alueelle saa rakentaa hulevesien viivytysaltaan ja siihen liittyviä patorakenteita erillisten suunnitelmien mukaisesti.



0504402
URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUALUE
Alueelle voidaan sijoittaa liikuntapalveluihin liittyviä rakennuksia ja kenttiä yhtenäisen suunnitelman perusteella huomioon ottaen luontoyhteydet ja luontoarvot. Hulevedet tulee viivyttaa alueella ennen niiden johtamista kosteikkoon, hulevesiverkostoon tai sadevesiviemäriin.



1201100
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



1202000
Kaupunginosan raja.



1203000
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

1204100
Osa-alueen raja.

1205100
Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

③

1205500
Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

19

1208000
Kaupunginosan numero.

TERHO

1209000
Kaupunginosan nimi.

1976

1210000
Korttelin numero.

IDÄNPÄÄNTIE

1212100
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

880

1213000
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

t 50

1213001
Talousrakennuksen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

4rak

1214001
Luku osoittaa, kuinka monta toisistaan irrallista asuinrakennusta alueelle on vähintään rakennettava. Rakennusten väleihin saa rakentaa kevytrakenteisen autosuojan tai taloustiloja kiinni toiseen tai molempiin rakennuksiin.

II

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

II

1226000
Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.

1227000
Rakennusala.

mu

1231202
Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa enintään 10 m² suuruisen puistomuuntamon.

mva

1231208
Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa matkaviestitukiaseman.

↓

1237000
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

le

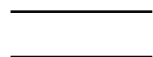
1241000
Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



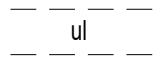
1242000
Istutettava alueen osa.

maam

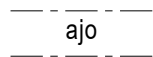
1242010
Alueen maastonmuotoja voidaan muokata erillisen rakennussuunnitelman mukaisesti.



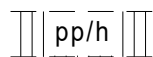
1244000
Katu.



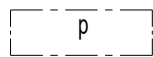
1246200
Ohjeellinen ulkoilulle- ja virkistykselle varattu reitti.



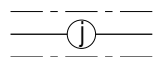
1251100
Ajoyhteys.



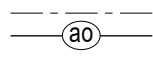
1254907
Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.



1255000
Pysäköimispaikka.



1258000
Johtoa varten varattu alueen osa.



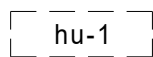
1258008
Avo-oja



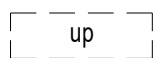
1263000
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

hule-16

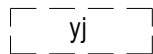
1271426
Korttelialueella syntyviä hulevesiä on viivytettävä tonteilla rakentamisaikana ja sen jälkeen siten, että viivytyspainanteiden, altaiden tai säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla vähintään 1,0 m³/100 m² vettä läpäisemätöntä pintamateriaalia. Mahdollisen viherkaton osalta vain kolmannes sen 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. Korttelialueen tonttien on yhdessä huolehdittava tonteille osoitettujen avo-ojien ylläpidosta. Rakentamisluvan yhteydessä tulee esittää tonttikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma. Hulevesien hallintaratkaisut eivät saa vaarantaa vastaanottavan vesistön luontoarvoja ja vedenlaatua.



1271500
Ohjeellinen hulevesien käsittelyalue.



1300100
Ohjeellinen pallokenttä.



1231212
Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa jätteiden yhteiskeräysastioita.

JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

Terholan uusi asuinalue

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS, SITOVA TONTTIJAKO, EHDOTUS

1 : 2000

Asemakaava koskee:

19. eli Terholan kaupunginosan kiinteistön 186-401-1-2637 osaa ja kiinteistöä 186-401-1-1414.

Asemakaavan muutos koskee:

19. eli Terholan kaupunginosan urheilu- ja virkistyspalvelualueita, lähivirkistysalueita, katualuetta ja kaavoittamatonta Idänpääntietä ja peltoaluetta.

13. eli Isokydön kaupunginosan katualuetta.

Asemakaavalla muodostuu:

19. eli Terholan kaupunginosaan lähivirkistysaluetta ja katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

19. eli Terholan kaupunginosaan korttelit 1971-1976 sekä lähivirkistysaluetta, urheilu- ja virkistyspalvelualueita ja katualuetta.

13. eli Isokydön kaupunginosan katualuetta.

Asemakaavan muutoksella poistuu:

19. eli Terholan kaupunginosan lähivirkistysaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu seuraavat tonttijaot:

Kortteliin 1971 tontit 1-3, kortteliin 1972 tontit 1-7, kortteliin 1973 tontit 1-5, kortteliin 1974 tontit 1-6, kortteliin 1975 tontit 1-3, kortteliin 1976 tontit 1-11.

Asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen liittyy rakentamistapaohje ja tonttikorkokartta, jotka ovat asemakaavaselostuksen liitteenä.

Käsittelyvaiheet:

Nähtävänä MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti
1.10.-31.10.2025

Kaupunkikehityslautakunta pvm §
Nähtävänä MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti

Kaupunkikehityslautakunta pvm §
Kaupunginhallitus pvm §
Kaupunginvaltuusto pvm §

KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT



JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI
Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

Päiväys 15.1.2026

Tarkistettu

JARDdno

2024-730

Kaavatunnus

190023

Suunnittelija

Werner Vähä-Impola

Piirtäjä

Werner Vähä-Impola

Tallennusnimi

190023_Terholan_uusi_asuinalue_akluonnos

Mittakaava

1:2000

Koordinaatisto

ETRS GK 25, N 2000

Hannele Selin
Kaavoitusjohtaja

Werner Vähä-Impola
Arkkitehti



Järvenpää

190023 Terholan uusi asuinalue 15.01.2026
ehdotus, viiteseunnitelma - Otava



Ilmakuva

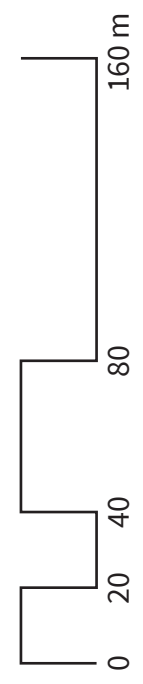
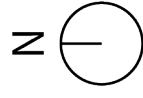


Havainnekuva uuden asuinalueen ja Terholanniityn väliseltä yhdysreitiltä



190023 Terholan uusi asuinalue ehdotus, viitesuunnitelma - Otava





Asemapiirros 1:2000

LAUSUNTOJEN JA MIELIPITEIDEN LYHENNELMÄT JA VASTINEET

Vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 02.10.2024 alkaen

Mielipiteitä pyydettiin kootusti toimittamaan 31.10.2024 mennessä. Kaupunki vastaanotti osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kahdeksan lausuntoa ja kahdeksan mielipidettä, joista yksi saapui nähtävilläolon jälkeen.

Uudenmaan liitto ilmoitti, ettei anna asiasta lausuntoa.

Yhteenveto sekä asemakaavoituksen vastineet:



Lausunto 1: Telia Finland Oyj, 3.10.2024

Lyhennelmä

Telia Finland Oyj ilmoittaa, että heidän verkkoansa löytyy asemakaava-alueelta. Kaapeleiden siirto ja suojaus tulee huomioida mahdollisten maanrakennustöiden yhteydessä ja kaapelien katkaisua pitää pyrkiä välttämään. Suunnitelmat on laadittava niin, ettei siirtoja tule kuin pakottavista syistä. Siirto ja suojauskustannukset kuuluvat tilaajan maksettaviksi, ellei toisin ole sovittu.

Telia ilmoittaa, että heillä on kiinnostusta tarkastella aluetta valmisputkituksen varalta ja haluavat mahdollisesti osallistua tulevaan suunnitteluvaiheeseen. Suunnittelun yhteydessä Telia tarkastelee alueen uusia tarpeita ja toivoo mahdollisimman paljon tietoa alueen muutoksista.

Vastine

Kaapeleiden sijainnit on otettu huomioon asemakaavan valmistelussa. Asemakaavan luonnoksessa on pyritty, ettei kaapeleita tarvitse siirtää. Kaupunki sopii Telian kanssa tarvittaessa suunnittelukokouksesta asemakaavan luonnoksen nähtävilläolon jälkeen.

Lausunto 2: Digita Oy, vastaanotettu 4.10.2024 (päiväty 3.10.2024)

Lyhennelmä

Digita Oy ilmoittaa, että heidän vuokraama maa-alue mastolle ja laitetilalle sijaitsevat asemakaava-alueella. Digita esittää, että asemakaavatyössä maston ja laitetilan alue merkitään ET-alueeksi (Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue) tai esimerkiksi emt-1 (masto- ja laitetila) ohjeellisena rakennusalueena. Vuokrattu alue ei heikennä lähivirkistysalueen pääkäyttötarkoitusta. Digita osoittaa karttaotteessa vuokra-alueen sijainnin ja pyytää, että lausuntoon lähetetään vastine heidän sähköpostiinsa.

Vastine

Asemakaavan luonnokseen on esitetty Digitan vuokraama alue mva osa-alueeksi, asemakaavamääräyksellä: "Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa matkatukiviestiaseman." Lopullista määräystä tutkitaan vielä vastaamaan kaupungin muita masto- ja laitetilojen määräyksiä.



Lausunto 3: Järvenpään vesi, 21.10.2024

Lyhennelmä

Järvenpään Vesi ilmoittaa, että alueella on paineviemäri ja vesijohto. Putken ja vesijohdon saneeraukselle ei ole tarvetta eli siirrot tulee tehdä harkiten. Vesihuollon siirtoon liittyvät kustannukset aiheuttajaperiaatteen mukaisesti.

Vastine

Asemakaavoitus on tehnyt yhteistyötä Järvenpään Veden kanssa liittyen paineviemäriin ja vesijohtoon. Paineviemäriä siirretään osan matkasta kulkemaan Idänpäänlenkin katualueella ja vesijohto siirretään kulkemaan eteläpäästä lukuun ottamatta katualueella. Putki ja vesijohto siirretään, jotta alueelle saadaan mahdollisimman tehokkaasti asuinrakentamista.

Lausunto 4: DNA Oyj, 22.10.2024

Lyhennelmä

DNA Oyj esittää, että alueen suunnittelun ja asemakaavoittamisen tulee huomioida ja mahdollistaa uuden tukiaseman rakentaminen tuleville asukkaille, palveluille, yrittäjille, työntekijöille ja kaikille alueella liikkuville. Nykyiset etäisyydet alueelle eivät mahdollista riittävää palvelua. DNA on valmis osallistumaan mobiiliverkkoratkaisujen suunnitteluun alueella.

Vastine

Asemakaavan luonnokseen on esitetty Digitan vuokraamalle maa-alueelle mva osa-alue, asemakaavamääräyksellä: "Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa matkatukiviestiaseman." DNA voi sopia Digitan kanssa maston ja laitetilan hyödyntämisestä.

Lausunto 5: Caruna, 30.10.2024

Lyhennelmä

Caruna Oy esittää, että asemakaava-alueella ja sen läheisyydessä sijaitsee heidän sähkönjakeluverkkoansa. Asemakaavan myötä uudelle asuinalueelle on tarve rakentaa kaapeleilla ja puistomuuntamolla sähkönjakeluverkkoa katurakentamisen yhteydessä. Caruna esittää asemakaavaan lisättävän määrääla puistomuuntamolle. Caruna tulee



käyttämään puistomuuntamoon vakiorakenteista ja -väristä muuntamoa ja Caruna ehdottaa puistomuuntamon varaukselle sijainteja. Caruna ottaa kantaa asemakaavan aiheuttamiin vaikutuksiin sähkönjakelussa, kun asemakaava tarkentuu. Caruna ilmoittaa tarvittaessa toteuttavansa sähköverkon siirrot ja että tilaaja vastaa siirtokustannuksista. Caruna pyytää mahdollisuutta antaa lausunnon myös asemakaavan ja asemakaavan muutoksen seuraavissa vaiheissa.

Lausunnossa on kaksi liitettä. Liite 1 esittää Carunan nykyisen sähköverkon ja liite 2 esittää puistomuuntamovaraukselle vaihtoehtoisia sijainteja.

Vastine

Asemakaavan luonnokseen on merkitty olemassa oleville puistomuuntamoille ja asuinalueita tukevalle uudelle puistomuuntamolle sijainnit. Rakennusalojen määräykseksi on asetettu mu, asemakaavamääräyksellä: "Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa enintään 10 m2 suuruisen puistomuuntamon."

Lausunto 6: Helsingin kaupunginmuseo, Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo, 30.10.2024

Lyhennelmä

Helsingin kaupunginmuseo eli Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo lausuu asemakaavasta kulttuuriympäristöjen ja arkeologisen vaalimisen näkökulmasta. Vastuumuseolla ei ole rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman suhteen huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo esittää, että asemakaavan alueelta ei tunneta arkeologiseen kulttuuriperintöön kuuluvia kohteita. Järvenpään yleiskaavaa 2040 varten tehty historiallisen ajan arkeologisten kohteiden inventointi vuonna 2017 on ajantasainen ja lisäselvityksille ei ole tarvetta.

