

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.....	10
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	16
3.1.4	Maanomistus.....	22
3.2	Suunnittelutilanne.....	23
3.2.1	Kaava-alueita 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	31

4.2.6	Hyväksymisvaihe	32
4.3	Viranomaisyhteistyö.....	32
4.4	Asemakaavan tavoitteet	32
4.4.1	Lähtökohta-aineiston tavoitteet.....	32
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	38
5.1	Asemakaavan rakenne.....	38
5.2	Mitoitus	39
5.3	Palvelut	39
5.4	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	39
5.5	Aluevaraukset	40
5.5.1	Korttelialueet	40
5.5.2	Muut alueet.....	42
5.6	Kaavan vaikutukset	44
5.6.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	44
5.6.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	44
5.6.3	Vaikutukset liikenteeseen.....	44
5.6.4	Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen.....	45
5.6.5	Vaikutukset hulevesiin	47
5.6.6	Muut vaikutukset	49
5.7	Ympäristön häiriötekijät	50
5.8	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	51
5.9	Nimistö.....	51
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	52
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	52
6.2	Toteuttamisen ajoitus.....	54
6.3	Toteutuksen seuranta.....	54

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi: Terholan uusi asuinalue

Diaarinumero: JARDno-2024-730

Kaavatunnus: 190023

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee:

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

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

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

Asemakaavan muutoksella poistuu:

19. eli Terholan kaupunginosan lähivirkistysaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu seuraavat tonttijaot:

(täydennetään asemakaavan valmistelun edetessä)

Asemakaavan laatija:

Järvenpään kaupunki, Kaavoitus ja liikenne

Sähköpostiosoitteet ovat muotoa: etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi

Yhteyshenkilö:

Arkkitehti Werner Vähä-Impola (puhelin 040 315 2979)

Järvenpää-info:

040 315 2880

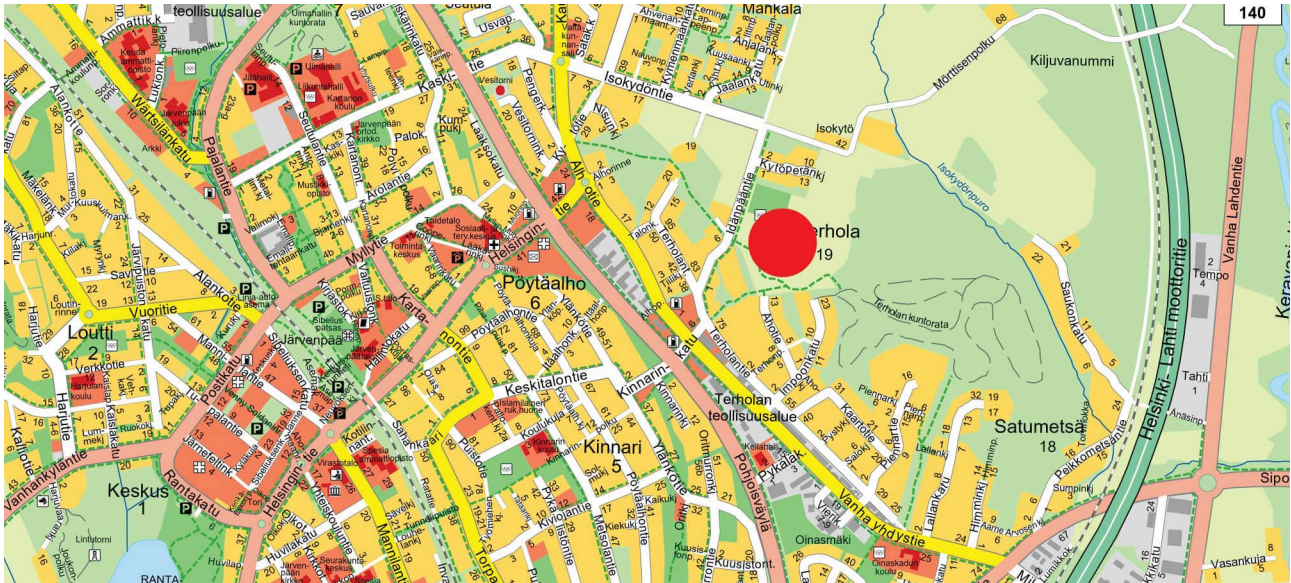
www.jarvenpaa.fi

[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 (2.10.2024) (14 sivua)
- Liite 2. Asemakaavan kartta ja -määräykset (luonnos, 1.10.2025) (1 sivu)
- Liite 3. [Tonttijakokartta \(liitteenä ehdotusvaiheessa\)](#)
- Liite 4. Maankäytön viitesuunnitelma (luonnos, 1.10.2025) (1 sivu)
- Liite 5. Lausuntojen ja mielipiteiden lyhennelmät ja vastineet (1.10.2025) (17 sivua)
- Liite 6. [Asemakaavan seurantalomake \(liitteenä ehdotusvaiheessa\)](#)
- Liite 7. [Rakentamistapaohje \(liitteenä ehdotusvaiheessa\)](#)
- Liite 8. Terholan asemakaava-alue - Hulevesiselvitys ja hallinnan suunnitelma. (04/2025.) Sitowise.
- Liite 9. Terholan peltoisen alueen luontoarvot 2025. (08/2025.) Järvenpään kaupunki.
- Liite 10. [Rakennettavuusselvitys, katusuunnitelmat ja maamassojen yleissuunnitelma \(liitteenä ehdotusvaiheessa\)](#)

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. Samassa yhteydessä tutkitaan pientalorakentamisen mahdollistamista osassa aluetta. Urheilu- ja virkistyspalvelualueen rajausta päivitetään ja Idänpääntien katualuetta levennetään.

Alueelle osoitetaan 9 050 k-m² (kerrosneliömetriä) asuinrakentamiseen ja 1 600 k-m² rakennusoikeutta talousrakennuksia varten. Alueelle mahdollistuu noin 64 asuntoa ja 180 asukasta. Asuinrakentaminen toteutetaan joko yhtiömuotoisena tai erillispientaloina.

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 varrella kulkeva ulkoilureitti ohjataan kulkemaan Kytöperänkujan itäpäädyn vierestä.

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

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteutussuunnittelu ja rakennuslupien 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 suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

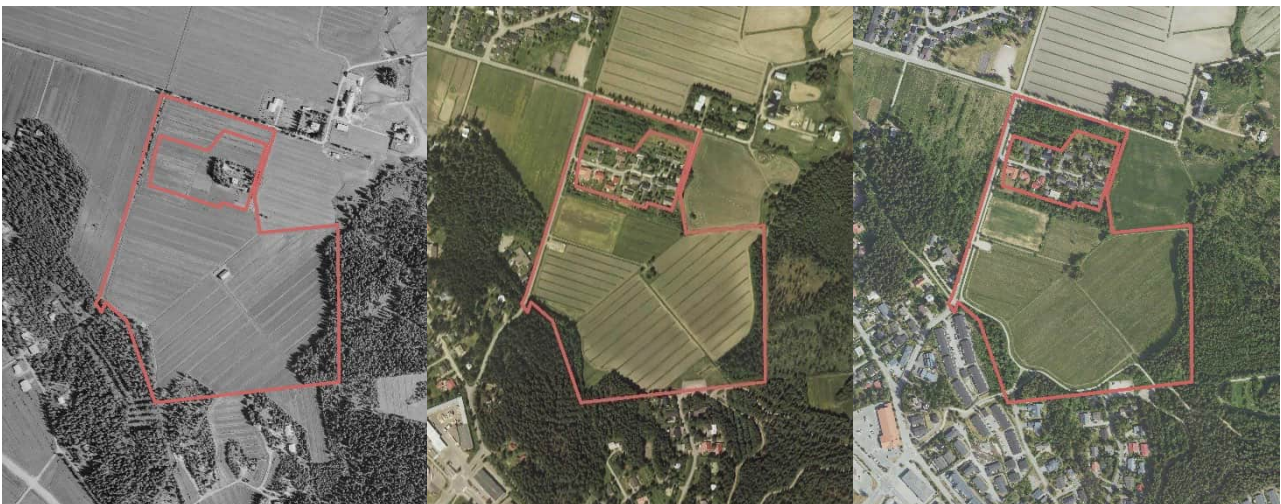
Asemakaava-alue sijaitsee Terholan kaupunginosassa, Terholan ja Isokydön kaupunginosien rajalla. Asemakaavasuunnittelu koskee Terholan liikuntapuistoa, Idänpääntietä ja Kytöperäнкуjaa ympäröiviä lähivirkistysalueita. Alue rajautuu pohjoisessa Kytöperäнкуjan tontteihin ja yksityisiin peltoalueisiin, lännessä 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 pohjoisosassa on ollut peltokäytössä 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-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.

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 9., 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 havainnoinnit tehtiin talvella talvilintulaskennan ajankohtana ja kevättalvella pöllöt ja kevätlintulaskennan. Selvityksessä ei havaittu pöllöjä. Havainnointitaulukot löytyvät liitteestä 9.

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 kamomillasauniota. Avo-ojien ympäristössä esiintyy monipuolisesti niittykukkalajeja, jotka mahdollistavat pölyttäjille 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.

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 lisäisi 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. Merivaelliset 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).) Asemakaavan muutos mahdollistaa alueelle noin 180 asukasmäärän lisäyksen.

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. Kytöperänselän omakotitalojen julkisivumateriaaleina on käytetty puuta ja tiiltä. Kytöperänselän 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 myös talvisin 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 AH-korttelialue, joka mahdollistaa tontteja palvelevan yhteisen jätteiden lähikeräyspisteen sijoittamisen tontille.

Hulevedet

Asemakaavaa ja asemakaavan muutosta varten alueelle on tehty hulevesiselvitys (Liite 8). 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

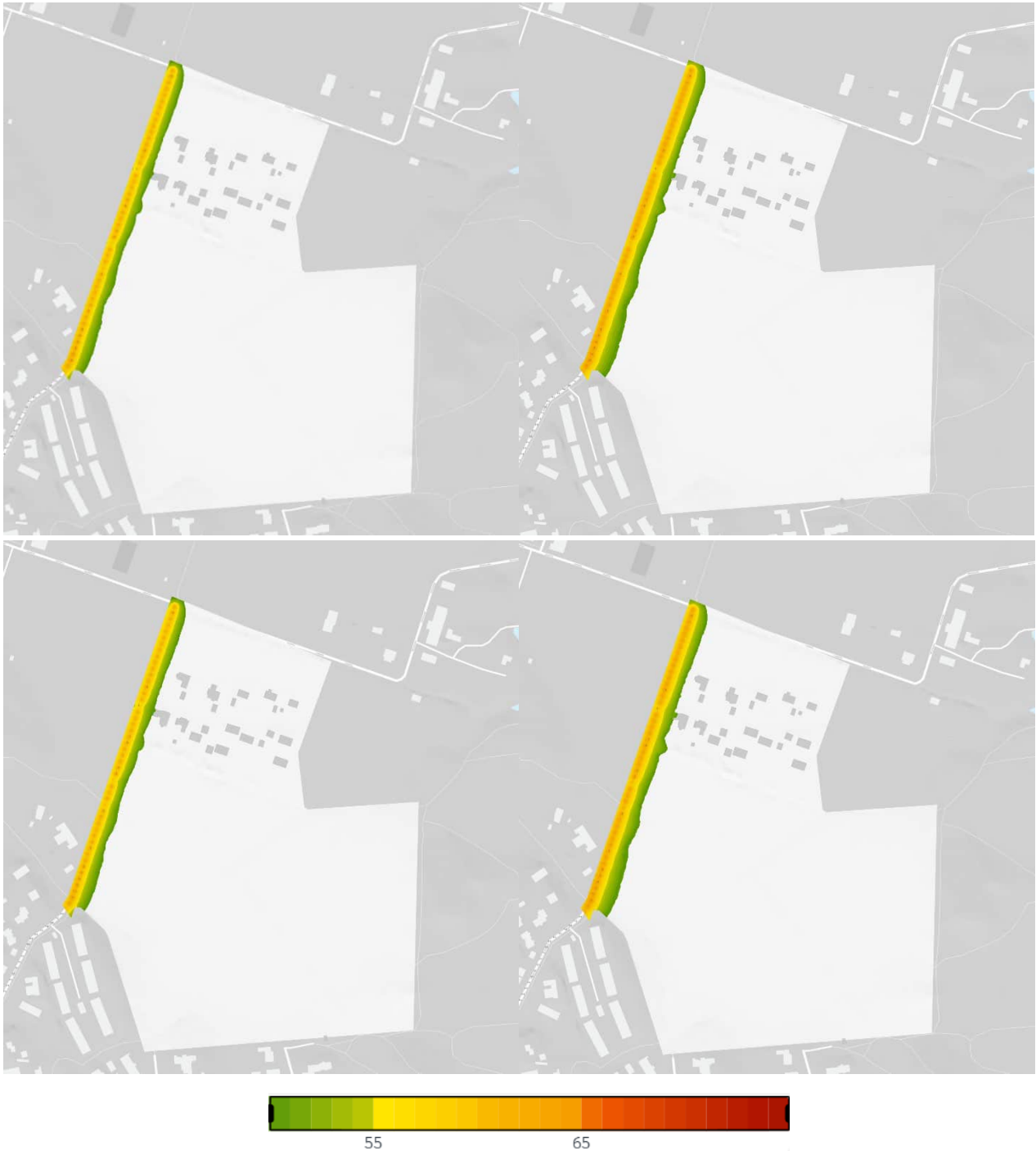
kaupunkialueilla suurempi kuin maatalousalueilla, joissa ravinnepiikit esiintyvät lumen sulaessa. Rakennettavien alueiden virtaamia tulisi viivyttää ja kiinnittää huomiota hulevesien laatuun. Näin voidaan myös parantaa puroon purkautuvien vesien laatua nykyisestä.

Hulevesi- ja luontoselvityksissä tarkasteltiin, voitaisiinko asemakaava-alueen hulevesien valuntaa Isokydönpuroon lisätä. Valunnan määrän lisääminen voisi nostaa puron 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.

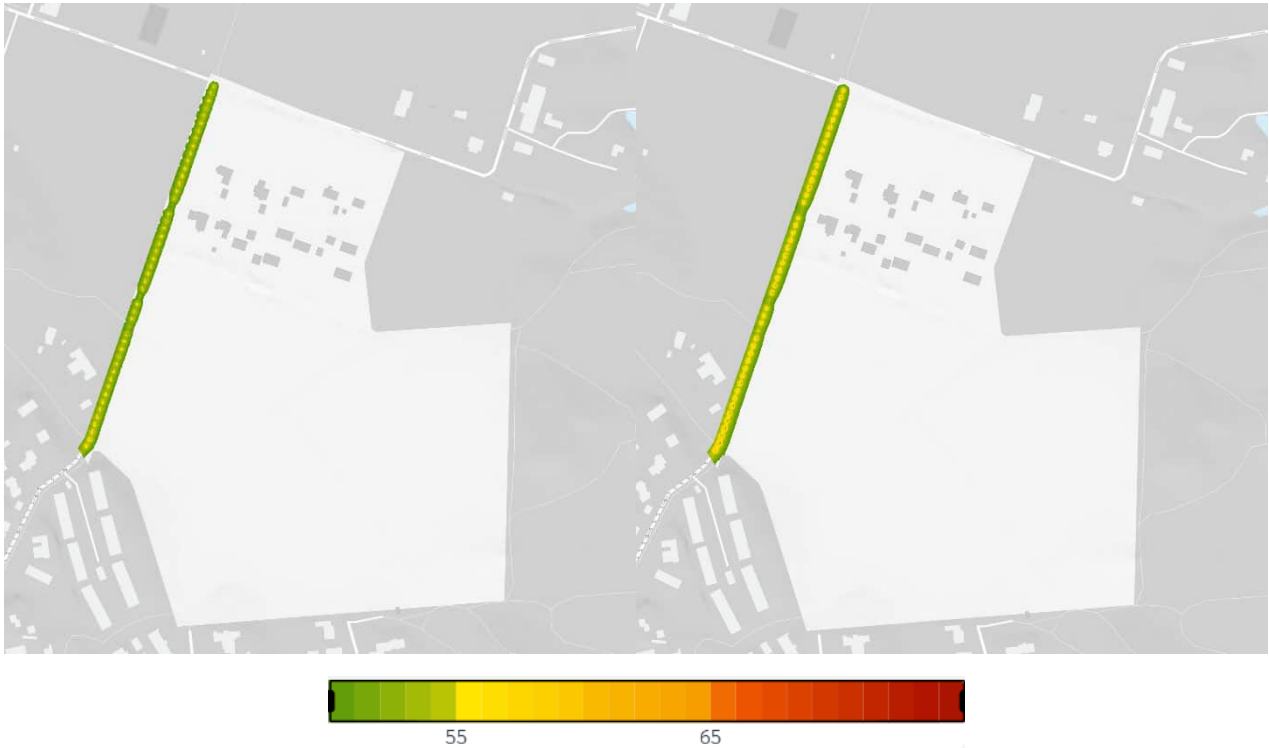
Ympäristönsuojelu, ympäristöhäiriöt

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

Idänpääntien liikennemäärän aiheuttama liikennemelu ei Forma -suunnitteluohjelman melutarkastelun perusteella vaikuta muualla kuin katualueella. Forman arvio on suuntaa antava, koska ohjelma ei käytä Suomen ohjearvojen kellonaikoja, vaan jakaa arvot päivään (klo 6–18), iltaan (klo 18–22) ja yöhön (klo 22–06). Melutarkastelun liikennemäärä on jaettu niin, että 90 % liikenteestä kulkee Idänpääntiellä päiväohjeen (klo 7–22) aikana, eli päivällä 67,5 % ja illalla 22,5 %.

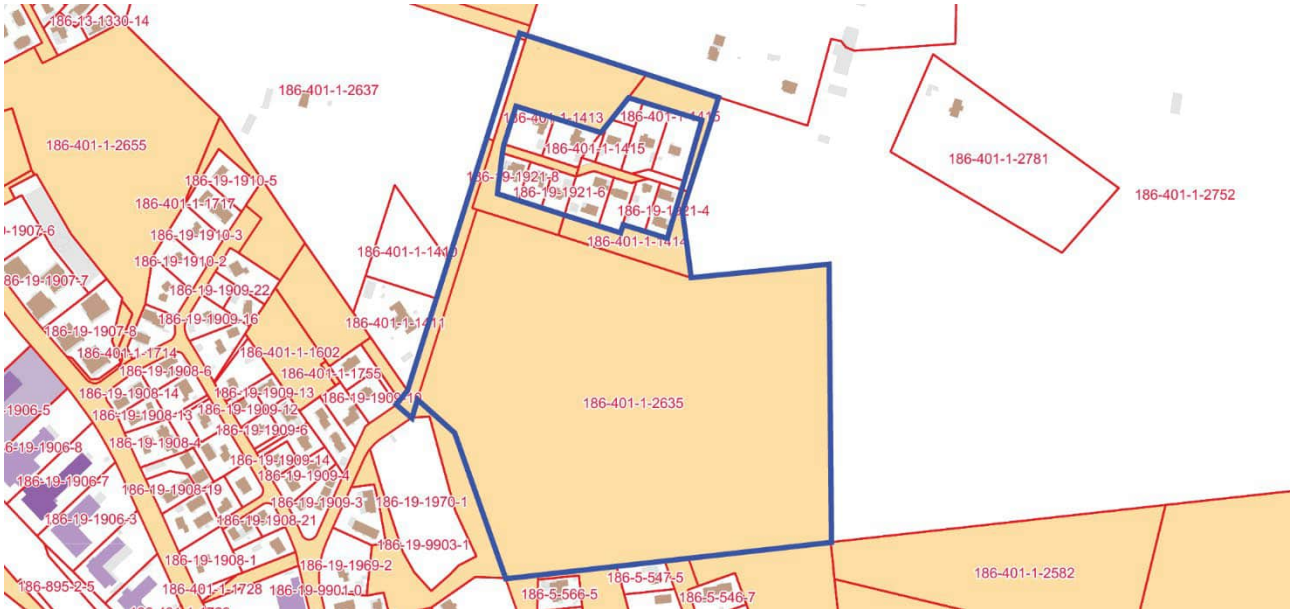


Forma melutarkastelu nykytilan liikennemelusta, ylhäällä päivä (klo 6–18) ja alhaalla ilta (klo 18–22). Vasemmalla tarkastelu 500 ajoneuvon liikennemäärällä ja oikealla 700 ajoneuvon liikennemäärällä. Päiväohjeen (55 dBA) ylittävät alueet esiintyvät keltaisena.



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 2/2024). Oranssilla merkityt alueet ovat kaupungin omistuksessa. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti ja raja on sinisellä.

Suunnittelualue on pääasiassa Järvenpään kaupungin omistuksessa. Idänpääntien pohjoispää on Isokydön risteykseen saakka yksityisessä omistuksessa (osa 186-401-1-2637). Idänpääntie kulkee yksityisellä alueella rasiiteella. 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.

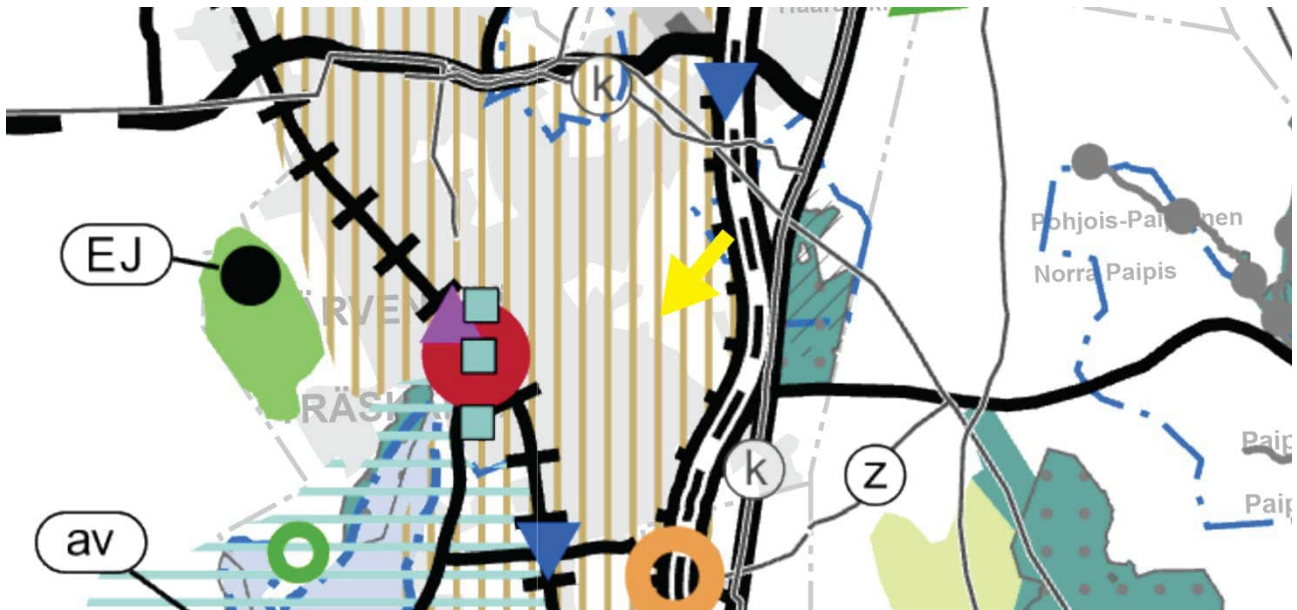
3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

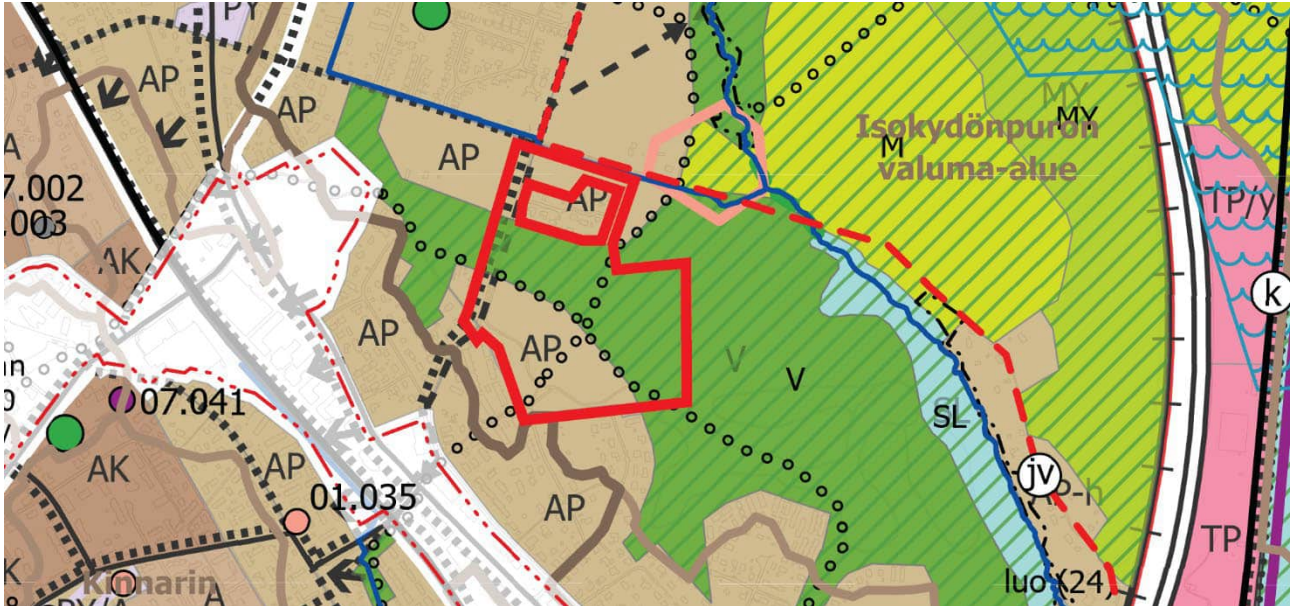
Alue on Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa (voimaantulo 17.12.2020) taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä. Uusimaa-kaavan 2050 Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa (lainvoimainen KHO 13.3.2023) suunnittelualue on **taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä** (ruskea pystyraiditus).

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.

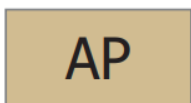
Yleiskaava



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 asuntoalueeksi (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 **Virkistysten ja ulkoilun pääreitit** (musta palloviiva), yleiskaavamääräyksellä:



Virkistysten 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 kaavaselostuksessa sekä muissa selvityksissä mainitut valuma-alueen ominaispiirteet.

Idänpääntiehen 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 selostuksessa 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.

