

# Kartanonseudun hulevesirakenteet II

## Asemakaavan muutos

### Selostus (luonnosvaihe)

JARDno-2025-1653

Kaavatunnus 070065



Vireilletulosta ilmoittaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavaaluonnos nähtävänä AKL 62§, MRA 30§

Kaupunkikehityslautakunta

Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä AKL 65§ ja MRA 27§

Kaupunkikehityslautakunta

Kaupunginhallitus

Kaupunginvaltuusto hyväksynyt

kuulutus 17.9.2025

24.9.2025 alkaen

18.3.-20.4.2026

pvm § nro

pvm

pvm §

pvm §

pvm §

# Sisällysluettelo

|    |                                                                         |    |
|----|-------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. | PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....                                          | 4  |
|    | Tunnistetiedot .....                                                    | 4  |
|    | Kaava-alueen sijainti .....                                             | 5  |
|    | Kaavan nimi ja tarkoitus .....                                          | 5  |
|    | Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....                           | 6  |
|    | Tausta-aineistot .....                                                  | 6  |
| 2. | TIIVISTELMÄ .....                                                       | 7  |
|    | Kaavaprosessin vaiheet .....                                            | 7  |
|    | Asemakaava .....                                                        | 7  |
|    | Asemakaavan toteuttaminen .....                                         | 7  |
| 3. | LÄHTÖKOHDAT .....                                                       | 8  |
|    | Selvitys suunnittelualueen oloista .....                                | 8  |
|    | Suunnittelutilanne .....                                                | 16 |
| 4. | ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....                                  | 23 |
|    | Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset ..... | 23 |
|    | Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset .....                      | 23 |
|    | Osallistuminen, yhteistyö ja kaavaprosessin kulku .....                 | 23 |
|    | Viranomaisyhteistyö .....                                               | 25 |
|    | Asemakaavan tavoitteet .....                                            | 26 |
|    | Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset .....             | 26 |
| 5. | ASEMAKAAVAN KUVAUS .....                                                | 27 |
|    | Kaavan rakenne .....                                                    | 27 |
|    | Mitoitus .....                                                          | 27 |
|    | Palvelut .....                                                          | 27 |

|                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------|----|
| Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ..... | 27 |
| Aluevaraukset .....                                         | 28 |
| Kaavan vaikutukset .....                                    | 29 |
| Ympäristön häiriötekijät .....                              | 32 |
| Kaavamerkinnot ja -määräykset .....                         | 32 |
| Nimistö .....                                               | 33 |
| 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....                               | 33 |
| Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat ..... | 33 |
| Toteuttamisen ajoitus .....                                 | 33 |
| Toteutuksen seuranta .....                                  | 33 |

# 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## Tunnistetiedot

Kartanonseudun hulevesirakenteet II  
Asemakaavan muutos  
Diaarinumero JARDno-2025-1653  
Kaavatunnus 070065

Asemakaavan muutos koskee:

7. eli Pajalan kaupunginosan korttelin 713 tonttia 1 (Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue), puisto-, lähivirkistys-, katu- sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katualuetta.

8. eli Sorron kaupunginosan korttelin 826 tontteja 5 ja 6 (Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue), urheilu- ja virkistyspalvelualue (VU) ja lähivirkistysaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

7. eli Pajalan kaupunginosan kortteliin 713 yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta, puisto-, lähivirkistys- ja katualuetta sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katualuetta.

8. eli Sorron kaupunginosan kortteliin 826 urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien laitosten ja rakennusten korttelialuetta, palvelurakennusten korttelialuetta sekä lähivirkistysaluetta.

Asemakaavan muutoksella poistuu urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta.

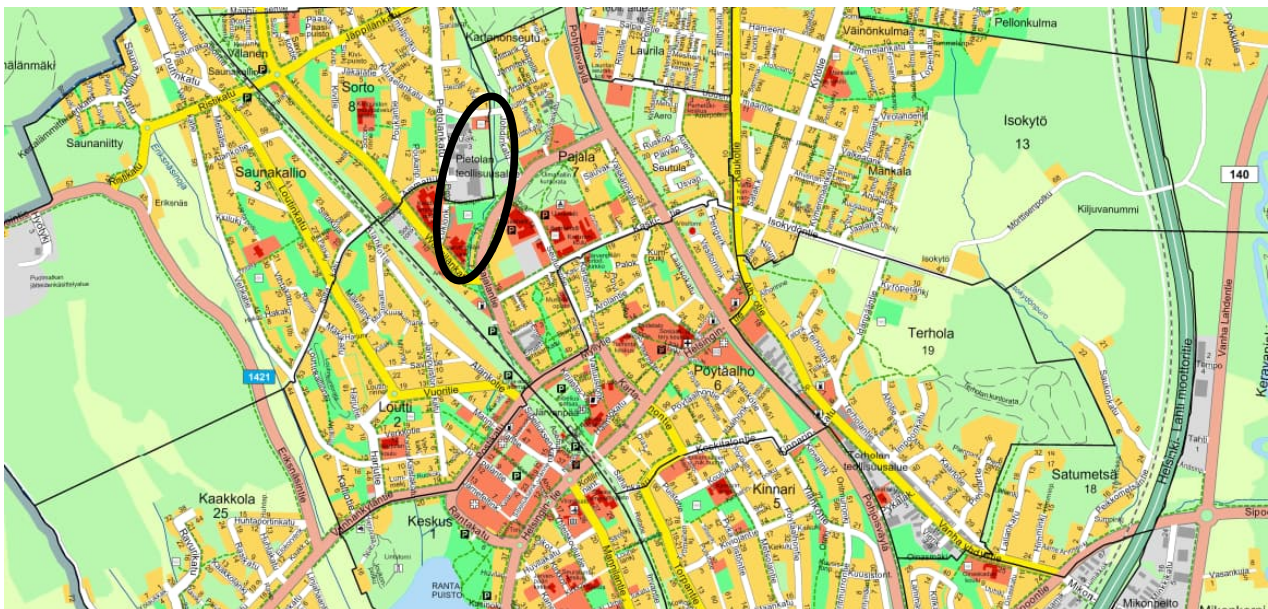
Laatija: Järvenpään kaupunki, Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

Yhteyshenkilö: Juho Mattila, PL 41, 04401 JÄRVENPÄÄ, puhelin 040 315 2224, sähköposti [etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi)

## Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Pajalan ja Sorron kaupunginosissa, Pajalantien pohjoispuolella. Matkaa Järvenpään rautatieasemalle ja keskustaan linnuntietä noin kilometri ja katuverkkoa pitkin 1,2–1,5 kilometriä. Kaavasunnittelualueen koko on noin 6,4 hehtaaria.

Kaavasunnittelualue rajautuu länsipuolella asemakaavoitettuihin teollisuus- ja yleisten rakennusten korttelialueisiin (Järvenpään lukion tontti, liikuntakeskus Piironen) sekä urheilu- ja virkistystoimintojen alueeseen. Muilla sivustoilla on pientasutusta-, erilaisia viher- ja katualueita sekä kaakkoisosassa asuin- ja palvelusalueiden korttelialuetta.



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti mustalla ympyröitynä.

## Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavamuutoksen nimi on Kartanonseudun hulevesirakenteet II.

Kaavasunnittelun tavoitteena on hulevesien hallinnan kehittämisen rinnalla tutkia mahdollisuudet kehittää tennishallin ympäristöä ja päivittää vanhempia asemakaavoja. Hulevesien hallintaan laaditaan myöhemmin tarvittavat puistosuunnitelmat. Alueelle laaditaan erillinen tonttijako asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Asemakaavan tavoitteena on yhteensovittaa eri tarpeet teknisen yhdyskuntarakentamisen, urheilurakentamisen, hulevesien käsittelyn ja virkistyskäytön kesken.

## **Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista**

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Asemakaavakartta ja -määräykset (A3-pienennös, lisätään hyväksymiskäsittelyyn)
3. Lyhennelmät lausunnoista, mielipiteistä ja muistutuksista sekä kaavoituksen vastineet
4. Asemakaavan seurantalomake

## **Tausta-aineistot**

- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (1.4.2018)
- 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)
- Resurssiviisas Järvenpää-tiekartta (Kv. 11.11.2019 § 83, voimassa 31.12.2025 asti)
- Hyvinvointi- ja turvallisuussuunnitelma 2026-2029 (Kv. 26.5.2025 § 44, voimassa 1.1.2026 alkaen)
- Loutinoja kuntoon-hanke (2020) – Kaupunkipuron ekologisen merkityksen turvaavan toimintamallin luominen Loutinojalle
- Kartanonseudun hulevesien hallinnan ideasuunnitelma (23.10.2020)
- Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelma, meluselvitys (Sitowise Oy, 2/2020)
- Järvenpään pyöräliikenteen kehittämissuunnitelma, 2018
- Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelma 2017 (Järvenpään kaupunki & Ramboll Finland Oy)
- Järvenpään viherrakenteen arvot ja hyödyt. Suomen ympäristökeskus, Järvenpään kaupunki 2016.
- Järvenpään luontotyyppiselvitys 2015 ja päivitys 2019. Faunatica Espoo.
- Järvenpään pienvesiselvitys 2017 (Pöyry Finland Oy)
- Järvenpään hulevesisuunnitelma 2013 (Järvenpään kaupunki & FCG Oy)
- Järvenpään tekninen hulevesisuunnitelma 2016 (Pöyry Finland Oy)
- Järvenpään maisemaselvitys, MA-Arkkitehdit Oy, 2000

## 2. TIIVISTELMÄ

### Kaavaprosessin vaiheet

|                                                           |                    |
|-----------------------------------------------------------|--------------------|
| Vireilletulosta ilmoittaminen                             | kuulutus 17.9.2025 |
| Osallistumis- ja arviointisuunnitelma                     | 24.9.2025 alkaen   |
| Asemakaavaluonnos nähtävänä AKL 62§, MRA 30§              | 18.3.-20.4.2026    |
| Kaupunkikehityslautakunta                                 | pvm § nro          |
| Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä AKL 65§ ja MRA 27§ | pvm                |
| Kaupunkikehityslautakunta                                 | pvm §              |
| Kaupunginhallitus                                         | pvm §              |
| Kaupunginvaltuusto hyväksynyt                             | pvm §              |

### Asemakaava

Asemakaavassa osittain toteutumaton urheilu- ja virkistysrakentamisen tontti liitetään nykyiseen Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeseen ja osittain osoitetaan muuhun käyttöön palvelurakennusten korttelialueeksi ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi. Rakennusoikeutta kaavamuutoksessa osoitetaan yhteensä 5900 kerrosneliömetriä. Urheilurakentamiseen 3000 kerrosneliömetriä, tekniseen yhdyskuntarakentamiseen 1800 kerrosneliömetriä sekä 1100 kerrosneliömetriä palvelurakentamisen korttelialueelle.

Muutoin asemakaavan muutoksessa yhtenäistetään kunnossapidon ja luonnon näkökulmasta viheralueiden käyttöluokituksia (VP ja VL) vastaamaan niiden todellista käyttötarkoitusta. Viheralueille osoitetaan ohjeellisia hulevesien käsittelyalueita kohtiin, joihin niitä on tarkoitus myöhemmin suunnitella. Yleisten alueiden rajojen muutoksilla (katu- ja viheralueet) päivitetään jo rakentunut tilanne ja selkeytetään ja yksinkertaistetaan niiden toiminnallisia eroja.