Vastuumuseo esittää, että kunnan esihistorialliset kohteet on inventoitu vuonna 1965 ja päivitetty vuonna 2001. Esihistoriallisen ajan muinaisjäännösinventointi on vanhentunut ja inventointien raporteista ei selviä niiden kattama alue kokonaisuudessaan. Kaupungin alueella sijaitseville arkeologisille kohteille ja asemakaava-alueille on kohdistunut tutkimuksia kuten inventointeja, tarkkuusinventointeja, koekaivauksia sekä arkeologista valvontaa.

Vastuumuseon mukaan kaupungin alueelta ei tunneta kivikauteen ajoittuvaa asuinpaikkakohdetta, vaikka on löytynyt esineiden löytöpaikkoja. Asemakaava-alueesta lähin kivikauteen viittaavien esineiden löytöpaikka sijaitsee 1,3 kilometrin päässä itä-kaakkoon, josta ei löytynyt tarkkuusinventoinnissa vuonna 2023 merkkejä kiinteästä muinaisjäännöksestä. Asemakaava-alueen läheisyydessä on noin 2,5 kilometrin säteellä



neljä muuta kivikauden löytöpaikkaa.

Keski-Uudenmaan aluevastuumuseo edellyttää, että asemakaava-alueella suoritetaan arkeologinen inventointi, koska alue on maaston korkeutensa puolesta potentiaalisen kivikauden asutuksen vyöhykkeellä. Inventoinnin tavoite on selvittää, sijaitseeko alueella säilyneenä arkeologisia kohteita. Hankkeen toteuttaja vastaa arkeologisista tutkimuskustannuksista. Toteuttamisessa ja raportoinnissa tulee noudattaa Museoviraston laatimia Suomen arkeologisten kenttätöiden laatuohjeita ja lausunnon antaja lisää linkin laatuohjeisiin Museoviraston internetsivuilla.

Vastuumuseo ilmoittaa, että inventointiraportti tulee toimittaa museolle tarkastettavaksi tutkimusten päätyttyä. Keski-Uudenmaan aluevastuumuseo ottaa kantaa asemakaavan vaikutuksista arkeologiseen kulttuuriperintöön ja mahdollisiin jatkotutkimustarpeisiin, kun inventoinnin tulokset ovat käytettävissä.

Vastine

Järvenpään kaupunki ja Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo pitivät kokouksen 17.12.2024 vastaanotetusta lausunnosta. Kokouksen perusteella päätettiin, että Helsingin kaupunginmuseon arkeologit käyvät vuoden 2025 keväällä tarkastamassa suunnitellun rakentamisalueen selvittääkseen, löytyykö alueelta esihistoriallisia arkeologisia kohteita. Tuloksen perusteella päätetään jatkotoimenpiteistä.

Helsingin kaupunginmuseon arkeologit kävivät vuoden 2025 keväällä tarkastamassa aluetta. Aluetta tarkasteltiin silmämääräisesti ja paikoin maakerroksia kairaten. Vireilletulovaiheessa esitetyltä rakentamisalueelta ei löytynyt mitään arkeologiseen kohteeseen viittaavaa ja alueella ei ole tarpeen tehdä lisäselvityksiä. Arkeologisesta näkökulmasta rakentamisella ei ole estettä.

Asemakaavan luonnoksen rakentamisalue ei ole laajentunut vireilletulovaiheesta, joten alueella ei ole tarpeen lisäselvitykselle.

Lausunto 7: Keski-Uudenmaan Ympäristökeskus, 31.10.2024

Lyhennelmä

Keski-Uudenmaan Ympäristökeskus ilmoittaa, että vuonna 2019 päivitetystä Järvenpään luontotyyppiselvityksessä asemakaava-alueella on havaittu silmälläpidettävää ketoneilikkaa (luokitus NT, near threatened). Keski-Uudenmaan ympäristökeskus esittää, että ketoneilikan kasvupaikka tulee säilyttää rakentamattomana ja kasvuedellytykset on turvattava. Lisäksi Ympäristökeskus huomauttaa, että alueelta ei ole olemassa tuoreita perhos- tai linnustoselvityksiä. Ympäristökeskus pyytää kokousta mahdollisten perhos- ja linnustoselvitysten tarpeesta alueella.



Suunnittelualue sijaitsee Isokydönpuron valuma-alueella ja puron luontoarvot ovat todella merkittävät. Keski-Uudenmaan ympäristökeskus esittää, että asemakaavan hulevesimääräyksissä tulee huomioida, ettei vastaanottavan vesistön merkittäviä luontoarvoja ja vedenlaatua vaaranneta. Hulevesien hallintarakenteet tulee valmistua etupainotteisesti ennen alueen muuta rakentamista. Ympäristökeskus pyytää päästä osallistumaan hulevesirakenteiden suunnitteluun, jotta ratkaisujen suunnittelussa on mukana mahdollisimman monipuolinen keinovalikoima. Hulevesien hallinnassa tulee erityisesti huomioida rakentamisen aikaiset työmaahulevedet ja maanläjityksessä.

Vastine

Järvenpään kaupunki ja Keski-Uudenmaan Ympäristökeskus pitivät kokouksen 17.12.2024 vastaanotetusta lausunnosta. Kokouksessa sovittiin, että kaupunki teettää selvityksen asemakaava-alueelle, joka sisältää lintu-, perhos-, ja luontoselvityksen. Selvitys on asemakaavan selostuksen liite 9. Alueelta löytyi edelleen ketoneilikkaa, mutta eri kohdissa kuin vuoden 2019 luontotyyppiselvityksessä. Ketoneilikka on huomioitu Urheilu- ja virkistyspalvelualueen (VU-X) asemakaavamääräyksessä:

"Alueelle voidaan sijoittaa liikuntapalveluihin liittyviä rakennuksia ja kenttiä yhtenäisen suunnitelman perusteella huomioon ottaen luontoyhteydet ja luontoarvot. Hulevedet tulee viivyttaa alueella ennen niiden johtamista kosteikkoon, hulevesiverkostoon tai sadevesiviemäriin."

Alueen monipuolisin kasvillisuus sekä linnuille ja perhosille tärkeimmät alueet rajoittuvat lähinnä peltoisten alueiden ulkopuolelle ojien ja peltojen reunamille. Asemakaavassa rakentamisalueen rajauksessa on huomioitu olemassa olevia avo-ojia ja säästetty mahdollisimman paljon peltojen reunamaa osana lähivirkistysaluetta.

Alueelle on tehty hulevesiselvitys, joka on asemakaavan selostuksen liite 8., ja asemakaavatyön aikana on valmistunut *Isokydön purolaakson lehdon luonnonsuojelualue: luontoselvitys ja hoito- ja käyttösuunnitelma* (2025 FCG Finnish Consulting Group Oy). Asemakaavaan on merkitty ohjeelliset hulevesien käsittelyalueet ja hulevesien käsittelyn kannalta oleelliset avo-ojat. Rakennettaville alueille on esitetty hule-x, asemakaavamääräyksellä:

"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. Korttelialueen tonttien on yhdessä huolehdittava tonteille osoitettujen avo-ojien ylläpidosta. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tonttikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma."



Alueen luontoarvojen säilymistä ja alueen kehittämisen vaikutuksia Isokydön purolaakson lehdon luonnonsuojelualueeseen huomioidaan asemakaavan lisäksi myös ehdotusvaiheessa laadittavassa rakentamistapaohjeessa. Rakentamistapaohjeessa painotetaan liikuntapuiston ja piha-alueiden hulevesi- ja istutusratkaisuja.

Lausunto 8: Suomen luonnonsuojeluliitto Järvenpää, 1.11.2024 (päiväty 31.10.2024)

Lyhennelmä

Suomen luonnonsuojeluliitto on tyytyväinen, että eteläosan puusto vaikuttaa säilyvän asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa. Luonnonsuojeluliitto ihmettelee pohjoisosaan merkittyä leikkipaikkaa ja esittää, että Jaalankadulla sijaitseva kenttä tai puistoalue on leikkipaikalle sopivampi.

Lisäksi Suomen luonnonsuojeluliitto esittää, että asemakaavan ja asemakaavan muutoksen alueella tulee kiinnittää huomiota hulevesien käsittelyyn, koska alueen hulevedet laskevat luonnonsuojelualueelle Isokydönpuuroon.

Vastine

Vireilletulovaiheen viitesuunnitelmaan ei ollut esitetty leikkipaikkaa. Leikkipaikan määräys on voimassa olevassa eli poistuvassa asemakaavassa. Asemakaavan luonnokseen ei ole merkitty leikkipaikkaa yleisille alueille, mutta yhtiömuotoisille tonteille on osoitettu tontin asukkaita palveleva leikki- ja oleskelualue. Asemakaavassa kehitetään liikuntapuiston toimintoja ja päivitetään Urheilu- ja virkistyspalvelualueen (VU-X) määräystä.

Alueelle on tehty hulevesiselvitys, joka on asemakaavan selostuksen liite 8., ja asemakaavatyön aikana on valmistunut *Isokydön purolaakson lehdon luonnonsuojelualue: luontoselvitys ja hoito- ja käyttösuunnitelma* (2025 FCG Finnish Consulting Group Oy). Asemakaavaan on merkitty ohjeelliset hulevesien käsittelyalueet ja hulevesien käsittelyn kannalta oleelliset avo-ojat. Rakennettaville alueille on esitetty hule-x, asemakaavamääräyksellä:

"Korttelialueella syntyviä hulevesiä on viivytettävä tonteilla rakentamisaikana ja sen jälkeen siten, että viivytyspainanteiden, alaiden 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. Korttelialueen tonttien on yhdessä



huolehdittava tonteille osoitettujen avo-ojien ylläpidosta. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tonttikohmainen hulevesien hallintasuunnitelma."

Alueen luontoarvojen säilymistä ja alueen kehittämisen vaikutuksia Isokydön purolaakson lehdon luonnonsuojelualueeseen huomioidaan asemakaavan lisäksi myös ehdotusvaiheessa laadittavassa rakentamistapaohjeessa. Rakentamistapaohjeessa painotetaan liikuntapuiston ja piha-alueiden hulevesi- ja istutusratkaisuja.

Mielipide 1: Yksityishenkilöt, kaksi allekirjoitusta 10.10.2024

Lyhennelmä

Mielipiteen antaja esittää kysymyksiä liittyen viitesuunnitelmassa esitettyyn uuteen hiihtolatureittiin. Mielipiteen antaja kysyy, onko julkiselle kulkureitille minimietäisyyttä asuinrakennuksesta ja millä mitoituksella ja tavalla latureitti tulee toteutumaan. Mielipiteen antaja nostaa huomioksi viitesuunnitelman hiihtolatureitin sijainnin verrattuna yleiskaavassa osoitettuun virkistys- ja ulkoilun pääreittiin. Lisäksi mielipiteen antaja esittää huolensa asemakaavan ulkopuolelle jäävien alueiden lumenkolaamisen ja jätehuollon mahdollisuuksista, jos alue toteutuu viitesuunnitelman mukaisesti.

Mielipiteeseen on lisätty valokuva tontin asemapiirroksista, johon on mitattu rakennusten etäisyyksiä tontinajaan.

Vastine

Hiihtoladuille ja virkistysreiteille ei ole minimietäisyyttä yksityisiin tontteihin. Hiihtoladun pohja on tyypillisesti neljä metriä ja tavoite on, että molemmilla puolilla on noin kolme metriä puutonta aluetta. Puuton alue on suositeltua, jotta ladulle kerääntyy riittävästi lunta luonnollisesti ja jotta ladun reitti ei peity liiaksi puiden lehdistä. Yhdysreitti tullaan toteuttamaan asemakaava-alueen pohjoispuolella niin, että reittiä ylläpidetään vain talvisin ja silloin vain hiihtolatureittinä. Tämä tulee todennäköisesti tarkoittamaan esimerkiksi niittypohjaista latua.

Latu tulee tarvitsemaan koko matkalta valaistusta. Kaupunkitekniikka suunnittelee lopullisen valaistuksen. Valaistuksessa pyritään mahdollisuuksien mukaan ratkaisuihin, jotka eivät aiheuta liiallista valosaastetta yksityisille kiinteistöille. Ratkaisuja voivat olla muun muassa valaistuksen suuntaaminen pois päin rakennuksista.