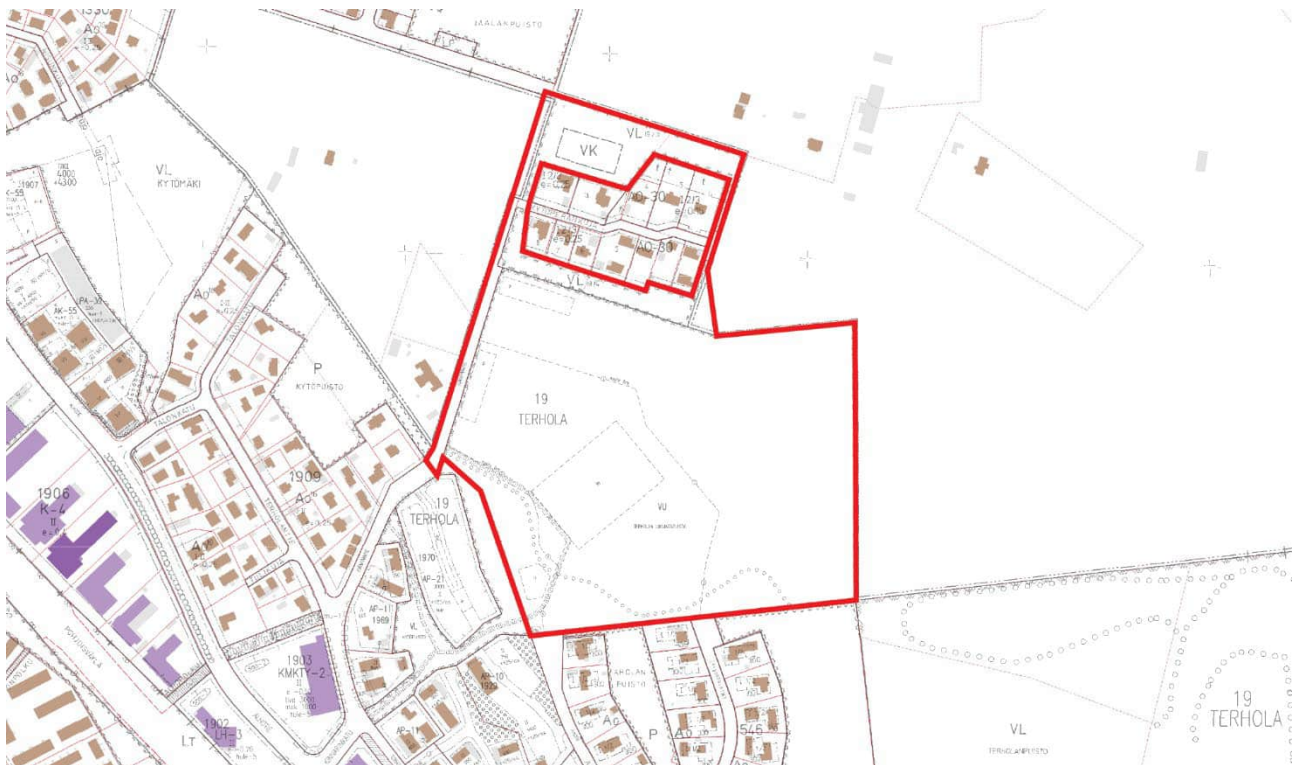
Voimassa oleva asemakaava

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 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 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.



Ote voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmäkartasta (12/2023). Asemakaavan ja asemakaavan muutosalue rajattu punaisella.

Rakennusjärjestys

Järvenpään rakennusjärjestys on voimassa 20.1.2019 alkaen, kaupunginvaltuuston päätös 22.10.2018 § 86.

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 toteuttamishojelman 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 § (päättös 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
- 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
 - 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
- Järvenpää-Seura ry
- 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 asemakaavasuunnittelun ajan Järvenpää-infossa sekä Järvenpään kaupungin internet-sivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, kaavaluonnoksesta sekä kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen ja mielipiteiden lyhennelmät ja vastineet kootaan kaavaselostuksen liitteeseen 5.

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 5.

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

4.2.4 Valmisteluvaihe

Asemakaavan luonnos on nähtävänä **1.10.2025–31.10.2025** välisen ajan Järvenpää-infossa sekä Järvenpään kaupungin verkkosivuilla. Nähtävilläoloaikana osallisilla on mahdollisuus jättää mielipide kaavaluonnoksesta. Nähtävilläolosta on ilmoitettu kuulutuksella ja kirjeellä naapurikiinteistöjen omistajille.

Luonnosaineistoa esitellään yleisötilaisuudessa **21.10.2025**, klo 16:30–18:00 osoitteessa: Järvenpää-info, Bulevardikortteli 3. krs, Sibeliuksenkatu 8 (käynti rakennustyömaan aikana Mannilantien kautta), 04400 JÄRVENPÄÄ.

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. Asemakaavaehdotuksesta pyydetään lausuntoja ja siitä voi antaa kirjallisen muistutuksen.

(täydennetään asemakaavan valmistelun edetessä)

4.2.6 Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymisestä päättää Järvenpään kaupunginvaltuusto.

(täydennetään asemakaavan valmistelun edetessä)

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, Kaupunkikehitys, Kaupunkitekniikan suunnittelu
- Järvenpään kaupunki, Kaupunkikehitys, Liikennesuunnittelu
- 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 asemakaavasuunnittelussa.

Asemakaavan tulee huomioida alueen hulevesien käsittelyn vaikutukset Isokydön purolaakson lehdon luonnonsuojelualueeseen. Työmaavesien hallinta ja eroosion ehkäisy on huomioitava asemakaavassa.

Järvenpään kaupungin hulevesisuunnitelmassa (2013 FCG Oy) esitetyn prioriteettijärjestyksen mukaiset tavoitteet ja periaatteet hulevesien hallinnalle ovat:

- *hulevesien muodostumisen ja niihin kohdistuvan laatuhaitan ehkäisy*
- *hulevesien käsittely ja hyödyntäminen syntypaikallaan*
- *johtaminen suodattavalla ja hidastavalla järjestelmällä*
- *johtaminen hulevesiviemärissä yleisille alueille viivytettäväksi ja puhdistettavaksi*
- *haitallisten hulevesivaikutusten kompensointi toisaalla, samaan vesistöön laskevalla alueella*
- *hulevedet johdetaan viemärissä suoraan vastaanottavaan vesistöön.*

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 8. *Terholan asemakaava-alue - Hulevesiselvitys ja hallinnan suunnitelma* (04/2025, Sitowise), liite 9. *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. Alueen katu- ja puistosuunnitelmia valmistellaan asemakaavatyön yhteydessä.

(täydennetään asemakaavan valmistelun edetessä)

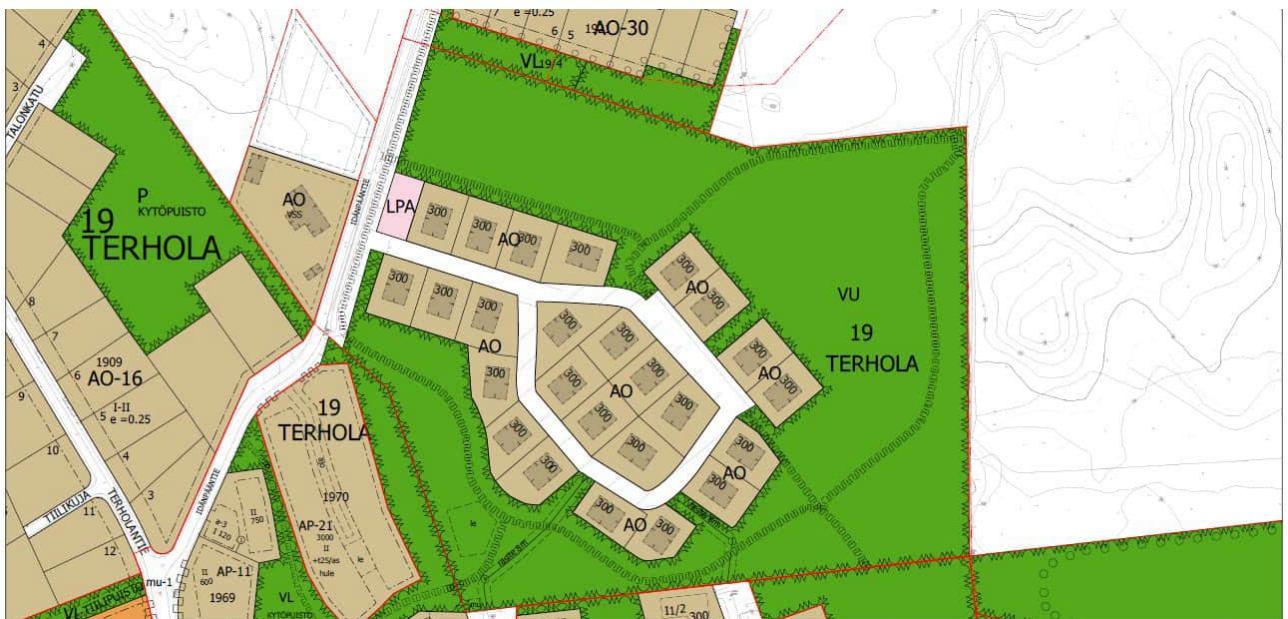
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset



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



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



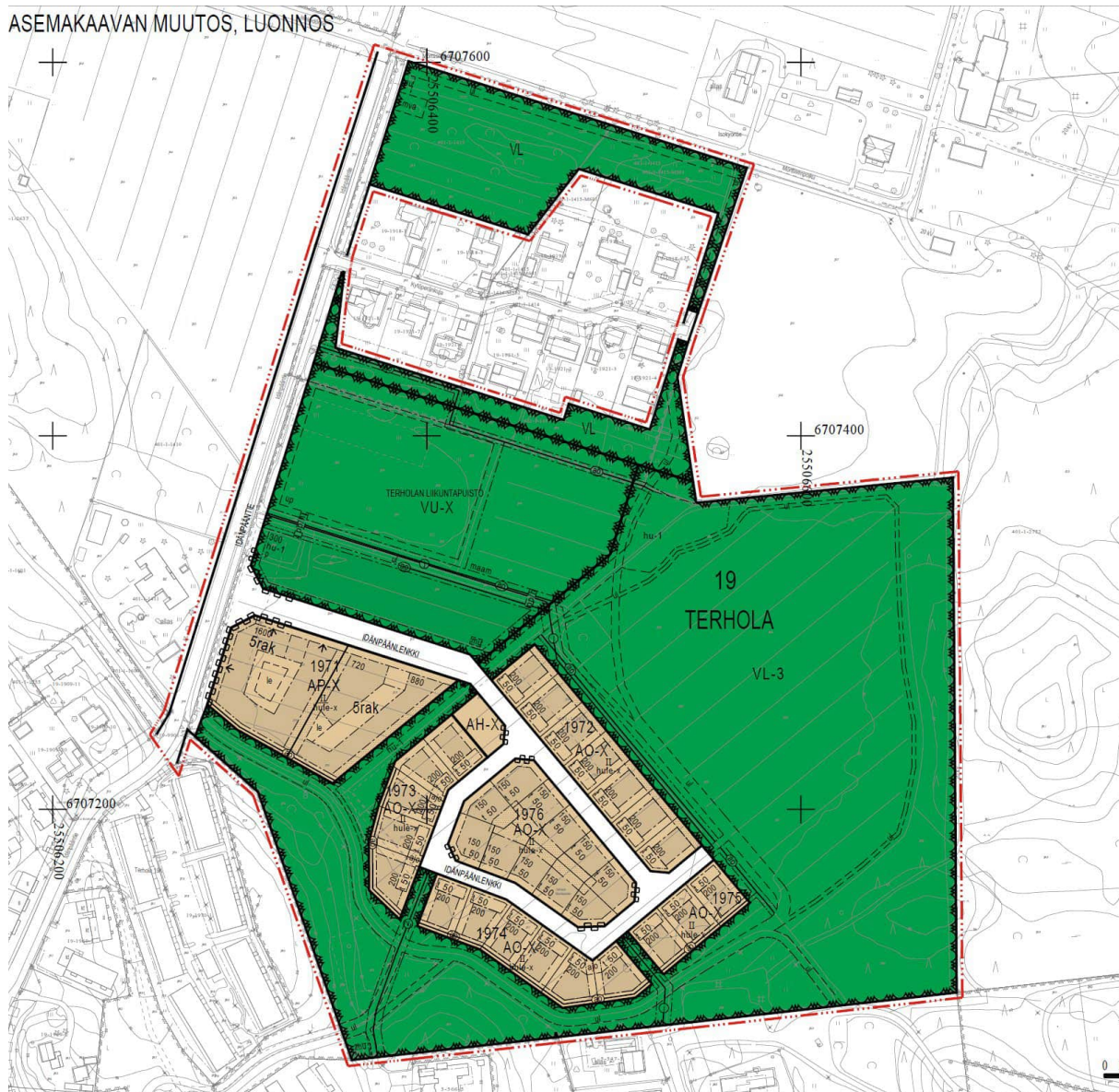
Alustava suunnitteluvaihtoehto B "Otava" (03/2024)

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.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUUS

5.1 Asemakaavan rakenne



Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnos.

5.2 Mitoitus

Asemakaava-alue sisältää asuinpientalojen korttelialueen ja erillispientalojen korttelialueita. Asemakaava ja asemakaavan muutos osoittaa rakennusoikeutta koko alueelle yhteensä 9 050 k-m² asuinrakentamista, 1600 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.

Autopaikkoja on varattava autopaikkanormin ja asemakaavamääräysten mukaisesti. Lopullinen autopaikkamäärä tarkentuu asuntojakauman mukaan rakennuslupavaiheessa. Urheilu- ja virkistyspalvelualueelle varataan otteluita ja alueen käyttöä varten pysäköintialue, jossa on noin 50 autopaikkaa ja tilaa kahdelle linja-autopysäkillä.

Asemakaavan kerrosalamäärän, sekä asuinkorttelityyppien perusteella alueelle tulee arviolta noin 32 erillispientaloasuntoa ja noin 32 rivi- tai muu pientaloasuntoa. Erillispientalojen korttelialueen tontit mahdollistavat myös sivuasuntoja, joten lopullinen asuntojen määrä voi olla suurempi. Kerrosalamäärän perusteella asemakaava kasvattaa Terholan asukasmäärää noin 180 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-X) mahdollistaa vanhuksille ja erityisryhmille sekä asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden 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-X)

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

Korttelialueelle saa rakentaa asuntoihin liittyviä viherhuonetiloja sekä yksikerroksisia erillisiä tai asuntoon kytkettyjä talousrakennuksia ja autotalleja enintään 15 % kaavaan merkitystä asuinrakennusoikeudesta asuntokohtaisesti. Tontille saa rakentaa vanhuksille ja erityisryhmille asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden 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 oleskelualueita 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 vettä läpäisemättömillä pinnoitteilla kuten betonikivellä tai asfaltilla.

Korttelialueella tulee tonttien vihertehokkuuden täyttää tavoiteluku vähintään 0,9. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla rakentamislupahakemuksen yhteydessä.

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

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 pihatasossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.

Merkintä mahdollistaa tehokasta yhtiömuotoista pientalorakentamista Idänpääntien ja Idänpäänlenkin risteykseen. Korttelissa asuinrakennusten tulee olla kaksikerroksisia ja rakennusten määrälle on asetettu tonteittain vähimmäismäärät. Tiiviit tontit mahdollistavat talousrakennuksia kiinni rakennusten väleihin ja näin hajaannuttaen pysäköinnin rakennusten väleihin. Alueelle soveltuva kasvillisuus ja pihamateriaalit on esitetty rakentamistapaohjeessa.

Erillispientalojen korttelialue (AO-X)

Alueelle saa rakentaa yksiasuntoisia pientaloja asumistarkoituksiin. Rakennuksiin saa rakentaa pääasunnon lisäksi myös sivuasunnon. Sivuasunnon saa sijoittaa varsinaiseen asuinrakennukseen tai talousrakennukseen. Sivuasunto voi myös toimia esim. työhuoneena.

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.

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 vettä läpäisemättömillä pinnoitteilla kuten betonikivellä tai asfaltilla. Alueen hulevedet tulee käsitellä tonteilla ennen niiden johtamista kosteikkoon tai hulevesiverkostoon.

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 / asunto.

Erillispientalojen korttelialueet sijoittuvat Idänpäänlenkin päähän, kun katu kapenee tonttikaduksi. Sivuasuntojen ja talousrakennusten sallimisella pyritään muuntojoustavuuteen, joka mahdollistaa erilaiset elämäntilanteet ja perherakenteet. Alueelle soveltuva kasvillisuus ja pihamateriaalit on esitetty rakentamistapaohjeessa.

Idänpäänlenkin kortteille 1972–1975 on osoitettu talousrakennuksille oma rakennusala ja osaan tonteista yhteiset tonteille ajot. Kortteille 1973–1975 on esitetty avo-ojat, jotka palvelevat vain kyseisten kortteiden hulevesien käsittelyä ja siksi ovat kortteiden omalla huoltovastuulla. Korttelin 1972 takapiha on merkitty istutettavaksi tontinosaksi, koska tonttien vierestä tulee kulkemaan avo-ojan lisäksi ulkoilulle- ja virkistykseksi varattu reitti, joka muuttuu osittain hiihtoladuksi talvisin. Samalla istutettava alue pehmentää rakennetun ja niittyalueen liittymäkohtaa.

Korttelin 1976 tontit ovat pienempiä kuin muilla erillispientalojen korttelialueilla. 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.

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (AH-X)

Korttelialueelle saadaan sijoittaa omakotitontteja kortteilla 1972–1976 palveleva jätehuoltopiste. Jättesäiliöt tulee sijoittaa kadunpuoleiselle alueen osalle vähintään 8 metrin päähän lähimmästä asuinrakennuksesta.

Erillispientalokortteille järjestetään yhteinen jätehuolto, joka sijoittuu liikenteen kannalta keskeiseen kohtaan. Asemakaavamääräys varmistaa riittävän etäisyyden asuinrakennusten pääikkunoista.

5.5.2 Muut alueet

Lähivirkistysalueet (VL)

Idänpääntien pohjoispään varrelle sijoittuvat alueet toimivat pääasiassa Kytöperänkujan asuinalueen suojavyöhykkeenä. Lähivirkistysalueet mahdollistavat hiihtolatureitin jatkumisen muualla kuin Idänpääntien katualueella. Pohjoisimpaan alueeseen on varattu rakennusalat muuntamolle ja matkaviestitukiasemalle. Alueiden läpi kulkee Kytöperänkujan tonttien salaojituksia.

Lähivirkistysalueet (VL-3)

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

Alue ympäröi koko asuinalueen ja on laajin yhtenäinen alue asemakaavassa. Merkintä mahdollistaa alueen maastonmuotojen muokkaamisen hulevesien käsittelyä ja maamassojen läjittämistä varten.

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 tarkoitettu poluiksi ilman merkittävää ylläpitoa.

Urheilu- ja virkistyspalvelusalue (VU-X)

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 ohjeellisenä pallokenttä Idänpääntien varteen ja sen eteläpuolelle laaja rakennusala puiston pukukopeille ja varastoille. Rakennusalan sisälle on merkitty myös pysäköintialue, josta on mahdollista esittää ajoyhteydet Idänpääntieltä ja Idänpäänlenkiltä. Pysäköintialueelle on merkitty myös ohjeellinen hulevesien käsittelyalue viivyttämään alueen hule- ja pintavesiä ennen yleisiä hulevesialtaita. Alueen sisälle on esitetty ohjeellisenä 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 ketoneilikkaa, 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.

Alueen läpi kulkee johtorasite.

Katualue

Idänpääntie on 18 metriä leveää katualuetta. Merkintä muuttaa nykyisen ulkoilun yhdysreitin 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.

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 peltöjen 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. Maisemallisesti merkittävän peltoalueen reunavyöhykkeet eivät muutu merkittävästi nykyisestä, kun uusi rakentaminen sijoittuu nykyisten maisematilojen reunoille.

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-x) 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.

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 uusi katu, Idänpäänlenkki. Katu toimii ajoreittinä uudelle asuinalueelle ja muodostaa toisen ajoyhteyden liikuntapuiston pysäköintialueelle. Idänpäänlenkin katualue alkaa 15 metriä leveänä, mutta kapenee 10 metrin levyiseksi tonttikaduksi, joka palvelee vain omakotitalojen liikennettä.

Idänpääntien ja Idänpäänlenkin 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. Lisäksi asemakaava-alueelle merkitään maamassoille läjitettäviä alueita liikuntapuistoon ja lähivirkistysalueeseen. Perustamistapaohje tulee ohjaamaan tonttien mahdollisuuksia hyödyntää alueelta syntyviä maamassoja.

Alueen rakentamisaikaisten päästöjen vähentämiseen voidaan vaikuttaa materiaali- ja energiavalinnoilla. Asemakaavasuunnittelun aikana tarkastellaan rakennustyypeittäin 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, vähentäen rakennusten pitkäaikaisia päästöjä.

	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	9 050	3 778 375	1 529 450
muut rakennukset	372, 70	145, 4	1 900	708 130	276 260
Yhteensä			10 950	4 486 505	1 805 710

Asemakaavan luonnoksen hiilijalanjäljen ja -kädenjäljen arvio perustuen HAVA-laskurin keskiarvoihin. (Järvenpään kaupunki, 08/2025).

Asemakaavan erillispientalojen korttelialueet mahdollistavat muuntojoustavaa rakennuskantaa, kun tontteihin on mahdollista suunnitella sivuasuntoja tai talousrakennukseen kytkeytyneitä oleskelutiloja. Sivuvasunnon mahdollistaminen varmistaa, että alueelle muuttavat perheet voivat kehittää omaa tonttiaan tilantarpeen, perheen koon ja muodon kehittyessä.

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 on rajattu täysin peltoalueelle, jolloin uusi rakentaminen ei vaikuta asemakaava-alueen suurimpiin hiilivarastoihin eli metsäalueisiin etelässä ja idässä. Asemakaavan 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.

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 luonnos
Hiilivaraston muutos (tCO₂)	-832
Kerrosneliömäärä (k-m²)	9 050
Asukasmäärän arvio	180
Hiilivaraston muutos per kerrosneliö (tCO₂/k-m²)	-0,092
Hiilivaraston muutos per asukas (tCO₂/asukas)	-4,622

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

5.6.5 Vaikutukset hulevesiin

Asemakaavaa ja asemakaavan muutosta varten on tehty hulevesiselvitys (liite 8.).

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 lämpisemättömä pinta 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 laaditaan rakentamistapaohje (ehdotusvaiheessa liite 7.), joka sisältää hulevesien käsittelyratkaisuun liittyviä suunnitteluohjeita asuinalueen rakentamiselle ja Terholan liikuntapuiston kehittämiseksi.

Valunnan määrän kasvaessa tienvarsioiden ja painanteiden virtaamisessa tapahtuu äärevöitymistä ja etenkin rankkasateiden aikana virtaamavaihtelut ovat hetkellisesti nopeita. Näillä alueilla on riski avouomien eroosiosta aiheutuvalle kiintoaineen kulkeutumiselle ja samentumiselle. Tästä syystä alueella on tärkeää varmistaa hulevesien hallintarakenteiden ja virtausreittien hyvä eroosiosuojaus.

Erityistä tarkkaavaisuutta edellyttää alueen rakentumisen aikainen eroosion ehkäisy ja kiintoaineen kulkeutumisen vähentäminen. Häiriintyessään alueen savinen maaperä aiheuttaa hulevesien samentumista, mitä ei voida poistaa vedestä tehokkaasti pelkästään laskeuttamalla. Tällöin ensisijainen keino vedenlaadun heikentymisen ehkäisemiseen on kiinnittää huomiota eroosiosuojauksiin.

Hulevesien johtamisen ja hallinnan ratkaisut on esitetty hulevesien hallinnan yleissuunnitelmassa. Ratkaisuille on esitetty viitteelliset sijainnit sekä niiden mitoitus.

Asemakaava-alueelle laskee hulevesiä alueen lounais- ja eteläpuolella sijaitsevilta asuinalueilta. Idänpääntien eteläpäästä kaava-alueelle johtuvat vedet johdetaan nykyistä ojaa pitkin nykyisen kevyen liikenteen raitin ali hu-alueelle. Etelän suunnasta johtuvat vedet esitetään ohjattavan niskaojalla suunnittelualueen ohi kohti pohjoista purkureittiä. Purkureitin jatkuvuus ja nykyisten ojien kunto on varmistettava.

Tonttien tasaus tulee suunnitella siten, että se viettää rakennuksista poispäin. Hulevesiä ei saa purkaa viereisille tonteille. Tonteilta purkavien tulvareittien tulee olla jatkuvia ja ne ohjataan kulkemaan tonteilta kaduille tai tonttien yhdysojien kautta hulevesialtaaseen, josta ne purkavat edelleen kohti Isokydönpuroa. Tulvareitit on esitetty tarkemmin hulevesiselvityksen suunnitelmakartassa.

Asemakaava-alueella kiinteistöjen sekä katualueiden rakennuslupa-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.

Hulevesiselvityksessä jokainen uusi korttelialue arvioitiin omana valuma-alueenaan, jolle laskettiin nykyisen ja tulevan tilanteen mukaiset valumakertoimet ja virtaamat. Alueen nykytilanteen mukaisena valumakertoimena käytettiin arvoa 0,20 Järvenpään kaupungin ohjeistuksen mukaisesti ja kaavamuutoksen mukainen läpäisemättömän pinnan määrä arvioitiin keskeneräisen kaavaluonnoksen korttelitehokkuus-lukujen perusteella. Alueen läpäisemättömän pinnan määrän kasvamisen myötä mitoitussateen aikaiset laskennalliset virtaamat tulevat kasvamaan, mikäli hulevesiä ei viivytetä.

Nykytilanteen virtaamat laskettiin kerran viidessä vuodessa toistuvalla 10 minuutin sadetapahtumalla, jonka intensiteetti on 192 l/s/ha. Mitoitussateessa on huomioitu ilmastonmuutoksen +20 % sateita kasvattava vaikutus.

Hulevesiselvityksen suositusten perusteella, asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnokseen on asuinpientalojen (AP) ja erillispientalojen (AO) korttelialueiden hulevesimääräykseksi määrätty hule-x merkintä, asemakaavamääräyksellä:

Korttelialueella syntyviä hulevesiä on viivytettävä tonteilla rakentamisaikana ja sen jälkeen siten, että viivytyspainanteiden, altainen 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.

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

5.6.6 Muut vaikutukset

Väestö ja sosiaalinen ympäristö

Asuinalue kasvattaa Terholan kaupunginosan väkilukua noin 180 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.

Asemakaava-alueen sijainti on oivallinen kaikille ikäryhmille luonnon, virkistystyksen 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. Alueen lähimmät peruskoulut noin kilometrin säteellä ovat Kinnarin koulu ja Mankalan koulu. Samalla lähimmät päiväkodit kilometrin säteellä ovat Pilke-päiväkoti, Isokydön päiväkotikoti ja päiväkotikoti Norlandia Keinuu.

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 toiveet.

Maisemaan ja kulttuuriympäristöön kohdistuvat häiriöt ja uhat

Asemakaava-alueen lisäksi Isokydön pelloille on osoitettu yleiskaavassa lisää rakentamista, joka saattaa sulkea nykyisiä avoimia näkymälinjoja. Järvenpään yleiskaavaluonnoksen maisemaselvityksessä (12/2019, Ramboll) asemakaava-alueen sanotaan soveltuvan maisemakuvallisesti kohtalaisesti rakentamiselle. Alue sijaitsee nykyisten pihapiirien 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 rakentamisen vain peltoalueelle, jättämällä väliin lähivirkistysaluetta ja rajoittamalla rakentaminen vain pientaloihin.

5.7 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaava-alueella 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.

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 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty liitteessä 2.

5.9 Nimistö

Asemakaavan uuden kadun nimi on Idänpäänlenkki. Alueella säilyy Idänpääntie, sekä Terholan liikuntapuisto. Terholan liikuntapuiston koko pienenee vastaamaan nykyistä toteutunutta tilannetta.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueen toteuttamisen tueksi on laadittu maankäytön viitesuunnitelma, liite 4. Lisäksi, alueelle laaditaan ehdotusvaiheessa rakentamistapaohje, liite 7.