Tekniset yhdyskuntarakentamisen toiminnot osoitetaan asemakaavaan, jotta ne tulevat oikealla tavalla huomioituksi laadittaessa alueen muita jatkosuunnitelmia.

### Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voi alkaa toteuttamaan, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman ja kuulutettu voimaan tullee sekä kiinteistötekniset toimenpiteet (tonttijako, rekisteröinnit) on suoritettu.

### 3. LÄHTÖKOHDAT

#### Selvitys suunnittelualueen oloista

##### Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueella on tällä hetkellä pääosin viher- ja katualueita, tennishallirakennuksia, Carunan sähkölaitos, 110 kV voimalinja ja harustetut pylväävät sekä osittain toteutumaton urheilukäyttöön tarkoitettu viheralue. Yleisilme on vihreä ja aluetta käytetään paljon arkiulkoiluun, vaikka varsinaisia rakennettuja ulkoilureittejä ei viheralueille ole toteutettu.



Suunnittelualuetta Pajalanpuiston ja Johdinkadun suunnasta.



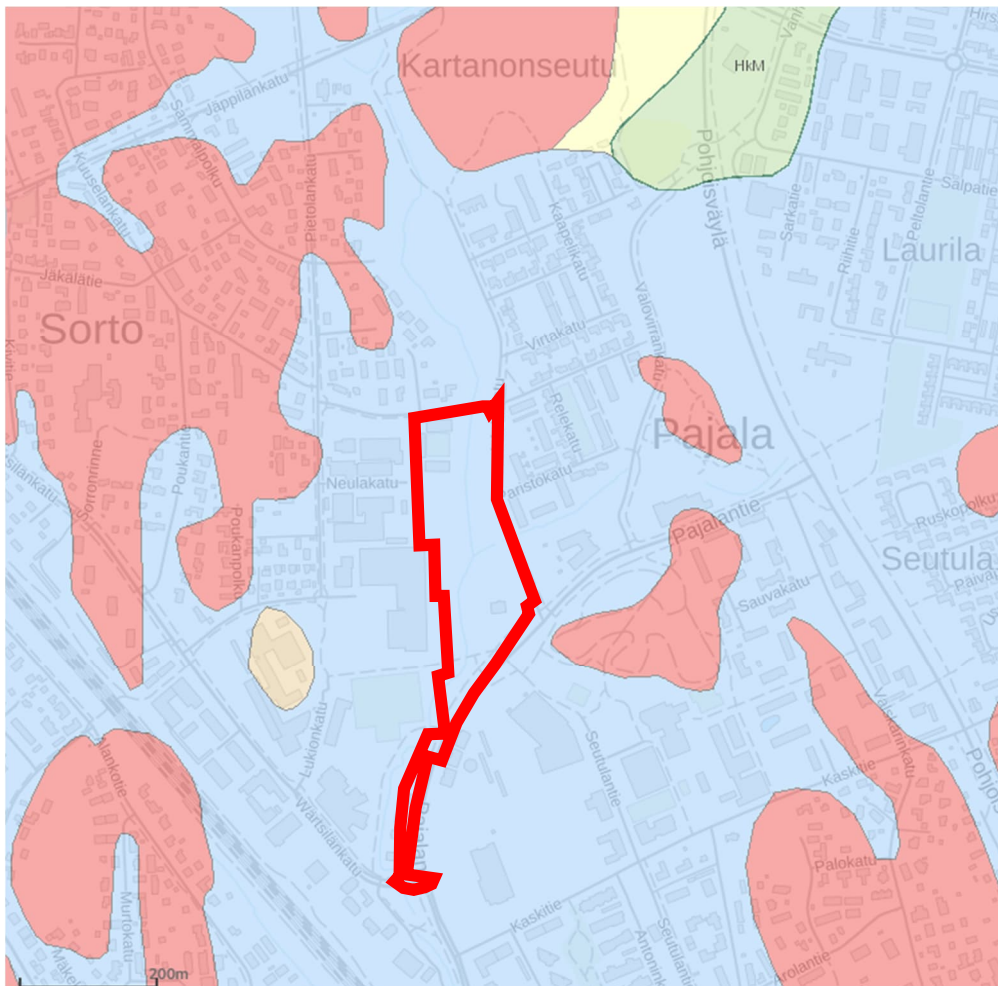
Pajalanpuiston eteläosa.

##### Luonnonympäristö

Loutinoja on kulkenut nykyisellä paikallaan jo pitkään. Sen linjaus pohjoiseen on havaittavissa jo vuoden 1964 ilmakuvista lähtien, jolloin suunnittelualue on pääosin ollut vielä peltomaisemaa.

Idästä tuleva sivuhaara on siirretty pohjoisemmaksi sähkölaitosrakennuksen tieltä. Maatäyttöjä on todennäköisesti tehty muun kaupunkiympäristön rakentuessa ympärillä, koska purouoma kulkee nyt selvästi ympäristöään alempana. Loutinojasta ei kaavasunnittelualueen kohdalla ole lajihavaintoja huomionarvoisista tai suojeltavista kasvilajeista, sen sijaan joitakin haitallisia vieraslajihavaintoja on tehty.

Maaperä on savea. Tennishallien eteläpuolelle on tehty pohjatutkimuksia vuonna 1986, jolloin alueelle on sijoitettu yhteensä 6 kairauspistettä. Näiden pohjatutkimusten perusteella on odotettavissa 14–17 metrin paksuinen savikerros. Tontikohtainen, tarkempi maaperätutkimus on laadittava ennen rakentamisen suunnittelua. Kallioperä on kvartsi- ja granodioriittia.



Kuvakaappaus GTK:n Maankamara-karttapalvelusta. Savimaat sinisellä, kalliomaat punaisella. Suunnittelualue on merkitty kuvaan punaisella aluerajauksella.



Kuvaote tennishallien eteläpuolelle tehdyistä pohjatutkimuksista.

## Rakennettu ympäristö

### Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Yhdyskuntarakenne on väljä, mutta toisaalta rakentamattomiakin alueita tarvitaan. Katuverkon tuntumassa olisi mahdollista tiivistää maankäyttöä. Alueen kaupunkikuva on hyvinkin vehreä ja rakentuneet osa-alueet on varattu tennishallirakennuksille ja yhteiskuntatekniselle rakentamiselle.



Nykyiset tennishallirakennuksen Pajalanpuiston ja Johdinkadun suunnasta.



Nykyiset tennishallirakennukset Kuuselankadulta kuvattuna.

### Asuminen, väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaava-alueella ei ole asutusta, mutta se rajautuu ulkoreunoiltaan pientaloasumisen alueisiin.

### Virkistys

Suunnittelualuetta käytetään pääosin virkistykseen. Järvenpään tennishallirakennukset sijaitsevat kaavamuuotosalueella. Se on kytkeytynyt Rampakanpuistoon ja -metsäalueeseen pohjoisessa sekä Kartanonpuistoon idässä. Talvella Pajalanpuistoon ajetaan hiihtolatu, joka yhdistää Järvenpään kuntoratoja (Uimahalli, Jamppa, Paavonpolku). Kartanonpuistossa on leikkikenttä sekä uimahallin kuntorata ja rantalentopallokenttiä. Piironpolun varressa on tekonurmipintainen urheilukenttä ja koripallokenttä.

Suunnittelualueella on vielä paljon käyttämätöntä potentiaalia erilaisille virkistystoiminnoille, joskin on huomioitava Pajalantien ja Johdinkadun tieliikennemelu.

### Palvelut

Suunnittelualueen länsipuolella on Järvenpään lukio ja ammattiopisto sekä kaupungin liikuntakeskus Piironen. Suunnittelualueen lähituntumassa idän ja etelän suunnilla on myös jäähalli oheistoimintoineen, uimahalli, yksityinen Hi5- liikuntahalli, päiväkotia ja päivittäistavarakauppa.

### Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaavas suunnittelualueella on vain yksittäisiä työpaikkoja, koska tennishallitoiminnot ovat suunnittelualueen ainut elinkeinotoiminta tällä hetkellä. Suunnittelualue rajautuu Pietolan teollisuusalueeseen lännessä, jossa on arviolta 35–45 työpaikkaa. Pietolassa tällä hetkellä toimivia yrityksiä ovat mm. Aerial Oy, Jettaset Oy, Cityvarasto sekä Fox1 rakennustelineiden ja varastokonttien vuokraustoimipiste.

### Liikenne

Pajalantie on kokoojatie, jolla kulkee autoliikenne, jalankulun ja polkupyöräliikenteen reitit sekä ylikunnallinen joukkoliikenne. Keskimääräinen arkivuorokausiliikenne Pajalantiella on noin 5200–6100 ajoneuvoa vuorokautta kohti (mitattu marraskuulta 2023). Paikallisen julkisen liikenteen linjat kulkevat Wärtsiläntietä, ja sivuavat kaavas suunnittelualuetta vain etelässä. Wärtsiläntiekadulla liikennemäärät ovat vähäisempiä, noin 2300–3300 ajon/vrk liikennejärjestelmäsuunnitelman mallinnuksen mukaan. Johdinkatu, Kuuselankatu ja Pietolankatu ovat katuhierarkiassa alempana olevia eli paikallisia katuja, jotka välittävät kevyempää kuorma- ja pakettiautoliikennettä sekä henkilöautoliikennettä asuintonteille. Ajoliikennettä näillä kaduilla on päivittäinen arviolta 1000–2000 ajoneuvoa. Niillä on myös jalankululle ja polkupyöräliikenteelle soveltuvat ajoradasta erilliset jalkakäytävät. Neulakadulla on vain yritystonteille ja tennishallin takana olevalle pysäköintialueelle

suuntautuvaa liikennettä. Piironpolku on jalankulun ja polkupyöräilyn reitti koulurakennuksilta Pajalantien alikulkuun, joka johtaa jäähallille ja uimahallille.



Jalankulun ja pyöräliikenteen risteysalue. Pajalantien suuntainen jalankulun ja polkupyöräilyn reitti, joka risteää Piironpolun poikittaisen yhteyden kanssa. Piironpolku vasemmalla ja Pajalantien alikulku oikealla.

#### Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei ole rakennutun kulttuuriympäristön kohteita, kiinteitä muinaismuistoja tai muita suojelukohteita.

#### Tekninen huolto

Alueella on kohtuullisen paljon kunnallisteknistä verkosta huomioitavaksi. Voimajohtojen lisäksi katualueilla on mm. vesi-, jätevesi ja hulevesiviemäriinjoja sekä tietoliikennekaapeleita. Kaukolämpöverkkoa kulkee Neulakadulla ja Johdinkadulla. Jätevesiviemäriinjo kulkee Kuuselankadulta tennishallin vieritse ja virkistykseen varattujen viheralueiden läpi lukion vieressä kulkevan jalankulkureitin kautta aina Wärtsiläkadulle asti.