Yleiskaava 2040:ssä esitetty virkistys- ja ulkoilun pääreitti (musta palloviiva) on sijainniltaan ohjeellinen. Yleiskaavassa esitetty reitti kulkee yksityisen maanomistuksen kautta. Kaupunki voi esittää reitin ainoastaan kaupungin omistamalla alueella. Asemakaavaan hiihtolatureitti on merkitty ohjeellisella ulkoilulle- ja virkistykselle varatulla reitillä. Ohjeellinen merkintä mahdollistaa reitin uudelleenohjaamisen tulevaisuudessa ilman tarvetta asemakaavan muutokselle, jos hiihtolatureittiä halutaan muuttaa.



Asemakaava koskee kaupungin omistamia maa-alueita, mukaan lukien pienen alueen Kytöperänkujan päässä. Kaupungin maaomistus ei mahdollista Kytöperänkujan väljentämistä tai huoltoa kujan koko matkalta. Kaupunki huolehtii kaupungin omistamien alueiden lumien auraamisesta.

Olemassa olevat salaojat otetaan huomioon asemakaavatyön aikana ja lopullisessa toteutussuunnittelussa.

Mielipide 2: Yksityishenkilö, vastaanotettu 21.10.2024 (päivätty 18.10.2024)

Lyhennelmä

Mielipiteen antaja esittää, että Kytöperänkujalla on kapeuden vuoksi kääntymisvaikeuksia ja vierailijoilla on pysäköintimahdollisuus ainoastaan kujan päässä. Hiihtolatureitin siirtäminen kujan päähän tekisi mielipiteen antajan mielestä huoltoliikenteen kääntymisen mahdottomaksi ja vaikeuttaisi lumien auraamista. Mielipiteen antaja mainitsee, että nykyään lumet aurataan kujan päähän ja kysyy, mihin lumet kolataan jatkossa. Lisäksi mielipiteen antaja huomauttaa, että viitesuunnitelmassa esitetyle hiihtoladulle on johdettu talojen salaojia.

Mielipiteessä nostetaan huoli hiihtoladun läheisten talojen asukkaiden, lemmikkien ja hiihtäjien turvallisuudesta, jos talojen viereen siirtyy hiihtolatureitti. Mielipiteessä kysytään, mikä on ulkoilureitin minimietäisyys asuinrakennuksesta ja kuinka hiihtolatu valaistetaan. Hiihtolatureitin sijainnin ehdotetaan korvaavan joko Idänpääntien reunan avo-ojan, kulkemaan pellon reunassa tai yleiskaavassa merkityllä virkistysväylällä.

Vastine

Hiihtoladuille ja virkistysreiteille ei ole minimietäisyyttä yksityisiin tontteihin. Hiihtoladun pohja on tyypillisesti neljä metriä ja tavoite on, että molemmilla puolilla on noin kolme metriä puutonta aluetta. Puuton alue on suositeltua, jotta ladulle kerääntyy riittävästi lunta luonnollisesti ja jotta ladun reitti ei peity liiaksi puiden lehdistä. Yhdysreitti tullaan toteuttamaan asemakaava-alueen pohjoispuolella niin, että reittiä ylläpidetään vain talvisin ja silloin vain hiihtolatureittinä. Tämä tulee todennäköisesti tarkoittamaan esimerkiksi niittypohjaista latua.

Latu tulee tarvitsemaan koko matkalta valaistusta. Kaupunkitekniikka suunnittelee lopullisen valaistuksen. Valaistuksessa pyritään mahdollisuuksien mukaan ratkaisuihin, jotka eivät aiheuta liiallista valosaastetta yksityisille kiinteistöille. Ratkaisuja voivat olla muun muassa valaistuksen suuntaaminen pois päin rakennuksista.



Yleiskaava 2040:ssä esitetty virkistys- ja ulkoilun pääreitti (musta palloviiva) on sijainniltaan ohjeellinen. Yleiskaavassa esitetty reitti kulkee yksityisen maanomistuksen kautta. Kaupunki voi esittää reitin ainoastaan kaupungin omistamalla alueella. Asemakaavaan hiihtolatureitti on merkitty ohjeellisella ulkoilulle- ja virkistykselle varatulla reitillä. Ohjeellinen merkintä mahdollistaa reitin uudelleenohjaamisen tulevaisuudessa ilman tarvetta asemakaavan muutokselle, jos hiihtolatureittiä halutaan muuttaa.

Kaupunki mieluummin säästää Idänpääntiellä avo-ojat yhdysreittein sijaan, koska ojan siirtäminen ei ole kustannustehokasta. Lisäksi yksi kaupungin tavoitteista alueen hulevesien käsittelylle on uuden alueen toimiva kuivatus hyödyntämällä ensisijaisesti kasvipeitteisiä luontopohjaisia hulevesien hallinnan menetelmiä.

Asemakaava koskee kaupungin omistamia maa-alueita, mukaan lukien pienen alueen Kytöperänkujan päässä. Kaupungin maaomistus ei mahdollista Kytöperänkujan väljentämistä tai huoltoa kujan koko matkalta. Kaupunki huolehtii kaupungin omistamien alueiden lumien auraamisesta.

Kaupunki huolehtii kaupungin omistamien alueiden lumien auraamisesta.

Olemassa olevat salaojat otetaan huomioon asemakaavatyön aikana ja lopullisessa toteutussuunnittelussa.

Mielipide 3: Yksityishenkilö, 24.10.2024

Lyhennelmä

Mielipiteen antajan mielestä on lyhytnäköistä muuttaa Terholan peltoalue asuinalueeksi. Mielipiteen antaja perustelee pellon säilyttämistä, koska se on virkistys- ja ulkoilupaikkana aktiivisessa käytössä ja että paikallisella luonnolla on mielenterveyttä tukevia ominaisuuksia. Mielipiteen antaja korostaa alueen luonto- ja terveysarvoja ja toivoo, että alueella ei tehdä mitään muutoksia. Mielipiteen antaja mainitsee, että pellolla on maisemallisia arvoja ja että Järvenpää houkuttelee pääkaupunkiseudun asukkaita peltomaisemilla. Mielipiteen antaja huomauttaa, ettei pellolle rakentamista voi palauttaa. Mielipiteen antaja suosittelee päättäjiä ja suunnittelijoita käymään peltoalueella eri vuodenaikoina ja tarkkailemaan alueen luonto- ja terveysarvoja.

Mielipiteen antaja esittää huolensa, että yhdyslatu poistuisi kokonaan Paavonpolun ja Terholan väliltä. Mielipiteen antaja kysyy, onko kaupunki selvittänyt Paavonpolun ja Terholan välisen reitin hiihtäjämäärää päivä- ja viikkotasolla. Mielipiteen antaja vetoaa hiihtolatureittien terveysvaikutuksiin ja lasten mahdollisuuksiin harjoitella hiihtämistä.

Mielipiteen antaja kiinnittää huomiota myös kuntoradan pysäköintimäärään. Mielipiteen antajan mielestä kadut tulevat täyttymään uusien asukkaiden autoista, koska tonteille ei tulla rakentamaan riittävästi autopaikkoja. Mielipiteen antajan mielestä alueen muutos



huonontaa Terholan liikuntapuiston ympäristöä ja että alue on jo nykyään ahdas autojen pysäköimiseen.

Mielipiteen antaja kysyy Idänpääntien katualueen leventämisestä ja sen mahdollisuudesta yksityisen tontin ja pallottelukentän välissä. Mielipiteen antaja toivoo katualueen ratkaisussa, ettei nykyistä ulkoilun yhdysreittiä poisteta autoliikenteen tieltä. Mielipiteen antaja kertoo, että Idänpääntie on ulkoilijoiden ja vanhusten lisäksi ala- ja yläkoululaisten käyttämä reitti liikuntatunneille, koululle ja kotiin. Mielipiteen antaja lisää, että Kytötie on vaarallinen, koska jalankulkijat liikkuvat autotien vieressä jalkakäytävän puuttumisen takia.

Mielipiteen antaja lopuksi esittää muutaman kysymyksen. Miten Idänpääntiellä turvataan jatkossa jalankulkijoiden turvallisuus? Miten järjestetään asuinalueen sujuva pysäköinti ja miten varmistetaan, että kuntoradan pysäköintialue pysyy ulkoilualueen käyttäjien pysäköinnissä? Miten turvataan hiihtämisen ja liikkumisen mahdollisuudet kuten alueella on nykyisin? Miten peltoalueen poistamisessa huomioidaan nykyiset lähialueen asukkaat ja muutoksen vaikutus kaupunginosan imagoon? Mitä peltoalueen poistamisella tuodaan alueelle tilalle? Mikä on Terholan pallottelukentän kohtalo? Kuinka Järvenpään kaupunki varmistaa jokaiselle asukkaalle riittävät terveys- ja sosiaalipalvelut?

Mielipiteen liitteenä on valokuvia Terholan peltoalueesta.

Vastine

Asemakaavan suunnittelussa huomioidaan alueen luonto-, maisema- ja virkistysarvot, seuraamalla asemakaavaa varten tai sen aikana valmisteltujen selvityksien suosituksia. Samalla huomioidaan aikaisempia luonto- ja maisemaselvityksiä, jotka sisältävät suunnittelualueen. Asemakaavatyön aikana suunnittelija sekä muut asiantuntijat ovat aktiivisesti käyneet asemakaava-alueella eri vuodenaikoina. Asemakaavassa luontoarvoja on huomioitu säilyttämällä luonnon kannalta merkittävimmät alueet lähivirkistysalueina (VL), sekä määräämällä urheilu- ja virkistyspalvelualueella (VU) luontoarvojen huomioimista.

Maisemakuvan kannalta rakentamistehokkuudessa on otettu huomioon puuston reunavyöhykkeiden läheisyys ja puuston korkeus, osoittamalla rakentaminen vain peltoalueelle. Asemakaava jättää rakentamisen ja metsänrajan väliin lähivirkistysaluetta ja rajoittaa rakentamisen vain pientaloihin. Samanaikaisesti asemakaavan rakennettavan alueen rajauksessa on huomioitu nykyinen virkistyskäyttö ja liikuntapalveluiden toiveet alueen kehittämiselle.

Peltoalueen kehittäminen ja hulevesien käsittelyn parantaminen hulevesikosteikoilla ja altailla muuttaa asemakaava-aluetta nykyistä puistomaisemmaksi, mutta asemakaava-alueelle jää edelleen peltomaista niittyaluetta lähivirkistysalueen sisälle. Terholan liikuntapuiston ja muiden lähivirkistysalueiden tarkempi toteutus ratkaistaan puistosuunnitelmillla.



Asemakaava ei katkaise olemassa olevia yhdyslatureittejä, vaan uudelleenohjaa Idänpääntiellä kulkevan ladun asemakaava-alueen itäpuolelle. Asemakaavan myötä yhdyslatu kulkee edelleen Paavonpolun ja Terholan välillä. Nykyisellään Idänpääntiellä ei ole jalankululle ja pyöräilylle väylää, minkä takia muun muassa talvisin kävelijöiden tulee kulkea autotien reunalla.

Idänpääntien katualuetta levennetään 18 metriin. Katualueen leventäminen mahdollistaa jalankulku- ja pyöräilyväylän Idänpääntielle ja varaa katualuetta yleiskaavan mukaista tulevaisuuden yhteystarvetta varten. Leveämpi katualue antaa mahdollisuuden erilaisiin suunnitteluratkaisuihin, joilla voidaan varmistaa katualueen toimivuus, turvallisuus ja viihtyisyys. Asemakaavan voimaantulon myötä Idänpääntien varrella kulkeva ulkoilun yhdysreitti muuttuu jalankulku- ja pyöräilyväyläksi.

Asemakaava-alueella on voimassa asemakaavojen pysäköintinormituksen suunnitteluohje (17.9.2020 § 39 Kaukeltk, päivitetty 27.4.2023 § 29). Yli kolmen asunnon asuinpientaloja varten on rakennettava yksi ja puoli autopaikkaa asuntoa kohden, sekä riittävä määrä vierasautopaikkoja. Enintään kahden asunnon pientaloja varten on rakennettava kaksi autopaikkaa asuntoa kohden. Terholan liikuntapuiston pysäköintialueelle varataan tilaa noin 50 autopaikalle ja kahdelle linja-autolle. Kaupunki on arvioinut asemakaavaluonnoksen pysäköintimäärät riittäviksi. Kaupungin liikennesuunnittelu ja pysäköinninvalvonta voivat puuttua tarpeen tullen pitkäaikaiseen pysäköintiin liikuntapuiston pysäköintialueella.

Mielipide 4: Yksityishenkilö, 29.10.2024

Lyhennelmä

Mielipiteen antaja esittää, että Terholan metsä ja viheralue ovat tärkeitä ulkoilun ja liikunnan paikkoja ja ne pitää säilyttää. Mielipiteen antaja kommentoi viitesuunnitelmaa, että uusi asuinalue pienentää metsää ja peltoa, joilla on vaikutusta kaupunkilaisten terveyteen ja viihtyvyyteen. Lisäksi mielipiteen antajan mielestä kaupungin nykyiset asemakaavamuutokset vähentävät viheralueita ympäri Järvenpäästä.