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



Viitesuunnitelman asemapiirros (Järvenpään kaupunki 09/2024).

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, viivytyks 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 1.10.2025

Hannele Selin
Kaavoitusjohtaja

Werner Vähä-Impola
Arkkitehti

Terholan uusi asuinalue

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 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. (2024). Terholan liikuntapuisto Idänpääntieltä. Valokuva.

1 Mitä tapahtuu ja missä?

Terholan (19.) kaupunginosaan valmistellaan asemakaavaa ja asemakaavanmuutosta nimeltä Terholan uusi asuinalue. Asemakaavan muutos laaditaan Järvenpään kaupungin asemakaavoituksen virkamiestyönä. Tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (MRL 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 3/2024). Suunnittelualan likimääräinen sijainti ja rajausta punaisella.

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee voimassa olevassa asemakaavassa urheilu- ja virkistyspalvelualueeksi merkittyä Idänpääntien itäpuoleista VU-alueita eli Terholan liikuntapuistoa (186-401-1-2635), kaavoittamatonta Idänpääntien katualueen pohjoispäätä Isokydöntien risteyksessä (osa 186-401-1-2637) ja Kytöperäntietä ympäröiviä lähivirkistysalueita (186-401-1-1413, 186-401-1-1414 ja 186-401-1-1415). Suunnittelualuetta voidaan muuttaa tarpeen mukaan asemakaavasuunnitteluprosessin edetessä.

Suunnittelualan pinta-ala on noin 138 000 m² tai 13,8 ha. Suunnitteluala rajoittuu pohjoisessa Isokydöntiehen ja Mörttisenpolkuun, lännessä Idänpääntiehen, lounaassa Kytöpuistoon, etelässä Ahotiehen ja Impoonkatuun, sekä idässä lähivirkistysalueeseen ja asuinpienalojen alueeseen AP-21. Asemakaavamuutoksen ulkopuolelle jää suurin osa Kytöperäntiestä ja sen varrella oleva asuinalue.

Suunnittelualueen reunat ovat lähivirkistyskäytössä ja pääosa alueesta on viljelykäytössä olevaa peltoa. Idänpääntien varrella on palloilukenttä ja hiihtolatureitti, joka jatkuu suunnittelualueen etelässä ja on kesäisin ulkoilureittinä.

Suunnittelualueen lähiympäristö on pääasiassa pientalovaltaista aluetta. Etäisyys keskustan rautatieasemalle on 1,3 km linnuntietä ja matkaa on katuja pitkin kävellen 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?

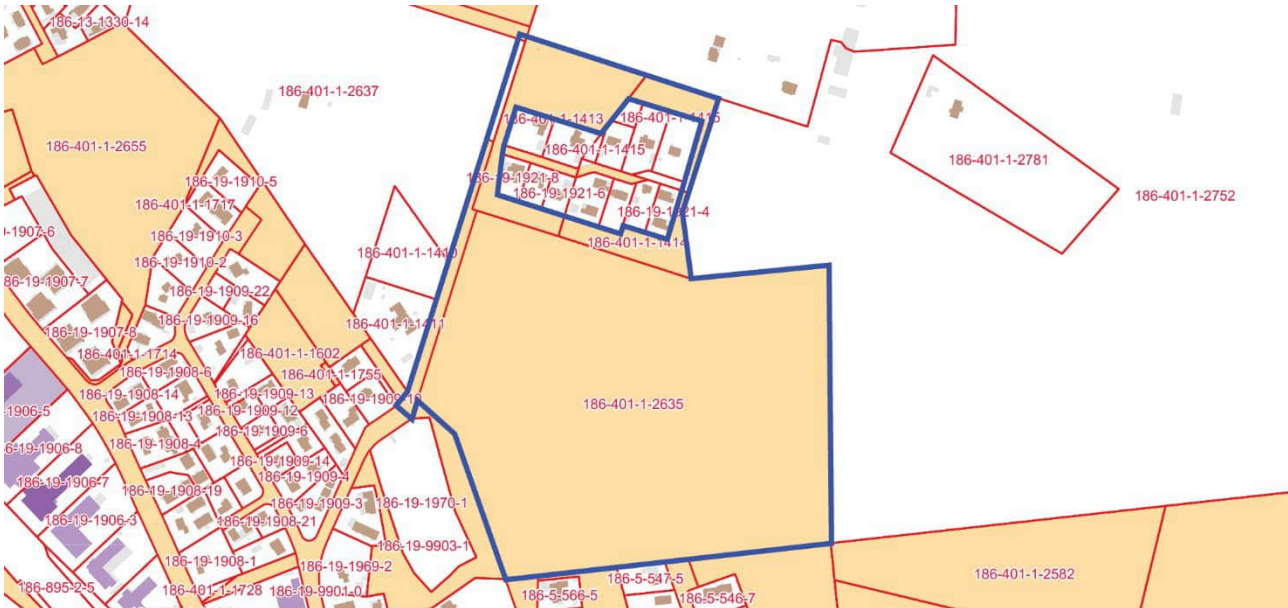
Suunnittelun tavoitteena on sijoittaa alueelle pientalovaltaista asuinrakentamista sekä osoittaa alueita virkistyskäyttöön. Asemakaava ja asemakaavan muutos täydentää olemassa olevaa pientalovaltaista asuinalueita sekä varaa alueita Idänpääntien kadun leventämiselle, hulevesien keskitetylle käsittelylle ennen johtamista luonnonsuojeluarvoja sisältävään Isokydönpuroon, sekä Terholan liikuntapuiston toimintojen kehittymiselle.

Asemakaavan valmistelua ohjaa Järvenpään yleiskaava 2040.

Alueelle laaditaan tarvittaessa erillinen tonttijako asemakaavan hyväksymisen jälkeen, jos kaavan yhteydessä niin erikseen mainitaan.

3 Suunnittelun lähtötiedot

3.1 Maanomistus

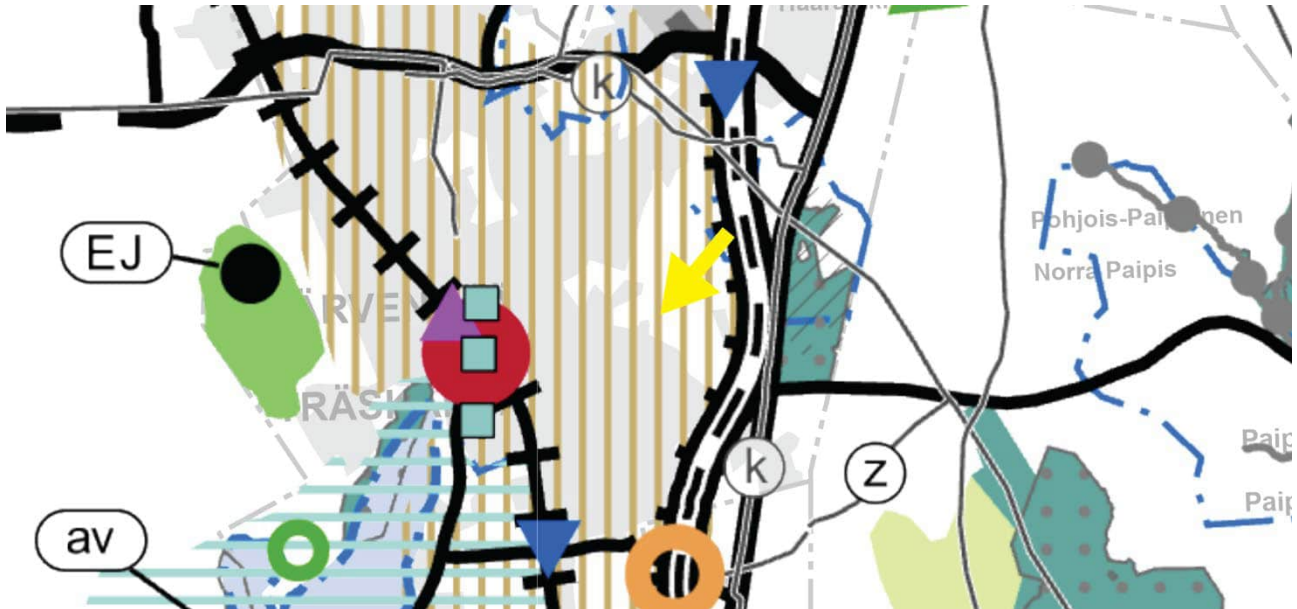


Ote Järvenpään kaupungin maanomistuksesta ja kiinteistörajoista (Karttapalvelu 2/2024). Oranssilla merkityt alueet ovat kaupungin omistuksessa. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti ja rajausta sinisellä.

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

Alueella on lohkomattomia katu- ja puistoalueita.

3.2 Maakuntakaava

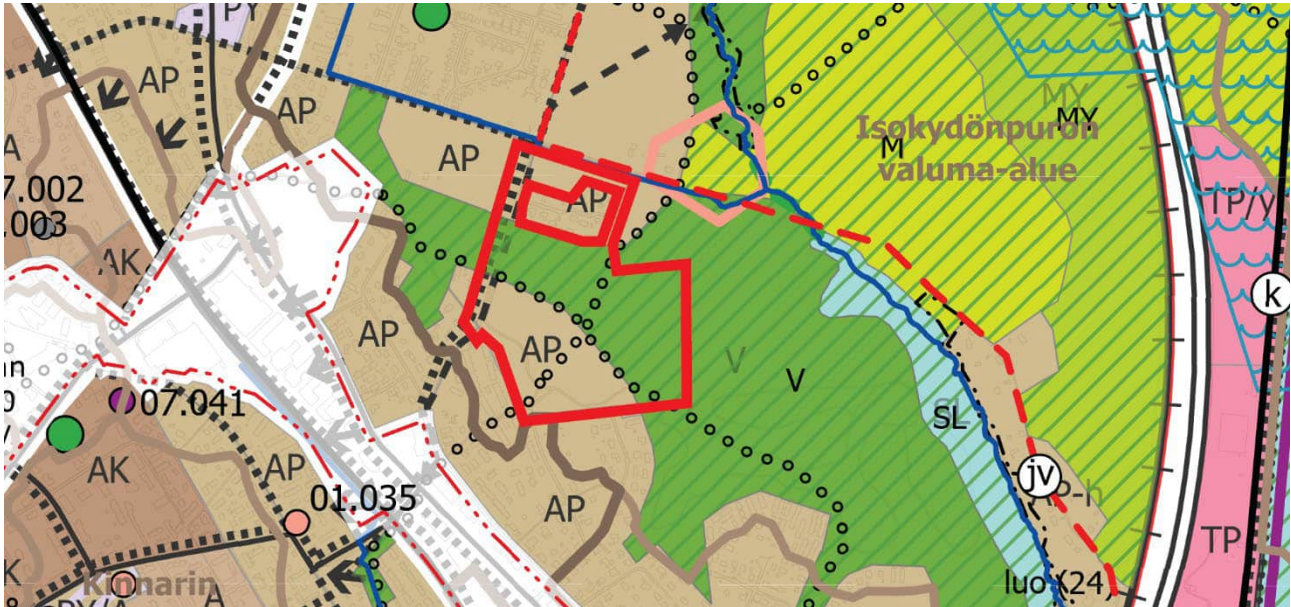


*Ote maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmäkartasta (Uudenmaan liiton karttapalvelu 3/2024).
Suunnittelualueen likimääräinen sijainti osoitettu keltaisella nuolella.*

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

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.

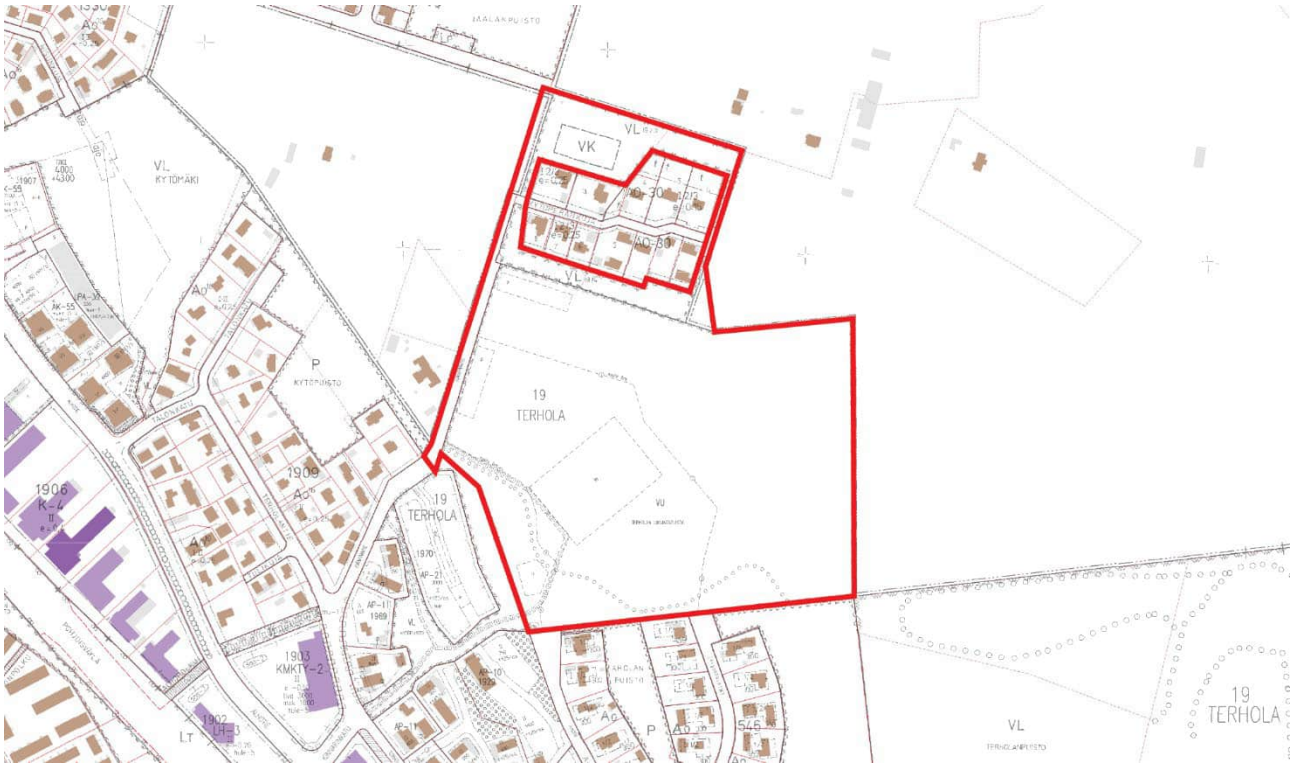
Järvenpään kaupungin yleiskaavassa 2040 (KV 14.12.2020 § 80 ja 22.3.2021 § 16, lainvoimainen 22.6.2021) suunnittelualue on merkitty etelässä **Pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP)**, joka varataan ensisijaisesti monipuoliselle pientalovaltaiselle asumiselle sekä sitä palveleville lähipalveluille sekä 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 **Virkistysten ja ulkoilun pääreitit** (musta palloviiva), jotka ovat virkistysten 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 (12/2023). Asemakaavan ja asemakaavan muutosalue 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 keskilinja. 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.

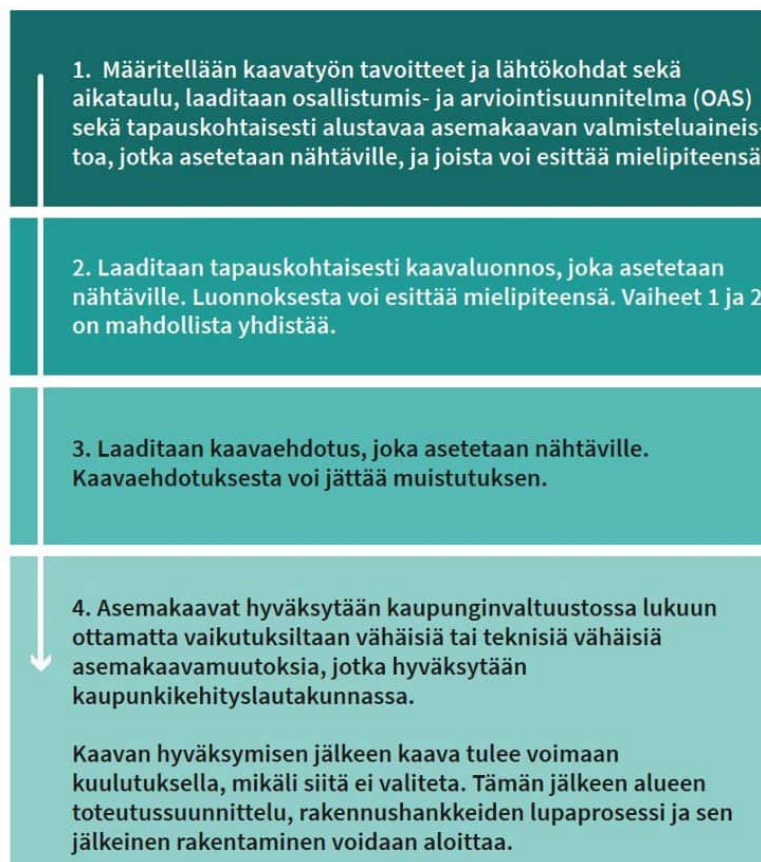
4 Osalliset

- 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
- 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 ovat julkisesti nähtävillä 30 päivää syksyllä (2.10.–31.10.). (Liite 1. Terholan uusi asuinalue viitesuunnitelma "OTAVA").

5.4 Valmisteluvaihe

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

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen luonnoksesta pyydetään ennakkolausunnot seuraavilta tahoilta:

- Järvenpään Vesi
- Uudenmaan liitto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Museovirasto
- Helsingin kaupunginmuseo/Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Keski-Uudenmaan vesiensuojelun liikelaitoskuntayhtymä
- Tuusulanjärven Lämpö Oy
- Caruna Oy
- Auris Energia Oy
- Elisa Oyj
- Telia Oyj
- FNE Finland Oy
- Suomen luonnonsuojeluliitto Järvenpää ry
- 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 ja asettaa julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (MRL 65§, MRA 27§) sekä 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 kaavamuuosehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Mikäli asemakaavamuutosehdotusta 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 \(jarvenpaa.fi\)](https://www.jarvenpaa.fi/kuulutukset-ja-ilmoitukset)

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 laaditaan rakennettavuus- ja hulevesiselvitykset.

7 Aikatauluarvio

- Asemakaavatyö käynnistyy syksyllä 2024 (MRL 63 §). OAS ja asemakaavan ja asemakaavan muutoksen alustava viitesuunnitelma ovat nähtävänä 30 päivää.
- Asemakaavaluonnos on nähtävänä arviolta talvella 2024–2025 (MRL 62 §) 30 päivää.
- Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäväksi arviolta keväällä 2025 (MRL 65 §, MRA 27§) 30 päivää.
- Tavoitteena on, että kaavamuutos siirtyy hyväksymiskäsittelyyn (Kauke ltk, KH ja KV) lokakuussa 2025.

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, p. 040 315 2979

Werner Vähä-Impola

Asemakaava-arkkitehti, p. 040 315 3886

Paula Kinnunen

Liikenne

Liikennesuunnittelija, p. 040 315 3003

Mikko Kaukinen

Maankäyttö- ja karttapalvelut

Maanmittausinsinööri, p. 040 315 2446

Ville Vistbacka

Kaupunkitekniikan suunnittelu

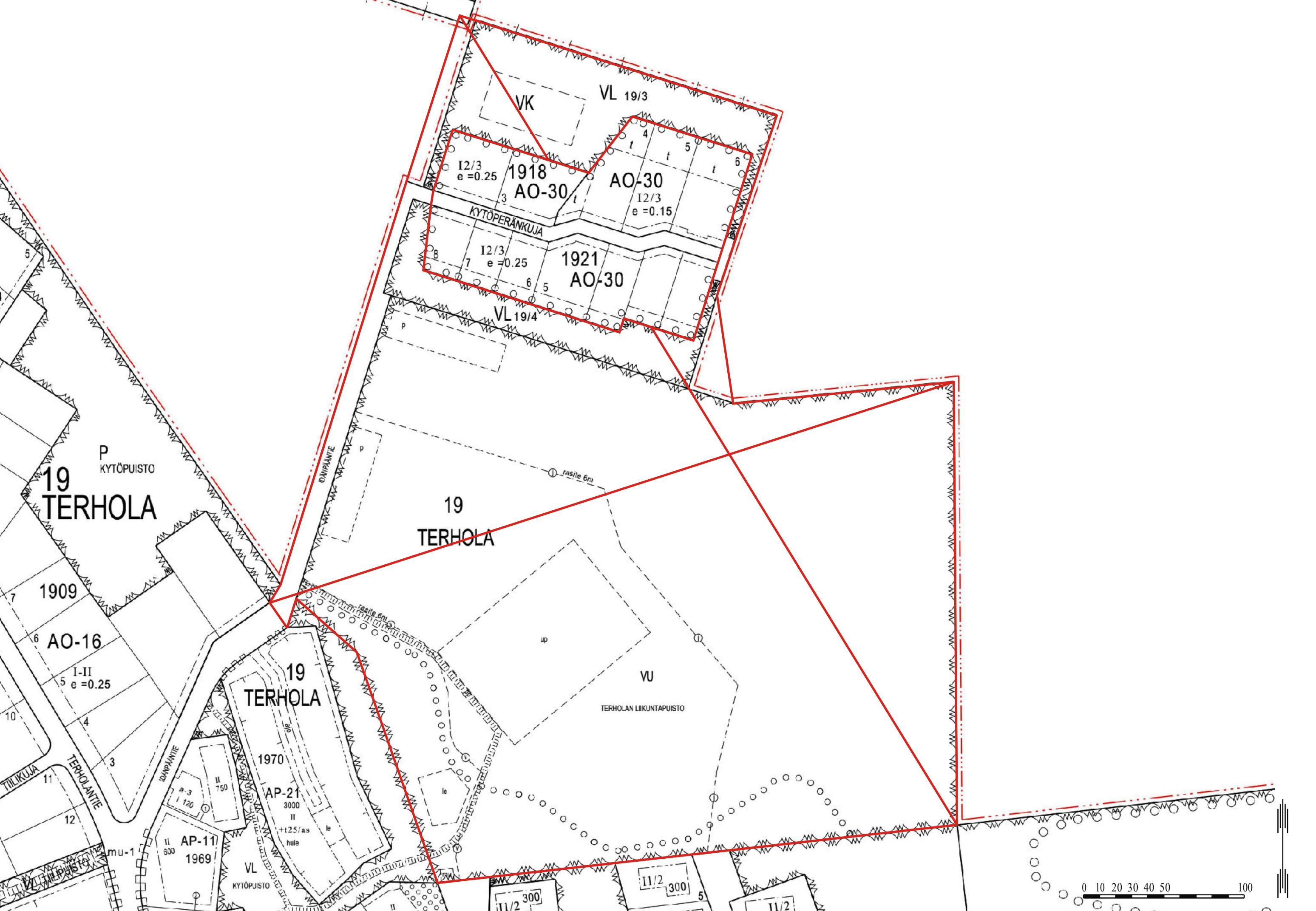
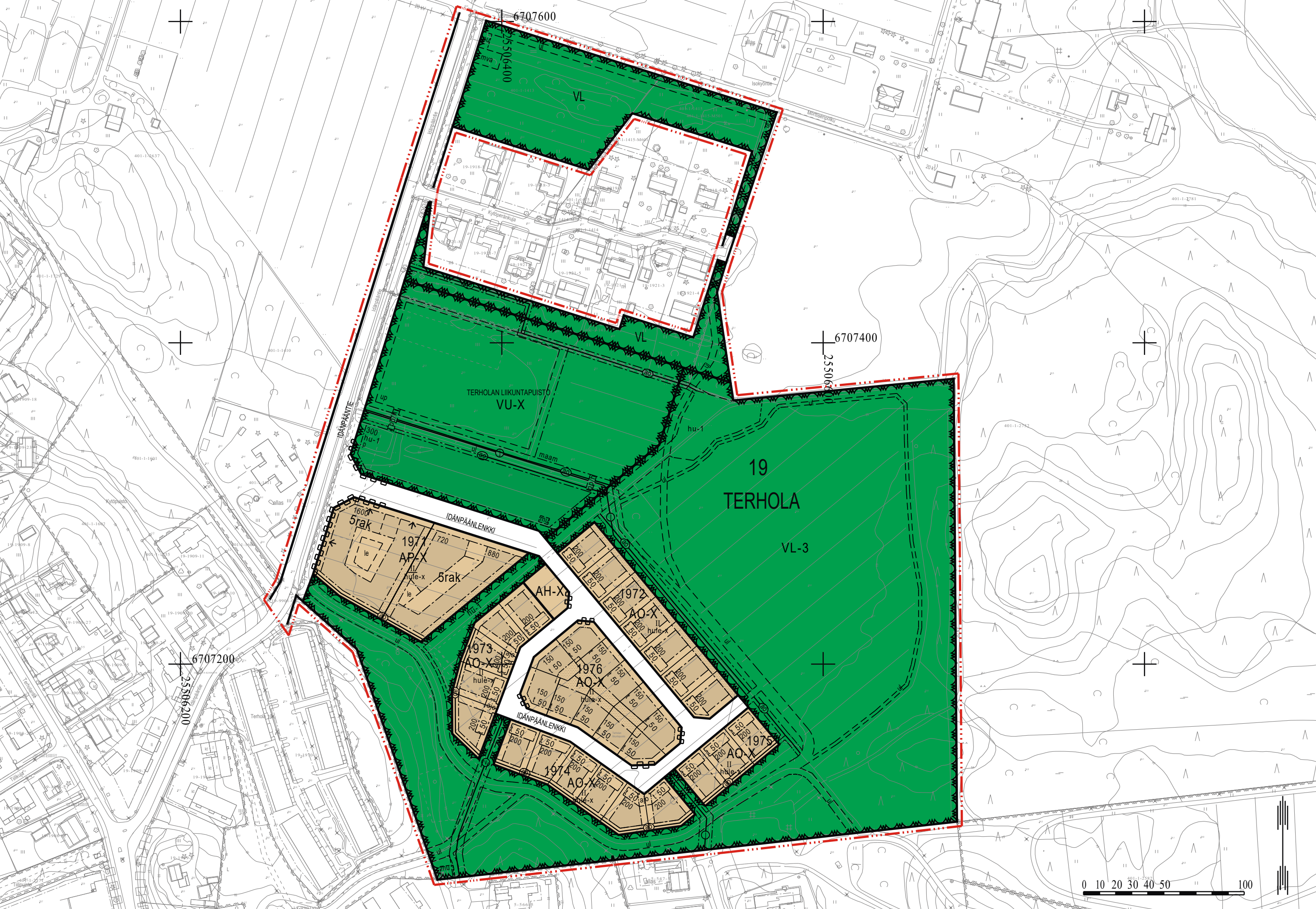
Suunnittelu- ja valvontainsinööri, p. 040 315 2144

Veera Bergström

Järvenpään Vesi

Vesihuoltopäällikkö, p. 040 315 2033

Teemu Keitaanpää



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AP-X	01020XX ASUINPIENTALOJEN KORTTELIALUE. Korttelialueelle saa rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asuimistarkoituksiin. Korttelialueelle saa rakentaa asutoihin liittyviä viherhuonetiloja sekä yksikerroksisia erillisiä tai asutuntoon kytkettyjä talousrakennuksia ja autotalleja enintään 15 % kaavaan merkitystä asuinrakennusoikeudesta asutokohtaisesti. Tontille saa rakentaa vanhuksille ja erityisryhmille asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden puitteissa julkisten lähipalveluiden ja asukkaiden yhteiseen käyttöön osoitettuja tiloja, joissa harjoitettu toiminta ei aiheuta ympäristölle häiriötä. Rakennuksen tulee sijaia 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 muotoin rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan. Piha-alueita ei saa päälystää vettä läpäisemättömillä pinnoitteilla kuten betonikivellä tai asfaltilla. Alueen hulevedet tulee käsitellä tonteilla ennen niiden johtamista kosteikkoon tai hulevesiverkostoon. Korttelialueella tulee tonttien vihertehokkuuden täyttää tavoiteluku vähintään 0,9. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla rakentamislupahakemuksen yhteydessä. Pihan oleskelu- ja leikkialueet tulee suojata meluita 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 vieras pysäköintipaikka - kiinteistöt, joissa yli 10 asuntoa vähintään 2 vieras pysäköintipaikkaa ja 1 vieras pysäköintipaikka jokaista alkavaa 20 asuntoa kohden. Tontille on varattava polkupyörien säilytyspaikkoja vähintään 1 paikka / 30 k-m2. Paikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.
AO-X	01040XX ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE. Alueelle saa rakentaa yksiasuntoisia pientaloja asuimistarkoituksiin. Rakennuksiin saa rakentaa pääasunnon lisäksi myös sivuasunnon. Sivuasunnon saa sijoittaa varsinaiseen asuinrakennukseen tai talousrakennukseen. Sivuasunto voi myös toimia esim. työhuoneena. Rakennuksen tulee sijaia 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. 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 muotoin rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan. Piha-alueita ei saa päälystää vettä läpäisemättömillä pinnoitteilla kuten betonikivellä tai asfaltilla. Alueen hulevedet tulee käsitellä tonteilla ennen niiden johtamista kosteikkoon tai hulevesiverkostoon. Asuinrakennuksen energiatehokkuuden tulee olla rakentamisluvan hakemisen ajankohtana määriteltä A-energialuokkaa tai sitä vastaavaa. Rakennusten katoille ja julkisivuihin voidaan sijoittaa energiatalouden edellyttämiä teknisiä laitteita. Tontille on varattava 2 autopaikkaa / asunto.
AH-X	01064XX ASUMISTA PALVELEVA YHTEISKÄYTTÖINEN KORTTELIALUE. Korttelialueelle saadaan sijoittaa omakotitontteja kortteleissa 1972-1976 palveleva jätehuoltopiste. Jätesäiliöt tulee sijoittaa kadunpuoleiselle alueen osalle vähintään 8 metrin päähän lähimmästä asuinrakennuksesta.
	0502000 LÄHIVIRKISTYSALUE. 0502003 LÄHIVIRKISTYSALUE Alueen maaston muotoja voidaan muokata ja alueelle saa rakentaa hulevesien viivytysaltaan ja siihen liittyviä patorakenteita erillisten suunnitelmien mukaisesti. 050440X 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. 1203000 Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

	1204100	Osa-alueen raja.
	1205100	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	1206000	Ohjeellinen tontin raja.
19	1208000	Kaupunginosan numero.
TERHO	1209000	Kaupunginosan nimi.
1976	1210000	Korttelin numero.
IDÄNPÄÄNLEKKI	1212100	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
880	1213000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
1:50	1213001	Talousrakennuksen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
5rak	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.
ul	1246200	Ohjeellinen ulkoilulle- ja virkistykselle varattu reitti.
ajp	1251100	Ajoyhteys.
pp/h	1254907	Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.
p	1255000	Pysäköimispaikka.
①	1258000	Johtoa varten varattu alueen osa.
20	1258008	Avo-oja
	1263000	Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
hule-x	127142X	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 normaallille virtausreitille tai tulvareitille. Korttelissa on mahdollista toteuttaa useamman kiinteistön yhteisiä hulevesien hallintaratkaisuja. Korttelialueen tonttien on yhdessä huolehdittava tonteille osoitettujen avo-ojen ylläpidosta. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tonttikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma.
hu-1	1271500	Ohjeellinen hulevesien käsittelyalue.
up	1300100	Ohjeellinen pallokenttä.

JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

Terholan uusi asuinalue
ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS, LUONNOS
1 : 2000

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee:
19. eli Terholan kaupunginosan urheilu- ja virkistyspalvelualueita, lähivirkistysalueita, katualueita ja kaavoittamatonta idänpääntietä ja peltoaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:
19. eli Terholan kaupunginosaan kortteli 1971-1976 sekä lähivirkistysaluetta, urheilu- ja virkistyspalvelualueita ja katualueita.

Asemakaavan muutoksella poistuu:
19. eli Terholan kaupunginosan lähivirkistysaluetta.

Tämän asemakaavan korttelialueille on laadittava erillinen tonttijako.

Käsitellyt vaiheet:
Nähtävänä MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti
1.10.2025
Kaupunkikehityslautakunta pvm §
Nähtävänä MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti

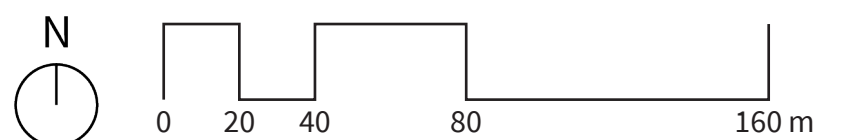
Kaupunkikehityslautakunta pvm §
Kaupunginvaltuusto pvm §
Kaupunginvaltuusto pvm §

KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT

JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne			
Päiväys	JARDDno	2024-730	
Tarkistettu	Kaavatunnus	190023	
	Suunnittelija	Wernerin Vähä-Impola	
	Piirtäjä	Wernerin Vähä-Impola	
	Talennusnimi	190023_Terholan_uusi_asuinalue_ekkuunnos	
	Mittakaava	1:2000	
	Koordinaatio	ETRS GK 25, N 2000	
Hannele Selin Kaavoitusjohtaja	Wernerin Vähä-Impola Arkkitehti		



Asemapiirros 1:2000



LAUSUNTOJEN JA MIELIPITEIDEN LYHENNELMÄT JA VASTINEET

Vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville 02.10.2024 alkaen

Mielipiteitä pyydettiin kootusti toimittamaan 31.10. 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 (päivätty 3.10.2024)

Lyhennelmä

Digita Oy ilmoittaa, että heidän vuokraama maa-alue mastolle ja laitetilalle sijaitsevat asemakaava-alueella. Digita esittää, että asemakaavatyössä maston ja laitetilän 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 asuinalueella 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 rakentumista. 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 alueellinen vastuumuseo 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 esitetylle 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 yhdysreitintä 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.

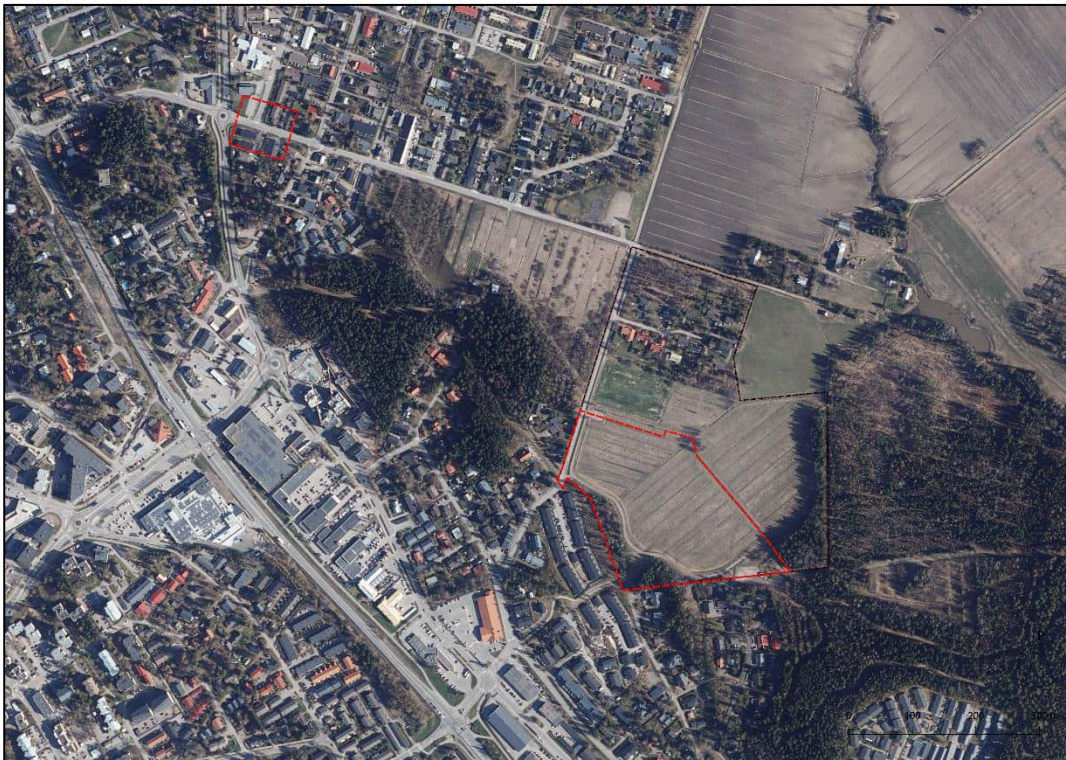
Alueen luontoarvojen säilymistä ja alueen kehittämisen vaikutuksia Isokydön purolaakson lehdon luonnonsuojelualueeseen huomioidaan asemakaavan lisäksi myös ehdotusvaiheessa laadittavassa rakentamistapaohjeessa. Rakentamistapaohjeessa painotetaan liikuntapuiston ja piha-alueiden hulevesi- ja istutusratkaisuja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



Terholan asemakaava-alue

Hulevesiselvitys ja hallinnan suunnitelma

Satakunnankadun ja Isokydöntien risteysalueen tulvariskitarkastelu



Päiväys 28.4.2025

Projektinnumero 12010005

Sisällys

1	Työn tausta ja tavoitteet	3
2	Asemakaava-alueen nykytila	4
2.1	Sijainti ja maankäyttö	4
2.2	Maaperä ja pohjavesiolosuhteet	5
2.3	Valuma-alueet ja virtausreitit	7
2.4	Topografia	9
2.5	Luonto- ja virkistysarvot sekä merkittävät kulttuuriympäristön kohteet	9
3	Asemakaava-alueen tuleva tilanne	11
3.1	Selvitysalueen maankäytössä tapahtuvat muutokset	11
3.2	Vaikutukset virtausreitteihin ja valunnan muodostumiseen	12
3.3	Vaikutukset veden laatuun ja kuormitukseen	13
4	Hulevesien hallinnan suunnitelma ja toimenpide-ehdotukset	14
4.1	Hulevesien hallinnan tarpeet ja tavoitteet	14
4.2	Hulevesien johtaminen ja hallintamenetelmät	15
4.3	Tulvareitit	17
4.4	Rakentamisen aikainen hulevesien hallinta	17
5	Satakunnankadun ja Isokydöntien risteysalueen tulvariskitarkastelu ja toimenpide-ehdotukset	18
5.1	Nykytila ja aiemmin tehty mallinnus	18
5.2	Verkoston kapasiteetin analyysi	19
5.3	Toimenpide-ehdotukset	22
6	Päätelmät ja suositukset	23

LIITTEET

Liite 1. Suunnitelmakartta, 1:2000 (A3), 28.4.2025

1 Työn tausta ja tavoitteet

Tämän työn tarkoituksena on laatia Terholan asemakaava-alueen hulevesiselvitys ja hallinnan suunnitelma sekä Satakunnankadun ja Isokydöntien risteysalueen tulvariskitarkastelu ja sen toimenpide-ehdotukset.

Asemakaava-alueen hulevesiselvitys sisältää nykytilaselvityksen (luku 2), tulevan tilanteen analyysin (luku 3) sekä hulevesien hallinnan suunnitelman ja toimenpide-ehdotukset (luku 4). Hallinnan suunnitelma tehdään vain kaava-alueen eteläosassa sijaitsevalle suunnittelualueelle. Työ on tehty alustavan kaavaluonnoksen¹ pohjalta, jonka lisäksi työssä huomioidaan Helmi-hankkeen yhteydessä tehty Isokydönpuron luontoselvitys².

Satakunnankadun ja Isokydöntien risteysalueella on havaittu aikaisemman työn yhteydessä tulvariski, minkä vuoksi sille tehdään tässä työssä tulvariskitarkastelu. Tarkastelu sisältää risteysalueen virtausreittien nykytilan selvityksen sekä niiden kapasiteettilaskelmat. Selvityksen ja laskelmien perusteella esitetään toimenpideratkaisut risteysalueen tulvariskin poistamiseksi. Tulvariskitarkastelun raportointi löytyy luvusta 5.

Hulevesiselvityksen ja hulevesien hallintasuunnitelman sekä risteysalueen tulvariskitarkastelun on laatinut Sitowise Oy. Konsultin työryhmän muodostivat Tiina Okkonen (projektipäällikkö), Adam Lunden-Morris (hulevesiasiantuntija), Miisa Viiliäinen (suunnittelija), Johanna Simi-Virahsawmy (nuorempi suunnittelija) ja Nora Sillanpää (laadunvarmistaja).

Työn tilaajana oli Järvenpään kaupunki, josta yhteyshenkilönä toimi Veera Bergström.

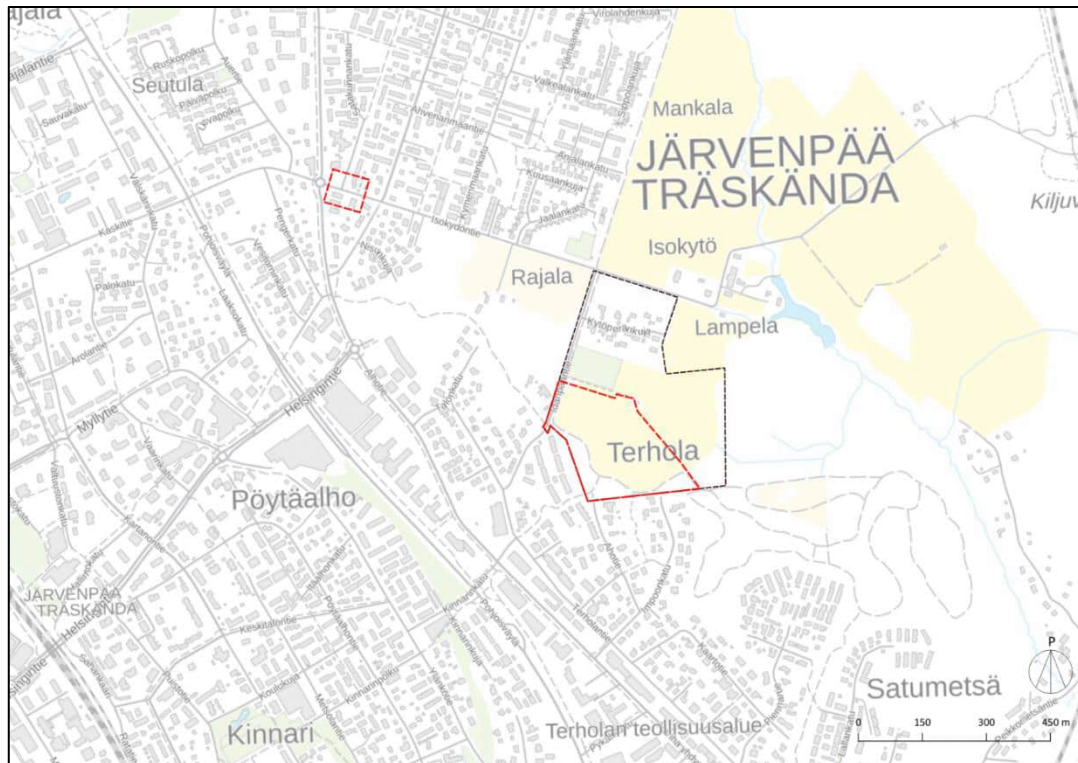
¹ Terhola, alustava asemakaavaluonnos (Järvenpään kaupunki, 23.8.2024).

² Isokydön purolaakson lehdon luonnonsuojelualueen luontoselvitys ja hoito- ja käyttösuunnitelma (FCG, 25.04.2025).

2 Asemakaava-alueen nykytila

2.1 Sijainti ja maankäyttö

Asemakaava-alue sijaitsee Järvenpään Terholassa, Pohjoisväylän ja Helsinki-Lahti moottoritien välisellä alueella (Kuva 1). Tulvariskiselvityksen risteysalue sijaitsee asemakaava-alueesta noin 800 m luoteeseen.



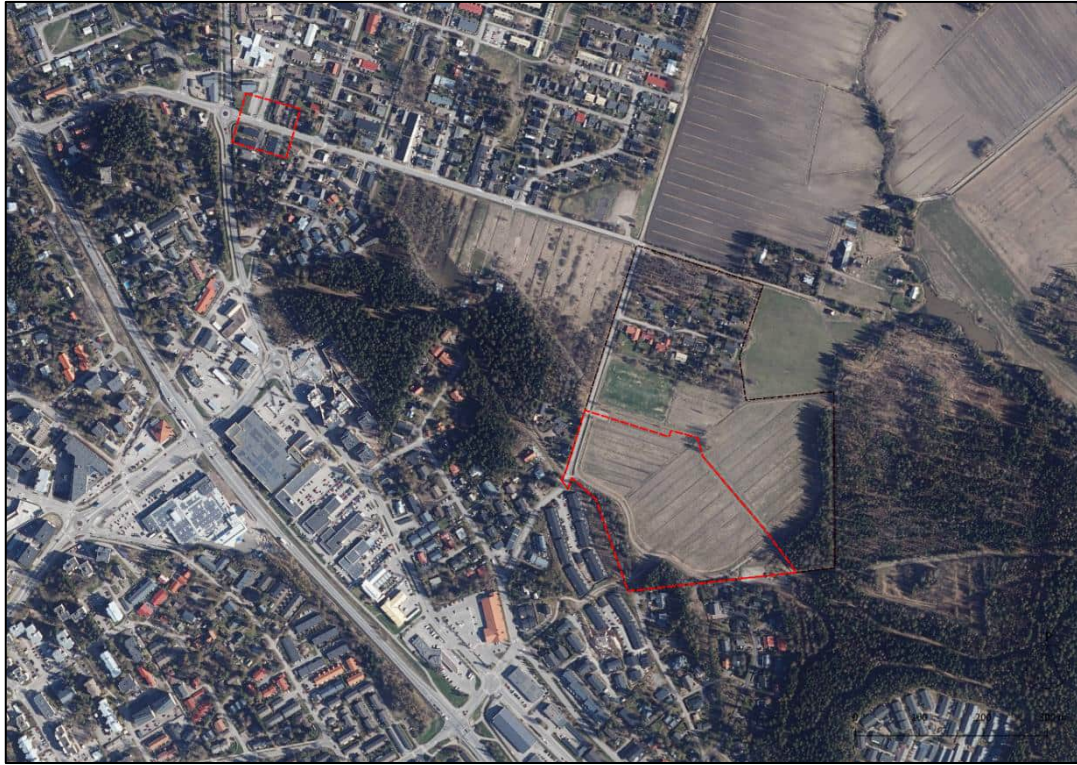
Kuva 1 Terholan asemakaava-alueen rajausta on esitetty mustalla ja suunnittelualueen rajausta kaava-alueen sisällä punaisella. Kuvassa on esitetty myös tulvariskialueen sijainti punaisella neliöllä.

Nykyisellään asemakaava-alue on lähinnä pientaloaluetta ja rakentamatonta metsä- ja peltoaluetta (Kuva 2). Kaava-alueeseen kuuluu myös länsireunalla kulkeva Idänpääntie. Kytöperäntien molemmilla puolilla sijaitsee nykyisiä pientaloja, jotka on rajattu kadun kanssa kaava-alueen ulkopuolelle. Kytöperäntien pientaloalueella on vesi-, jäte- ja hulevesiverkostoa. Suunnittelualue asemakaava-alueen eteläosassa on ojitettua peltoa ja sen eteläosassa kulkee kevyen liikenteen väylä.

Yleiskaavassa selvitysalue on merkitty pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP) ja viheralueverkostoon kuuluvaksi virkistysalueeksi (V)³. Alueen keskiosissa

³ Järvenpään yleiskaava 2040. Lainvoimainen 22.6.2021

kulkee itä-länsisuunnassa virkistysten ja ulkoilun pääreitti. Isokydöntien varrella kulkee myös alueellinen hulevesien pääpurkureitti itään sekä pyöräilyn pääreitti. Selvitysalueen länsirajalle, Idänpääntielle, on yleiskaavaan merkitty pohjois-eteläsuunnassa kehitettävä liikenteen yhteystarve.



Kuva 2 Selvitysalueen nykyinen maankäyttö.

2.2 Maaperä ja pohjavesiolosuhteet

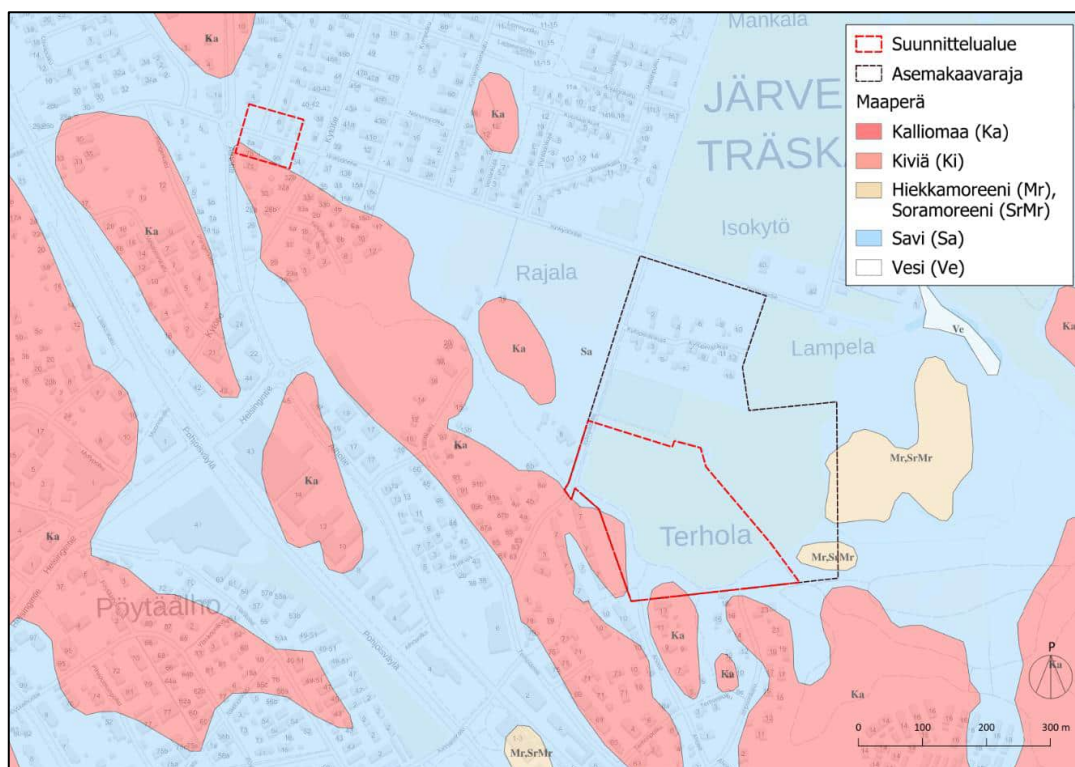
Selvitysalueen maaperä on pääasiassa savea, jonka ohella on paikoin kalliota tai moreenia (Kuva 3). Alueelle tehtyjen pohjatutkimusten mukaan savikerros on noin 6–10 metriä paksu⁴. Kaava-alueella ei ole tiedossa pilaantuneita maita⁵ eikä potentiaalisesti happamia sulfaattimaita⁶.

Selvitysalue ei sijaitse pohjavesialueella tai sen läheisyydessä (Kuva 4). Lähimmät pohjavesialueet sijaitsevat noin kilometrin etäisyydellä selvitysalueesta koilliseen ja lounaaseen.

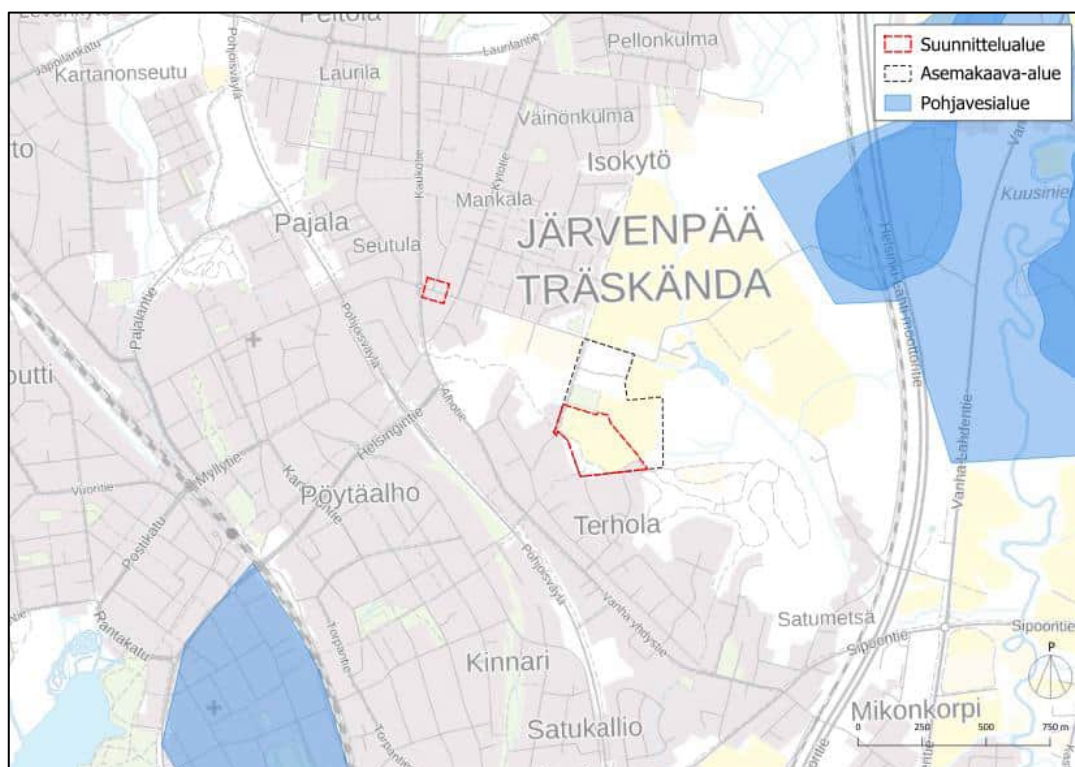
⁴ Impoon pohjatutkimukset (1978).

⁵ Karpalo-karttapalvelu, ymparisto.fi. Tarkistettu 2.9.2024

⁶ GTK Happamat sulfaattimaat, gtkdata.gtk.fi/hasu/. Tarkistettu 2.9.2024



Kuva 3 Selvitysalueen maaperäkartta (GTK).



Kuva 4 Pohjavesialueet selvitysalueen läheisyydessä.