#### Hulevedet

Suunnittelualueelta ei tällä hetkellä muodostu suuria määriä hulevesiä, koska suuria rakennettuja läpäisemättömiä pintoja ei ole. Tennishallin kiinteistöt rakennuksineen ja pysäköintialueineen ovat

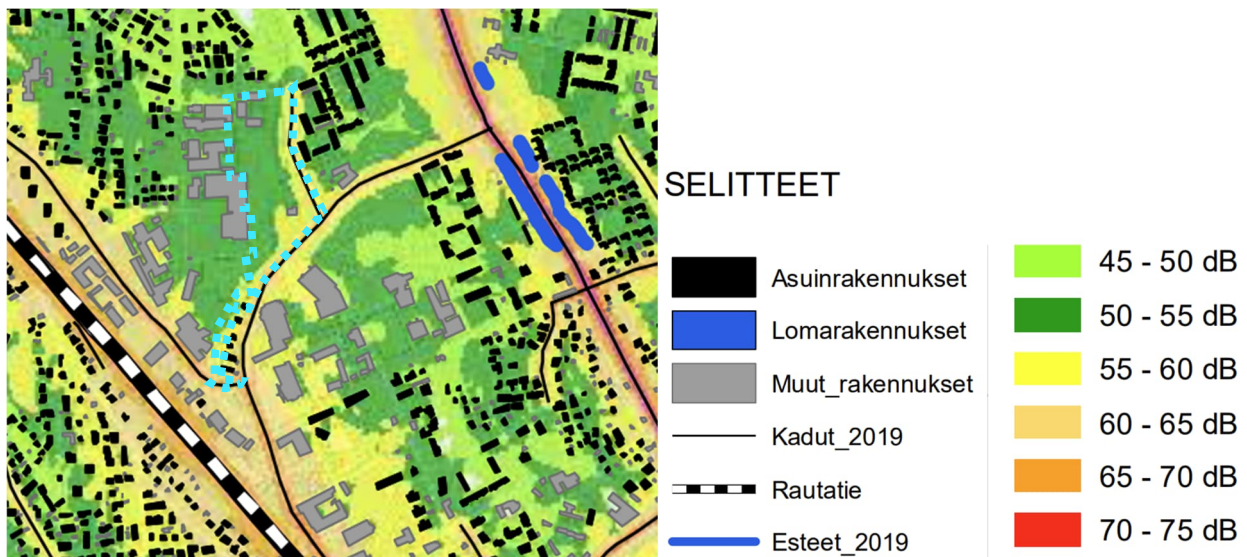
hulevesiviemäröinnin piirissä. Loutinojan laajalta valuma-alueelta kerääntyy huomattavan suuri määrä pintavesiä useiden eri sivuhaarojen kautta. Loutinojan kaksi päähaaraa yhdistyvät kaavamuuotosalueella Pajalanpuistossa, joka on viimeisimpiä mahdollisuuksia tehdä avonaisia, luonnonmukaisia hulevesien viivytysrakenteita ennen niiden johtamista edelleen Järvenpään keskusta-alueelle ja Tuusulanjärveen.

### Erityistoiminnot

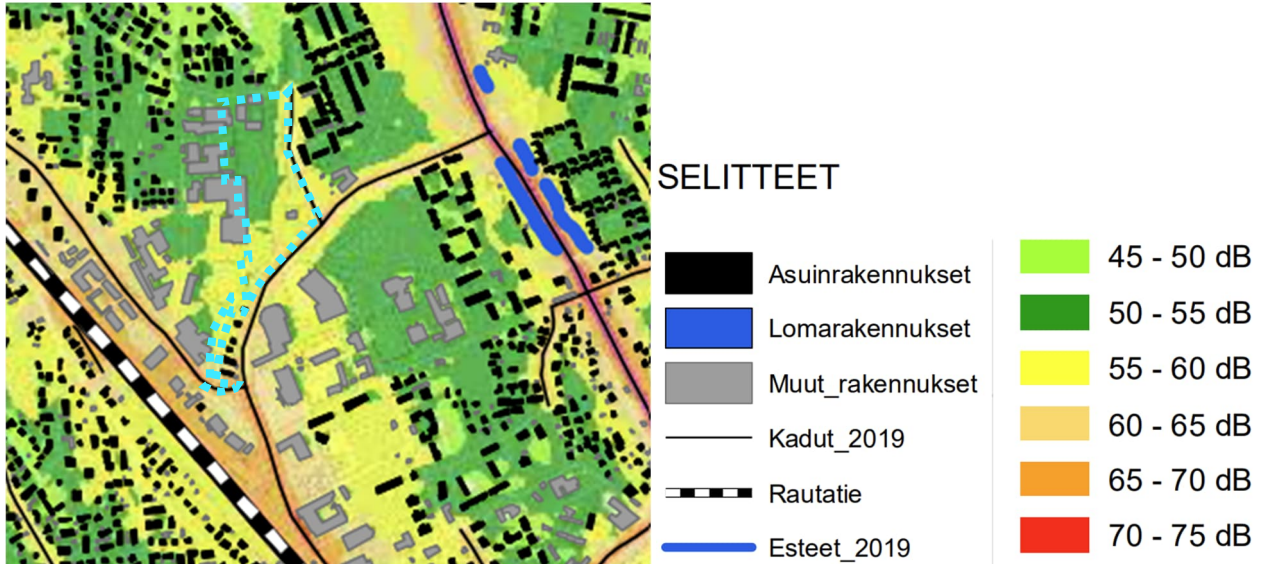
Kaava-alueella on 110 kV voimajohtolinjoja ilmassa ja maassa kulkevana, joten ne asettavat suoja-alueineen erinäisiä käyttörajoitteita. Voimajohtolinjojen alueelle mahdollisesti suunniteltavista toiminnoista ja rakenteista pyydetään Caruna Oy:ltä risteämälausunto tarvittaessa.

### Ympäristönsuojelu, ympäristöhäiriöt

Ei merkittäviä ympäristönsuojelukohteita. Ympäristöhäiriöitä suunnittelualueelle tuo Pajalantien ja Johdinkadun liikennemelu, joka vaikuttaa Koskenojanpuistoon ja Pajalanpuiston etelä- ja kaakkoisosiin. Valtakunnallisessa MATTI-järjestelmässä ei ole suunnittelualueutta koskien merkintöjä pilaantuneista maista.



Suunnittelualueen päivämelyn nykytilanne (vuoden 2019 liikennemäärät, Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelma, meluselvitys (Sitowise Oy, 2/2020))



Suunnittelualueen päivämelun ennustetilanne (2040), Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelma, meluselvitys (Sitowise Oy, 2/2020)

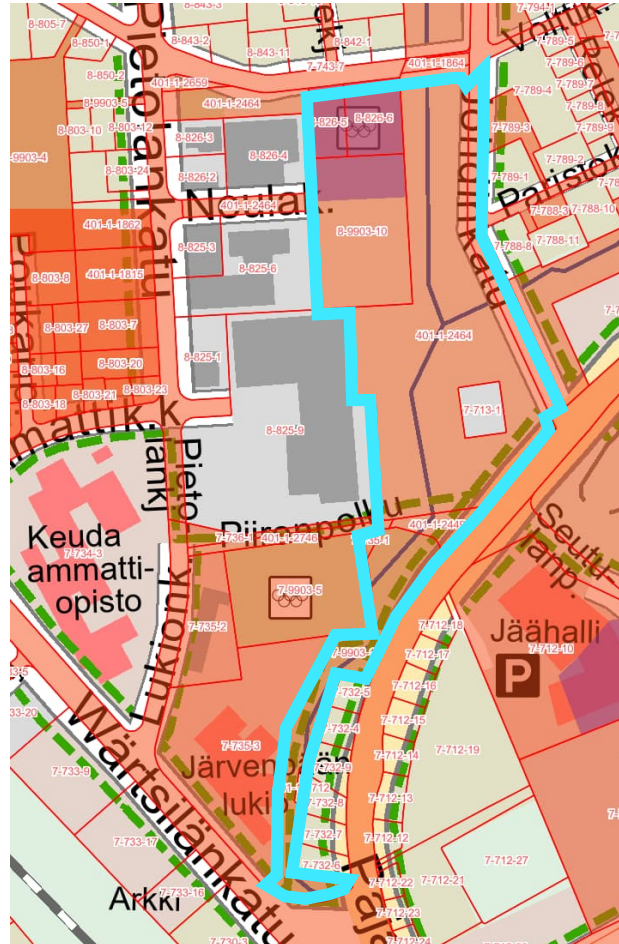
### Sosiaalinen ympäristö

Katualueiden ympäristöt ovat esteettömyyden perustason mukaisia ja valaistuja.

### **Maanomistus**

Suunnittelualue on pääosin Järvenpään kaupungin omistuksessa. Tontti 7-713-1 on Caruna Oy:n omistuksessa. Tontit 8-826-5 ja 8-826-6 sekä määräala kiinteistöstä 8-9903-10 on vuokrattu. Maarekisterikiinteistö 401-1-1712 on asemakaavoitettu aiemmin puistoalueeksi, mutta on vielä yksityisessä maanomistuksessa.

Asemakaavan muutos koskee kiinteistöjä 186-7-713-1, 186-7-735-1, 186-7-9903-1, 186-8-826-5, 186-8-826-6, 186-8-9903-10, 186-401-1-1712, 186-401-1-2449 sekä osia kiinteistöistä 186-7-9901-0, 186-401-1-2464 ja 186-401-1-2746.



Ote maanomistustilanteesta. Punaisella tummennetut kiinteistöt omistaa Järvenpään kaupunki. Vuokratut tontit tai määräalat ovat väriltään violetteja.

## Suunnittelutilanne

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

### Maakuntakaava

Uusimaa 2050-kaavan kokonaisuus sisältää kolme vaihemaakuntakaavaa, joista Järvenpäää koskee Helsingin seudun vaihemaakuntakaava. Kaava on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023.

Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa kaavamuutosaluetta ohjaavat taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke (vaalean ruskea raidoitus), voimajohtomerkintä sekä muut oikeusvaikutteiset, yleiset suunnittelumääräykset.

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen suunnittelumääräyksen mukaan mm. ”vyöhykkeen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee turvata luonnon- ja kulttuuriympäristön erityisten arvojen säilyminen sekä edistää ekologisen verkoston kytkeytymistä vyöhykkeen ulkopuoliseen viherrakenteeseen. Tiivistettäessä yhdyskuntarakennetta on kiinnitettävä huomiota vyöhykkeen arvokkaisiin ominaispiirteisiin ja elinympäristön laatuun. Lisäksi tulee turvata riittävät virkistysmahdollisuudet sekä virkistysyhteydet vyöhykkeen sisällä ja sen ulkopuolelle”.

Voimajohtoon liittyy MRL 33 § mukainen rakentamisrajoitus ja merkinnän suunnittelumääräyksen mukaan alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon voimajohtojen suojaetäisyyksistä annetut määräykset.



*Ote Helsingin seudun vaihemaakuntakaavasta (Uudenmaan liiton karttapalvelu).*

*Suunnittelualueen likimääräinen sijainti keltaisella pallomerkinnällä osoitettuna.*

## Yleiskaava

Yleiskaavan 2040 kaavaratkaisu esitetään neljällä oikeusvaikutteisella kartalla ja näihin liittyvällä erillisellä määräysliitteellä.