Mielipiteen antaja perustelee viheralueiden säilyttämistä Luonnonvarakeskuksen (Luke) ja Terveystieteiden tutkimuskeskuksen (THL) katsauksella ja siinä havaitun kaupunkiluonnon myönteisillä terveys- ja talousvaikutuksilla. Mielipiteessä on linkki asian artikkeliin.

Mielipiteen antaja pyytää kaupunkia selvittämään tarkasti, minne muualle kuin metsiin ja viheralueisiin voidaan lisätä asuntoja.

Vastine

Asemakaavan suunnittelussa huomioidaan alueen luonto-, maisema- ja virkistysarvot, seuraamalla asemakaavaa varten tai sen aikana valmisteltujen selvityksien suosituksia.



Samalla huomioidaan aikaisempia luonto- ja maisemaselvityksiä, jotka sisältävät suunnittelualueen. Asemakaavatyön aikana suunnittelija sekä muut asiantuntijat ovat aktiivisesti käyneet asemakaava-alueella eri vuodenaikoina. Asemakaavassa luontoarvoja on huomioitu säilyttämällä luonnon kannalta merkittävimmät alueet lähivirkistysalueina (VL), sekä määrittämällä urheilu- ja virkistyspalvelualueella (VU) luontoarvojen huomioimista.

Maisemakuvan kannalta rakentamistehokkuudessa on otettu huomioon puuston reunavyöhykkeiden läheisyys ja puuston korkeus, osoittamalla rakentamisen vain peltoalueelle. Asemakaava jättää rakentamisen ja metsänrajan väliin lähivirkistysaluetta ja rajoittaa rakentamisen vain pientaloihin. Samanaikaisesti asemakaavan rakennettavan alueen rajauksessa on huomioitu nykyinen virkistyskäyttö ja liikuntapalveluiden toiveet alueen kehittämiseksi.

Peltoalueen kehittäminen ja hulevesien käsittelyn parantaminen hulevesikosteikoilla ja altailla muuttaa asemakaava-aluetta puistomaisemmaksi, mutta asemakaava-alueelle jää edelleen peltomaista niittyaluetta lähivirkistysalueen sisälle. Terholan liikuntapuiston ja muiden lähivirkistysalueiden tarkempi toteutus ratkaistaan puistosuunnitelmilla.

Asemakaavaratkaisu ei esitä kaadettavaksi metsää asuinalueen tieltä. Asemakaavan eteläisen ja itäisen osan puusto säilyy nykyisellään. Alueen kehittäminen mahdollistaa jäljelle jäävän peltoalueen metsittämisen ja maisemoinnin. Hiihtoladun yhdysreitien uudelleenohjaaminen Idänpääntien varrelta asemakaava-alueen itäpuolelle tulee aiheuttamaan puuston harventamista ladun ympäriltä asemakaava-alueen pohjoispuolella.

Asemakaavaa ohjaa Yleiskaava 2040, jota varten kaupunki on tutkinut mahdollisuuksia uudelle rakentamiselle kokonaan uusilla asuinalueilla mutta myös täydennysrakentamismahdollisuuksilla varsinkin tiivistyville asemanseuduilla.

Mielipide 5: Yksityishenkilö perikunnan puolesta, 30.10.2024

Lyhennelmä

Mielipiteen antaja ilmoittaa, ettei Idänpääntien viereisillä kiinteistöillä ja tien varressa kulje hulevedet. Mielipiteen antaja huomauttaa, että palloilukentältä lentää palloja Idänpääntielle, koska kentän verkkoaita on matala. Lisäksi mielipiteen antaja suosittelee betonia materiaalivalinnaksi yleisötilaisuudessa esitetylle ajatukselle vessasta liikuntapuiston alueella.

Vastine

Asemakaavassa pyritään kehittämään alueen hulevesien käsittelyä. Idänpääntielle tehdään asemakaavatyön aikana katusuunnitelma, joka huomioi katualueen kuivatuksen



ja hule- ja pintavesien käsittelyn. Kaupunkitekniikan suunnittelu laatii erilliset suunnitelmat viher-, puisto- ja katualueille asemakaavatyön aikana ja sen jälkeen. Katu- ja liikuntapuiston suunnitelmilla pyritään varmistamaan toimintojen sujuvuus, turvallisuus ja viihtyisyys. Liikuntapuistoon rakennettavien pukuhuoneiden ja varastotilojen julkisivumateriaaleja tullaan huomioimaan muun muassa rakentamistapaohjeessa asemakaavan ehdotusvaiheessa.

Mielipide 6: Yksityishenkilö, vastaanotettu 31.10.2024 (päiväty 30.10.2024)

Lyhennelmä

Mielipiteen antaja toivoo, että alueen kehittämisessä huomioidaan viheralueen biodiversiteetti, monipuolinen eläinlajisto ja eläinkantojen elinvoimaisuus alueella.

Vastine

Asemakaavan suunnittelussa huomioidaan alueen luonto-, maisema- ja virkistysarvot, seuraamalla asemakaavaa varten tai sen aikana valmisteltujen selvityksien suosituksia. Samalla huomioidaan aikaisempia luonto- ja maisemaselvityksiä, jotka sisältävät suunnittelualueen. Asemakaavassa luontoarvoja on huomioitu säilyttämällä luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävimmät alueet lähivirkistysalueina (VL), sekä määräämällä urheilu- ja virkistyspalvelualueella (VU) luontoarvojen ja viheryhteyden huomioimista. Lisäksi hulevesien käsittelyn määräykset (hule-x, hu-1) rakennettavilla korttelialueilla on mitoitettu niin, että alueen vesivirtaamat vaikuttavat mahdollisimman vähän Isokydön purolaakson lehdon luonnonsuojelualueeseen tulevaisuudessa ja jo rakentamisaikana.

Rakentamistapaohjeessa ohjeistetaan myös korttelialueiden piharatkaisuihin siten, että valinnoissa suosittaisiin kotimaisia kasvilajeja, jotka sopeutuvat hyvin niittymaisemaan ja tukevat alueen pölyttäjiä.

Mielipide 7: Yksityishenkilö, 31.10.2024

Lyhennelmä

Mielipiteen antaja toivoo, että asemakaavan valmistelussa huomioidaan peltoalueen ulkoilukäyttö kaikkina vuodenaikoina ja ei pelkästään hiihtäjien käytössä. Lisäksi mielipiteen antaja korostaa, että saavutettavat viheralueet parantavat kaupungin



viihtyisyyttä ja että Järvenpäähän tulisi jättää rakentamisen keskelle luontoa.

Vastine

Asemakaavatyön aikana suunnittelija sekä muut asiantuntijat ovat aktiivisesti käyneet asemakaava-alueella eri vuodenaikoina. Asemakaavatyön aikana on tehty yhteistyötä liikuntapalveluiden kanssa varmistamaan alueen virkistyspalvelutoiminta myös jatkossa. Asemakaavaan on esitetty ohjeellisena ul-merkinnällä reittejä, jotka huomioisivat hiihtoladun yhdysreitit lisäksi myös muut alueella ulkoilevat henkilöt kaikkina vuodenaikoina. Asemakaavassa on pyritty varmistamaan, että alueen lähivirkistys- sekä urheilu- ja liikuntapalvelualueet ovat yhtä saavutettavia kuin nykytilanteessa, osoittamalla rakentamisen vain peltoalueelle ja jättämällä pellon reunat viheralueiksi.

Mielipide 8: Yksityishenkilö, päivätty 4.11.2024 (päivätty 31.10.2024)

Lyhennelmä

Mielipiteen antaja on huolestunut Isokydöntien ja Idänpääntien rauhattomuudesta, koska ilta- ja yöaikana teillä kaahaillaan. Mielipiteen antaja toivoo, että katusuunnittelussa toteutetaan hidastetöyssyjä rauhoittamaan tieliikenne ja muutos tehdään mahdollisimman pian. Mielipiteen antaja pyytää huomioimaan Terholan liikuntapuiston runsas käyttö ja alueella tapahtuva häiriökäyttäytyminen. Häiritsevän käytön vähentämiseksi mielipiteen antaja esittää esimerkiksi alueen valaisemista, polkujen säilymistä hiekkapohjaisina ja ajokielloilla. Mielipiteen antaja haluaa, että toimintojen muutos ei häiritse uusia tai vanhoja asuinrakennuksia. Lisäturvallisuutta varten mielipiteen antaja toivoo puistojen ja leikkipaikkojen aitaamista. Mielipiteen antaja lisää, että Terholan tenniskentän pysäköintialue on tärkeä, mutta muuttuu yöaikana rauhattomaksi.

Mielipiteen antaja toivoo, että viitesuunnitelmaan merkitty Idänpääntien hiihtolatureitin siirto ja kevyenliikenteen väylän toteutus tapahtuvat hyvissä ajoin, jotta tie on talvisin turvallisempi koululaisille ja kävelijöille. Mielipiteen antaja korostaa myös liikuntapuiston nykyisten käyttäjien autojen pysäköintiä Idänpääntien kadunvarressa ja että liikuntapuiston käyttäjät saattavat jatkossa pyrkiä pysäköimään uuden asuinalueen puolella.

Virkistystoiminnoissa mielipiteen antaja pyytää koirien huomiointia koirapuistolla, koska pelto on aktiivisesti koiranulkoiluttajien käytössä.

Mielipiteen antaja esittää, että asemakaavan pitää säilyttää mahdollisimman paljon lähiluontoa, koska peltoalueet ovat tärkeitä virkistysalueita ja vähentävät kaupungin ahtauden tuntua. Mielipiteen antaja kokee, että peltoalueiden säilyttäminen on myös arvokasta ekologisesti ja maisemallisesti, koska pellot tuovat alueelle luonnonläheisyyttä. Rakennettavan alueen ja metsänreunan välille mielipiteen antaja ehdottaa luonnontilaista vyöhykettä ja lähiluontoa tukevia ratkaisuja kuten niittyalueita ja kukkivia puulajeja.



Mielipiteen antaja nostaa myös huomioon otettavaksi vesisademäärän ja huleveden viivyttämisen suojaistutuksilla, viheralueilla ja viherkatoilla.

Mielipiteessä on valokuvia tekstin yhteydessä. Ensimmäinen kuva on Idänpääntieltä talvella. Kuva esittää, kuinka talvisin kevytliikenne siirtyy autotielle, kun yhdysreitti siirtyy vain hiihtämiseen. Toinen ja kolmas kuva esittävät Terholan peltoalueen kukintaa kesällä.

Vastine

Asemakaavassa Idänpääntien katualuetta levennetään. Katualueen leventäminen mahdollistaa jalankulku- ja pyöräilyväylän Idänpääntielle ja varaa katualuetta yleiskaavan mukaista tulevaisuuden yhteystarvetta varten. Asemakaavan voimaantulon myötä Idänpääntien varrella kulkeva ulkoilun yhdysreitti muuttuu jalankulku- ja pyöräilyväyläksi. Ulkoilun yhdysreitti siirtyy kulkemaan kaava-alueen ja Kytöperänkujan itäpuolella. Leveämpi katualue antaa mahdollisuuden erilaisiin suunnitteluratkaisuihin, joilla voidaan varmistaa katualueen toimivuus, turvallisuus ja viihtyisyys. Kaupunkitekniikan suunnittelu laatii erilliset suunnitelmat viher-, puisto- ja katualueille asemakaavatyön aikana ja sen jälkeen. Asemakaavamuutos ei koske Terholan tenniskentän aluetta eikä siten sen ratkaisuja tarkastella tämän kaavan yhteydessä.

Asemakaava-alueella on voimassa asemakaavojen pysäköintinormituksen suunnitteluohje (17.9.2020 § 39 Kaukeltk, päivitetty 27.4.2023 § 29). Yli kolmen asunnon asuinpientaloja varten on rakennettava yksi ja puoli autopaikkaa asuntoa kohden, sekä riittävä määrä vierasautopaikkoja. Enintään kahden asunnon pientaloja varten on rakennettava kaksi autopaikkaa asuntoa kohden. Terholan liikuntapuiston pysäköintialueelle varataan tilaa noin 50 autopaikalle ja kahdelle linja-autolle. Uutta katua Idänpäänlenkkiä ei ole mitoitettu mahdollistamaan kadunvarsipysäköintiä. Kaupunki on arvioinut asemakaavaluonnoksen pysäköintimäärät riittäviksi. Kaupungin liikennesuunnittelu ja pysäköinninvalvonta voivat puuttua tarpeen tullen pitkäaikaiseen pysäköintiin liikuntapuiston pysäköintialueella.