2.3 Valuma-alueet ja virtausreitit

Suunnittelualue kuuluu Vantaanjoen päävesistöalueeseen (vesistöaluetunnus 21). Tarkemmin selvitysalue sijoittuu Keravanjoen keskiosan valuma-alueelle (21.092), josta Isokydönpuron valuma-alue on noin 5,2 km². Vantaanjoen ja Keravanjoen ekologinen tila on tyydyttävä⁷. Isokydön puronvarsilehdot ovat lähes luonnontilaisia ja ne ovat suojeltu yksityismaiden luonnonsuojelualueena².

Suunnittelualueelta hulevedet virtaavat kausikuivien ja perattujen pelto-ojien kautta koilliseen ja purkautuvat padotun lammen kautta Isokydönpuroon, joka laskee Keravanjokeen noin 1,5 kilometriä alempana (Kuva 5).

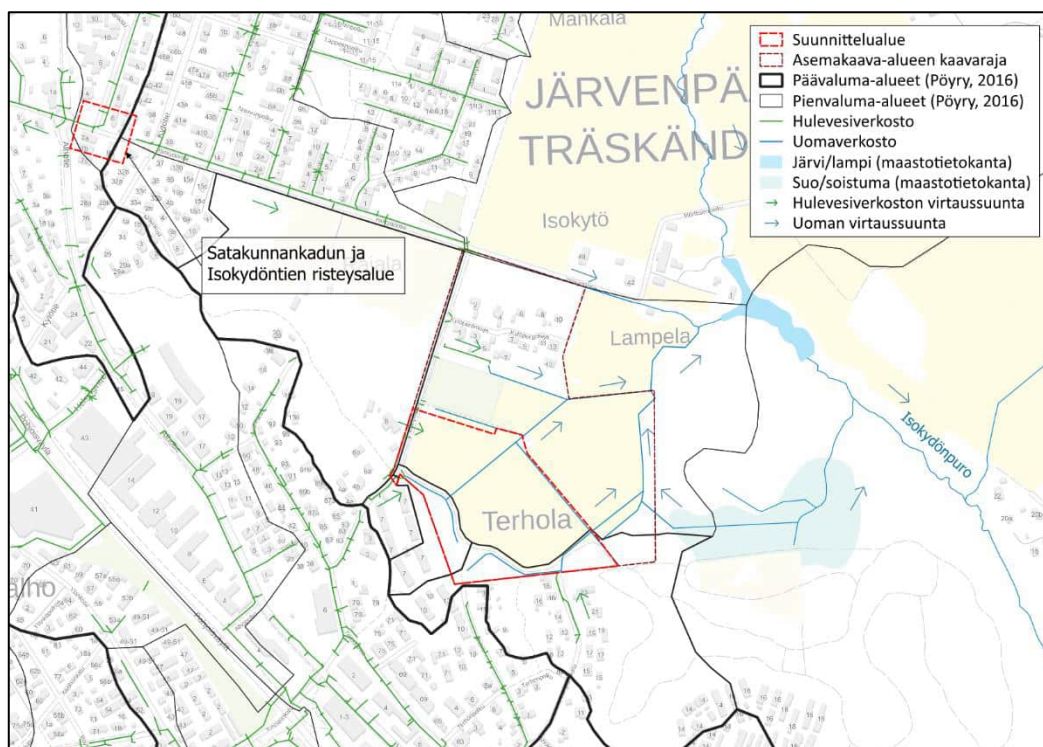
Suunnittelualueelle johtuu lisäksi alueen ulkopuolisia vesiä kahden nykyisen hulevesiverkoston kautta yhteensä noin 15 ha alueelta (Kuva 6). Suunnittelualueen länsireunalla sijaitsevan Idänpääntien alittaa rumpu, jota pitkin hulevedet johtuvat kadun länsipuolelta suunnittelualueelle. Kadun ja itäpuolella sijaitsevan kevyenliikenteen väylän välissä kulkevan ojan viettosuunta on epävarmaa ja se tulisi selvittää jatkosuunnittelua varten.

Nykytilanteessa tienvarsiojat toimivat myös alueellisina tulvareitteinä.

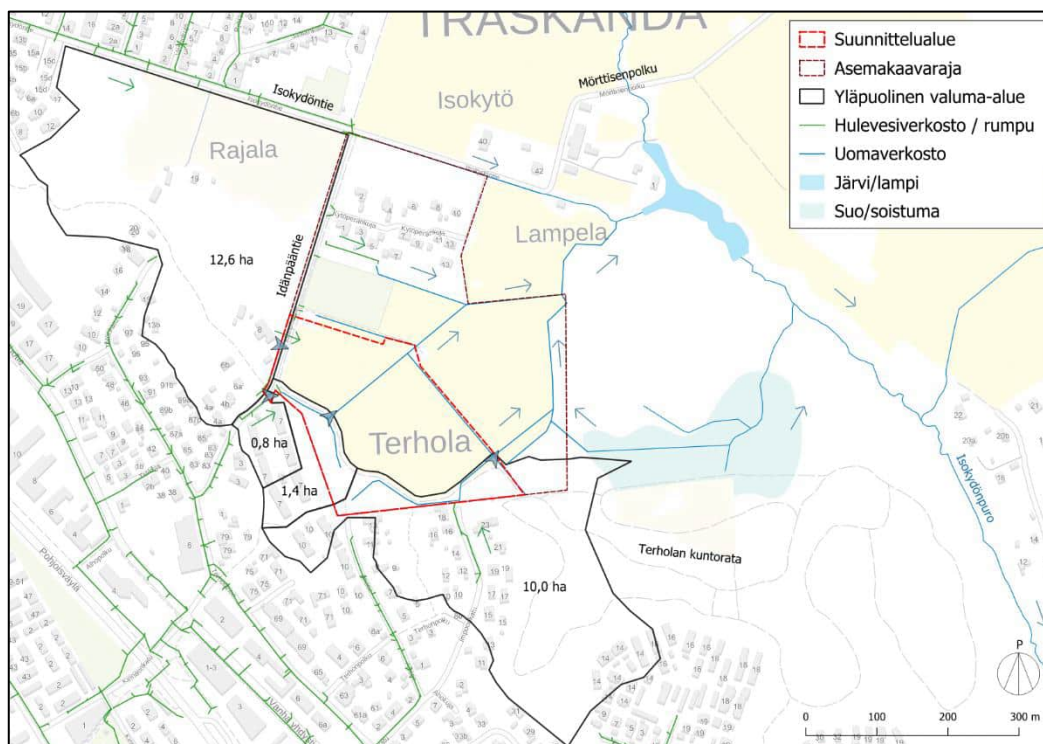
Vesienhallinnan haasteina on Järvenpään hulevesisuunnitelmassa⁸ todettu Isokydönpuron valuma-alueella yksittäisiä rumpuja, jotka padottavat ja haittaavat hulevesien poistumista.

⁷ Vantaanjoen, Keravanjoen ja Rekolanjoen ekologinen tila Uudenmaan ELY-keskus 2019 (laajan aineistoon perustuva ekologinen luokitus), Vesikartta ympäristö.fi.

⁸ Järvenpään hulevesisuunnitelma (FCG / Järvenpään kaupunki 1.11.2013).



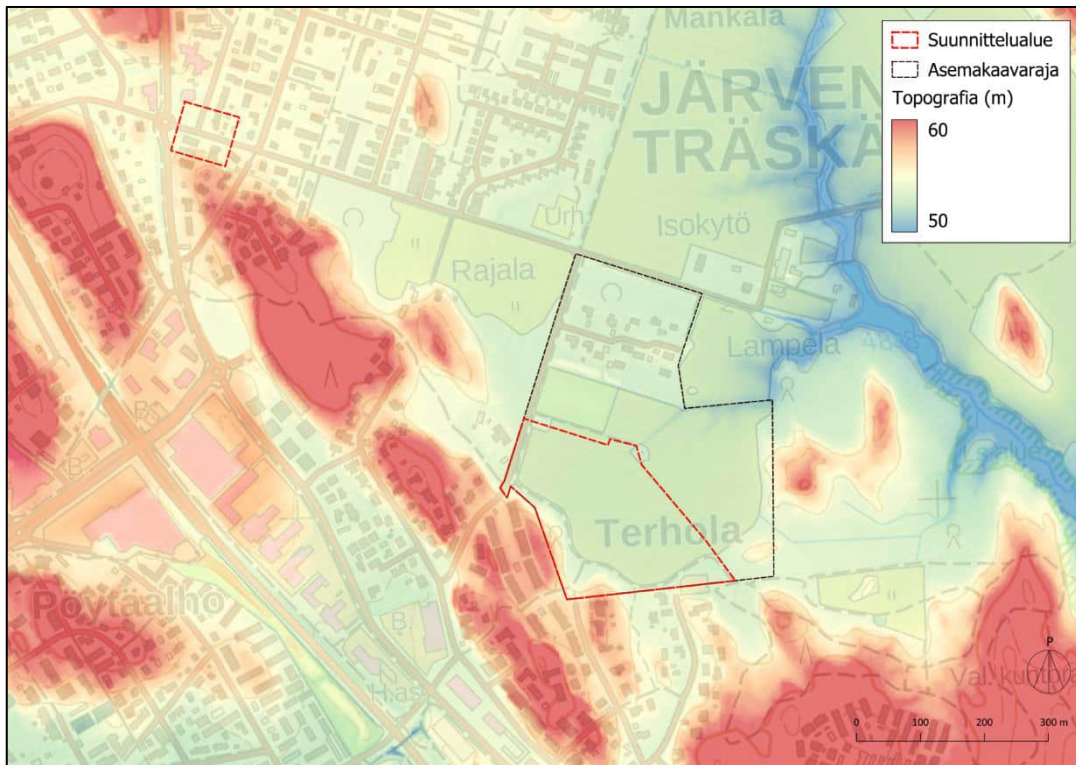
Kuva 5 Kaava-alueen läheisyydessä sijaitsevat valuma-alueet ja virtausreitit.



Kuva 6 Suunnittelualueen yläpuoliset valuma-alueet ja virtausreitit.

2.4 Topografia

Yleispiirteisesti kaava-alueen maanpinta laskee loivasti koilliseen (Kuva 7). Suunnittelualueen pelto on tasaista, noin tasossa +53 m. Idänpääntie alueen länsirajalla laskee loivasti kohti pohjoista (+53,8... +53,1 m). Suunnittelualueen etelälaidalla sijaitseva metsä on selvitysalueen korkein kohta (+57,5 m). Selvitysalueen pääpurkuoja koillisessa purkaa padottuun lampeen tasossa +48,9 m.



Kuva 7 Topografia selvitysalueella.

2.5 Luonto- ja virkistysarvot sekä merkittävät kulttuuriympäristön kohteet

Asemakaava-alueelta ei löydetty Järvenpään luontotyyppiselvityksessä⁹ luonnonsuojelulain mukaisia luontotyypppejä. Asemakaava-alueen vedet purkavat Isokydönpuroon, jolla on merkittäviä luontoarvoja. Luontotyyppiltään Isokydönpuro on luokiteltu pienvesiselvityksessä¹⁰ erittäin uhanalaiseksi ja silmälläpidettäväksi savimaiden latvapuroksi valuma-alueen koon ja virtaaman perusteella. Luontoselvityksen² mukaan puro on kuitenkin uomahierarkiatasojen mukaan

⁹ Järvenpään luontotyyppiselvitys 2015: uhanalaisten luontotyyppien luokituksen päivitys 2019. Faunatica 15.1.2020

¹⁰ Pienvesiselvitys, Järvenpään kaupunki. Pöyry 31.01.2017

luokiteltavissa savimaiden puroksi ja pikkujoeksi, koska siihen laskee sivu-uomia. Isokydönpuro laskee Keravanjokeen Lemmenlaakson Natura 2000 -alueella. Isokydön puroalueelta on rajattu 8 arvokasta luontokohdetta, muun muassa erilaisia lehtoalueita sekä havumetsävyöhykkeen noro. Puronvarsilehdot ovat lähes luonnontilaisia ja ne ovat suojeltu yksityismaiden luonnonsuojelualueena². (Kuva 8).

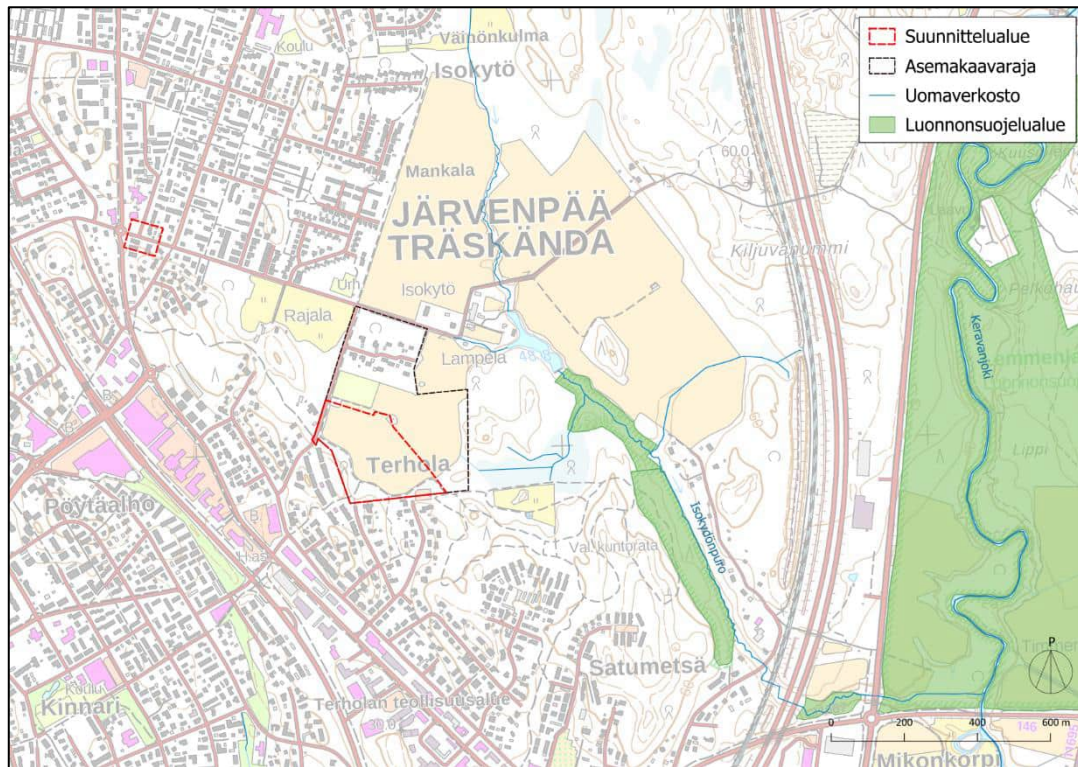
Keski-Uudenmaan Ympäristökeskuksen toimesta Helmi-hankkeen yhteydessä tehty Isokydön puroalueen lehdon luontoselvitys ja hoito- ja käyttösuunnitelmassa suositellaan, että puron virtaama pyritään pitämään mahdollisimman luonnonmukaisena. Luonnonsuojelualueella ojittaminen, vesien perkaaminen ja patoaminen on kielletty.

Lisäksi kaava-alueen vedet purkavat 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.

Suunnittelualueen eteläosalla on virkistysarvoja. Peltoalueen eteläreunassa kulkeva kevyen liikenteen väylä on yhdistävä reitti suunnittelualueen itäpuolella sijaitsevalle Terholan kuntoradalle. Reitti toimii myös talvisin hiihtolatuna.

Selvitysalueella ei sijaitse merkittäviä kulttuuriympäristön kohteita¹¹.

¹¹ Järvenpään karttapalvelu.



Kuva 8 Luontoarvot selvitysalueen läheisyydessä.

3 Asemakaava-alueen tuleva tilanne

3.1 Selvitysalueen maankäytössä tapahtuvat muutokset

Asemakaava-alueen eteläosaan toteutetaan uusi pientaloalue sekä kehitetään alueella sijaitsevia nykyisiä viheralueita (Kuva 9). Kaava-alueen pohjoisosassa sijaitsee Kytöperäntekijän nykyinen pientaloalue, joka tulee säilymään. Suunnittelun ja hulevesimitoituksen pohjana on käytetty kaavaluonnosta, jonka lisäksi

käytössä on ollut suunnittelun loppuvaiheessa viitesuunnitelma havainnollistamaan yhtä mahdollista kaava-alueen maankäyttösuunnitelmaa.



Kuva 9 Vasemmalla Terholan asemakaava-alueen alustava kaavaluonnos (23.8.2024) ja oikealla alueen viitesuunnitelma (2.10.2024).

3.2 Vaikutukset virtausreitteihin ja valunnan muodostumiseen

Maankäytön muutos lisää alueen vettä läpäisemättöntä pintaa ja siten kasvattaa myös hulevesien muodostumista. Alueen valuma-alueet ja virtausreitit eivät juurikaan muutu.

Jokainen uusi korttelialue arvioitiin omana valuma-alueenaan, jolle laskettiin nykyisen ja tulevan tilanteen mukaiset valumakertoimet ja virtaamat (Taulukko 1). Alueen nykytilanteen mukaisena valumakertoimena käytettiin arvoa 0,20 Järvenpään kaupungin ohjeistuksen¹² mukaisesti ja kaavamuutoksen mukainen läpäisemättömän pinnan määrä arvioitiin kaavaluonnoksen¹³ korttelitehokkuuslukujen perusteella. Alueen läpäisemättömän pinnan määrän kasvamisen myötä mitoitussateen aikaiset laskennalliset virtaamat tulevat kasvamaan, mikäli hulevesiä ei viivytetä.

¹² Ohje hulevesien käsittelystä rakennushankkeeseen ryhtyville ja suunnittelijoille (Järvenpään kaupunki, 9.3.2024).

¹³ Terholan asemakaava-alueen alustava kaavaluonnos (Järvenpään kaupunki, 23.8.2024).

Nykytilanteen virtaamat laskettiin kerran viidessä vuodessa toistuvalla 10 minuutin sadetapahtumalla, jonka intensiteetti on 192 l/s/ha. Mitoitussateessa on huomioitu ilmastomuutoksen +20 % sateita kasvattava vaikutus.

Taulukko 1 Tulevien korttelialueiden mitoituslaskelmat. Mitoituksissa käytetyn sadetapahtuman intensiteetti on 192 l/s/ha (1/5a, 10min).

Korttelialue	Pinta-ala, tuleva (ha)	Valunta-kerroin, nykyinen (-)	Virtaama, nykyinen (l/s)	Valunta-kerroin, tuleva (-)	Virtaama, tuleva ilman viivytystä (l/s)	Viivytys-tilavuus (m ³)
AH	0,03	0,20	1	0,80	4	2
AO	1,46	0,20	56	0,30	84	17
AP	0,41	0,20	16	0,30	24	5
AR	0,50	0,20	19	0,30	33	6
katualueet	0,64	0,20	25	0,80	99	45
pysäköintialue	0,09	0,20	3	0,80	13	6

3.3 Vaikutukset veden laatuun ja kuormitukseen

Läpäisemättömän pinnan määrän lisääntyessä ja valunnan kasvaessa myös hulevesien laadullinen kuorma lisääntyy ennen kaikkea kasvavan hulevesivalunnan ja liikennemäärän myötä, jos alueella ei toteuteta hulevesien laadullista hallintaa. Terholan asemakaava-alueella maankäyttö muuttuu kuitenkin maltillisesti peltoalueen rakentuessa pientaloalueeksi. Ajoneuvoliikenteen määrä kasvaa, mikä vaikuttaa katu- ja pysäköintialueiksi luokiteltujen alueiden hulevesien laatuun.

Vaikka valunnan määrä kasvaa, voidaan pientalovaltaisella alueella hyvällä hulevesien hallinnalla 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.

Valunnan määrän kasvaessa tienvarsiojien ja painanteiden virtaamissa tapahtuu äärevöitymistä ja etenkin rankkasateiden aikana virtaamavaihtelut ovat hetkellisesti nopeita. Näillä alueilla on riski avouomien eroosiosta aiheutuvalle kiintoaineen kulkeutumiselle ja samentumiselle. Tästä syystä alueella on

tärkeää varmistaa hulevesien hallintarakenteiden ja virtausreittien hyvä eroosiosuojaus.

Erityistä tarkkaavaisuutta edellyttää alueen rakentumisen aikainen eroosion ehkäisy ja kiintoaineen kulkeutumisen vähentäminen. Häiriintyessään alueen savinen maaperä aiheuttaa hulevesien samentumista, mitä ei voida poistaa vedestä tehokkaasti pelkästään laskeuttamalla. Tällöin ensisijainen keino vedenlaadun heikentymisen ehkäisemiseen on kiinnittää huomiota eroosiosuojauksiin.

4 Hulevesien hallinnan suunnitelma ja toimenpideehdotukset

4.1 Hulevesien hallinnan tarpeet ja tavoitteet

Järvenpään kaupungin hulevesisuunnitelmassa esitetyn prioriteettijärjestyksen mukaiset tavoitteet ja periaatteet hulevesien hallinnalle ovat:

- hulevesien muodostumisen ja niihin kohdistuvan laatuhaitan ehkäisy
- hulevesien käsittely ja hyödyntäminen syntypaikallaan
- johtaminen suodattavalla ja hidastavalla järjestelmällä
- johtaminen hulevesiviemärissä yleisille alueille viivytettäväksi ja puhdistettavaksi
- haitallisten hulevesivaikutusten kompensointi toisaalla, samaan vesistöön laskevalla alueella
- hulevedet johdetaan viemärissä suoraan vastaanottavaan vesistöön.

Terholan asemakaava-alueen hulevesien hallinnassa pyritään suosimaan luontopohjaisia maanpäällisiä ratkaisuja kuten läpäiseviä päällysteitä (muodostumisen ehkäisy), kouruja ja viherpainanteita (johtaminen hidastavalla järjestelmällä) sekä hulevesialtaita ja kosteikoita (viivytys ja puhdistus yleisillä alueille). Hulevesien hallinnan tarpeet ja tavoitteet perustuvat kaupungin prioriteettijärjestyksen lisäksi alueen luontoarvojen ja hyvän vedenlaadun turvaamiseen.

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).

Hulevesien hallinnan suunnittelussa noudatetaan Järvenpään kaupungin suunnitteluohjeen¹² mukaisia hulevesien hallinnan mitoitusperiaatteita, joita täydennetään Suomessa vakiintuneilla hulevesien hallinnan mitoitusperiaatteilla:

- Hydraulista mitoittamista edellyttävien hulevesirakenteiden suunnittelu-
perusteena (virtaamaan perustuvat johtamisrakenteet kuten hulevesiverkostot ja johtamispainanteet) käytetään kerran viidessä vuodessa toistuvan 10 minuutin kestoisen mitoitusasteen aikaista mitoitusvirtaamaa (192 l/s/ha), jossa on huomioitu ilmastonmuutoksen sateita 20 % kasvattava vaikutus¹⁴. Mitoitusasteen kestoa voidaan tarvittaessa muuttaa vastaamaan suunnittelukohteen tai rakenteen ominaisuuksia.
- Hydrologista mitoittamista edellyttävien hulevesirakenteiden suunnittelussa (mitoitustilavuuteen perustuvat rakenteet kuten hulevesialtaat ja biosuodatusrakenteet) voidaan mitoitusperusteena käyttää 1 m³ mitoitustilavuutta jokaista vettä läpäisemätöntä 100 m² pinta-alaa kohden. Mitoitusperuste vastaa vesimäärältään noin kerran viidessä vuodessa toistuvaa mitoitusadetilannetta, mutta tässä ei ole huomioitu ilmastonmuutoksen vaikutusta.

4.2 Hulevesien johtaminen ja hallintamenetelmät

Hulevesien johtamisen ja hallinnan ratkaisut on esitetty hulevesien hallinnan yleissuunnitelmassa (Liite 1). Ratkaisuille on esitetty viitteelliset sijainnit sekä niiden mitoitukset. Hulevesien hallinta uudella rakennettavalla alueella perustuu tonttikohtaiseen hallintaan (muodostumisen ehkäisy, viivytyt ja käsittely) sekä alueelliseen hallintaan. Hulevesien hallinnassa käytettävien kasvipeitteisten johtamispainanteiden ja biosuodatusrakenteiden suunnittelussa voidaan käyttää lähtökohtana RT-kortissa RT 103006¹⁵ esitettyjä periaatteita.

Suunnitelmapakartassa esitetty hallinnan kokonaisuus perustuu seuraaviin hulevesien hallintaratkaisuihin:

- Kiinteistökohtainen hulevesien hallinta (AP/AR/AO/AH): Ensisijainen hallinnantarve on määrällinen. Hulevesien muodostumisen ehkäisemiseksi kiinteistöillä käytetään vettäläpäiseviä pintaratkaisuja, kuten esimerkiksi kiveyksiä sekä sora- ja hiekkapintoja. Piha-alueiden päällystämistä vettä

¹⁴ Ilmasto-opas.fi mukaiset lyhytkestoisten mitoitusasteiden toistuvuudet Suomessa. Kerran viidessä vuodessa toistuvan 10 minuutin kestoisen mitoitusasteen aikainen sademäärä on 9,5 mm.

¹⁵ RT-kortti 103006. Hulevesirakenteet. Rakennustietosäätiö RTS 2018.

läpäisemättömillä asfalttipinnoitteilla vältetään. Hulevesiä ohjataan mahdollisuuksien mukaan piha-alueille imeytymään, mutta pääosin savisen maaperän takia imeyttäminen ei ole paras vaihtoehto. Hulevedet esitetään viivytettäväksi esimerkiksi kivipesässä. Kiinteistöltä poisjohdettavat hulevedet ja kattovedet johdetaan kourujen avulla tai rakennuksesta pois päin kallistettujen kasvillisuuspintojen kautta alueellisiin hulevesien hallinnan ratkaisuihin, jotka toteutetaan pääasiassa avo-ojilla. Hulevesien johtaminen kiinteistöiltä hulevesiviemärin kautta vaatisi alueella noin kahden metrin täyttöä, jotta saavutettaisiin vaadittu vietto viemäreille. AP-korttelialueet liittyvät aluetta ympäröivään tienvarsi- ja edelleen kaupungin hulevesiviemäriin, joka purkaa hulevesialtaaseen tasossa +52,5 m.