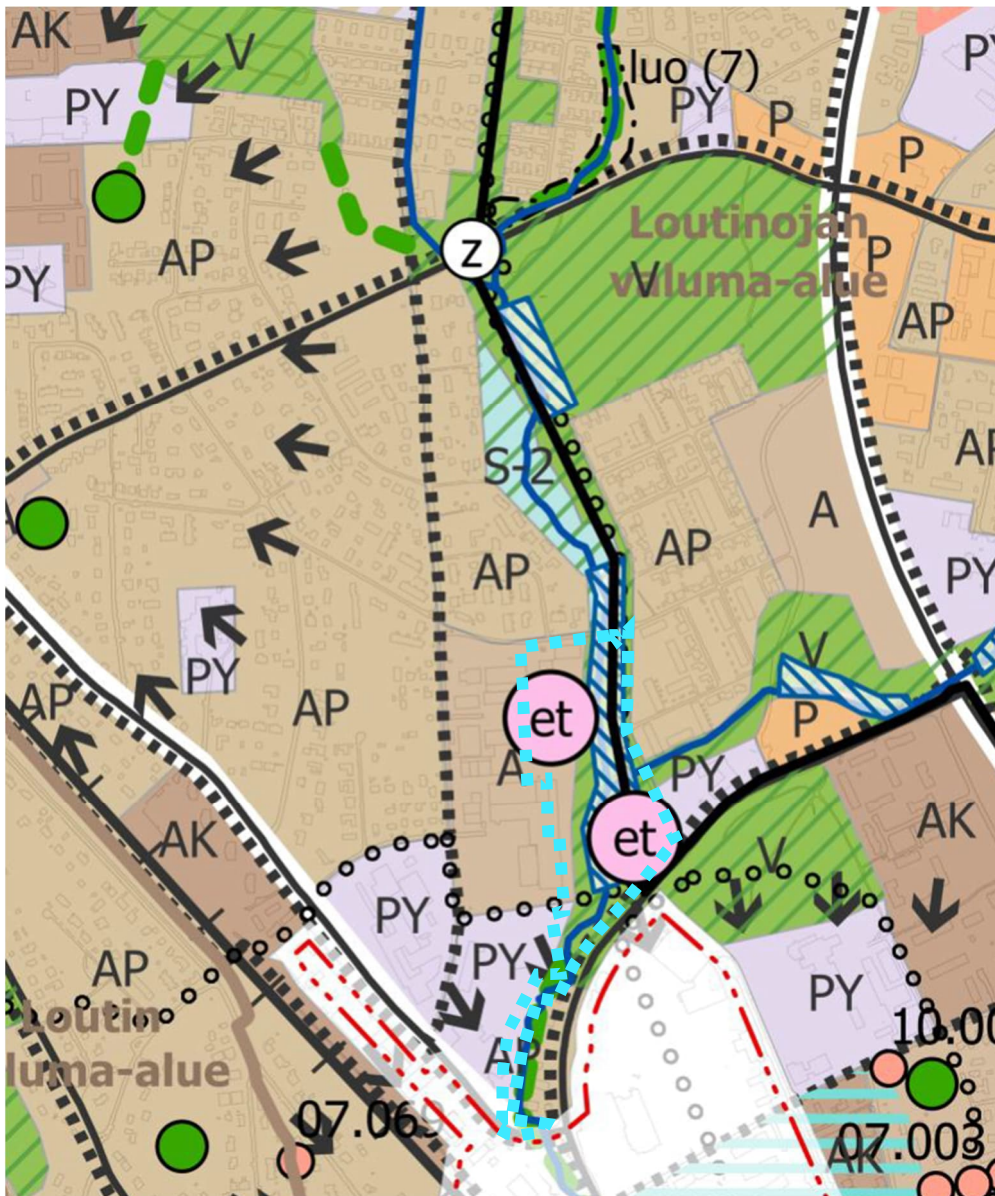
Järvenpään kaupungin yleiskaavassa 2040 (KV 14.12.2020 § 80 ja 22.3.2021 § 16) suunnittelualue on merkitty virkistysalueeksi (V). Muita yleiskaavamerkintöjä ovat virkistyksen ja ulkoilun pääreitti, sähkölinja, yhdyskuntateknisen huollon kohde (2 kpl), pyöräilyn pääreitti (Pajalantie) sekä hulevesien hallinnan kannalta merkittäviä aluerajauksia. Yleiskaavan tavoitteena on, että viereinen teollisuusalue muuttuu asumiseksi (A) vuoteen 2040 mennessä.

Virkistysalueet 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).

Muita suunnittelualuetta koskevia yleiskaavamääräyksiä:

- Viheryhteys (Koskenojanpuisto)
  - o Viheralueverkostoon liittyvä viheryhteys tai lähivirkistysalueiden sarja. Tarkemmassa suunnittelussa tulee varmistaa lähivirkistysalueiden riittävyys sekä ekologisten ja virkistysyhteyksien jatkuvuus. Viheryhteys tulee ylläpitää tai toteuttaa riittävän leveänä ja laadultaan alueen ekologisia arvoja ja virkistyskäyttöä tukevana. Viheryhteys on sijainniltaan ohjeellinen.
- Tiivistävä asemanseutu (Suunnittelualueen eteläisin osa)
  - o Ainolan, Haarajoen ja Saunakallion asemanseutujen (600 metriä) ja keskusta-alueen (1 kilometri) vyöhykemerkinnällä osoitetaan alueet, joilla pyritään täydennysrakentamismahdollisuuksien hyödyntämiseen ja eri kulkumuotojen yhteensovittamiseen. Suunnittelussa tulee huomioida vaihtoyhteyksien sujuvuus ja turvallisuus.
- Viheralueverkosto
  - o Viheralueverkostoa ylläpidetään ja kehitetään virkistystoiminnoiltaan ja luonnonympäristöltään monimuotoisena, kullekin alueelle luonteenomaisena ja eri

käyttäjryhmiä 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.



*Ote Järvenpään yleiskaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti turkoosilla rajattuna.*

Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa osia yhteensä kuudesta (6) eri asemakaavasta.

Suunnittelualueelle on osoitettu pääosin viheralueita erilaisin käyttötarkoitustunnuksin; puistoaluetta (P, VP), lähivirkistysaluetta (VL) ja voimansiirtoaluetta (Vs). Lisäksi on osoitettu urheilu- ja virkistystoimintojen aluetta (VU) ja yleisten urheilurakennusten aluetta (YU) sekä yksi pienehkö yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET).

ET-korttelialueella rakennusoikeus on 700 kerrosneliömetriä ja suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II).

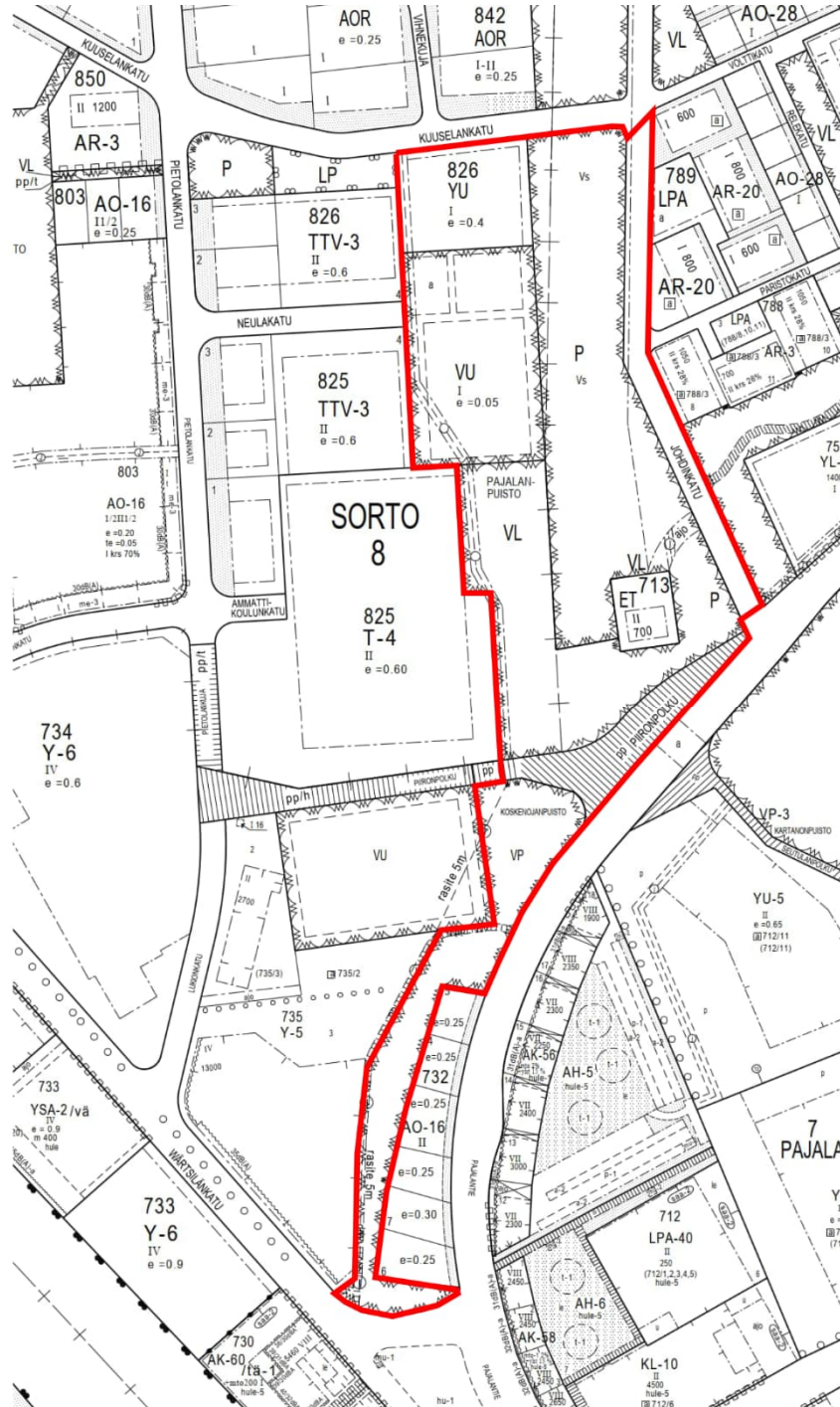
YU-korttelialueella rakennusoikeutta tehokkuusluvun  $e=0,4$  mukaan yhteensä 1900 kerrosneliömetriä. Suurin sallittu kerrosluku on yksi (I).

VU-alueella on osoitettu ohjeellinen auton säilytyspaikan rakennusala (a-alue) ja rakennusoikeutta tehokkuusluvun  $e=0,05$  mukaan 487 kerrosneliömetriä. Suurin sallittu kerrosluku on yksi (I). Nykyinen hallirakennus on rakennettu poikkeamisluvalla asemakaavasta.

Asemakaavoissa on merkitty johtorasite maanalaiselle viemäriputkelle, joka kulkee läpi alueen länsireunassa Kuuselankadulta aina Wärtsiläkadulle asti.