Asemakaavaan ei erikseen merkitä koirapuistoa. Asemakaavatyön aikana on tehty yhteistyötä liikuntapalveluiden kanssa tavoitteena varmistaa alueen virkistyspalvelutoiminta myös jatkossa ja kuultu heidän toiveitaan alueen kehittämisessä. Asemakaavaan on esitetty ohjeellisena ul-merkinnällä reittejä, joilla huomioidaan hiihtäjien lisäksi myös muut alueella ulkoilevat henkilöt kaikkina vuodenaikoina. Asemakaavassa on pyritty varmistamaan, että alueen lähivirkistys- sekä urheilu- ja liikuntapalvelualueet ovat yhtä saavutettavia kuin nykytilanteessa osoittamalla rakentaminen vain peltoalueelle ja jättämällä pellon reunat viheralueiksi.

Asemakaavan suunnittelussa huomioidaan alueen luonto-, maisema- ja virkistysarvot, seuraamalla asemakaavaa varten tai sen aikana valmisteltujen selvityksien suosituksia. Samalla huomioidaan aikaisempia luonto- ja maisemaselvityksiä, jotka sisältävät suunnittelualueen. Asemakaavatyön aikana suunnittelija sekä muut asiantuntijat ovat aktiivisesti käyneet asemakaava-alueella eri vuodenaikoina. Asemakaavassa luontoarvoja on huomioitu säilyttämällä luonnon kannalta merkittävimmät alueet lähivirkistysalueina



(VL), sekä määräämällä urheilu- ja virkistyspalvelualueella (VU) luontoarvojen huomioimista.

Maisemakuvan kannalta rakentamistehokkuudessa on otettu huomioon puuston reunavyöhykkeiden läheisyys ja puuston korkeus, osoittamalla rakentaminen vain peltoalueelle. Asemakaava jättää rakentamisen ja metsänrajan väliin lähivirkistysaluetta ja rajoittaa rakentamisen vain pientaloihin. Lisäksi hulevesien käsittelyn määräykset (hule-x, hu-1) rakennettavilla korttelialueilla on mitoitettu niin, että alueen vesivirtaamat vaikuttavat mahdollisimman vähän Isokydön purolaakson lehdon luonnonsuojelualueeseen tulevaisuudessa ja jo rakentamisaikana.

Alueen luontoarvojen säilymistä ja alueen kehittämisen vaikutuksia Isokydön purolaakson lehdon luonnonsuojelualueeseen huomioidaan asemakaavan lisäksi myös ehdotusvaiheessa laadittavassa rakentamistapaohjeessa. Rakentamistapaohjeessa painotetaan liikuntapuiston ja piha-alueiden hulevesi- ja istutusratkaisuja ja suositellaan. Rakentamistapaohjeessa suositellaan suomalaisia niittykasveja ja ekosysteemipalveluita tukevia istutuksia.



Luonnosaineisto oli nähtävillä 01.10.2025–31.10.2025

Mielipiteitä pyydettiin toimittamaan 31.10.2025 mennessä.

Terholan uuden asuinalueen luonnosaineistosta tuli yhteensä kahdeksan mielipidettä ja kuusi lausuntoa. Yhden mielipiteen antajat pysyivät, ettei heidän mielipidettänsä lisätä liitteeseen.

Yhteenveto sekä asemakaavoituksen vastineet:



Lausunto 1: Telia Finland Oyj, 1.10.2025**Lyhennelmä**

Telia Finland Oyj ilmoittaa, että heidän verkkoansa löytyy asemakaava-alueelta. Kaapeleiden siirto ja suojaus tulee huomioida mahdollisten maanrakennustöiden yhteydessä ja kaapelien katkaisua pitää pyrkiä välttämään. Suunnitelmat on laadittava niin, ettei siirtoja tule kuin pakottavista syistä. Siirto ja suojauskustannukset kuuluvat tilaajan maksettaviksi, ellei toisin ole sovittu.

Vastine

Kaapeleiden sijainnit on otettu huomioon asemakaavan valmistelussa. Asemakaavan ehdotuksessa on pyritty, ettei kaapeleita tarvitse siirtää. Lausunto ei vaadi jatkotoimenpiteitä asemakaavaan tai asemakaavan muutokseen.

Lausunto 2: Caruna Oy, vastaanotettu 23.10.2025, päivätty 22.10.2025**Lyhennelmä**

Caruna Oy ilmoittaa, että asemakaava-alueelle on rakennettava uutta sähköjakeluverkkoa palvelemaan uusia rakennuksia ja että kaapelointi tehdään katurakentamisen yhteydessä. Heidän mukaansa alueella on tarvetta uudelle puistomuuntamolle ja asemakaavaluonnokseen on osoitettu asianmukaisesti ohjeellinen sijoituspaikka.

Lisäksi Caruna Oy ilmoittaa, että he toteuttavat siirrot, jos heidän sähköverkkonsa komponentteihin kohdistuu siirtotarpeita. Siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Siirtojen edellytyksenä on, että niille järjestyy uudet pysyvät sijainnit.

Caruna Oy pyytää mahdollisuutta antaa lausunnon vielä kaavaehdotusvaiheessa.

Vastine

Lausunto ei vaadi jatkotoimenpiteitä asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen.



Lausunto 3: Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, vastaanotettu 31.10.2025, päivätty 30.10.2025

Lyhennelmä

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ilmoittaa, että heillä ei ole huomautettavaa asemakaavaluonnoksesta. He näkevät, että asemakaavan ratkaisu täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta Järvenpään yleiskaava 2040:n mukaisesti.

Vastine

Lausunto ei vaadi jatkotoimenpiteitä asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen.

Lausunto 4: Järvenpään Vesi, 30.10.2025

Lyhennelmä

Järvenpään Vesi ilmoittaa, että alueella sijaitsee paineviemäri ja putken siirtoa tulee tehdä vain harkiten, koska putkea ei ole tarpeen saneerata iästään huolimatta. Putki on huomioitu riittävin johtorasittein asemakaavassa. Järvenpään Vesi ilmoittaa myös, että alueella sijaitsee vesijohto ja sen siirtoa tulee tehdä harkiten.

He ilmoittavat vielä, että vesihuollon siirtoon liittyvät kustannukset menevät aiheuttajaperiaatteen mukaisesti. Lopuksi he pyytävät, että asemakaavan valmistumisen jälkeen tulevat tonttijaot on tehtävä niin, ettei alueelle synny tarvetta vesihuollon lisärakentamiselle.

Vastine

Lausunnon jälkeen Järvenpään Vesi on sopinut, että paineviemärin putki siirretään kulkemaan uudella katualueella. Tämän takia ehdotuksesta on poistettu uuden asuinalueen pohjoispuolella kulkenut johtorasite. Tonttijako tehdään asemakaavan yhteydessä ja se tehdään kuten asemakaavassa on esitetty.

Lausunto 5: Helsingin kaupunginmuseo, Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo, vastaanotettu 31.10.2025, päivätty 30.10.2025

Lyhennelmä

Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo eli Helsingin kaupunginmuseo ilmoittaa, että



Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa alueelle ei ole osoitettu sellaisia kulttuuriympäristöarvoja, että museolla olisi rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman suhteen kaavaluonnokseen huomautettavaa.

Helsingin kaupunginmuseo kertoo lausunnossaan heidän suorittamasta maastotarkastelusta asemakaava-alueen rakennettavalla alueella keväällä 2025. Maastotarkastuksen tavoitteena oli selvittää, onko alueella havaittavissa kulttuurikerroksia, löytöjä tai ilmiöitä, jotka viittaisivat kiinteään muinaisjäännökseen tai muuhun arkeologiseen kohteeseen tai aiheuttaisivat lisäselvitystarpeita.

Helsingin kaupunginmuseo kulki aluetta läpi tarkastellen järjestelmällisesti ja silmämääräisesti alueen topografiaa ja maannoksia. Pelto-osuuksilla he tekivät pintapoimintaa ja paikoin kairasivat maakerroksia. He eivät havainneet asemakaava-alueelta mitään kiinteään muinaisjäännökseen tai muuhun arkeologiseen kohteeseen viittaavaa ilmiötä tai löytöjä.

Helsingin kaupunginmuseo ilmoittaa, että arkeologisesta näkökulmasta ei ole estettä hankkeen edistämiseksi. Asemakaavan luonnoksen rakentamisalue ei ole laajentunut vireilletulovaiheesta, joten lisäselvityksille ei ole tarvetta.

Vastine

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ehdotuksessa rakentamisalue ei ole muuttunut vireilletulo- tai luonnosvaiheesta eli ei ole tarvetta arkeologisesta näkökulmasta lisäselvitykselle. Lausunto ei vaadi jatkotoimenpiteitä asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen.

Lausunto 6: Keski-Uudenmaan Ympäristökeskus, 31.10.2025

Lyhennelmä

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus on tyytyväinen, että asemakaavassa otetaan huomioon silmälläpidettäväksi luokiteltu ketoneilikka. He huomauttavat, että virkistyskäytön lisääntymisessä liikuntapuistossa on merkittävä riski, että ketoneilikan nykyinen esiintymisalue heikkenee liikuntapuiston ja pysäköintialueen välillä jäävällä alueella. Ympäristökeskus suosittelee, että asemakaava-alueen avoimelle virkistysalueelle perustetaan luonnon monimuotoisuusarvot edellä hoidettava niittyalue, johon ketoneilikkaa ja muuta niittylajistoa voidaan siirtää.

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus antaa niittyalueelle hoito-ohjeena, että niittyalue on niitettävä kerran loppukesästä ja niittojäte on kerättävä pois, jotta alueen maaperä köyhtyy ja säilyy arvokkaalle niittylajistolle sopivana. Ympäristökeskus ilmoittaa, että he voivat olla mukana mahdollisen niittyalueen ja sen hoidon suunnittelussa.

Lisäksi ympäristökeskus kertoo, että eteläosassa havaittu kolohaapa tulee säilyttää



alueella, johtuen mahdollisesta liito-oravan virtsajäljestä.

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus lisää lausuntoon, että alueella esiintyy komealupiinia, joka on haitallinen vieraslaji. Komealupiini on pyrittävä poistamaan alueelta ja vieraslaji on otettava huomioon maanrakennustöiden yhteydessä.

Lopuksi Keski-uudenmaan ympäristökeskus esittää hulevesimääräyksiin lisättäväksi, että hulevesien hallintaratkaisut eivät saa vaarantaa vastaanottavan vesistön luontoarvoja ja vedenlaatua.

Vastine

Rakentamistapaohjeessa (selostuksen liite 6.) otetaan huomioon Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen esittämä hoito-ohje asemakaava-alueen ja varsinkin liikuntapuiston niityille. Rakentamistapaohje täsmentää asemakaavaa ja sen selostusta huomioimaan ketoneilikka liikuntapuistossa. Liikuntapuiston ohjeeksi rakentamistapaohjeessa annetaan, että Ketoneilikan kannalta alue tulisi pitää avoimena tai laji tulisi siirtoistuttaa muualle. Alueen kehittämisessä ja kulkuyhteyksien muodostamisessa tulee säilyttää ketoneilikalle ihanteellisia alueita avo-ojien varsilla. Alueen Ketoneilikan siemenpankkia voi tarvittaessa siirtää alueen kehittämisessä, kunhan ketoneilikka siirtyy sille ihanteelliseen alueeseen liikuntapuiston sisällä. Liikuntapuiston osat, joita ei käytetä alueen toiminnoiksi, kulkuväyliksi, hulevesien käsittelyyn tai huolto- tai paikoitusalueiksi, on istutettava kotimaiseksi niittyseokseksi, esimerkiksi perhosniityksi, tai muutoin rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan

Luontokartoituksessa havaittu kolohaapa jää Terholanniityn lähivirkistysalueen sisälle eikä Asemakaava ja asemakaavan muutos vaadi kolohaavan kaatamista. Puulle ei erikseen esitetä suojelemisen merkintää, mutta puun sijainti lähivirkistysalueella tulisi riittää puun säilymiseen alueella.

Asemakaavoitus ilmoittaa alueella havaituista komealupiineista ja kolohaavasta eteenpäin.

Hulevesimääräykseen on lisätty, että hulevesien hallintaratkaisut eivät saa vaarantaa vastaanottavan vesistön luontoarvoja ja vedenlaatua.