- Idänpääntien idänpuoleinen pysäköintialue: Pysäköintialueella esitetään suosittavan läpäiseviä pintoja. Muodostuvat hulevedet ohjataan pintaratkaisujen, esimerkiksi kourujen, avulla viivyttävään ja suodattavaan rakenteeseen. Hulevesien hallinta voidaan toteuttaa esimerkiksi viivyttävässä viherpainanteessa, joka sijoitetaan pysäköintialueen reunalle ennen vesien johtamista ojaan. Painanteeseen muotoillaan kapeampi purku-uoma, joka hidastaa purkautuvaa virtaamaa, jotta kiintoaine ehtii laskeutua. Viherpainanteesta vedet voidaan johtaa joko pysäköintialueen pohjoispuolella sijaitsevaan nykyiseen ojaan tai sen eteläpuolelle tulevan uuden kadun reuna- ja ojaan riippuen pysäköintialueen tulevasta tasauksesta. Pysäköintialueen viivytystarve on 6 m^3 ja tilavaraus 12 m^2 0,5 metrin keskisyvyydellä. Rakenteen mitoitus tulee tarkistaa, mikäli pysäköintialueelle toteutetaan hulevesien muodostumista ehkäiseviä läpäiseviä päällysteitä. Rakenteessa tulee olla myös suunniteltu ylivuoto-reitti.
- Alueellinen hulevesien hallinta Idänpääntiellä: Idänpääntien reuna- ja ojan jatkuvuus on varmistettava. Ojan korkeusasemat on tarkistettava, jotta varmistetaan toimiva purku ja liitos Isokydönpuroon johtavalla reitillä.
- Alueellinen hulevesien hallinta hu-alueella, oja: AR- ja AO/AH-alueiden välisellä hu-alueella sijaitsevan nykyisen ojan tilalle muotoillaan kasvillisuuspeitteinen johtamispainanne, joka toimii Idänpääntien suunnasta ja suunnittelualueen eteläpuolelta johtuvien hulevesien virtausnopeutta hidastavana. Hu-alueen lounaispuolella sijaitsevan raitin rummun (liitteen rumpu 1) alustava mitoitus on DN400 (205 l/s). Maisemoitavasta ojasta vedet johdetaan suunnittelualueelle tulevan kadun ali koilliseen toiselle hu-alueelle. Kadun alittavan rummun (liitteen rumpu 2) alustava mitoitus on DN400 (280 l/s).
- Alueellinen hulevesien hallintarakenne hu-alueella, hulevesiallas: Hulevesiallas toimii asemakaava-alueen hulevesien määrällisen hallinnan rakenteena. Altaan pitkänomainen muoto, jossa pituus-leveyssuhde on vähintään 2:1, edistää virtaaman hidastumista ja siten kiintoaineen laskeutumista. Allas toteutetaan kaavassa esitetylle hu-alueelle ja altaan

minimitilavuus on laskelmien perusteella 80 m³. Kaavan hu-alueelle esitetyn rakenteen mitoitus tilavuutena on esitetty 100 m³ ja viitteellisenä tilavarauksena noin 200 m² 0,5 metrin keskisyvyydellä. Altaaseen toteutetaan virtaamansäätörakenne, jonka jälkeen vedet johdetaan raitin ali rummulla (liitteen rumpu 3) koilliseen. Raitin alittavan rummun alustava mitoitus on DN500 (525 l/s).

- Alueellinen hulevesien hallintarakenne hu-alueella, kosteikko: Kosteikon tavoitteena on hulevesien määrällinen ja laadullinen hallinta ennen vesien johtumista Isokydönpuroon. Suunnitelmakartassa kosteikon viitteellisenä tilavarauksena on esitetty 0,5 % yläpuolisen valuma-alueen pinta-alasta, koska valuma-alueelle toteutetaan uusien suunnitelmien myötä myös muuta vesienhallintaa. Viitteellinen tilavaraus on noin 1200 m². Suunniteltua kosteikkoaluetta on mahdollista laajentaa ja sen yhteyteen on mahdollista osoittaa täydentäviä vesienhallinnan rakenteita ennen vesien johtamista Isokydönpuron suuntaan, mikäli alueella esiintyy tulevaisuudessa vesienhallinnan ongelmia jo toteutetuista ratkaisuksista huolimatta. Lisävarauksen käyttöönotto voi tulla ajankohtaiseksi, mikäli suunnittelualueen ulkopuolisten alueiden maankäyttöä kehitetään.

Kaikkien vesienhallinnan rakenteiden suunnittelussa tulee huomioida tarkoituksenmukaiset ja kattavat eroosiosuojaukset, koska häiriintyessään savimaat aiheuttavat valumavesiin voimakasta samentumista ja kiintoainekuormitusta, jota ei pystytä tehokkaasti laskeuttamaan tai suodattamaan. Alueelle soveltuvia eroosiosuojausmenetelmiä ovat esimerkiksi ojien eroosiosuojaus eroosiokailla, ojien jyrkkien mutkien välttäminen ja kasvillisuuspeitteen ylläpito sekä hulevesiverkoston purkupisteen eroosiosuojaus kiveytyksellä.

Asemakaava-alueelle laskee hulevesiä alueen lounais- ja eteläpuolella sijaitsevilta asuinalueilta. Idänpääntien eteläpäästä kaava-alueelle johtuvat vedet johdetaan nykyistä ojaa pitkin nykyisen kevyen liikenteen raitin ali hu-alueelle. Etelän suunnasta johtuvat vedet esitetään ohjattavan niskaojalla suunnittelualueen ohi kohti pohjoista purkureittiä. Purkureitin jatkuvuus ja nykyisten ojien kunto on varmistettava.

4.3 Tulvareitit

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 yhdysojien kautta hulevesialtaaseen, josta ne purkavat edelleen kohti Isokydönpuroa. Tulvareitit on esitetty tarkemmin suunnitelmakartassa (Liite 1).

4.4 Rakentamisen aikainen hulevesien hallinta

Asemakaava-alueella kiinteistöjen sekä katualueiden rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma, joka sisältää selvityksen rakennusaikaisesta hulevesien hallinnasta. Terholan asemakaava-alueen savisen maaperän vuoksi työmaavesien hallinta on erityisen tärkeää ja erityistä huomiota

tulee kiinnittää eroosion ehkäisyyn, jolla vähennetään likaantuneiden ja käsitte-lyä edellyttävien hulevesien muodostumista.

Käsittelemättömien työmaavesien johtaminen viemäriin tai ojiin voi aiheut-taa:

- Purkuvesistöjen rehevöitymistä, veden pilaantumista ja samentumista sekä haittaa eliöille ja koko vesiekosysteemille.
- Ojien, rumpujen, viemäreiden, kaivojen ja pumppaamojen vaurioitumista ja tukkeutumista.

Rakentamisen ollessa vaiheistettu, tulee hulevesien hallinta sopeuttaa vaiheis-tukseen ja huomioida, ettei keskeneräisen alueen työmaavedet aiheuta haittaa jo rakentuneen alueen hulevesijärjestelmän toiminnalle. Rakentamisen aikana tontti tulee pitää siistinä, eikä rakennusmateriaaleja tai -jätteitä säilytetä hule-vesien virtausreiteillä. Rakentamisen aikana tulee myös huolehtia, ettei maa-aineita tai jätteitä kulkeudu tontin ulkopuolelle.

Näiden ohjeiden lisäksi rakentamisen aikaisessa hulevesien hallinnassa tulee noudattaa ”Rakennustyömaan hulevesien hallinnan ohjeistusta” (RT 89-11230 ja KH 82-00602). Hyviä käytäntöjä työmaavesien hallintaan löytyy myös seu-raavista ohjeista:

- Pääkaupunkiseudun työmaavesiohje (<https://julkaisu.hsy.fi/paakaupun-kiseudun-tyomaavesiohje>)
- Työmaavesien laadunhallinta haltuun – opas kaupungeille ja kunnille (Tu-run ammattikorkeakoulu, 2022)
- Rakentamisen aikaisten hulevesien hallintaohjeistus (Lahden kaupunki, 2022)

5 Satakunnankadun ja Isokydöntien risteysalueen tulvariskitarkastelu

5.1 Nykytila ja aiemmin tehty mallinnus

Vuonna 2019 Pöyryn¹⁶ laatimassa hulevesimallinnuksessa tunnistettiin tulva-herkkä alue Isonkydöntiellä Satakunnankadun ja Kaukotien välisellä osuudella. Hulevesimallinnus oli koko kaupungin kattava, ja ei tarkkuudeltaan sovellu yk-sittäisen mallin valuma-alueen latvoilla sijaitsevan tulvariskialueen tarkempaan tarkasteluun. Tämän työn tarkoituksena oli tarkastella, olisiko olemassa olevien hulevesiviemärien kapasiteettien puolesta mahdollista johtaa risteysalueen ve-siä Isokydönpuron suuntaan.

¹⁶ Järvenpään tekninen hulevesisuunnitelma (Pöyry 30.9.2019).

Tulvimisesta on saatu lukuisia havaintoja asukkailta myös Järvenpään kaupungin järjestämässä hulevesikyselyssä 2020. Tarkastelun kohteena olevalle risteysalueelle kyselyssä raportoitiin yhdeksän tulvivaa kohdetta (Kuva 10). Asukkaat raportoivat kadulla olleen vettä yli polven erityisesti runsaan sateen jälkeen. Esimerkiksi 10.7.2020 tapahtuneen sateen jälkeen veden poistuminen risteysalueelta kesti noin 7 tuntia. Risteysalue on ollut tulvimisen vuoksi suljettuna ja kulku kiinteistöille on estynyt, mistä on aiheutunut merkittävää haittaa asukkaille. Alueella esiintyi myös rankkasadetulva 26.9.2024 (kuva 10)



Kuva 10. Vasemmalla karttamerkinnät Järvenpään hulevesikyselyssä (2020) saaduista tulviva paikka -merkinnöistä sekä oikealla kuva samasta risteyspaikasta rankkasadetulvan aikana 26.9.2024 (Järvenpään kaupunki).

5.2 Verkoston kapasiteetin analyysi

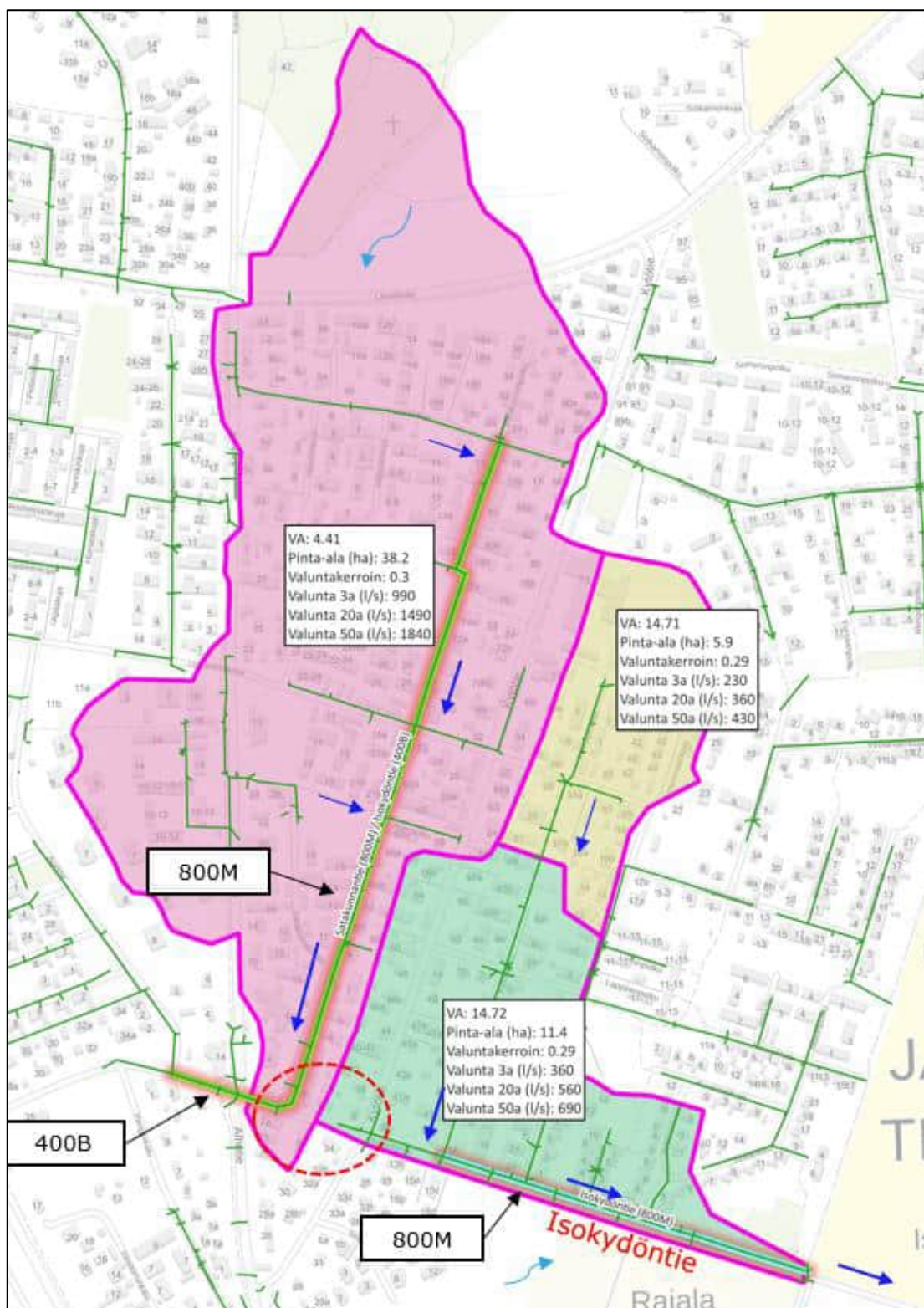
Satakunnankadulla on 800M hulevesiviemäri, joka liittyy Isonkydöntiellä länteen kulkevaan 400B hulevesiviemäriin (Kuva 11). Taulukossa 2 on esitetty tulvariskialueen hulevesiviemäreiden runkolinjojen kapasiteetti 70 % ja 100 % täyttöasteella sekä verrattu putken kapasiteettia kerran kolmessa vuodessa esiintyvään valunnan määrään. Tunnus L1 viittaa Satakunnankadun/Isokydöntien runkolinjaan, joka Isokydöntiellä viettää länteen. Vastaavasti L2 viittaa Isokydöntien runkolinjaan, joka viettää itään. Kuvassa 11 on esitetty tarkemmin

valunnan määrä kolmella eri sadetapahtumalla sekä osavaluma-alueiden pinta-ala ja laskettu valuntakerroin.

Runkolinjan L1 kapasiteetti pienenee Satakunnankadulta (800M) länteen Isokydöntielle (400B) siirryttäessä, mikä aiheuttaa kapasiteettiongelmia linjojen risteyksessä. Isokydöntiellä itään johtava L2 runkolinja on laskennallisesti tarkasteltuna mitoitettu valuma-alueensa valunnan mukaisesti, mutta linjassa ei ole lisäkapasiteettia suuremmille sateille (1/20 a ja 1/50 a) (Kuva 11). Linjaa ei siten suositella käytettäväksi ylivuotona risteysalueen tulvariskialueelle.

Taulukko 2. Tulvariskialueen runkolinjojen L1 ja L2 kapasiteettitarkastelu. Punaista väriä on käytetty korostamaan putkiosuuksia, joissa putki on nykytilanteessa todennäköisesti alimitoitettu.

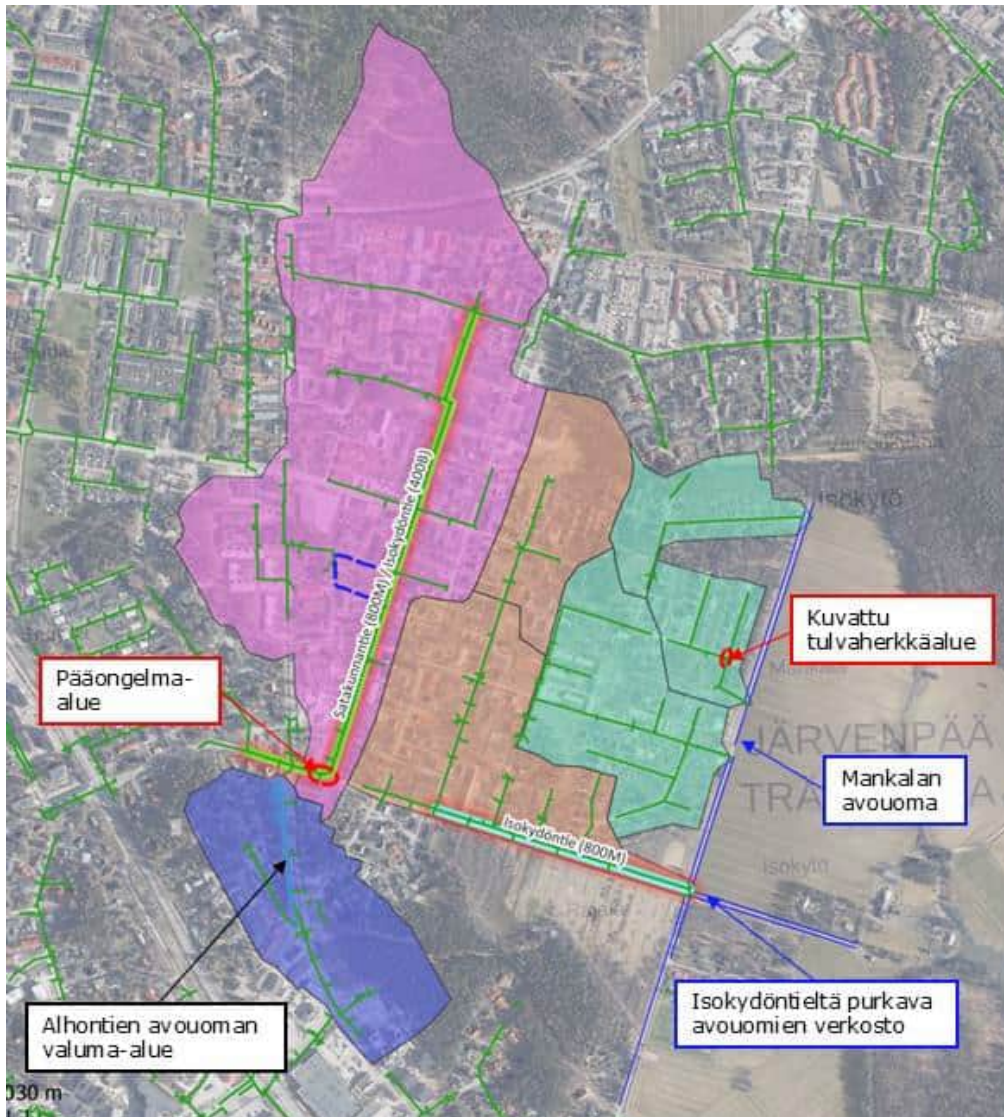
ID	Putkikoko [mm]	Kapasiteetti (l/s) 70 % ja 100 %	Virtaama purkupisteessä (l/s) 1/3 a, 160 l/s + 20 % ilmastonmuutos
L1	800	580 l/s ja 690 l/s	990 l/s
L1	400	100 l/s ja 120 l/s	990 l/s
L2	800	490 l/s ja 580 l/s	590 l/s



Kuva 11 Isokydöntien risteysalueen hulevesiviemärit ja niihin tuleva valunnan määrä eri toistuvuuksilla sekä valuma-alueet.

5.3 Alustavat ehdotukset jatkosuunnitteluun tarkasteltaviksi

Työssä tarkasteltiin mahdollisuutta hyödyntää Isokydönpuroon purkavaa hulevesilinjaa ylivuotoreittinä, mutta linjassa ei ole varakapasiteettia. Työssä tunnistettiin muita ratkaisuvaihtoehtoja, jotka vaativat tarkempaa valuma-alueelähtöistä suunnittelua toimivuuden tarkastelemiseksi. Vaihtoehdot on koottu kuvaan 12.



Kuva 12. Risteysalueen mahdolliset tarkasteltavat ratkaisuvaihtoehdot valuma-alueelähtöisessä jatkosuunnittelussa.

Yksi vaihtoehto on hyödyntää läheisen Alhotien painannetta paisuntatilavuutena tilanteissa, joissa verkoston kapasiteetti on täynnä. Jatkotarkastelua varten on suositeltavaa tarkastaa painanne maastossa ja tarkemmitata painanteeseen ja painanteesta pois johtavat rummut/hulevesiviemärit.

Jatkosuunnittelussa on suositeltavaa myös tarkastella hulevesien viivytysmahdollisuuksia valuma-alueella, kuten Satakunnanpuistossa.

Muita tulvimiseen vaikuttavia tekijöitä voivat olla avouomien ja rumpujen kunto ja liettymistilanne, ja ne tulisi tarpeen mukaan kunnossapitää. Etenkin peltoalueen reunamilla kulkeva avouomaverkosto voi vetää huonosti ja liettyä helposti alueen tasaisuuden vuoksi. On suositeltavaa tarkastaa alueen rumpujen ja avouomien kunto maastossa. Ne voivat olennaisesti vaikuttaa esimerkiksi Manjalan avouoman yläpuolella 26.9.2024 havaittuun tulvaan.

6 Päätelmät ja suositukset

Työssä laadittiin yleissuunnittelutason hulevesisuunnitelma Terholan asemakaava-alueelle sekä Satakunnankadun ja Isokydöntien risteysalueen tulvariskitarkastelu. Työssä esitettiin ehdotukset hulevesien hallinnan toimenpiteistä, niiden viitteellisistä sijainneista ja tilavarauksista sekä toimenpide-ehdotukset tulvariskin poistamiseksi. Toimiva hulevesien hallinta alueella perustuu yläpuolisten valuma-alueiden vesien hallittuun johtamiseen, alueen vesitaseen säilyttämiseen sekä asemakaava-alueella muodostuvien hulevesien hallintaan siten, ettei siitä aiheudu määrällistä tai laadullista haittaa kaava-alueella tai sen alapuolisilla purkureiteillä. Toimenpiteet on esitetty Liitteessä 1.

Kaavamääräykseksi suositellaan kiinteistöille:

- Hulevesien muodostumisen ehkäisemiseksi pientalokiinteistöillä käytetään vettäläpäiseviä pintaratkaisuja, kuten esimerkiksi kiveyksiä, sora- ja hiekkapintoja. Piha-alueiden päällystämistä vettä läpäisemättömillä asfalttipinnoitteilla vältetään ja hulevesiä ohjataan mahdollisuuksien mukaan piha-alueille imeytymään. Hulevedet johdetaan pois kiinteistöiltä maanpinnalla kourujen avulla tai rakennuksista pois päin kallistettujen kasvillisuuspintojen kautta yleiselle alueelle toteutettavaan hulevesialtaaseen.
- Pysäköintialueella hulevedet ohjataan pintaratkaisujen, esimerkiksi kourujen, avulla viherpainanteeseen, jossa hulevesiä viivytetään vähintään 1 m^3 jokaista 100 m^2 vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Painanteen mitoitus voidaan pienentää, mikäli pysäköintialueella käytetään hulevesien muodostumista ehkäiseviä läpäiseviä päällysteitä.

Kaavamääräykseksi yleisten alueiden hulevesien hallinnalle suositellaan:

- Kaavakartalla osoitetaan aluevaraukset hulevesien alueelliselle johtamiselle (päävirtausreitit).
- Kaavakartalla osoitetaan aluevaraukset hulevesien alueellisille hallintarakenteille. Hulevesien hallinnassa hyödynnetään ensisijaisesti maanpäällisiä kasvipeitteisiä johtamis- ja viivytysrakenteita. Rakenteiden

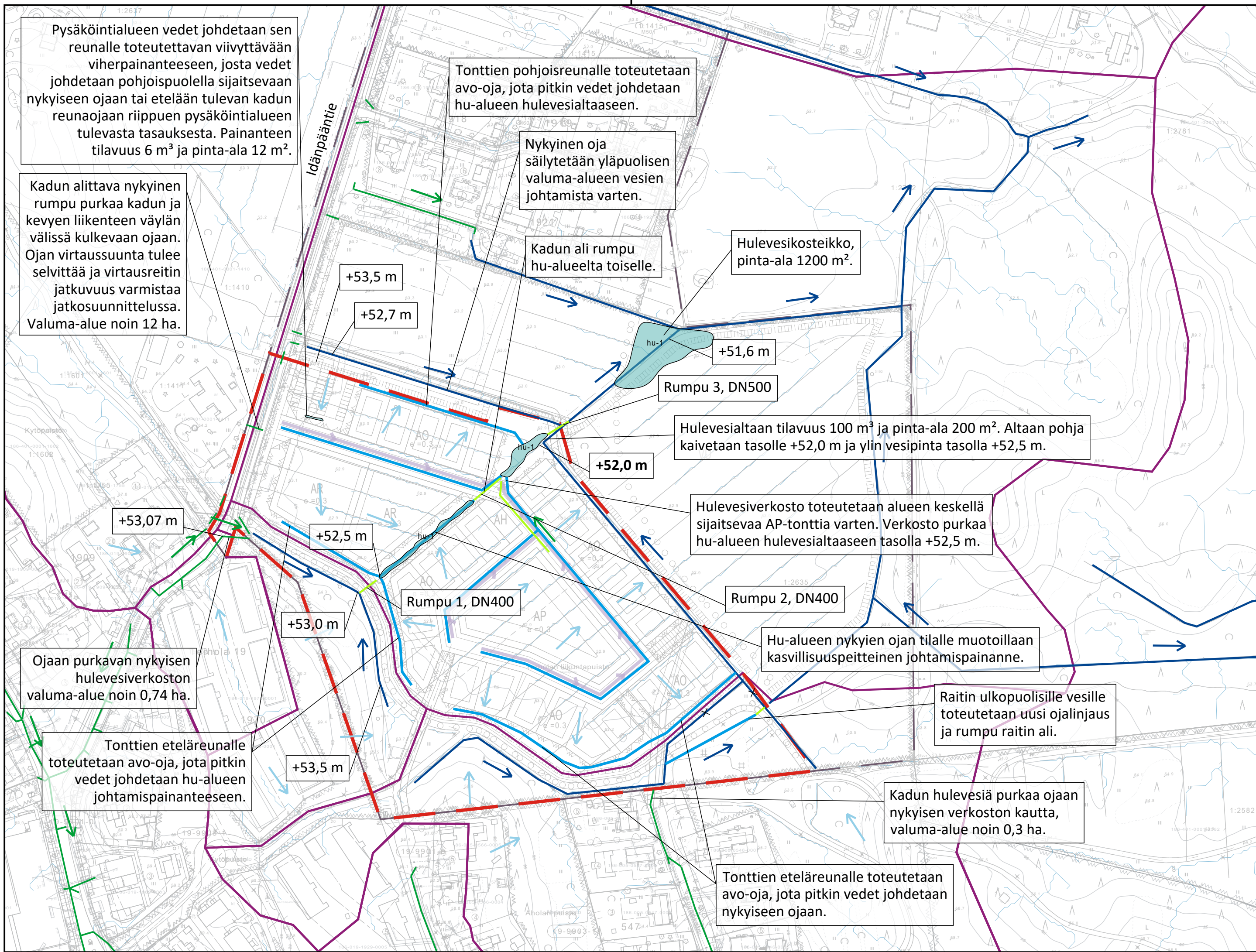
mitoittaminen perustuu kerran viidessä vuodessa toistuvaan mitoitussadetilanteeseen, jossa on huomioitu 20 %:n ilmastomuutoskerroin.