Asemakaavojen tarkempia tietoja on esitetty alla olevassa taulukossa.

| Asemakaavan tunnus | Asemakaavan nimi                  | Hyväksytty | Vahvistettu/Voimaantulo |
|--------------------|-----------------------------------|------------|-------------------------|
| 1/1                | Hyhkön asemakaava                 | -          | 10.3.1958/28.10.1958    |
| 7/4                | -                                 | -          | 11.11.1964              |
| 7/16               | -                                 | -          | 8.5.1969                |
| 7/32               | Muuntajakatu, ent. Vanha Valtatie | 16.3.1981  | 21.4.1982               |
| 7/36               | -                                 | 18.4.1988  | 30.5.1988               |
| 7/40               | Lukio                             | 12.3.2001  | 22.4.2001               |



*Ote ajantasakaavasta (voimassa olevat asemakaavat yhdistettynä). Kaavamuutosalue on rajattu punaisella.*

### Rakennusjärjestys

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

### Tonttijako & -rekisteri

Alueen tontit on merkitty tonttirekisteriin.

### Pohjakartta

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

### Rakennuskiellot, suojelupäätökset

Ei voimassa olevia rakennuskielloja tai suojelupäätöksen saaneita kohteita.

### Loutinoja kuntoon-hanke ja Kartanonseudun hulevesien hallinnan ideasuunnitelma

Loutinoja kuntoon-hankkeen tavoitteena on palauttaa uomaan luonnollinen vesitase ja siten luoda edellytykset lehtoalueen luontoarvojen paranemiselle. Kunnostuksella estetään uoman liiallinen kuivuminen ja tasataan myös huippuvirtaamia, mikä tulee vähentämään alapuolisen kaupunkialueen hulevesitulvia ja Tuusulanjärven ravinnekuormitusta.

Laadittujen ideasuunnitelmien mukaan keskikohdalle, eli nyt kaavamuutoksen alaiselle alueelle, on esitetty rumpuputken kaventamista ja varattu tulvimistilaa, uusia viivytystasanteita ja oleskelualueita valistustauluineen, jalankulkureitti, ulkokuntosali ja lasten leikkipaikka. Koskenojanpuistoon lähiympäristöön esitetään rakennettavaksi pieni koristelammikko (viivytystilavuus 40m<sup>3</sup>), ojan ylittävää silta ja nurmialueiden kunnostuksia piknik-käytön mahdollistamiseksi.

Loutinojan kuntoon -hankkeen yleissuunnitelmaa on edistetty puistosuunnitelmaksi yläpuolisella valuma-alueella vuonna 2025, joka sijoittuu Kuuselankadun pohjoispuolelle. Kartanonseudun hulevesirakenteet I kaava on saanut lainvoiman 15.8.2025 ja Rampakanpuiston puistosuunnitelma on hyväksytty 29.8.2025. Puistosuunnitelman rakentaminen ajoittuu vuodelle 2026.

Pajalanpuiston ja Koskenojanpuiston puistosuunnitelmia on tavoitteena edistää vuosina 2026–2027.

## 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset

Kaavamuutos tehdään Järvenpään kaupungin aloitteesta ja se on esitelty kaupungin kaavoitussuunnitelmassa 2025 ja 2026.

Kaavamuutostarpeen taustalla on kaupungin yleiskaavan lisäksi Resurssiviisauden tiekartta 2019 (Kv 11.11.2019 § 83) ja Loutinoja kuntoon-hankkeen yhteydessä laadittu ideasuunnitelma luonnonmukaisten hulevesiratkaisujen kehittämiseksi Puropuiston, Rampakan, Pajalanpuiston ja Koskenojanpuiston viheralueilla.

Resurssiviisauden tiekartan tavoitteita on siirretty osaksi kokonaisvaltaisempaa Järvenpään kaupungin hyvinvointi- ja turvallisuussuunnitelmaa 2026–2029, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 26.5.2025 § 44.

### Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaupunkikehityslautakunta pvm § (päättös kaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville)

Kaupunkikehityslautakunta pvm §

Kaupunginhallitus pvm §

Kaupunginvaltuusto pvm §

### Osallistuminen, yhteistyö ja kaavaprosessin kulku

#### Osalliset

- Kaava-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
- Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo/Helsingin kaupunginmuseo
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus

- Keski-Uudenmaan vesiensuojelun liikelaitoskuntayhtymä
- Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä KUVESI
- 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

### Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, kaavaluonnoksesta sekä kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen ja mielipiteiden lyhennelmät ja vastineet kootaan kaavaselostuksen liitteeseen 3.

### Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella 17.9.2025. Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville 24.9.2025 alkaen.

### Valmisteluvaihe

Asemakaavan muutosluonnos on nähtävänä 18.3.-20.4.2026 välisen ajan Järvenpää-infossa sekä Järvenpään kaupungin verkkosivuilla. Nähtävilläoloaikana osallisilla oli mahdollisuus jättää mielipide kaavaluonnoksesta. Kaavaluonnosvaiheen yleisötilaisuus järjestetään 8.4.2026 hybriditilaisuutena kaupungin toimitiloissa Bulevardikorttelissa, jolloin siihen voi osallistua paikan päällä tai etäyhteydellä. Luonnosvaiheessa lähetettiin lausuntopyyntö hankkeesta seuraaville tahoille:

- Järvenpään Vesi
- Lupa- ja valvontavirasto
- Uudenmaan elinvoimakeskus
- 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
- Cinia Oy
- Digita Oy
- Valokuitunen Oy
- Global Connect Oy
- Täyskuitu Kaakkois-Suomi Oy
- Nivos Oy
- Suomen luonnonsuojeluliitto Järvenpää ry
- Kartanonseudun pientaloyhdistys

Lausuntoja saatiin..

•

### Suunnitteluvaihe

Täydentyy.

### Hyväksymisvaihe

Täydentyy tarvittaessa.

## Viranomaisyhteistyö

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

Asemakaavahankkeen viranomaisyhteistyö käydään pääasiallisesti neuvottelemalla kaupungin ja muiden viranomaisten kesken sekä vuorovaikutusvaiheiden lausuntomenettelyn kautta.

## **Asemakaavan tavoitteet**

### **Lähtökohta-aineiston tavoitteet**

Kaavasuunnittelun tavoitteena on hulevesien hallinnan kehittämisen rinnalla tutkia mahdollisuudet kehittää tennishallin ympäristöä ja päivittää vanhempia asemakaavoja. Hulevesien hallintaan laaditaan myöhemmin tarvittavat puistosuunnitelmat.

Alueelle laaditaan erillinen tonttijako asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

### **Prosessin aikana syntyneet tavoitteet**

Kaavaprosessin käynnistymisen jälkeen on käyty kaupungin sisäisiä keskusteluja matonpesupaikan tarvittavista toiminnallisuuksista ja reunaehdoista. Varsinaista päätöstä tai aloitetta matonpesupaikan siirtämisestä ei toistaiseksi ole tehty, mutta alustavia kartoituksia on tehty joitakin vuosia sitten ja kaupungin pidemmän aikavälin suunnitelmana on kehittää Tervanokassa sijaitsevan matonpesupaikan alueen maankäyttöratkaisuja, jolloin matonpesupaikan siirtämiselle olisi edellytykset. Matonpesupaikan tarkempia toiminnallisuuksia ja sen yhteyteen mahdollistettavat palvelut tarkentunevat vielä kaavasuunnittelun aikana.

Myös yleiskaava 2040 valmistelun aikana esiin noussutta tarvetta kaukolämmön varavoimalaitokselle on arvioitu ja yhdessä kaukolämpötoimijan kanssa on käyty alustavia keskusteluja sen sijoittumisesta tälle kaavamuutosalueelle. Tarkempia yksityiskohtia ei ole vielä tiedossa, mutta nekin tarkentuvat kaavasuunnitteluprosessin aikana.

Caruna Oy on esittänyt nykyisen sähköjohtoverkoston huomioitavaksi asemakaavassa ja näin on tarkoituskin tehdä.

## **Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset**

### **Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet**

Vaihtoehtoisia suunnitelmavaihtoehtoja ei ole laadittu. Asemakaavaratkaisut tehdään kaavasuunnitteluprosessin aikana tavoitteita ja palautteita yhteen sovittaen.

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### **Kaavan rakenne**

Asemakaavan rakenne muodostuu laajoista viheralueista, yhdyskuntateknisen rakentamisen korttelialueista (ET), urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YU) ja Neulakadun päähän asettuvista uusista toiminnoista. Asemakaavan muutoksessa yhtenäistetään kunnossapidon ja luonnon näkökulmasta viheralueiden käyttöluokituksia (VP ja VL) vastaamaan niiden todellista käyttötarkoitusta. Viheralueille osoitetaan ohjeellisia hulevesien käsittelyalueita kohtiin, joihin niitä on tarkoitus myöhemmin suunnitella.

Yleisten alueiden rajojen muutoksilla (katu- ja viheralueet) päivitetään jo rakentunut tilanne ja selkeytetään ja yksinkertaistetaan niiden toiminnallisia eroja.

Tekniset yhdyskuntarakentamisen toiminnot osoitetaan asemakaavaan, jotta ne tulevat oikealla tavalla huomioituksi laadittaessa alueen muita jatkosuunnitelmia.

### **Mitoitus**

Rakennusoikeutta kaavamuutoksessa osoitetaan yhteensä 5900 kerrosneliömetriä. Urheilurakentamiseen 3000 kerrosneliömetriä, tekniseen yhdyskuntarakentamiseen 1800 kerrosneliömetriä sekä 1100 kerrosneliömetriä palvelurakentamisen korttelialueelle.

Tarkemmat mitoitus- ja pinta-alatiedot sekä niiden muutokset on eritelty tilastolomakkeessa, kaavaselostuksen liite 4.

### **Palvelut**

Asemakaava mahdollistaa matonpesupaikan, sen oheistoimintaa tai muuta palvelutoimintaa palvelutontille/-tonteille yhteensä 1100 kerrosneliömetriä. Työpaikkoja saattaa alueelle muodostua enintään muutamia kymmeniä toimintojen tarkennuttua.

### **Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen**

Asemakaavan muutos mahdollistaa sille resurssiviisauden tiekartassa, hyvinvointi- ja turvallisuussuunnitelmassa ja kaupungin strategiassa määritellyjä tavoitteita.

Kustannustehokkainta hulevesien viivyttämistä ovat luonnonmukaiset ja maanpäälliset hulevesirakenteet ja -kosteikot. Ympärivuotisia virkistystoimintoja voidaan paremmin suunnitella vähemmän meluisille alueen osille.

## Aluevaraukset

### Korttelialueet

#### Yleisten urheilurakennusten korttelialue (YU)

Ei erityisiä kaavamääräyksiä. Kaavamerkintää ei ole vaihdettu kaavamuutoksessa. Korttelialueen sisälle on uutena osoitettu hulevesimääräys, joka tulee velvoittamaan toimenpiteitä seuraavasta rakentamisluvasta eteenpäin.

#### Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET)

Ei erityisiä kaavamääräyksiä. Kaavamerkintää ei ole vaihdettu kaavamuutoksessa. Samalla käyttötarkoituksella on osoitettu myös kaukolämmön varavoimalan käyttöön varattu alue, joka tulee myös sellaisenaan muodostumaan tontiksi.