Mielipide 1: Yksityishenkilö, vastaanotettu 13.10.2025, lähetetty 2.10.2025

Lyhennelmä

Mielipiteen antaja esittää muutaman huomion asemakaavaluonnoksesta:

- *Mielipiteen antajan mielestä hulevesien johtamiseen käytettävien avo-ojien kuuluisi olla kaupungin puolella eikä yksityisten tonttien sisällä. Hän perustelee asiaa tonttien piha-alueiden ko'oilla ja sillä, että naapurit voivat peittää omat ojansa, jolloin hulevedet eivät kulkisi enää mihinkään.*
- *Mielipiteen antaja kysyy, onko hulevesialue jalkapallokentän vieressä käyttäjille turvallinen ratkaisu ja etäisyys riittävä?*
- *Mielipiteen antajan mielestä pysäköintiä ei ole selvästi merkitty. Hän lisää, että pysäköintipaikat ovat oleellisia alueen saavutettavuuden kannalta.*
- *Mielipiteen antaja mainitsee, että AP-korttelin 1971 laidalla ei ole kadunvarsipysäköintiä. Hänen mielestensä kadunvarsipysäköinnin puute johtaa siihen, että kadunvarret ovat jatkuvasti täynnä autoja. Onnistuneena kadunvarsipysäköintinä hän mainitsee Lepolassa Kurkiaurakadun kadunvarsipysäköinnin.*

Vastine

Asemakaavassa tietyille kortteleille on määrätty korttelin sisälle avo-ojat. Nämä avo-ojat palvelevat vain korttelin hulevesien viivyttämistä. Sellaiset avo-ojat, jotka palvelevat laajemmin tai useampaa korttelia, on määrätty yleisille alueille kuten Terholanniityn (VL-3) sisälle. Asemakaavamääräys varmistaa, ettei ojaa saa peittää. Lisäksi rakentamistapaohje vaatii asemakaavan ohella, että naapuritonttien on yhdessä hoidettava korttelin avo-ojaa.

Liikuntapuiston hulevesien käsittelylle varataan asemakaavassa riittävästi tilaa. Asemakaavaan esitetyt hulevesialueet ovat ohjeellisia, jotta niitä voidaan toteutussuunnitteluvaiheessa vielä tarvittaessa muuttaa. Asemakaava esittää hulevesiselvityksen mukaisen rajauksen ja lopullinen toteutussuunnittelu tehdään puistosuunnittelussa.

Asemakaavassa osoitetaan pysäköintialueen aluevaraus ja pysäköintipaikat merkitään tarkemmin katu- ja puistosuunnitelmiin. Liikuntapuiston pysäköintialueen pysäköintipaikat tullaan esittämään puistosuunnitelmassa. Asemakaavaan esitetty liikuntapuiston pysäköintialue on määrätty ohjeellisena, jotta sitä voidaan tarvittaessa kehittää tai muuttaa toteutussuunnitteluvaiheessa.

Katujen varsille ei tulla osoittamaan erillisiä pysäköintipaikkoja. Kadunvarsipaikkoja ei esitetä asemakaavassa, vaan katusuunnitelmassa. Kyseiseen sijaintiin ei ole suunnitteilla erillisiä pysäköintipaikkoja. Viereisen liikuntapuiston pysäköintialueelle tulee



mahdolliseksi pysäköidä autoa lyhytaikaisesti. Kiinteistön tarvitsemat pysäköintipaikat tulee sijoittaa kiinteistölle.

Mielipide 2: yksityishenkilöt, vastaanotettu 13.10.2025, päivätty 12.10.2025

Lyhennelmä

Mielipiteen antajat eivät ole tyytyväisiä päätökseen rakentaa Terholan pellolle. Heidän mielestään alueelle on jo viime vuosina rakennettu liikaa taloja, joka on vaikuttanut alueella liikkumisen viihtyisyyteen. Edellinen rakentaminen on heidän mukaansa tuhonnut paljon Terholan alueen metsää ja ulkoilualueita, sekä aiheuttanut häiriökäyttäytymistä kuten roskaamista. He lisäävät, että alueelle rakentaminen tulisi lisäämään koiran ulkoiluttajia alueelle ja ulkoiluttajien käytös tulisi vaikuttamaan alueen viihtyisyyteen rajoituksista huolimatta. Heidän mukaansa peltoalueen rakentaminen siirtäisi nykyiset koiran ulkoiluttajat pellolta Terholan kuntoradalle, jossa koiran ulkoiluttaminen on kiellettyä.

Mielipiteen antajat ovat huolissansa Järvenpään kaupunkirakenteen laadusta ja vehreydestä. He toivovat, ettei kaupungista hävitetä luontoa tai vihreyttä, sekä säilytetään julkista tilaa. Mielipiteen antajat toivovat, että Terholan puita ei kaadeta. Lisäksi he ovat myös huolissansa Terholan metsien kunnosta, jos ihmisten määrä kasvaa. Mielipiteen antajat toivoisivat, että kaupunkiin istutettaisiin lisää puita, koska ne tuottavat heidän mielestään viihtyisyyttä ja parantavat ilmanlaatua. Mielipiteen antajien mielestä Terholan pitää säilyttää laajana ulkoilualueena, koska Järvenpäässä on heidän mielestään vähän kunnollisia yleisiä ulkoilualueita. Lisäksi he ovat huolestuneita laadukkaiden ulkoilualueiden saavutettavuudesta, koska kaikilla ei ole autoa.

Mielipiteen antajat eivät ole tyytyväisiä kaupungin päättäjiin ja kaupungin kehityksen suuntaan. He toivovat, että päättäjät ajattelisivat kauas tulevaisuuteen päätöksissä, eivätkä keskittyisi lyhyen ajanjakson tuloihin. Mielipiteen antajat esittävät, että Terholan liikuntapuiston pellon rakentamisen sijaan kaupungin tulisi tutkia täydennysrakentamismahdollisuuksia tyhjiillä tonteilla ja kunnostaa Terholan kuntoiluvälineitä. Mielipiteen antajien mielestä kaupungin kehitys keskittyy liikaa rahaan ja rakentamisen lisäämiseen, eikä tarpeeksi kaupungissa jo asuviin. Tämä nykyinen keskittyminen vaikuttaa heidän mukaansa kaupungin viihtyisyyteen. Lisäksi he pohtivat, kuinka kaupungilla on varaa rakentaa lisää asuinalueita.

[kaksi allekirjoitusta]

Vastine

Asemakaava-alueelle jää rakentamisen ja Terholan liikuntapuiston lisäksi pelto- tai niittyaluetta lähivirkistysalueena (VL-3, Terholanniitty). Lähivirkistysalue tulee



palvelemaan kaikkia nykyisen tapaisesti. Terholan kuntoradalla on koiran ulkoiluttaminen kiellettyä ja asemakaava-alue ei sisällä kuntoradan aluetta.

Asemakaava-alueen etelä- ja itäosien puusto säilyy lähivirkistysalueella. Pohjoispuolella hiihtolatureitin siirtäminen Idänpääntien varrelta kulkemaan asemakaava-alueen Kytöperänkujan itäpäästä tulee merkitsemään vähintään puuston harventamista, jotta hiihtoladulle laskee riittävästi lunta. Hiihtolatureitti esitetään asemakaavassa ohjeellisena, jotta sitä voidaan tarvittaessa muuttaa puistosuunnitelmien kehittyessä.

Asemakaava ja asemakaavan muutos eivät heikennä virkistysreittien saavutettavuutta. Alueen sisällä kulkevat reitit yhdistyvät ulkopuolella oleviin reitteihin kuten aikaisemmin.

Kaupungin asemakaavoittamista ohjaa Yleiskaava 2040, johon on esitetty rakennettavien peltoalueiden lisäksi täydennysrakentamisalueita varsinkin juna-asemien tai seisakkien seuduilla. Asemakaavan yhteydessä kehitetään asuinrakentamisen lisäksi myös Terholan liikuntapuistoa ja asemakaava-alueen lähivirkistysalueita. Näitä tutkitaan tarkemmin puistosuunnitelmissa.

Mielipide 3: yksityishenkilöt, vastaanotettu 16.10.2025, päivätty 15.10.2025

Lyhennelmä

Mielipiteen antajat ovat huolissaan peltoalueiden säilymisestä Järvenpäässä. He esittävät, että luonnollisena niittynä Terholan peltoalueet ja jalkapallokenttä ovat merkittävä virkistysalue kaikkina vuoden aikoina. Mielipiteen antajat toivoisivat, että ensisijaisesti rakennettaisiin Sipoontien varren pellot, koska alue ei ole heidän mukaansa suosittua ulkoilualueita kuten Terholan pellot. Terholan alue on heidän mukaansa jo rakennettu lähes täyteen, joka on muun muassa aiheuttanut, että kuntorata ei enää kiertele paljoa metsäalueella. Mielipiteen antajat lisäävät, että heidän mielestään Järvenpäässä ei ole tarvetta rakentaa uutta asuinalueita, viitaten Annitädin-kylän asuinalueen valmistumiseen ja tämän hetken tonttien myyntiarvoihin. He toivovat, että kaupunki mieluummin keskittyisi alueen viihtyvyyden parantamiseen ja Terholan luonnon säilyttämiseen.

[kaksi allekirjoitusta]

Vastine

Asemakaava-alueelle jää rakentamisen ja Terholan liikuntapuiston lisäksi pelto- tai niittyalueita lähivirkistysalueena (VL-3, Terholanniitty). Lähivirkistysalue tulee palvelemaan kaikkia nykyisen tapaisesti. Terholanniityn lopullinen kehittäminen tehdään puistosuunnitelmalla.



Asemakaava-alueen etelä- ja itäosien puusto säilyy lähivirkistysalueella. Pohjoispuolella hiihtolatureitin siirtäminen Idänpääntien varrelta kulkemaan asemakaava-alueen Kytöperänkujan itäpäästä tulee merkitsemään vähintään puuston harventamista, jotta hiihtoladulle laskee riittävästi lunta. Hiihtolatureitti esitetään asemakaavassa ohjeellisena, jotta sitä voidaan tarvittaessa muuttaa puistosuunnitelmien kehittyessä.

Asemakaava ja asemakaavan muutos eivät heikennä virkistysreittien saavutettavuutta. Alueen sisällä kulkevat reitit yhdistyvät ulkopuolella oleviin reitteihin kuten aikaisemmin.

Kaupungin asemakaavoittamista ohjaa Yleiskaava 2040, johon on esitetty tulevaisuudessa rakennettavat peltoalueet. Asemakaavan yhteydessä kehitetään asuinrakentamisen lisäksi myös Terholan liikuntapuistoa ja asemakaava-alueen lähivirkistysalueita. Näitä tutkitaan tarkemmin puistosuunnitelmissa. Puistosuunnitelmissa voidaan tarkemmin tutkia lähivirkistysalueen luontoarvoja ja sen kehittämistä.

Mielipide 4: yksityishenkilöt, 31.10.2025

Lyhennelmä

Mielipiteen antajat kertovat, että liikuntapuiston jalkapallokenttä on Järvenpään palloseuran ja harrastajajoukkueiden käytön lisäksi myös nuorison aktiivinen kokoontumispaikka. He ovat havainnoineet, että kenttää roskataan säännöllisesti ja avoimen pääsyn takia kentän nurmipinta vaurioituu, kun alueella liikutaan polkupyörillä, mopoilla ja mönkijöillä tai kun kenttää käytetään muuten kuin on tarkoitettu esimerkiksi koirien ulkoilutukseen.

Mielipiteen antajat kertovat jalkapallokentän viereisen maavallin historiasta. Heidän mukaansa maavalli on valmistunut kentän viereen johtuen häiriökäyttäytymisestä ja jalkapallopelaamisen aiheuttaneista vahingoista yksityisillä tonteilla. Maavalli ja siihen istutettu kasvillisuus on suojannut yksityisiä tontteja jalkapallopelaamiselta. Mielipiteen antajat kertovat, että aikoinaan yksityiset tontit sopivat kaupunginpuutarhurin kanssa, että yksityiset tontit hoitavat vallin yläosan ja tonttien puoleisen rinteet kunnossapidosta.

Mielipiteen antajat kommentoivat luonnosta keskittyen kolmeen aiheeseen: vesien hallintaan, liikuntapuiston toiminnallisuuteen ja liikennejärjestelyihin.

Mielipiteen antajat kokevat, että Destia Oy:n toimesta tehdystä vesitasesuunnitelmasta jäi epäselväksi selvitys Kytöperänkujan hulevesivirtausten suunnitelmasta. Heidän mielestään Kytöperänkujan tiealueen avo-ojat ovat painuneet lähes umpeen. Mielipiteen antajat esittävät, että suunnittelun edetessä tulisi varmistaa Kytöperänkujan hulevesien ohjautuminen ja varmistaa, ettei hulevesien virtausreittiä estetä. He ovat huolissansa, että jos hulevesien ohjautumista ei oteta huomioon suunnittelussa, Kytöperänkujan alue voi alkaa tulvita.