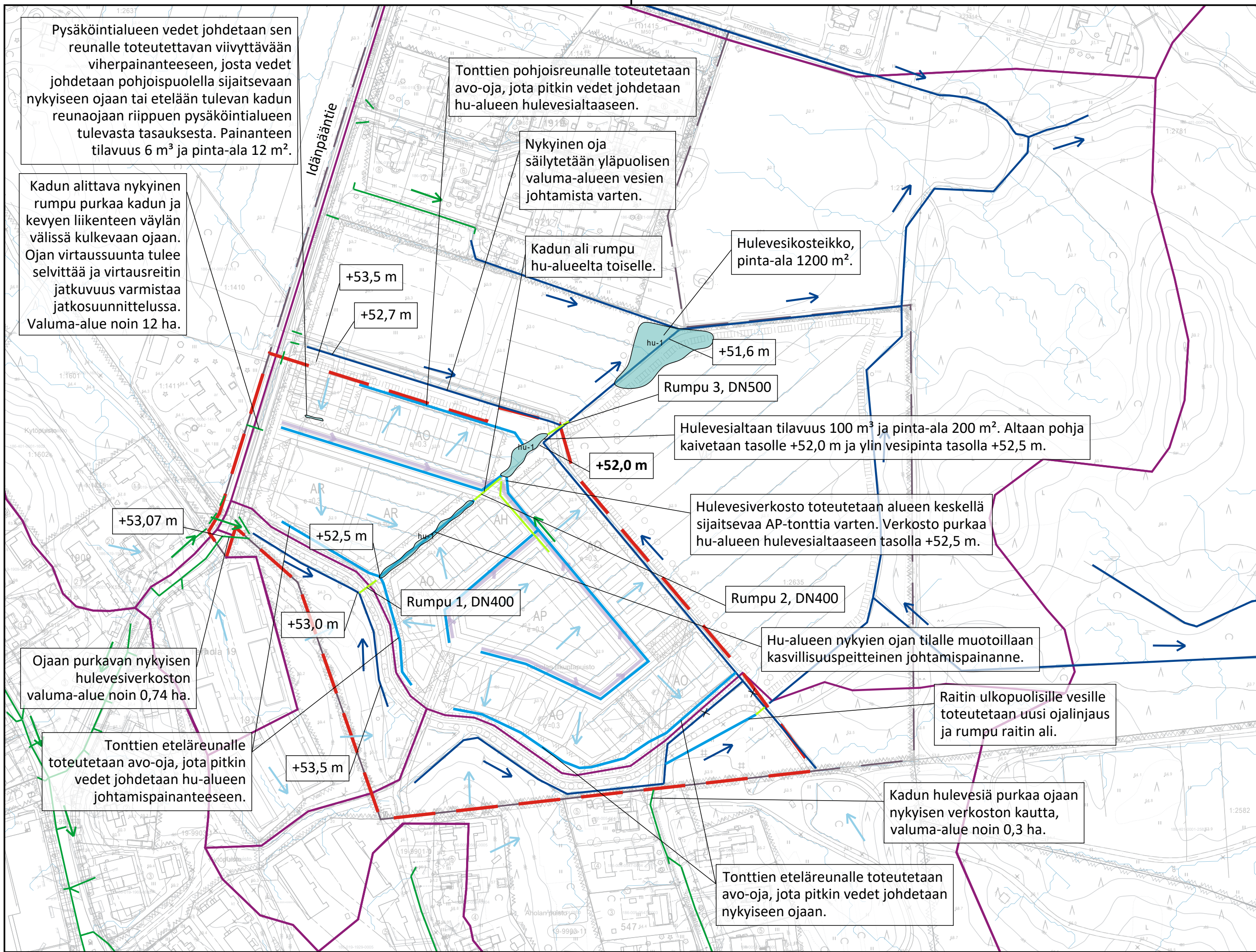
Yleisenä määräyksenä koko aluetta koskien esitetään:

- Kaikessa rakentamistoiminnassa kiinnitetään huomiota hyvään työmaa-vesien hallintaan purkuvesistöjen laatuhaittojen ehkäisemiseksi. Työmaa-vesiä ei saa johtaa hulevesiverkostoon tai vastaanottavaan vesistöön ilman käsittelyä. Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla tai viivyttävällä menetelmällä. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma, joka sisältää selvityksen rakennusaikaisesta hulevesien hallinnasta.
- Tonttien tasausten tulee mahdollistaa kiinteistön sisäiset jatkuvat tulvareitit ja hallittu purku johtamispainanteiden kautta hulevesialtaaseen. Pintavaluntareitit eivät saa ohjautua naapurikiinteistöille.

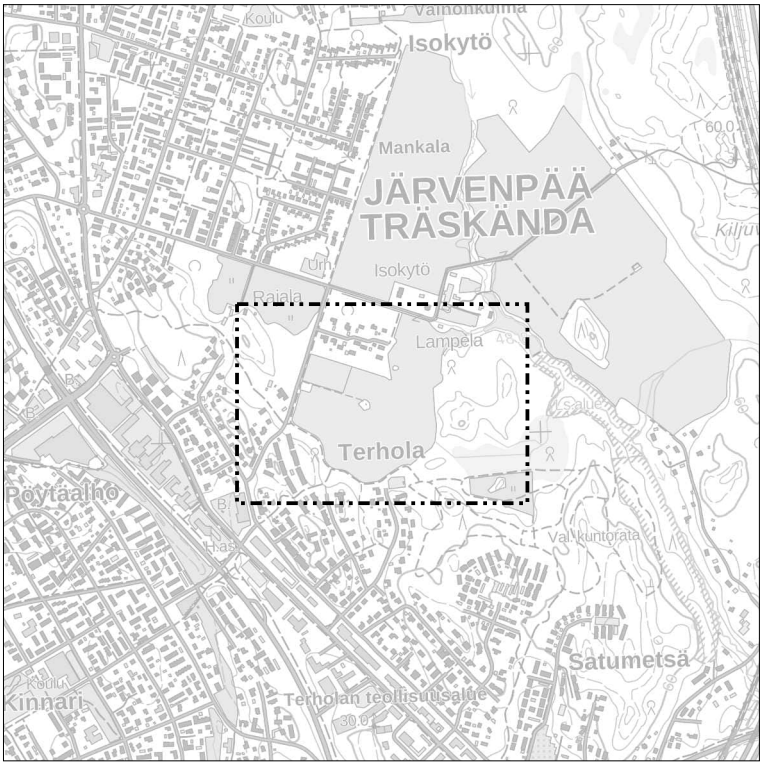
Jatkosuunnittelussa huomioitavia asioita ovat:

- Tonttien ja katujen tasaussuunnittelussa tulee huomioida alueellinen hulevesien hallinta ja tulvareittien jatkuvuus.
- Rakennusten perustusvesien kuivatuksen ja salaojien tarkempi korkotarkastelu.
- Tonttien suunnittelun tarkentuessa tulee hulevesijärjestelmän mitoitus tarkistaa.
- Suunnittelualueeseen yhdistyy yläpuolisia valuma-alueita, jonka vuoksi päävirtausreittien jatkuvuus tulee varmistaa maankäytön muuttuessa.
- Idänpääntien ja eteläisen kävelyraitin risteyskohdan rumpujen kunto ja vietto on tarkistettava jatkosuunnittelussa.
- Hulevesirakenteissa ja -järjestelmissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.
- Hulevesirakenteisiin ei tule valita kasveja, jotka voivat levitä Isokydönpuuroon pintavesien mukana. Samoin käytettävät pintamaat tulee olla puhdaita vieraslajien siemenistä tai kasvinosista.
- Jatkosuunnittelun yhteydessä tulee huomioida valittujen hulevesien hallinnan ratkaisujen ylläpito ja seuranta.





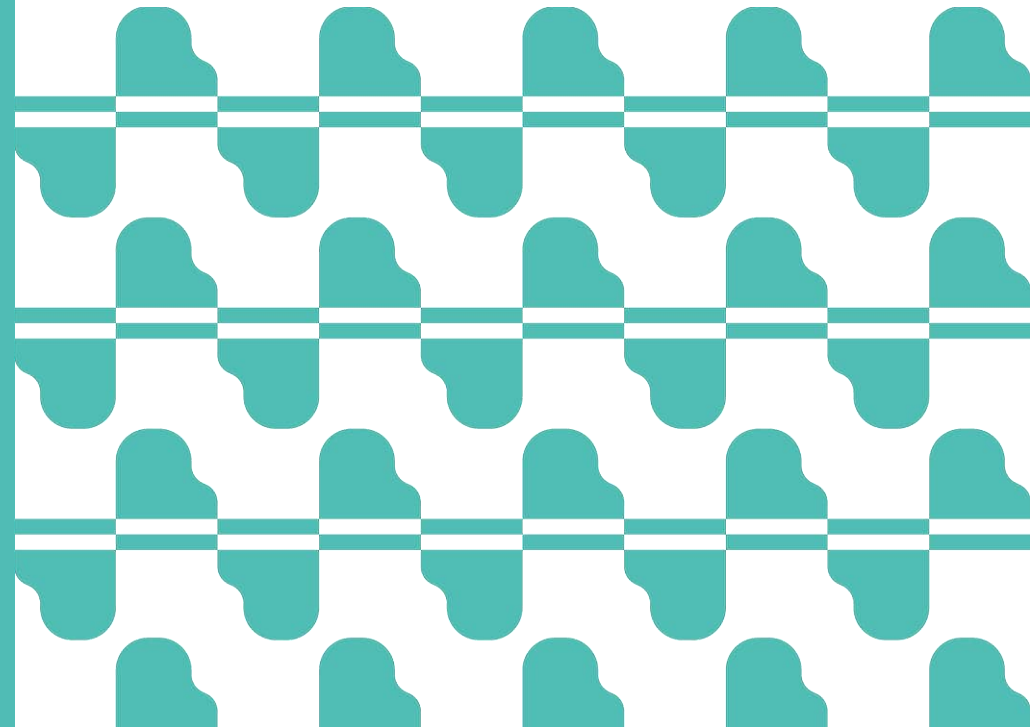
- MERKINNÄT
- Asemakaava-alue
 - Suunnittelualue
 - Osavaluma-alue
 - Osavaluma-alueen purkupiste
 - Hulevesiverkosto, nykyinen
 - Hulevesiverkosto, suunniteltu
 - Hulevesiverkoston virtaussuunta
 - Oja, nykyinen
 - Oja, suunniteltu
 - Ojan virtaussuunta
 - Hulevesien hallinnan rakenne, suunniteltu
 - Pintavalunnan virtaussuunta, suunniteltu
 - Tulvareitti
 - Maanpinnan korko, nykyinen
 - Maanpinnan korko, suunniteltu



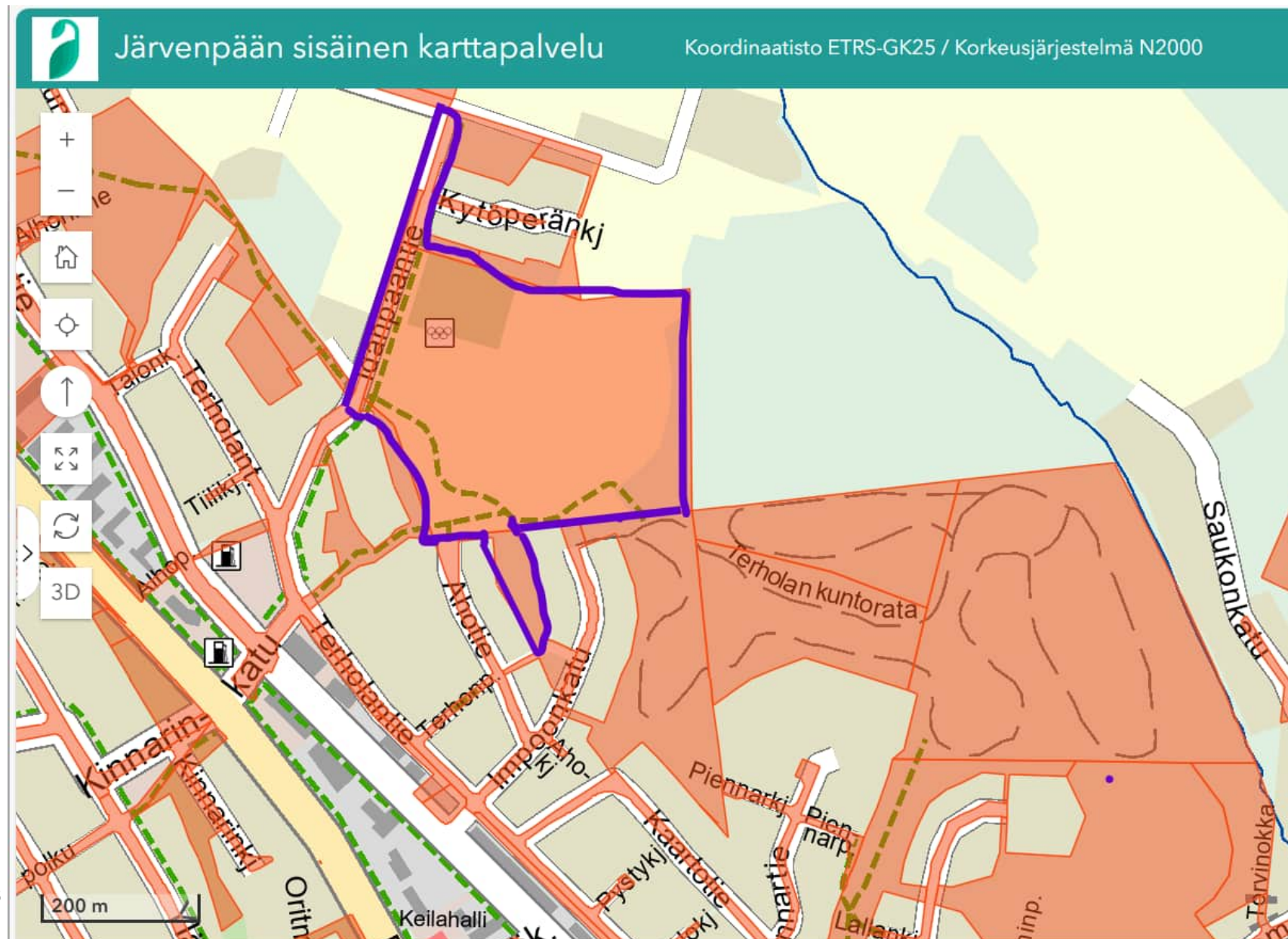
 JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI KAUPUNKITEKNIIKAN PALVELUT SUUNNITTELUPALVELUT Sibeliuksenkatu 8, 04400 Järvenpää puh. (09) 27191	PÄIVÄYS	PIIRT.
	SUUNN.	
	TARK.	
	HYV.	
TERHOLA ASEMAKAAVA-ALUE HULEVESISUUNNITELMA	MITTAKAAVA	1:2000
	PIIRUSTUKSEN N:O	6041-130-1
Korkeustaso N2000, EUREF-FIN-tasokoordinaatisto ETRS-GK25	LIITTYVÄ PIIR.N:O	
 Linnoitustie 6 02600 Espoo 290 059 201 www.sitowise.com	PÄIVÄYS	7.11.2024
	PIIRT.	
	SUUNN.	VIIILÄINEN&SIMI-VIRAHSAMMY
	TARK.	SILLANPÄÄ
	HYV.	OKKONEN
		15.10.2024

Terholan peltoisen alueen luontoarvot v. 2025

EAT Luontokartoittaja Eva Lumio



Kaupungin maanomistus (oranssit alueet) ja selvitysalue (lilarajaus)



Selvityksen menetelmät

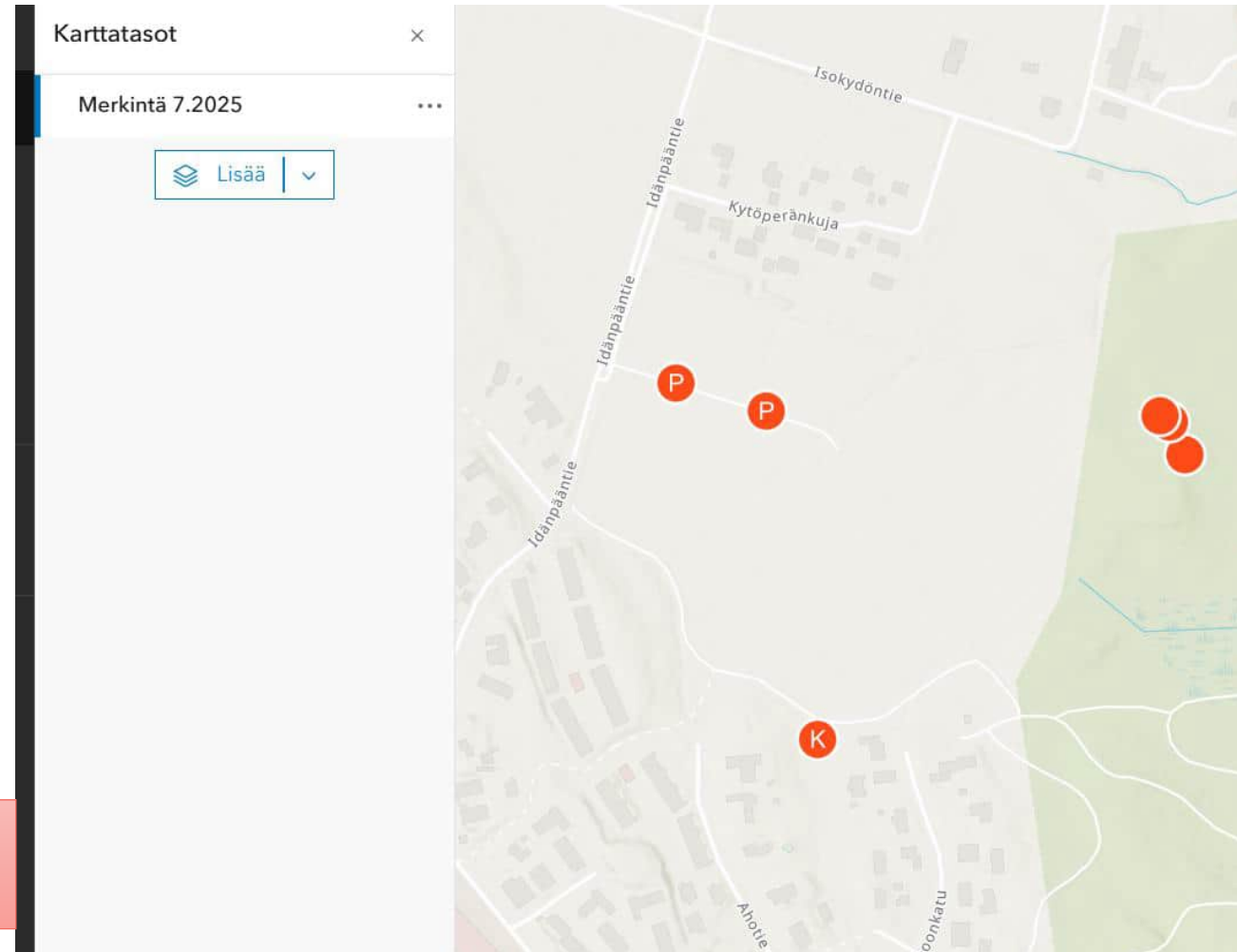
- Alueen luontoarvot selvitettiin talven, kevään ja kesän 2025 aikana. Alueella käytiin useaan otteeseen.
- Havainnot tehtiin linnuista (lintulaskennat), kasveista ja päiväperhosista.
- Kaikki kartoitukset suoritettiin oikea-aikaisesti ja aina ko. lajille suotuisalla ilmalla.
- Epävarmuustekijöinä niittoajankohdat pelloilla ja tienpientareilla.
- Pohjatietona oli alueen päiväperhosseuranta v.sta 2020 alkaen (Eva Lumio, valtakunnallisen pihaperhos seuranta ryhmän jäsen) sekä ympäristön ja kasvillisuuden hyvä tuntemus n. 20 v. ajalta.



Paikkatieto, nostot havainnoista, karttataso löytyy nimellä: ” Merkintä 7.2025”

- Ketoneilikat pellon keskiosalla
- Kolohaavat kävelytien viereisessä metsikössä, yhdessä vanha liito-oravan ? virtsajälki näkyvissä
- Muut havainnot alueen ulkopuolelta näkyvät myös samalla karttatasolla, mm. teeren ruokailupuu (liittyy Isokydönpuron luonnonsuojelualueen kartoituksiin) ja lehtopöllön entinen pesäpönttö.

P= perinnebiotooppikasvit, muut huomionarvoiset kasvit
K= kolohaapa



Kasvillisuus, tulokset ja suositukset

Alueen merkittävämpi ja runsain ja monipuolisin kasvillisuus rajoittuu lähinnä peltoisten (viljelyssä timotei) alueiden ulkopuolella, lähinnä ojien ja peltojen reunamille.

Puiden osalta kolohaapoja sijaitsee kävelytien vieressä, eteläpuoleisessa metsikössä, yhdestä kolosta näkyy runkoa pitkin vanha virtsajälki, tyypillinen liito-oravalle (iästä ei varmuutta, voi olla muutamia vuosia vanha)

Selvityksen epävarmuustekijöinä olivat niittoajankohdat (pellot vuokratilajelijä ja tien, ojien reunat Alltime). Kuvat ennen ja jälkeen pellon niiton. Toisaalta niitto taas antoi lisää valoa ojan penkoille ja kasveille.

Uhkana pelloilla tapahtuva lisääntyvä kulutus ulkoilijoiden ja koiranulkoiluttajien osalta; silmälläpidettävien kasvien mahdollinen poiminta polkujen varrelta, jos eivät ennätä siementää ajoissa ja pellon reunamien metsittyminen ja avointen alueiden umpeenkasvu.



Huomionarvoiset kasvit

Alueen kasvillisuuden osalta ainoa merkittävä havainto oli keto-neilikka (NT), jota kasvoi kahdessa kohdassa polun varrella.

Edellisinä vuosina sitä kasvanut ojassa tien vierellä, nyt siinä ei ollut esiintymiä *). Tien penkka kasvanut nyt umpeen ja siinä kasvillisuus painottuu typpilajistoon.

Ketoneilikka on harvinaistunut juurikin niittyisten, avoimien alueiden umpeenkasvun myötä. Toisaalta siemenpankista voi nousta uusia kasvustoja esim. maan muokkauksen yhteydessä. Ketoneilikka on myös riippuvainen päiväperhosista pölytyksen osalta koska vain perhosten kapea imukärsä mahtuu teriön sisään. Siksi päiväperhosten väheneminen voi näkyä myös ketoneilikoiden vähenemisenä.

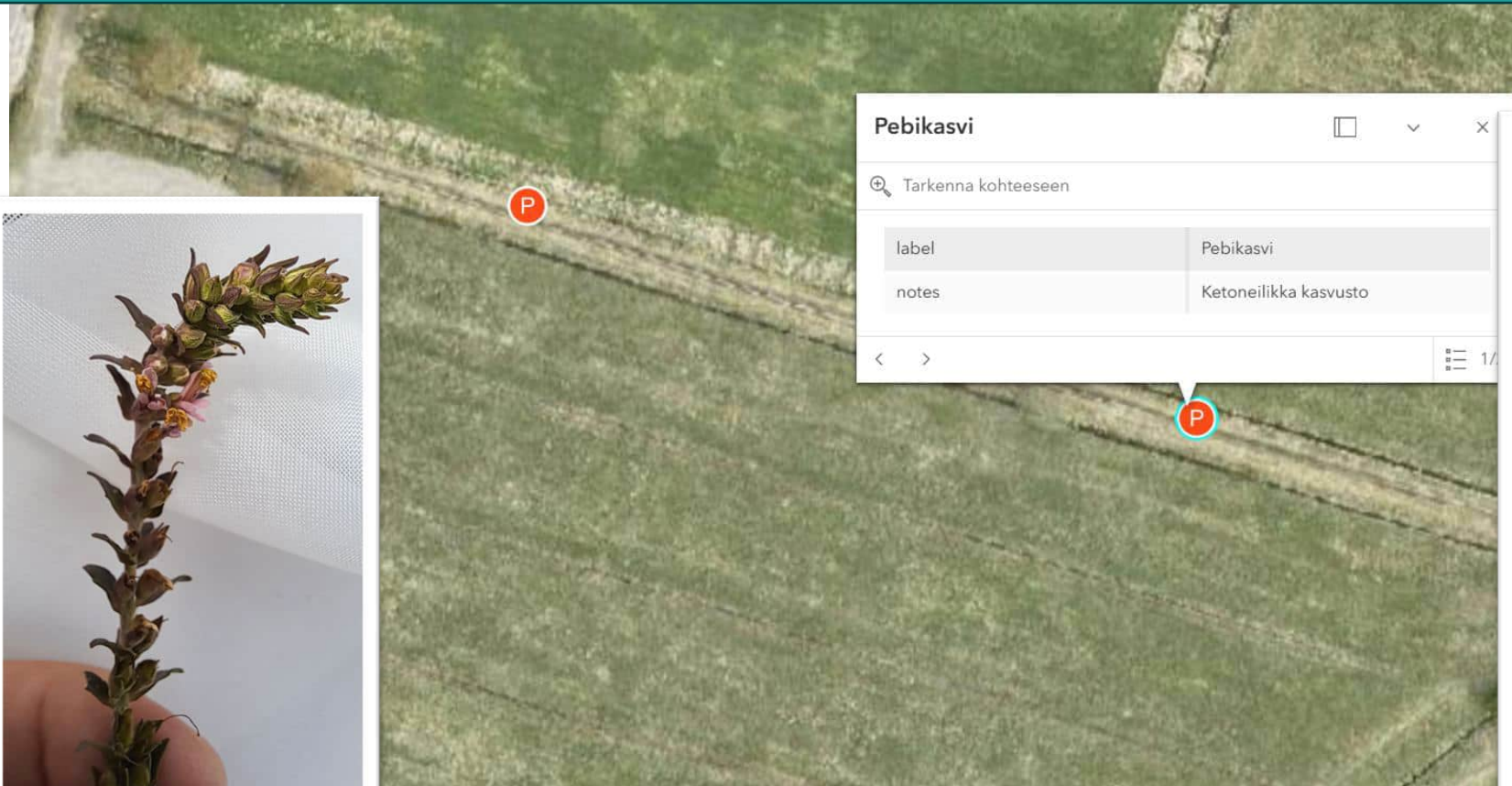
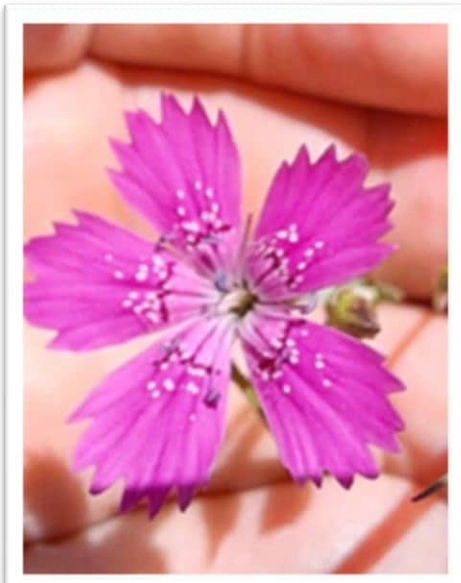
Suositus: alueen avoimena pito lajin jatkumona nykyisellä paikalla tai siirtoistutus toiseen kohtaan.

Muista hyvistä perinnebiotoopin lajeista kasvoi runsaana mm. päivänkakkaraa, niittykäenkukkaa, siankärsämöä, ojakärsämöä, kamomillasauniota.

*) E.Lumio, pihaperhosseurausta tilasto v. 2020-2025



Alueen keskellä olevan polun varrella (urheilukentän eteläpuolella) oli ketoneilikkakasvustot (kuva oikealla) kesä-heinäkuussa, elokuussa polun varrella oli runsaasti punasänkiöitä (kuva alla vasemmalla) samoilla kohdilla, joita ei aiempina vuosina havaittu. Se on yksivuotinen, puoliloinen kasvi, joka imee juurilla toisilta kasveilta ravinteita. Se on tyypillinen joutomaiden ja peltokasvi, joka voinut levitä siemenseosten mukana. Niitto tai vastavuoroisesti umpeenkasvu viljelykasvien vuoksi ovat vähentäneet mesikasvien määrää pelloilla, joten polkujen ojen vierustoilla kasvit pääsevät vapaammin kasvamaan ja perhoset myös lentämään. Kuvassa alh. oik. virnapunatäplä perhonen, joita lenteli useita polun ympäristössä, jossa mesikasveja.