#### Palvelurakennusten korttelialue (P-4)

Käyttötarkoituksen kaavamääräykset sallivat monipuolisen käytön ja luovat kehikon, jolle voidaan palvelu- ja yritystoimintaa kehittää. Kaupunkikuvalliset määräykset pyrkivät sovittamaan rakentamista ympäristöön, luomaan ja parantamaan ulkopuolelle näkyvää kaupunkikuvaa ja toisaalta mahdollistaa myös hyvän elinympäristön muotoutumisen tulevaisuudessa, kun yleiskaavan isommat muutokset maankäyttöön tulevat ajankohtaisiksi.

Kaavamääräykset eriteltynä:

"Korttelialueelle saa sijoittaa palvelu- ja työtiloja, ravintola-, ruokala- ja kahvilatiloja sekä rakennuksia virkistys-, vapaa-ajan ja matkailupalveluja varten.

Rakennusten julkisivut ja kaikki rakenteet on tehtävä laadukkaasti kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristön, kaupunkikuvan ja viihtyvyyden vaatimuksiin. Julkisivut tulee jäsenellä ja julkisivuväriytyksen tulee soveltua alueen ilmeeseen. Puiston puoleisia tontinrajoja ei saa aidata. Rakennusten katoille ja julkisivuihin saadaan sijoittaa energiatalouden edellyttämiä teknisiä laitteita.

Tontinosat, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueeksi, kulkuväyliksi tai huoltoalueeksi, on istutettava, hyödynnettävä hulevesien käsittelyssä tai muutoin rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan. Tontilla on säilytettävä tai sinne on istutettava vähintään yksi puu kutakin rakentamattoman osan 100 m<sup>2</sup> kohti.

Tontilla olevat autopaikat on erotettava muusta piha-alueesta istutuksilla. Pysäköintialueella tai -tiloissa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Tontille on varattava riittävä määrä polkupyöräpaikkoja. Polkupyöräpaikkojen on oltava helposti käytettäviä ja runkolukittavia.

Tontilla tulee olla vähintään yksi autopaikka kutakin -työ- ja palvelutilan 100 k-m<sup>2</sup> kohti, -ravintola-, ruokala- ja kahvilatilan alkavaa 10 asiakaspaikkaa kohti.”

### **Muut alueet**

Lisäksi on osoitettu puistoaluetta (VP-6), lähivirkistysaluetta (VL-3), katualuetta sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katualuetta. Viheralueille on mahdollista suunnitella ja toteuttaa hulevesirakenteita erillisten suunnitelmien mukaisesti, joka tässä tarkoittaa tarkempia kunnallisteknisiä suunnitelmia.

## **Kaavan vaikutukset**

### **Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**

Ilmassa kulkeva voimajohto ja sähkölaitos säilyvät nykyisellä sijoillaan, muu tennishallin ympäristö täydentyy ja rakentuu. Asemakaava mahdollistaa myös isomman tennishallikokonaisuuden rakentamisen, jos se tulevaisuudessa on ajankohtaisempaa. Virkistyskäyttö lisääntynee tulevaisuudessa, kun alueelle laaditaan puistosuunnitelmia ja suunnitellaan uusia kulkureittejä.

### **Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

Luonnontilan nykytaso säilyy lähes ennallaan kaavamuutoksessa. Asemakaavan muutoksella turvataan alueen säilyminen pääosin viheralueena täydentäen sinne hulevesien käsittelyä mahdollistavaa lisärakentamista tarkempien puistosuunnitelmien mukaan.

Asemakaavamuutoksen mahdollistamilla toimenpiteillä voidaan parantaa pienvesien tilaa, ehkäistä hulevesien aiheuttamia hulevesihaittoja ja sitä kautta Tuusulanjärveen kohdistuvaa hulevesikuormitusta. Merkittäviä haitallisia vaikutuksia purouoman kasvillisuuteen ei ole näköpiirissä, vaikka alueella jatkossa viivytetäänkin enemmän hulevesiä. Vieraslajien poistoa purouomasta tehtäneen samalla kun puistosuunnitelmaa tullaan toteuttamaan tai alueelle järjestetään talkoita vieraslajien poistamiseksi.

Asemakaavamuutoksen mahdollistamilla toimenpiteillä on positiivinen vaikutus alueiden virkistyskäytön sekä täydennysrakentamisen yhteensovittamiseksi.

## Vaikutukset liikenteeseen

Ei merkittäviä liikennevaikutuksia. Neulakadun liikenne todennäköisesti lisääntyy nykyisestä jonkin verran, mutta on toisaalta suuresti riippuvainen toiminnan laadusta, joka yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueen ja palvelurakennusten korttelialueen tontille/tonteille sijoittuu.

## Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

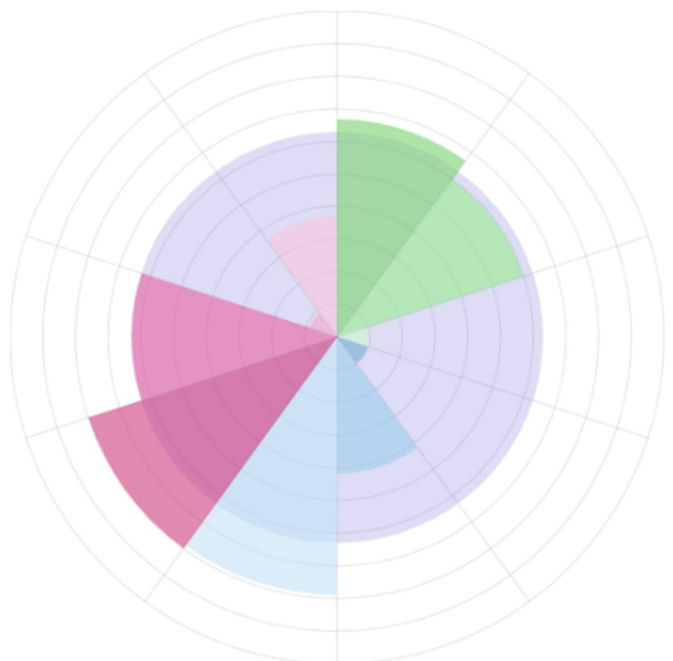
Asemakaava mahdollistaa alueelle luonnonmukaisten hulevesien viivytysrakenteiden toteuttamista. Alue säilyy pääosin viheralueena, erittäin puustoisena ja läpäisevänä, joten maanmuokkaukset alueella ovat pienimittakaavaisia.

Kaavaluonnosvaiheessa on tehty kaavamuuoshankkeen KILVA-arviointi, joka on vielä hyvin alustava ja suuntaa antava. Arvioinnin tarkoituksena on ilmaston kannalta positiivisilla ratkaisuilla ja vastauksilla kerätä sektorikaavioon mahdollisimman täydet värikentät ja tunnistaa vielä kehitettäviä kohteita. Lähtökohdat ovat hyvät kaavamuuoksen sijoittuessa olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen ja sen tavoite kehittää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Arvioinnissa puutteina näkyvät selvästi tekijät, joille ollaan vasta luomassa mahdollisuutta sijoittua alueelle ylempien kaavatasojen ohjaamana ja koska niistä ei ole vielä tarkempia tietoja tai suunnitelmia olemassa (esim. kaukolämmön varavoimalaitos ja sen energiaratkaisu, matonpesupaikka ja sen oheistoiminnot, muu alueelle mahdollinen rakentaminen).

*Yleiskatsaus KILVA-arviointityökalun teemoihin ja kehityskohteisiin vastausten perusteella.*

### Kaavasi ilmastokestävyyden painottuminen

- I Luonnonvarojen käytön minimointi
- II Kestävän elämäntavan mahdollistaminen
- III Kulutuksen päästöjen minimointi
- IV. Ilmastonmuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautuminen



Tarkempi teemakohtainen arviointi alla:

## Arvio kaavasi ilmastokestävyydestä teemoittain

### Vahvuuksia

- A. Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen
- A. Alueen ilmatoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen

### Heikkouksia

- C. Hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa
- A. Liikkumisen tarpeen vähentäminen
- C. Alueen energiatehokkuuden huomioiminen
- D. Infran ja teknisen huollon resurssitehokkuuden huomioiminen

Hyvinä vastauksina erottuvat:

- Lähtökohtana olemassa olevan hyödyntäminen ja kehittäminen, niin rakennusten kuin luonnonympäristöjenkin osalta
- Tukee sini- ja viherkäytävien säilymistä
- Virkistysmahdollisuudet, osa laajempaa viherverkostoa
- Alueen ilmatoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen
- Äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistaminen

Huonontavina vastuksina/kehittämiskohteina sen sijaan:

- Viherpinta-alan vähentyminen (VU-alueen poistuminen ja osoittaminen muuhun käyttöön olemassa olevan infrastruktuurin läheisyydessä, yleisten alueiden rajamuutokset)
- Puurakentamisen mahdollisuuksia ei vielä selvitetty
- Ympäristöhaittojen mahdollinen lisääntyminen (olemassa oleva tieliikennemelu Pajalantieltä, liikenteen pieni kasvu, varavoimalaitoksen tarkempia tietoja ei vielä ole, jne.)
- Aluevaraukset eivät välttämättä mahdollista energian varastointia
- Alueen energiatehokkuuden huomioiminen: ei vielä selvitetty energiankulutusta vähentäviä passiivisia ratkaisuja (passiivinen aurinkoenergia, lämmönhukka, jäähdytystarpeen minimointi jne.) johtuen kaavamuutosprosessin alkuvaiheesta

- Infran ja teknisen huollon resurssitehokkuuden huomioiminen (alkuvaiheessa, ei vielä tarkempia tarkasteluja tehty)

Ilmastovaikutusten arviointia täydennetään vielä kaavamuutosprosessin edetessä.

### **Vaikutukset talouteen**

Ei merkittäviä vaikutuksia talouteen. Myytävistä tonteista voidaan saada maanmyyntituloja, mutta kunnallistekninen parantaminen taas aiheuttaa kustannuksia.

### **Vaikutukset kunnallistekniikkaan ja hulevesiin**

Neulakadulle tarvitaan katusuunnitelma ja tarkemmat kadun rakentamisen suunnitelmat, joiden kustannusarvioita ei ole vielä tehty. Katusuunnitelman päivittämisen yhteydessä on tarpeen tarkastella Pietolankadulle suojatien osoittaminen Neulakadun kohdalle. Alustavien arvioiden mukaan nykyinen vesihuolto riittää matonpesupaikkaakin varten, mutta tarkemman suunnittelun aikana ne voivat myös tarkentua.

Matonpesupaikka tarvitsee myös suunnitella ja rakentaa. Vaihtoehtoisesti kaupunki voi myydä tontin asemakaavassa osoitettuun käyttöön ulkoiselle toimijalle. Alustavien arvioiden mukaan saneeraustarvetta jätevesilinjaan ei ole, mutta lisätutkimuksia tehdään saman johtorasitealueen sisällä tehtävään saneeraukseen kaavamuutoksen aikana.

Uusille rakentamisen paikoille ja tonteille edellytetään kiinteistökohtaista hulevesien viivytystä ja käsittelyä rakentamislupaa haettaessa.