Mielipiteen antajat haluavat, että kaupunki luopuu jalkapallokentän pohjoispuoleisten katsomorakenteiden tekemisestä. He kokevat, että katsomon rakentaminen ei tule



olemaan kustannustehokasta johtuen nykyisen vallin toteutustavasta. Lisäksi he eivät koe realistisena toteuttaa Terholan liikuntapuistoon kilpailumitotettua jalkapallokenttää johtuen sen vaatimista pelitapahtumien tilanmäärästä ja jalkapallokentän nykyisestä sijoittumisesta. He listaavat, että Järvenpäässä on jo olemassa pelitapahtumia varten kenttäkapasiteettia, joissa on paremmat katsomotilat, infrastruktuuri sekä liikenneyhteydet. Mieliapiteen antajat esittävät, että katsomon olisi parempi sijaita eteläpuolella, jos kaupunki sellaista haluaa. Heidän mukaansa eteläpuolella katsomo huomioi paremmin esitetyn pysäköinnin, pelitapahtumien toimintojen tilantarpeen, sekä auringonsuunnan.

Mieliapiteen antajat toivovat, että asemakaavan mahdollistama huoltorakennus sisältää wc-tilat pelaajien lisäksi myös katsojille. Nykyään heidän mukaansa alueella pelaavat käyttävät olemassa olevaa vallialuetta tähän tarkoitukseen, aiheuttaen häiriökäyttäytymistä ja ilman wc-tiloja toiminta voisi häiritä tulevaisuudessa myös uuden asuinalueen asukkaita.

Lisäksi mieliapiteen antajat toivovat, että kentän aitaamisessa ja valaisemisessa huomioidaan yöllinen häiriökäyttäytyminen. He toivovat, että nykyisille ja tulevillekin alueen asukkaille varmistetaan yörauha. He toivovat myös, että aita on riittävän korkea, jotta pallot pysyvät vahinkolaukauksissakin kenttälueen sisällä.

Mieliapiteen antajat toivovat, että Idänpääntien liikennemäärien kasvaessa alueelle rakennetaan tarvittavat hidasteet. Heidän mielestään Idänpääntien suoruus aiheuttaa häiriökäyttäytymistä ja he toivovat, että muun muassa Kytöperänkujan kohdalla tielle rakennettaisiin hidastuskoroke.

Mieliapiteen antajat pitävät siitä, että koko Idänpääntien pituudelle tulisi jalkakäytävä.

Mieliapiteen antajat haluavat, että alueen kehittämisessä huomioidaan Kytöperänkujan haasteet. Hiihtolatureitin kehittämisessä heidän mielestään tulisi huomioida Kytöperänkujan itäpään tilanpuute ja kiinteistöjen sujuva liikennöinti. Heidän mielestään suunnittelun tulisi varmistaa Kytöperänkujan jätehuollon ja talvikunnossapidon kääntymisen kujan loppupäässä.

Mieliapiteen antajat esittävät, että Kytöperänkujalle tulisi asettaa pysäköintikielto sen kapeuden vuoksi. Heidän mukaansa parhaillaan hiihtäjät jättävät Kytöperänkujalle autonsa ja pysäköidyt autot aiheuttavat ongelmia talvikunnossapidolle. Mieliapiteen antajat ovat huolissansa, että hiihtolatureitin kulkeminen Kytöperänkujan itäpäässä saattaa uudestā pysäköintialueesta huolimatta aiheuttaa kujalle pysäköintiä ilman pysäköintikieltoa.

Vastine

Kytöperänkuja ei sisälly asemakaava-alueeseen kadun päitä lukuunottamatta. Asemakaavassa varmistetaan, että alueen kehittäminen ei heikennä ympäröivän alueen hulevesien käsittelyä, huomioimalla asemakaava-alueen sisällä kulkevat hulevesivirtausreitit.



Mielipiteen huomioidut liikuntapuiston toteutussuunnittelusta on viety sisäisesti eteenpäin. Kaupunkitekniikan suunnittelupalvelut kehittävät liikuntapuistoa tarkemmin puistosuunnitelmassa. Asemakaavassa nyt huomioidaan riittävät tilavaraukset liikuntapuiston toiminnoille. Asemakaavan viitesuunnitelmaan on esitetty, että katsomot toteutuisivat jalkapallokentän eteläpuolelle liikuntapuiston rakennusalan sisälle. Valaistus ja aitaaminen huomioidaan puistosuunnittelussa.

Liikuntapuiston huoltorakennukselle varataan asemakaavassa 300 kerrosneliömetriä rakennusoikeutta. Rakennusoikeuden määrään on laskettu mahdollisten pukukoppien ja vessojen tilantarpeet.

Asemakaavassa varataan Idänpääntielle riittävästi katualuetta, jotta sitä voidaan tulevaisuudessa muuttaa. Mahdollisia hidasteita suunnitellaan katusuunnittelun yhteydessä, eikä niitä siten esitetä asemaakaavassa. Mahdollisten hidasteiden suunnittelu tulee ajankohtaiseksi vasta tulevaisuudessa Idänpääntien pohjoisosaa ympäröivän maankäytön kehittyessä.

Katusuunnittelun yhteydessä Idänpääntielle suunnitellaan toisistaan erotellut pyörätie ja jalkakäytävä, mutta tätä ei esitetä asemaakaavassa. Nykyisin Idänpääntien varressa kulkevat kuntosivat siirretään kulkemaan liikuntapuiston ja Kytöperänkujan itäpuolelta ja tämä osoitetaan myös asemakaavassa.

Asemakaavassa Kytöperänkujan itäpää esitetään edelleen katualueena, jotta kujan pää palvelee edelleen kääntymistä ja talvikunnossapitoa. Asemakaavassa ja myöhemmin katusuunnitelmassa tullaan jättämään tilaa kääntöpaikalle. Yksityisajoneuvojen kääntäminen tulee mahdollistaa omalla tontilla. Hiihtolatureitti esitetään asemakaavassa ohjeellisena, jotta sitä voidaan tarvittaessa muuttaa puistosuunnitelmien kehittyessä ilman tarvetta uudelle asemakaavalle tai asemakaavan muutokselle.

Järvenpään liikennetiimille on välitetty liikenneasiat eteenpäin. Tämä ei ole asemakaava-asiaa, mutta Kytöperänkujalle tullaan esittämään katusuunnittelun yhteydessä pysäköintikieltoja ainakin kääntöpaikan yhteyteen.

Mielipide 5: Keski-Uudenmaan polkijat ry, 31.10.2025

Lyhennelmä

Mielipiteen antajat pitävät tärkeänä, että asemakaavassa varataan riittävästi tilaa Idänpääntiellä jalankulun ja pyöräilyliikenteen tavoitetilalle, jossa pyöräily ja jalankulku on eroteltu toisistaan ja että katusuunnitelmassa huomioidaan tämä periaate. He huomaavat, että pyöräilyliikenteen kehittämissuunnitelmassa on mainittu tämä tavoitetila pyöräilyn ja jalankulun erottelusta, mutta he eivät näe sitä kunnallistekniikan suunnitelmaluonnoksissa.



Mielipiteen antajat kokevat, että uuden asuinalueen alue on rauhallista ja vähäliikenteistä, jonka takia heidän mielestään uuden kadun alkupää ei ole toimiva ratkaisu, jos jalankulku ja kävely on vain toisella puolella katua. He esittävät, että uusi katu toimisi kokonaisuudessaan paremmin pihakatuna tai muulla tavoin rauhoitetun liikenteen alueena heti Idänpääntien risteyksestä alkaen. Tämä heidän mukaansa ei synnyttäisi sekavuutta jalankulun tai pyöräilyn liikenteeseen.

Lopuksi mielipiteen antajat toivovat, että erillispientalojen korttelialueilla (AO) olisi vaatimus polkupyörien pysäköintipaikoista kuten asemakaavassa on asuinpientalojen korttelialueella (AP). He toivovat, että jos polkupyörien pysäköintipaikkoja ei määrätä, niin sitten ei määrättäisi myöskään autopaikkojen määrää erillispientalojen korttelialueilla.

Vastine

Pihakadun ei katsottu olevan sopiva ratkaisu uuden kadun alkupäähän liikuntapuiston liikenteen vuoksi. Loppupään osalta se ei olisi vaikuttanut katusuunnitteluissa tehtäviin ratkaisuihin, joten koko uusi katuverkko päätettiin osoittaa tavalliseksi kaduksi. Muilta osin ei asemakaava-asiaa, mutta katusuunnittelussa kadun alkupäähän vain asumisen puolelle päädyttiin esittämään erillinen yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä, koska se katsottiin tarpeelliseksi liikuntapuiston liikenteen vuoksi, mutta molemminpuoliselle ei katsottu olevan tarpeita. Jalankulun ja pyöräilyn kulku liikuntapuistoon on katusuunnittelun yhteydessä suunniteltu siten, että tarvetta myös liikuntapuiston puoleiselle yhteydelle ei ole.

Erillispientalojen korttelialueelle ei tarkemmin esitetä määräyksiä liittyen polkupyöriin. Asemakaavaa varten tehdään rakentamistapaohje (selostuksen liite 6.), joka sisältää pyöräpysäköintiohjeen myös omakotitalotonteille. Autopysäköintimääräykset perustuvat kaupungin voimassa olevaan asemakaavojen pysäköintinormituksen suunnitteluohjeeseen. Autopysäköintimäärillä varmistetaan, että jokaisen on toteutettava riittävästi pysäköintiä omalle tontilleen, jotta ihmiset eivät pysäköisi kadunvarteen tai liikuntapuistoon esitetylle pysäköintialueelle.

Mielipide 6: yksityishenkilöt, 31.10.2025

Lyhennelmä

Mielipiteen antajat listaavat muutaman huomion luonnoksesta.

Mielipiteen antajat kokevat, että alueelle tavoitellaan liian tiivistä rakentamista.

Mielipiteen antajat kysyvät Kytöperänkujan itäpäähän liittyen, että voiko ladun tehdä kääntöpaikalle? Heidän mielestään esitetty hiihtolatureitti vaikuttaisi Kytöperänkujan

- vierailijoiden pysäköintiin,



- alueen asukkaiden autojen peruuttamiseen tai kääntämiseen,
- lumien auraamiseen kujalla,
- osan kiinteistön salaojituksiin,
- ja lasten pulkkamäen laskemiseen.

Lisäksi mielipiteen antajat kokevat, että hiihtolatu kulkee liian lähellä taloja.

Vastine

Terholan asemakaavan rakentamisen määrää ohjaa Yleiskaavan 2040. Yleiskaavassa asuinalue on määrätty pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP), yleiskaavamääräyksellä: "Alue varataan ensisijaisesti monipuoliselle pientalovaltaiselle asumiselle ja sitä palveleville lähipalveluille sekä alueen luonteeseen soveltuvalla elinkeinotoiminnalle." Yleiskaavassa alueelle arvioitu asukasmäärä oli 170 ja asemakaavan luonnoksessa arvio oli 180, eli alueen tehokkuus vastaa tavoiteltua asuntojen ja asukkaiden määrää. Ehdotus laskee alueen rakentamisen määrää luonnoksesta, jolloin uusi arvioitu asukasmäärä alueelle on noin 170.

Kytöperänkuja ei sisälly asemakaava-alueeseen kadun päitä lukuun ottamatta. Asemakaavassa varmistetaan, että alueen kehittäminen ei heikennä ympäröivän alueen hulevesienkäsittelyä, huomioimalla asemakaava-alueen sisällä kulkevat hulevesivirtausreitit.

Asemakaavassa Kytöperänkujan itäpää esitetään edelleen katualueena, jotta kujan pää palvelee kääntymistä ja talvikunnossapitoa. Asemakaavassa ja myöhemmin katusuunnitelmassa tullaan jättämään tilaa kääntöpaikalle. Yksityisajoneuvojen kääntäminen tulisi mahdollistaa omalla tontilla. Hiihtolatureitti esitetään asemakaavassa ohjeellisena, jotta sitä voidaan tarvittaessa muuttaa puistosuunnitelmien kehittyessä ilman tarvetta uudelle asemakaavalle tai asemakaavan muutokselle.

Mielipide 7: yksityishenkilöt, vastaanotettu 3.11.2025, päivätty 31.10.2025

Lyhennelmä

Mielipiteen antajat ilmoittavat vastustavansa asemakaavaa ja asemakaavan muutosta, koska heidän mielestään alueen muuttamisella asuinrakentamiseen ei ole perusteluja ja että muutos haittaisi luonnonympäristöä ja ympäröivän alueen asukkaita. He esittävät kantansa seitsemän teeman kautta: alueen käyttötarkoitus ja virkistysarvot, saavutettavuus, hiihtoladun ja virkistysreittien kaventuminen, asukasmäärä, luontoarvot ja



linnusto, maisemalliset vaikutukset, sekä hulevesien hallinta ja ilmastokriisi.