Pebikasvi

Tarkenna kohteeseen

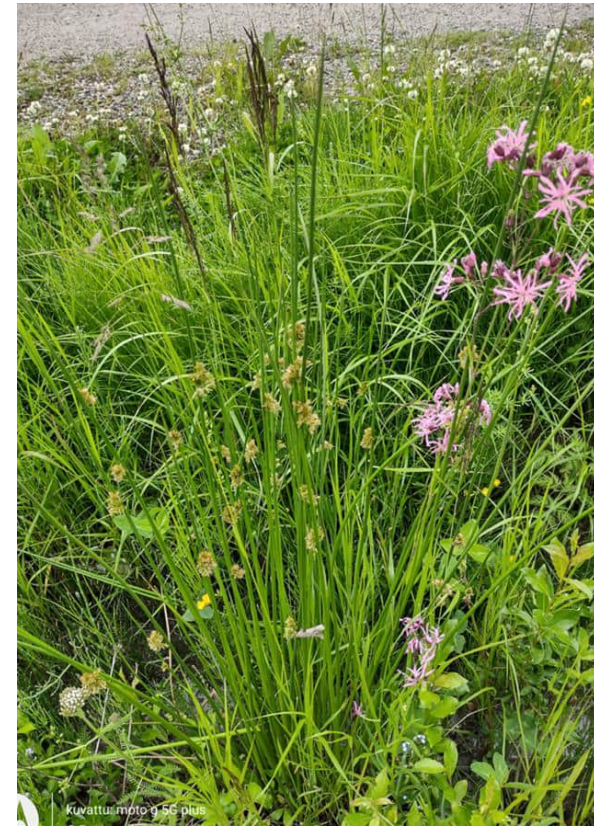
label	Pebikasvi
notes	Ketoneilikka kasvusto

< > 1/

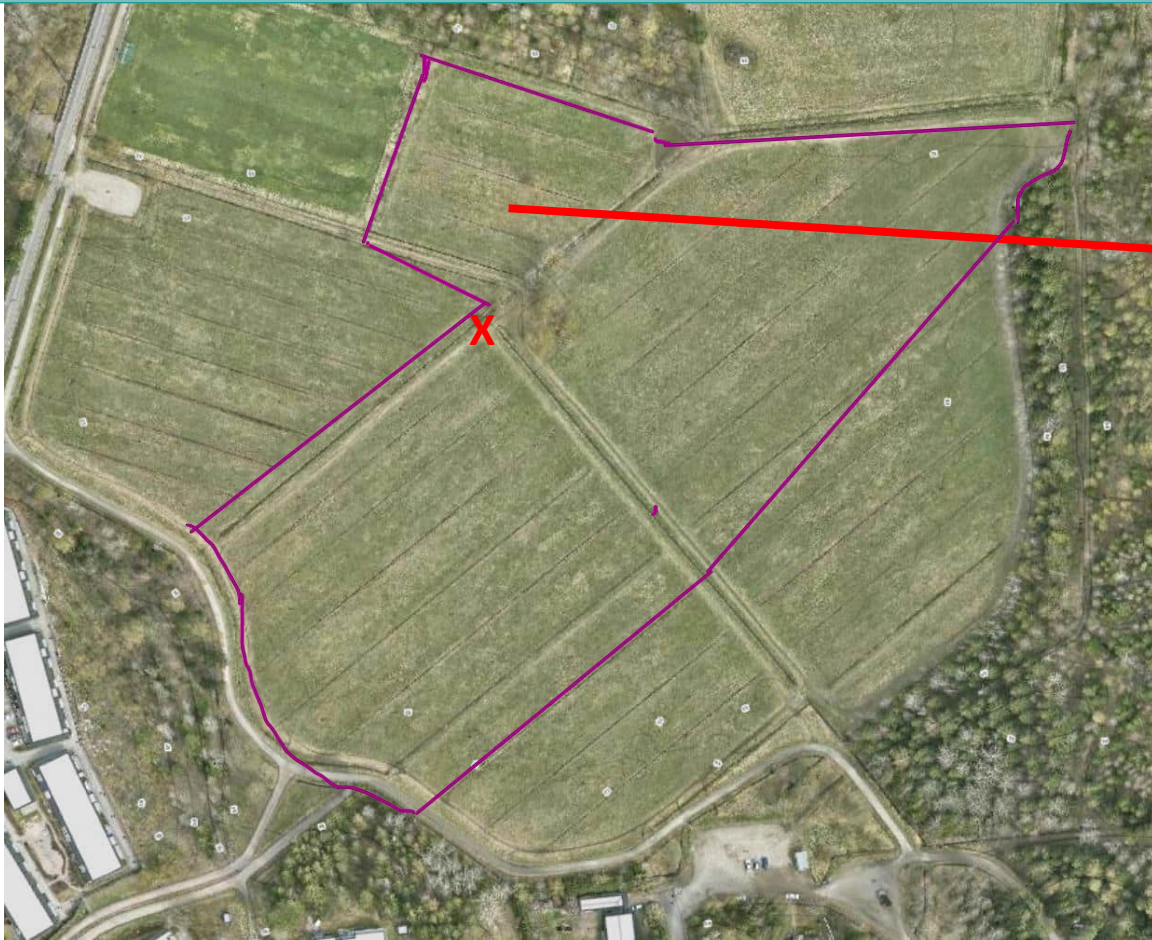


Muita tavanomaisia peltojen ja niittyjen lajeja esiintyi runsaimmin alueen ojien reunamilla, kuten niittykäenkukkaa, siankärsämöä, nätkelmiä, aitovirnaa, päiväkakkaroita, keltakannusruohoa, puna- ja valkoapilaa, punasänkiöitä, niitty- ja hiirenvirnaa, mataroita, syysmaitiaista, angervoja, virmajuuria, röyhyvihvilää, röllejä, kastikoita, vuohenputkia ja timoteita ja ohdakkeita(=jotka hyviä perhosten mesikasveja loppukesästä, vaikkakin perinnebiotoopeilla katsotaan typpilajiksi).

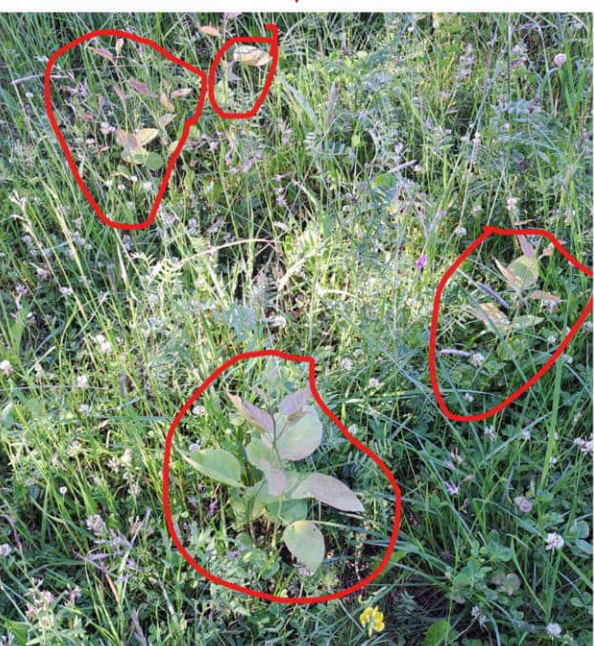
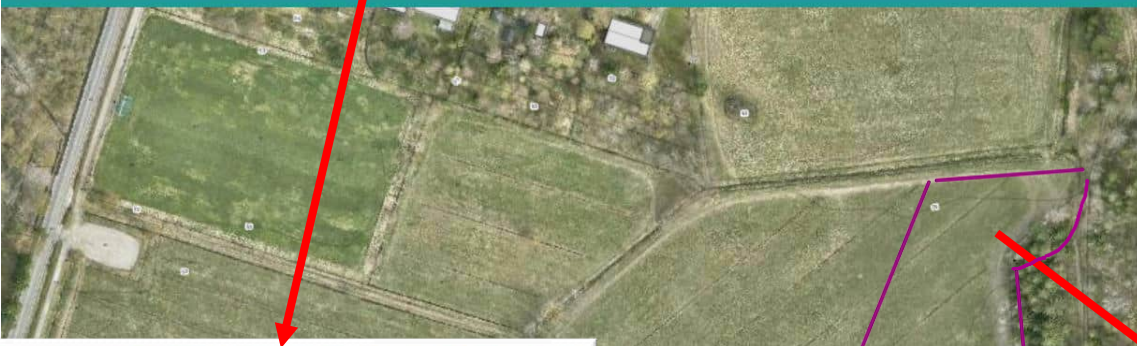
<< Idänpääntien vierustan toinen puoli jätetty niittämättä kesäkuussa 2025, siinä myös hyviä niittylajeja ja mesikasveja perhosille kuten valko- ja puna-apilaa, nätkelmiä, virmajuurta, angervoa, harakankelloa, päiväkakkaraa, peltosauniota (<< osassa [fytoplasmaa](#)) sekä valkomesikkää.



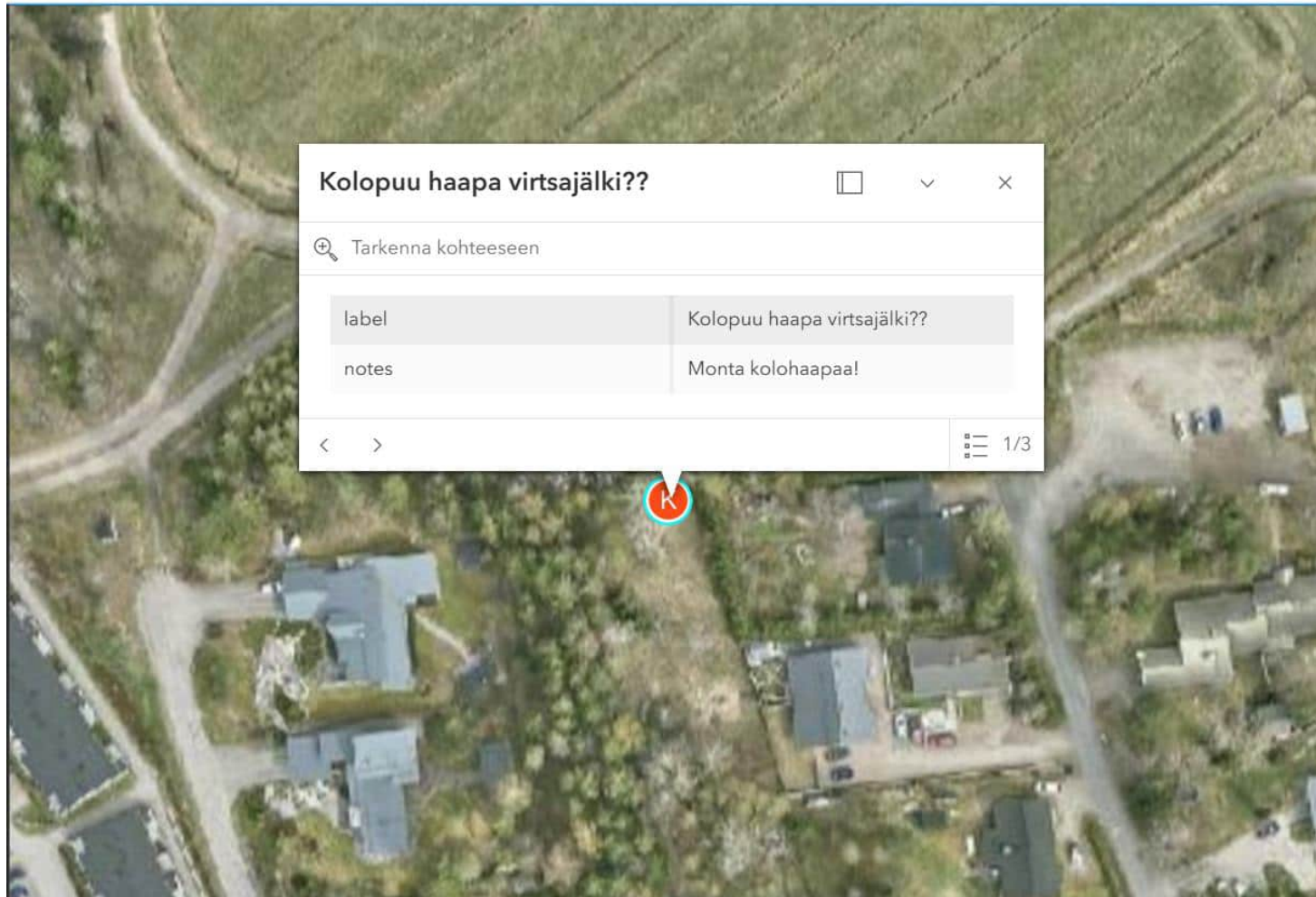
Selvitysalueen keskikohdan kasvillisuus normaalia peltolajistoa, timotein lisäksi esiintyi mm. kamomillasauniota, päiväkakkaraa, harakankelloa, englanninraiheinää, nätkelmiä, hiirenvirnaa sekä puna- ja valkoapilaa. Kosteimmilla kohdin leinikkejä, angervoa, punakoisoa **X(myrkyllinen)**, ranta-alpia, ratamosarpiota. Koko pohjoinen reuna-alue täynnä **lupiineja (haitallinen vieraslaji)**. **Suositus: Lupiinien poisto, koska urheilukentän itäpuolen peltolohkolla (kuva oikealla) on runsaasti mesikasveja perhosille/edustava niitty, ei niitetty, eikä liian runsaana heinäkasveja. Säilytetään nykyisellään, hoidetaan niittämällä (viikatteella mahdollisuuksien mukaan) vasta kasvien siementämisen jälkeen.**

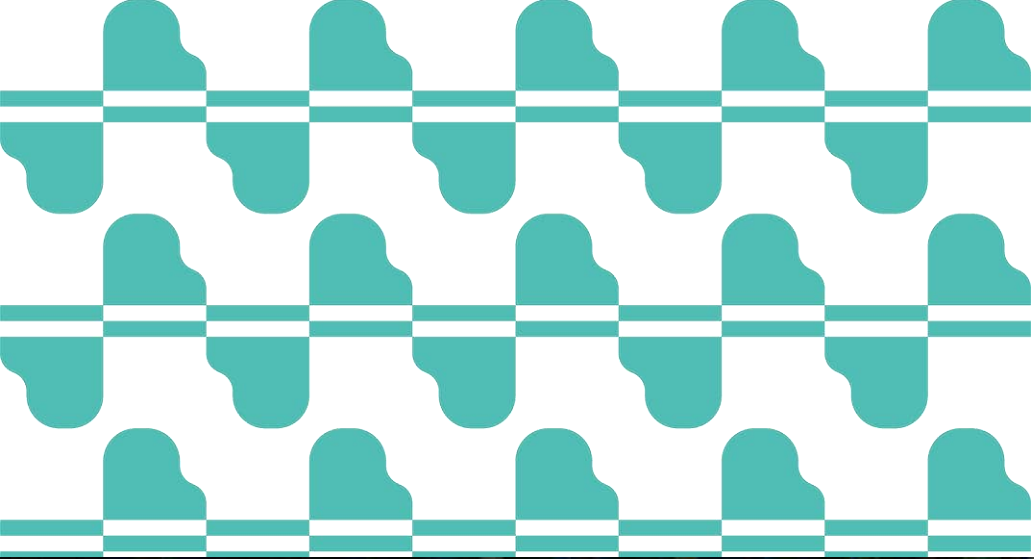


Selvitysalueen itäpuolen pelloilla kasvillisuus timotein lisäksi mm. kamomillasauniota, päiväkakkaraa, siankärsämöä, harakankelloa, englanninraiheinää, nätkelmiä, hiirenvirnaa sekä puna- ja valkoapilaa. Kosteimmilla kohdin valtalajeina putkia, leinikkejä ja angervoa. Metsän reunassa mm. haapoja, pajuja, metsämaitikkaa ja metsämansikkaa. Metsän läheisyys ja oja (kausikuiva) antavat mahdollisuuden perhosten lisääntyä. Kasvit, puut ja pensaat toimivat useiden perhosten toukkien ravintokasveina. Päiväperhosten 'hotspot' alue peltojen ja metsän välissä, jossa leveä polku, antaen tilaa perhosille lentää ja etsiä ravintoa. **Suositus: itäosan metsän reuna säilytetään nykyisellään ulkoilualueena ja poistetaan haavan taimet pelloilta, muuten pellon reuna alue metsittyä umpeen lähivuosina.**



Selvitysalueen eteläreunalla säästettävä kolopuuhaapojen rykelmä, yhdessä myös mahdollinen liito-oravan vanha virtsajälki. Liito-oravien asuttuja pesäkoloa ei havaittu kevään 2025 kartoituksessa. Terholan metsän alue kuitenkin edelleen liito-oravalle soveltuvaa lisääntymis- ja levähdysaluetta kolopuineen (kuntopolun yhteydessä useita). **Suositus: Mahdollinen metsään johtavan polun leventäminen haapoja säästäen, kuusien harvennusta voi tehdä polun kohdalta osin varovasti, kuitenkin niin että niitä säilyy haapojen lähellä mahdollisia liito-oravan kulkuyhteyksiä varten (antaen suojaa mahdollisille pesäpuille).**





Linnut, tulokset ja suositukset

Lintujen havainnoinnit tehtiin [talvella talvilintulaskennan ajankohtana](#) (laajemmalla alueella muun kartoituksen ohessa) sekä lisäksi kevättalvella pöllöt ja kevätlintulaskenta.

Lintujen esiintymisen osalta konsultoitiin APUS ry:n puheenjohtajaa ja häneltä saatiin mm. lehtopöllön pesäpöntön sijainti Terholan metsässä, mutta myrsky nähtävästi oli kaatanut mahdollisen pesäpuun (kuva).

Epävarmuustekijöinä huono sää kartoitusajankohtina ja kevätlintulaskennan lyhyt aikaikkuna. Varsinkin keväällä oli hyvin vähän sopivaa keliä pöllöjen kuunteluun. Niistä ei siis havaintoja, vaikka niitä käytiin kuuntelemassa neljänä potentiaalisena iltana tammi-maaliskuussa.



Talvilintulaskennan havainnot (aikaikkuna 25.12.2024 – 7.1.2025)

- Laskenta suoritettiin 2.1.2025 jolloin kylmää pakkaspäivä, mutta ojat olivat sulia ja mustarastaita runsaasti niissä pohjaa tonkimassa/ravintoa etsimässä. **Suositus: Hulevedet, virtaavat avo-ajat talvella tärkeitä juurikin lintujen talvehtimisen kannalta, niiden säilyminen alueella jatkossakin.**
- Havaintotaulukko seuraavalla dialla



Talvilintulaskenta, havaintopäivä 2.1.2025 klo 10.40-11.50, sää pilvipouta, - 20 c, ei tuulta

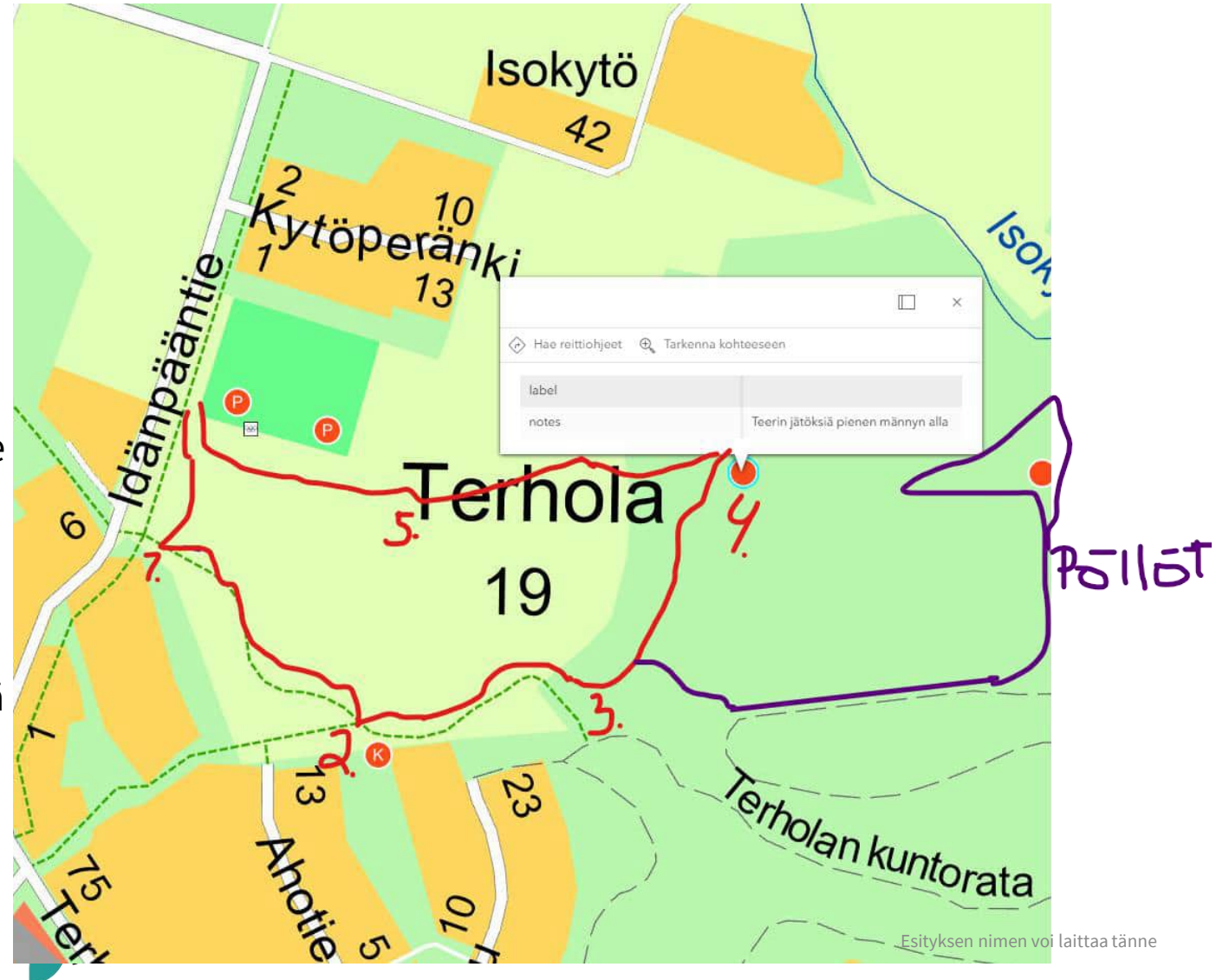
linnut kartalla, nro	lajit	kpl	Muut havainnot alueelta kartan kohdissa 2.1.2025
1	sinitiainen	2+	Tien itäpuolella eri ikäisiä haapoja
1	talitiainen	2+	
2	harakka	1	
2	talitiainen	4+	Oja sulana, vähän pihlajanmarjoja jäljellä
2	mustarastas	10+	Mustarastaskoiraita että naaraita useita ojassa etsimässä ruokaa
2	punatulkku	2+	Leimikkoa tien risteyksessä, kasvavia haapoja ja raitoja
2	varis	1	
3	sinitiaisia	2+	Ketunjälkiä pellon itäreunalla paljon, ihmisten ja koiran jälkiä
3	talitiaisia	2+	Ei yhtään jäniksenjälkiä pellon eteläosissa???
3	punatulkku	2+	Isoja haapoja n 12 + kuusia (ei pystylahoja)
4	varis ylilennossa	1	Todella hiljaista, ei lintuja, vaikka aurinkoa osuu latvoihin
5	talitiainen	2+	Jänisten/rusakon jätöksiä, syömäjälkiä
5	varis	1	
5	jänis		Jäniksen jälkiä pelloilla vähän

Koko Terholan alueen talvilintulaskenta reitti 2024-2025, n. 5 km



Kevätlintulaskenta (aikaikkuna: 21.2. – 6.3.2025) ja pöllöt (tammi-helmikuu)

- Lintujen kevätlaskenta (punainen viiva) tehtiin 6.3.2025 suppeammalla alueella kuin talvilaskenta. Todella hiljaista, vaikka pilvipouta ja tuuleton sää. Selvitysalueen ulkopuolella nostona teerin ruokapuu metsäisellä alueella, peltojen itäpuolella.
- Pöllöjen kartoitusajankohta/ kuuntelu huhuiluille on kevät talvella (tammikuusta maaliskuulle) tuulettomalla, poutaisena ja leutona iltana (keväällä 2025 oli tällaisia iltoja vähän). Lehtopöllön pesäpöntön sijainnin perusteella alueella (lila viiva) käytiin kuuntelemassa neljänä potentiaalisena tyynenä iltana: **27.1., 1.2., 10.2., 18.2. mutta ei havaintoja.**



Kevätlintulaskenta havaintopäivä 6.3.2025 klo 9.15 - 10.25, sää pilvinen, tuuleton ja +5 c

sijainti nro	lajit	kpl	Muut havainnot 6.3.2025
1	talitiainen	3	
2	harakka	1	Ylilennossa, jykeviä haapoja metsän reunalla
3	sinitiaisia	2+	todella hiljaista metsässä, tikan jäljet muurahaispesässä, jykeviä haapoja, muttei kolopuita, yksi pystylahopuu jossa kolo
4	-	-	Teeren jätökset (kuva alla), todella hiljaista, ei kuulu, näy lintuja
5	-	-	ei lintuja pellolla, todella hiljaista



Päiväperhoset, tulokset ja suositukset

Selvitysalueella on kartoitettu päiväperhosten esiintymistä v. sta 2020 alkaen *). Yhteenvedona seuranta-ajalta voi sanoa että lajisto on kaiken kaikkiaan yksipuolistunut vuosi vuodelta ja pellon niittoajankohta on perhosten ja mesikasvien kannalta liian aikainen (viljelylajikkeena timotei). Kaikki edellisten vuosien havainnot on tallennettu LAJI.fi:n, mutta niiden kohdentuminen/koordinaatit/näkymä kartalla on seuranta-alueen keskipisteellä, ei pellon alueella. Alueella käydään aina useita kertoja maastokauden aikana havainnoimassa ja haavimassa.

Tyypilliset pellolla aiempina vuosina havaitut valtalajit, kuten nokkosperhoset, pihamittarit, tesmaperhoset, piippopaksupäät loistivat nyt poissaolollaan. Kannanvaihtelut tietysti tavanomaisia ja vierailevia uusia lajeja tulee joskus tuulien mukana. Myös kokonaan uusia lajeja voi ilmaantua uusille paikoille ympäristön, ilmaston ja kasvillisuuden muutosten myötä. Positiivisena uutena lajina alueelle (muuallakin Järvenpäässä tänä vuonna runsaasti) aiemmin harvaluikuinen virnapunatäplä perhonen. Lämpöjaksot suotuisat mesikasveille ja perhosille. Muita havaittuja oli mm. virnaperhonen, keto- ja niittysinisiipi, sitruunaperhonen, mustatäplähiipijä, liitumittari, idänniittyperhonen, neitoperhonen, Pikkuperhosista valtalajina crambus-suvun koisista oli heinäkoisa, mutta sekin vain harvalukuisena ja mikroperhosia tänä vuonna hyvin vähän kaiken kaikkiaan. Mitään erityistä suojelua vaativia lajeja ei havaittu alueella. **Suosituksena: mahdollisimman monipuolisen mesikasvillisuuden säilyminen alueella.**

*) E.Lumio, pihaperhosseuranta v. 2020-2025



sinisiivet lämmittelemässä sateen jälkeen



virnapunatäplä



metsäkirjokääriäinen



hohtosinisiipi
siipien ylä- ja alapinnat



Liitumittari



kangassinisiipi
ylä- ja alapinnat



metsämittari



Idänniittyperhonen