### **Vaikutukset sosiaaliseen ympäristöön**

Rakentamisen seurauksena alue siistiytynee hieman. Alueella mahdollisesti lisääntyvä valaistus ja monipuolisempi käyttö luovat alueelle lisää yhteisvastuullista ja sosiaalista kontrollia. Jos alueelle rakentuu matonpesupaikka oheistoimintoihin ja palveluihin se mahdollistaa yhteisöllisyyttä ja ihmisten välisiä kohtaamisia.

### **Ympäristön häiriötekijät**

Asemakaavassa ei ole tarvetta kohdistaa erityisiä kaavamääräyksiä ympäristön häiriötekijöihin liittyen.

### **Kaavamerkinnot ja -määräykset**

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty liitteessä 2 (lisätään myöhemmin).

## **Nimistö**

Asemakaavan muutos ei aiheuta nimistömuutoksia.

## **6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

### **Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat**

Asemakaavan toteuttamisen tueksi ei ole laadittu viitesuunnitelmia tai havainnekuvia.

Asemakaavan yleisille viher-, puisto- ja katualueille laaditaan tarvittavat erilliset hallinnolliset- ja rakennussuunnitelmat kaupunkitekniikan suunnittelun toimesta pääosin kaavamuuostyön jälkeen.

### **Toteuttamisen ajoitus**

Asemakaavaa voi alkaa toteuttamaan, kun kaavamuutos on kuulutettu voimaan tulevaksi ja kiinteistönmuodostuksen rekisteröinnit ym. toimenpiteet on suoritettu.

### **Toteutuksen seuranta**

Seurattavat asioita ovat mm. luonnon kestäkyky, melutason kehittyminen, veden laadun muutokset ym. ympäristöhäiriöt Loutinojassa, palvelujen ja työpaikkojen toteutuminen, liikennemäärät, pysäköintipaikkojen tarve, asukkaiden ja käyttäjien palaute, rakennusten elinkaaren sekä kunnan seuranta.

Järvenpäässä 18.3.2026

Milla Nummikoski  
Asemakaavapäällikkö  
vs. Kaupunkisuunnittelu-yksikön päällikkö

Juho Mattila  
Projektipäällikkö, asemakaavoitus

# Kartanonseudun hulevesirakenteet II

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (AKL<sup>1</sup> 63 §)

Asemakaavan muutos

Dnro: JARDno-2025-1653

Kaavatunnus: 070065



*Suunnittelualue Pajalanpuiston ja Johdinkadun suunnasta.*

---

<sup>1</sup> Maankäyttö- ja rakennuslain nimike muutettiin Alueidenkäyttölaki (MRL -> AKL) 1.1.2025 alkaen. Pykälien sisältö ei ole vielä muuttunut. Yleisesti kirjainlyhenteet viittaavat lakiin 132/1999 ja voimassa olevaan maankäyttö- ja rakennusasetukseen 895/1999.

# Sisällysluettelo

|                                        |    |
|----------------------------------------|----|
| Sisällysluettelo .....                 | 2  |
| Mitä tapahtuu ja missä? .....          | 3  |
| Mitä on suunnitteilla? .....           | 4  |
| Suunnittelun lähtötiedot .....         | 5  |
| Osalliset... ..                        | 11 |
| Miten ja milloin voi osallistua? ..... | 12 |
| Kaavan vaikutusten arviointi .....     | 15 |
| Aikatauluarvio .....                   | 15 |
| Mielipiteet aloitusvaiheessa .....     | 15 |
| Yhteystiedot .....                     | 16 |

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

## Mitä tapahtuu ja missä?

Pajalan (7.) ja Sorton (8.) kaupunginosien alueella on alkamassa asemakaavahanke nimeltään Kartanonseudun hulevesirakenteet II. Asemakaavan muutos laaditaan Järvenpään kaupungin asemakaavoituksessa virkamiestyönä.

Kaavamuutostarpeen taustalla on kaupungin Resurssiviisauden tiekartta (2019) ja Loutinoja kuntoon-hanke (2020), jonka yhteydessä on laadittu ideasuunnitelmia luonnonmukaisten hulevesiratkaisujen kehittämiseksi Puropuiston, Rampakan, Pajalanpuiston ja Koskenojanpuiston viheralueilla sekä Järvenpään uudehko yleiskaava 2040.

Tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (AKL 63§) saa tietoa, missä vaiheessa ja millä tavoin osalliset voivat vaikuttaa kaavan suunnitteluun. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan tarkistaa kaavan valmisteluvaiheen aikana tarpeen mukaan.

### Loutinoja kuntoon-hankkeesta:

Loutinojan valuma-alue on kooltaan 7,7 neliökilometriä eli se kokoaa pinta- ja hulevesiä sen suuruiselta alueelta ennen laskemistaan Tuusulanjärveen. Valuma-alue on maaperältään pääosin savea ja paikoin varsin tiiviisti rakennettua taajama- ja kaupunkiympäristöä.

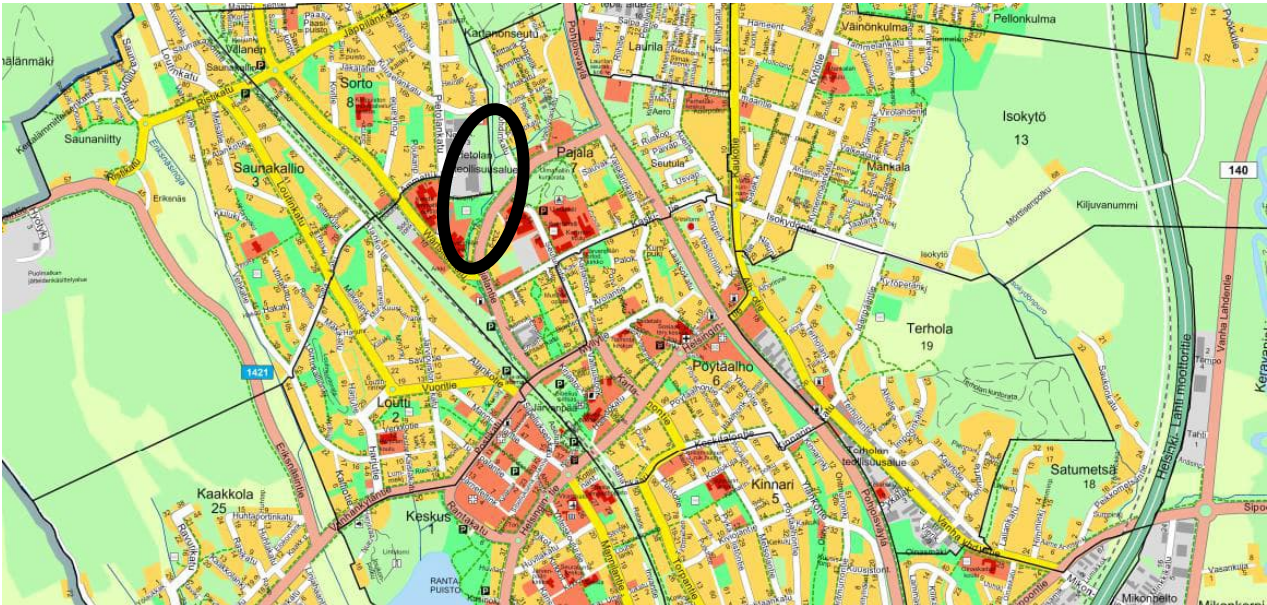
Loutinoja kuntoon-hankkeen tavoitteena on palauttaa uomaan luonnollinen vesitase ja siten luoda edellytykset lehtoalueen luontoarvojen paranemiselle. Kunnostuksella estetään uoman liiallinen kuivuminen ja tasataan myös huippuvirtaamia, mikä tulee vähentämään alapuolisen kaupunkialueen hulevesitulvia ja Tuusulanjärven ravinnekuormitusta.

## Suunnittelualue

Suunnittelualueella on tällä hetkellä pääosin viher- ja katualueita, tennishallirakennuksia, Carunan sähkölaitos ja osittain toteutumaton urheilukäyttöön tarkoitettu viheralue. Yleisilme on vihreä ja aluetta käytetään paljon arkiulkoiluun, vaikka varsinaisia rakennettuja ulkoilureittejä ei viheralueilta löydy.

Suunnittelualue rajautuu länsipuolella asemakaavoitettuihin teollisuus- ja yleisten rakennusten korttelialueisiin (Järvenpään lukion tontti, liikuntakeskus Piironen) sekä urheilu- ja virkistystoimintojen alueeseen. Muilla sivustoilla on pienasutusta-, erilaisia viher- ja katualueita sekä kaakkoisosassa asuinkerrostalojen korttelialuetta. Suunnittelualueelta on matkaa Järvenpään rautatieasemalle ja keskustaan linnuntietä noin kilometri ja katuverkkoa pitkin 1,2–1,5 kilometriä.

Suunnittelualan koko noin 6,4 ha. Suunnitteluala voi tarkentua kaavasuunnitteluprosessin edetessä.



*Suunnittelualan likimääräinen sijainti mustalla ympyröitynä.*

## Aloite tai hakija

Kaavamuutokseen ryhdytään Järvenpään kaupungin aloitteesta. Kaava-aloite on esitelty vuoden 2025 kaavoituskatsauksessa ja kaavoitussuunnitelmassa (Kh 20.1.2025 § 5).

## Mitä on suunnitteilla?

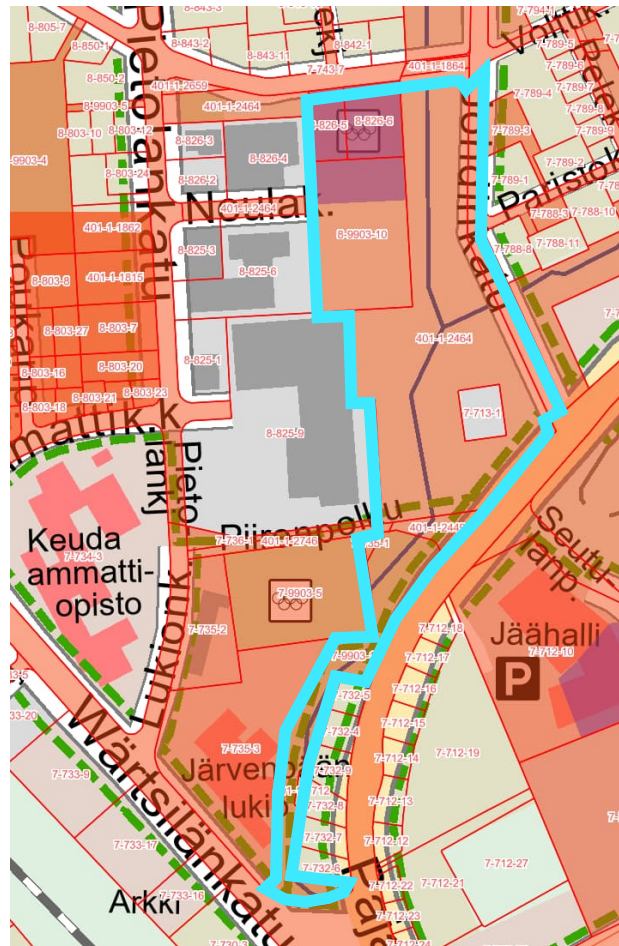
Kaavasuunnittelun tavoitteena on hulevesien hallinnan kehittämisen rinnalla tutkia mahdollisuudet kehittää tennishallin ympäristöä ja päivittää vanhempia asemakaavoja. Hulevesien hallintaan laaditaan myöhemmin tarvittavat puistosuunnitelmat.