- 1. Mieliapiteen antajien mielestä nykyinen urheilu- ja virkistyspalvelualue (VU) tulisi säilyttää sellaisenaan, perustellen alueen hyvinvointiin vaikuttavaa merkitystä ulkoilulla, liikkumisella ja luonnon kokemisella. Heidän mielestänsä Järvenpään vetoaorma tulee luonnosta ja että rakentaminen heikentäisi tätä ja virkistymistä luonnossa.*
- 2. Mieliapiteen antajien mielestä alue on tasaisuuden vuoksi erittäin ikäystävällinen ja esteetön ja siksi heistä alueelle ei tulisi rakentaa, jotta luonto säilyy lähellä ja saavutettavana. Lisäksi he vetoavat siihen, että alue on heidän mukaansa Kinnarin koulun lähin rakentamaton luontoalue.*
- 3. Mieliapiteen antajat kokevat, että asemakaavan luonnoksessa esitetulle hiihtolatureitille on jätetty vähän tilaa. He pitävät siitä, että isompi pysäköintialue Idänpääntiellä lisää latuverkon saavutettavuutta, mutta kokevat että reitti joutuu siirtymään asuinrakentamisen tieltä kapealle osuudelle. He toivovat, että luonnoksen virkistysreitit tutkitaan uudelleen, jotta virkistäytyminen ei heikkene. Mieliapiteen antajat esittävät, että rakentamisen tulisi sijaita pelkästään Idänpääntien läheisyydessä, jolloin virkistysreiteille voisi jättää laajemmin tilaa muuhun maankäyttöön nähden.*
- 4. Mieliapiteen antajat vertaavat selostuksessa esitettyä asukkaiden määrän arviota (180 asukasta) verrattuna yleiskaava 2040:ssä esitettyyn asukasmäärään (170 asukasta) ja ovat huolestuneita, kuinka tämä asukasmäärä vaikuttaa infrastruktuuriin, liikenteen ja palveluiden kestävyyteen. Heidän mielestänsä pienempi asuinalue vain Idänpääntien varrella riittäisi kaupungin kasvutavoitteisiin.*
- 5. Mieliapiteen antajien mielestä lintuselvityksen tulokset eivät riitä kuvaamaan alueen linnustoa ja alueelle tulisi tehdä uudet ja kattavammat selvitykset. He esittävät esimerkkinä, kuinka selvityksessä ei havaittu pöllöjä, vaikka heidän mukaansa alueella tiedetään elävän pöllöjä. Mieliapiteen antajat nostavat myös huomioon selvityksen havaitseman kolohaavan ja siinä esiintyneen liito-oravan virtsanjäljen. He ovat huolestuneita rakentamisen sijainnista verrattuna havaintoon. He lisäävät, että ovat itse havainneet alueella myös muita oravia, jonka takia oravalajien elinympäristö tulisi heidän mielestänsä suojata. He esittävät tämän lisäsyynä sille, että rakentamisen pitäisi sijaita vain uuden katualueen leveämmän osuuden kohdalla.*
- 6. Mieliapiteen antajat nostavat Rambollin tekemästä Järvenpään yleiskaavaluonnoksen maisemaselvityksestä (12/2019) selostukseen otetun kohdan, kuinka asemakaava-alueen sanotaan soveltuvan maisemakuvallisesti kohtalaisesti rakentamiselle ja pyytävät, että asemakaavasta esitetään maisemakuvasovitteita, koska niitä ei ollut esitetty luonnoksessa. Heidän mielestänsä maisemakuvasovitteet saisivat ihmiset todennäköisemmin vastustamaan rakentamista. Mieliapiteen antajat lisäävät, että asemakaavaluonnoksen selostus on puutteellinen heidän mielestänsä, koska he eivät havaitse, miten maisemavaikutukset on otettu huomioon asemakaavan suunnittelussa*



tai varsinkaan lainaus: "mahdollisuus rakentamisen tarkemmalla sijoittamisella ja tilaratkaisuilla" on huomioitu asemakaavan suunnittelussa.

7. Viimeisenä teemana mielipiteen antajat ovat huolissaan asemakaavan hulevesien hallinnasta. Heidän mielestään alueen hulevesien hallinnan on huomioitava ilmastokriisin aiheuttama kuormittavuus sellaisella varmuudella, että ne riittävät estämään vesistöjen tilan heikkenemisen. He korostavat alueen savista maaperää ja vesien valumista Isokydönpuroon, ja kuinka virtausmäärien muutokset voivat vaikuttaa peruuttamattomasti alueen luontoon.

Mielipiteen antajat päättävät toteamalla, ettei alueen asuinrakentaminen ole heidän mielestään perusteltua alueen luonto-, maisema- ja virkistysarvojen vuoksi. He esittävät, että alueelle ei rakenneta uutta asuinalueutta vaan rakentamista saisi korkeintaan olla Idänpääntien varrella ja sen sijaan alue kehitetään voimassa olevaa asemakaavaa huomioiden.

[kaksi allekirjoitusta]

Vastine

Asemakaavaa ja asemakaavan muutosta ohjaa Yleiskaava 2040, jossa uusi asuinalue on määrätty pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP), yleiskaavamääräyksellä: "Alue varataan ensisijaisesti monipuoliselle pientalovaltaiselle asumiselle ja sitä palveleville lähipalveluille sekä alueen luonteeseen soveltuvalle elinkeinotoiminnalle." Yleiskaavassa alueelle arvioitu asukasmäärä oli 170 ja asemakaavan luonnoksessa arvio oli 180, eli alueen tehokkuus vastaa tavoiteltua asuntojen ja asukkaiden määrää. Ehdotus laskee alueen rakentamisen määrää luonnoksesta, jolloin uusi arvioitu asukasmäärä alueelle on noin 170. Infrastruktuurin, liikenteen ja palveluiden kestävyys ja kehittyminen on otettu huomioon yleiskaavavaiheessa. Asemakaavassa huomioidaan kasvava liikenteenmäärä varaamalla riittävästi katualuetta ja varmistamalla alueelle riittävät pysäköintimääräykset. Uusi asuinalue kasvattaa Idänpääntien liikennemääriä noin 200 ajoneuvon verran vuorokaudessa. Idänpääntien liikennemäärää kasvaa noin 900 ajoneuvoon vuorokaudessa asuinrakentamisen toteutuessa. Lisäksi liikuntapuiston toimintojen kehittyminen todennäköisesti lisää käytön määrää ja täten hetkittäisiä liikennemääriä. Nämä otetaan huomioon liikenne- ja katusuunnittelussa.

Asuinalue sijoittuu nykyiselle peltoaukealle, joten rakentaminen ei tule sijoittumaan luonnonympäristöön. Lisäksi Terholan liikuntapuiston alueella vaaditaan huomioimaan alueen luontoarvot ja -yhteydet. Asemakaava-alueelle jää rakentamisen ja Terholan liikuntapuiston lisäksi pelto- tai niittyaluetta lähivirkistysalueena (VL-3, Terholanniitty). Lähivirkistysalue tulee palvelemaan kaikkia virkistyskäytössä nykyisen tapaisesti. Liikuntapuiston ja Terholanniityn lopullinen ja tarkempi kehittäminen tehdään puistosuunnitelmalla. Liikuntapuiston, Idänpääntien ja lähivirkistysalueiden kehittäminen palvelee tulevien asukkaiden lisäksi myös olemassa olevia Terholan asukkaita.



Nykyinen urheilu- ja virkistyspalvelualue kattaa laajan alueen, jota liikuntapuisto ei ole hyödyntänyt, kun sen toiminnot ovat toteutuneet eri paikkoihin kuin nykyisessä asemakaavassa. Asemakaavan muutoksella saadaan liikuntapuisto vastaamaan enemmän toteutunutta muotoaan ja pystytään hyödyntämään paremmin liikuntapuiston peltoaukea asumiseen ja virkistykseen.

Asemakaava ja asemakaavan muutos eivät heikennä nykyisten virkistysreittien saavutettavuutta. Alueen sisällä kulkevat reitit yhdistyvät ulkopuolella oleviin reitteihin kuten aikaisemmin ja suunnittelussa on huomioitu peltoaukealle kehittyneet polut virallisten ulkoilureittien ohella. Alueen asuintonttien rakentamisessa tulee piha-alueiden muodostaa puutarhamainen kokonaisuus, joka tukee alueen luontoarvoja ja monipuolistaa nykyisen viljelypellon kasvillisuutta.

Hiihtolatureitti ei siirry asuinrakentamisen tieltä, vaan reitti uudelleenohjataan, jotta saadaan mahdollistettua Idänpääntien katualueelle muun muassa jalankulun ja pyöräilyn väylä ja mahdollisuus kehittää tie tulevaisuuden liikennemäärien muuttuessa. Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen virkistysreitit on määrätty ohjeellisina, jotta reittejä voidaan haluttaessa siirtää ilman tarvetta uudelle asemakaavan muutokselle.

Talvi- ja kevätlintulaskennat suoritettiin niiden virallisilla ajanjaksoilla talvella ja keväällä 2025. Kaikki kartoitukset suoritettiin oikea-aikaisesti ja aina kyseessä olevalle lajille suotuisalla ilmalla. Tammikuusta maaliskuulle pöllöille suotuisia ilmoja oli vähän vuonna 2025 mutta alueella käytiin silloin kun oli suotuisaa. Aluetta on kaavoitettu sillä oletuksella, että alueella esiintyy edelleen lehtopöllöä, vaikka niiden pöntöllä varustettu puu oli kaatunut laskennan ajankohtana.

Asemakaavassa on jo huomioitu liito-oravan virtsanjäljen havainto. Puu sijaitsee lähivirkistysalueella ja sen kohdalle ei ole tulossa mitään muutoksia. Rakentamisen sijainti ei tule vaikuttamaan liito-oravien mahdollisuuteen elää etelä- ja itäosan metsänkaistaleilla, koska rakentaminen sijaitsee vain pellolla.

Kohtalainen sana viittaa usein arvioon tai mittakaavaan, jossa jotakin luonteenpiirrettä tai ominaisuutta ei pidetä erityisen merkittävänä, mutta se on kuitenkin riittävä tai hyväksyttävä tietyssä kontekstissa. Se voi liittyä esimerkiksi säätiloihin, suorituksiin tai muihin arvioitaviin asioihin, joissa kohtuullisuus on keskeinen käsite.

Rambollin selvitys on otettu huomioon jo Terholan ja lähiympäristöjen peltojen yleiskaavassa, kun uusia asuinalueita on rajattu. Selvitys ei anna syytä sille, että aluetta ei saisi rakentaa. Lisäksi selvityksen tarkastelualue keskittyy pääasiassa asemakaavan ulkopuolella olevalle Isokydönpellolle. Viitesuunnitelmaa on tarkennettu asemakaavan ehdotusta varten muun muassa esittämään tarkemmin suunnitelman sijoittuminen maisemassa havainnekuvilla ja alueleikkauksella.

Asemakaavassa voidaan vaikuttaa siihen, kuinka rakentaminen tulee sijoittamaan nykyisellä peltoaukealla rakennusaloilla. Tilaratkaisut ja tonttikohtaiset sijoittamiset



liittyvät toteutussuunnitteluun. Lopullinen toteutus tulee riippumaan tonttiratkaisuista, mutta niihin on annettu rakentamistapaohjeessa (selostuksen liite 6.) ohjeet.

Alueelle on tehty hulevesiselvitys (selostuksen liite 11.), jota on seurattu asemakaavan suunnittelussa. Asemakaavassa on esitetty yleisille alueille hulevesienkäsittelyyn alueita ja tonteille on määrätty riittävät hulevesimääräykset. Lisäksi tonttikohtaisten hulevesien hallintaa ohjeistetaan rakentamistapaohjeessa.



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Järvenpää	Täyttämispvm	15.1.2026
Kaavan nimi	Terholan uusi asuinalue		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	25.9.2024
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	190023
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	13,4856	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,2053
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	13,2803

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	13,4701	99,89	8900	0,07	0,1898	8900
A yhteensä	2,4511	18,2	8600	0,35	2,4511	8600
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	9,6529	71,7	300	0,00	-3,2937	300
R yhteensä						
L yhteensä	1,3661	10,1	0	0,00	1,0324	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	13,4701	99,89	8900	0,07	0,1898	8900
A yhteensä	2,4511	18,2	8600	0,35	2,4511	8600
AP	0,6646	27,1	2750	0,41	0,6646	2750
AO	1,7865	72,9	5850	0,33	1,7865	5850
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	9,6529	71,7	300	0,00	-3,2937	300
VL	7,5861	78,6	0	0,00	5,9853	0
VU	2,0668	21,4	300	0,01	-9,2790	300
R yhteensä						
L yhteensä	1,3661	10,1	0	0,00	1,0324	0
Kadut	1,3661	100,0	0	0,00	1,0324	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						