Alueelle laaditaan erillinen tonttijako asemakaavan hyväksymisen jälkeen tai sitova tonttijako osana kaavanlaadintaprosessia tai näiden yhdistelmä. Asia tarkentuu kaavamuutosprosessin aikana.

# Suunnittelun lähtötiedot

## Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin Järvenpään kaupungin omistuksessa. Tontti 7-713-1 on Caruna Oy:n omistuksessa. Tontit 8-826-5 ja 8-826-6 sekä määräala kiinteistöstä 8-9903-10 on vuokrattu. Maarekisterikiinteistö 401-1-1712 on asemakaavoitettu aiemmin puistoalueeksi, mutta on vielä yksityisessä maanomistuksessa.



*Ote maanomistustilanteesta. Punaisella tummennetut kiinteistöt omistaa Järvenpään kaupunki. Vuokratut tontit tai määräalat ovat väritään violetteja.*

## Maakuntakaava

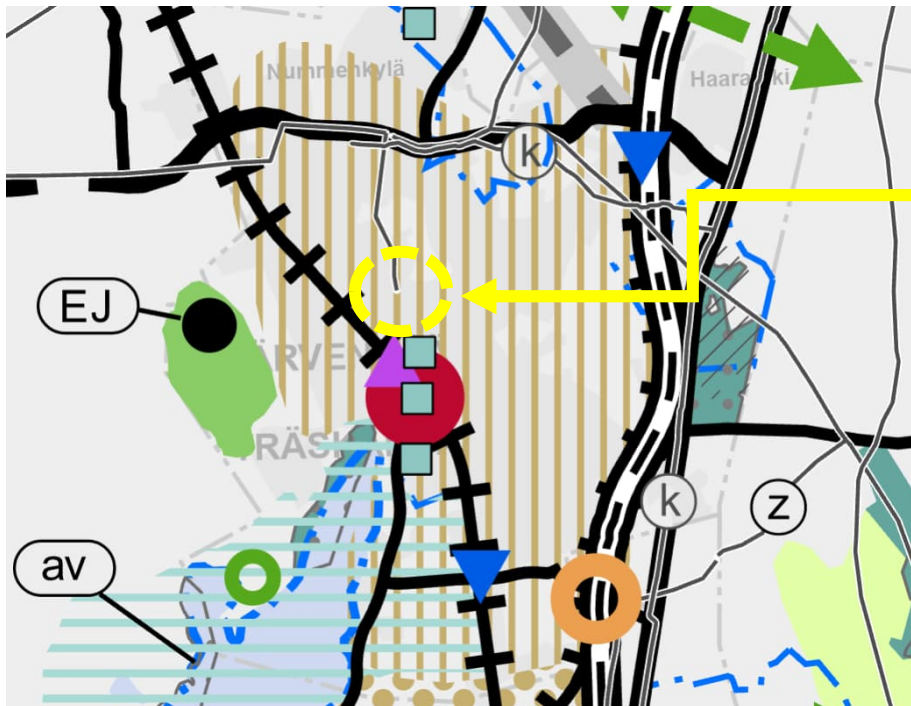
### Uusimaa 2050 ja Helsingin seudun vaihemaakuntakaava

Uusimaa 2050-kaavan kokonaisuus sisältää kolme vaihemaakuntakaavaa, joista Järvenpäää koskee Helsingin seudun vaihemaakuntakaava. Kaava on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023.

Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa kaavamuutosaluetta ohjaavat taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke (vaalean ruskea raidoitus), voimajohtomerkintä sekä muut oikeusvaikutteiset, yleiset suunnittelumääräykset.

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen suunnittelumääräyksen mukaan mm. ”vyöhykkeen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee turvata luonnon- ja kulttuuriympäristön erityisten arvojen säilyminen sekä edistää ekologisen verkoston kytkeytymistä vyöhykkeen ulkopuoliseen viherrakenteeseen. Tiivistettäessä yhdyskuntarakennetta on kiinnitettävä huomiota vyöhykkeen arvokkaisiin ominaispiirteisiin ja elinympäristön laatuun. Lisäksi tulee turvata riittävät virkistysmahdollisuudet sekä virkistysyhteydet vyöhykkeen sisällä ja sen ulkopuolelle”.

Voimajohtoon liittyy MRL 33 § mukainen rakentamisrajoitus ja merkinnän suunnittelumääräyksen mukaan alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon voimajohtojen suojaetäisyyksistä annetut määräykset.



*Ote Helsingin seudun vaihemaakuntakaavasta (Uudenmaan liiton karttapalvelu).*

*Suunnittelualueen likimääräinen sijainti keltaisella pallomerkinnällä osoitettuna.*

## Yleiskaava

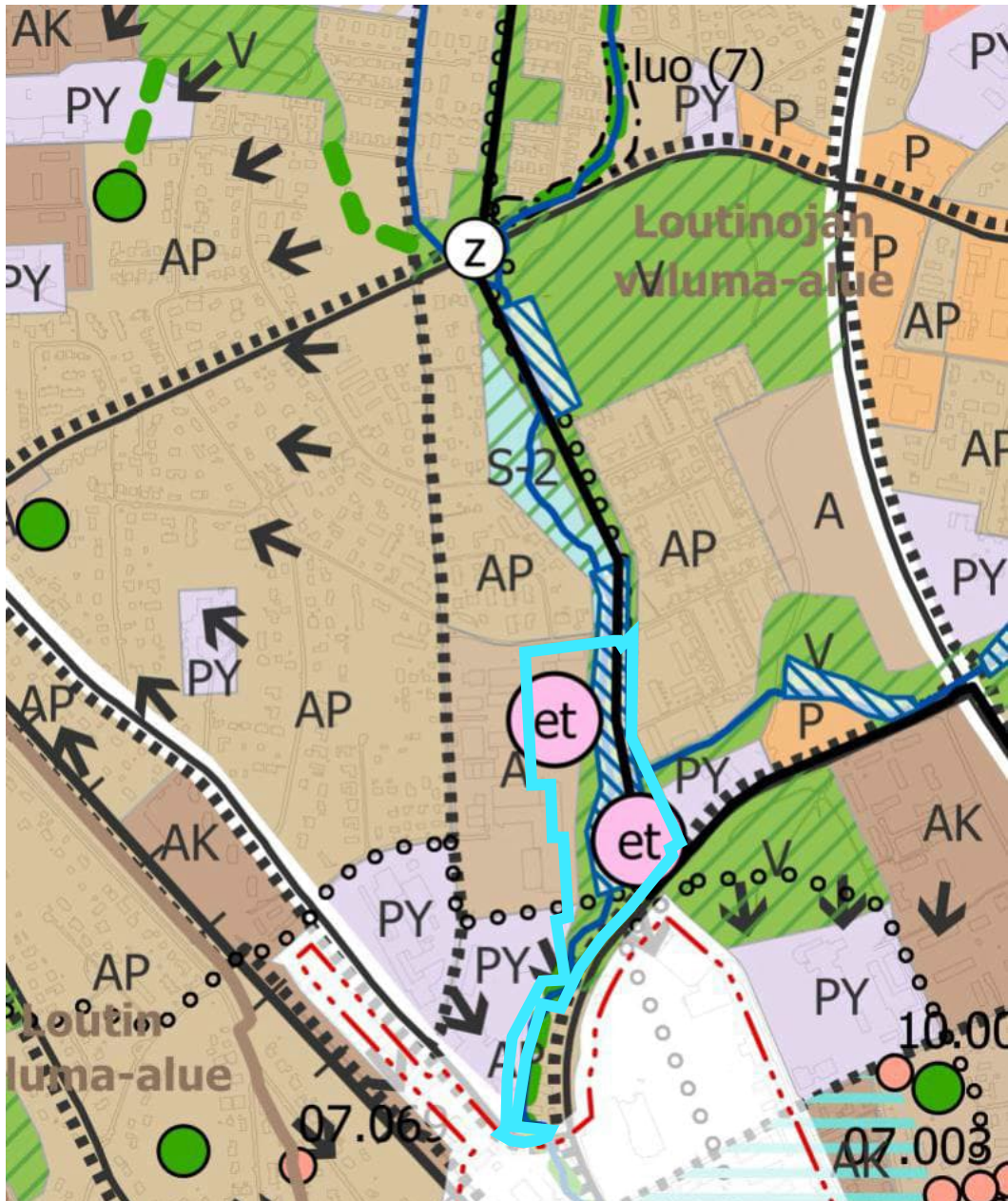
Järvenpään kaupungin yleiskaavassa 2040 (KV 14.12.2020 § 80 ja 22.3.2021 § 16) suunnitteluala on merkitty virkistysalueeksi (V). Muita yleiskaavamerkintöjä ovat virkistys- ja ulkoilun pääreitti, sähkölinjat, yhdyskuntateknisen huollon kohde (2 kpl), pyöräilyn pääreitti (Pajalantie) sekä hulevesien hallinnan kannalta merkittäviä aluerajauksia. Yleiskaavan tavoitteena on, että viereinen teollisuusalue muuttuu asumiseksi (A) vuoteen 2040 mennessä.

Virkistysalueet 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).

Muita suunnittelualuetta koskevia yleiskaavamääräyksiä:

- Viheryhteys (Koskenojanpuisto)
  - Viheralueverkostoon liittyvä viheryhteys tai lähivirkistysalueiden sarja. Tarkemmassa suunnittelussa tulee varmistaa lähivirkistysalueiden riittävyys sekä ekologisten ja virkistysyhteyksien jatkuvuus. Viheryhteys tulee ylläpitää tai toteuttaa riittävän leveänä ja laadultaan alueen ekologiaa arvoja ja virkistyskäyttöä tukevana. Viheryhteys on sijainniltaan ohjeellinen.
- Tiivistävä asemanseutu (Suunnittelualan eteläisin osa)
  - Ainolan, Haarajoen ja Saunakallion asemanseutujen (600 metriä) ja keskusta-alueen (1 kilometri) vyöhykemerkinä osoitetaan alueet, joilla pyritään täydennysrakentamismahdollisuuksien hyödyntämiseen ja eri kulkumuotojen yhteensovittamiseen. Suunnittelussa tulee huomioida vaihtoyhteyksien sujuvuus ja turvallisuus.
- Viheralueverkosto
  - 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 kävellessä ja pyöräillen. Viheralueverkoston alueella noudatetaan ensisijaisesti kunkin aluevarausmerkinnän määräyksiä.



*Ote Järvenpään yleiskaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti turkoosilla rajattuna.*

## Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa osia yhteensä kuudesta (6) eri asemakaavasta.

Suunnittelualueelle on osoitettu pääosin viheralueita erilaisin käyttötarkoitustunnuksin; puistoaluetta (P, VP), lähivirkistysaluetta (VL) ja voimansiirtoaluetta (Vs). Lisäksi on osoitettu urheilu- ja virkistystoimintojen aluetta (VU) ja yleisten urheilurakennusten aluetta (YU) sekä yksi pienehkö yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET).

ET-korttelialueella rakennusoikeus on 700 kerrosneliömetriä ja suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II).

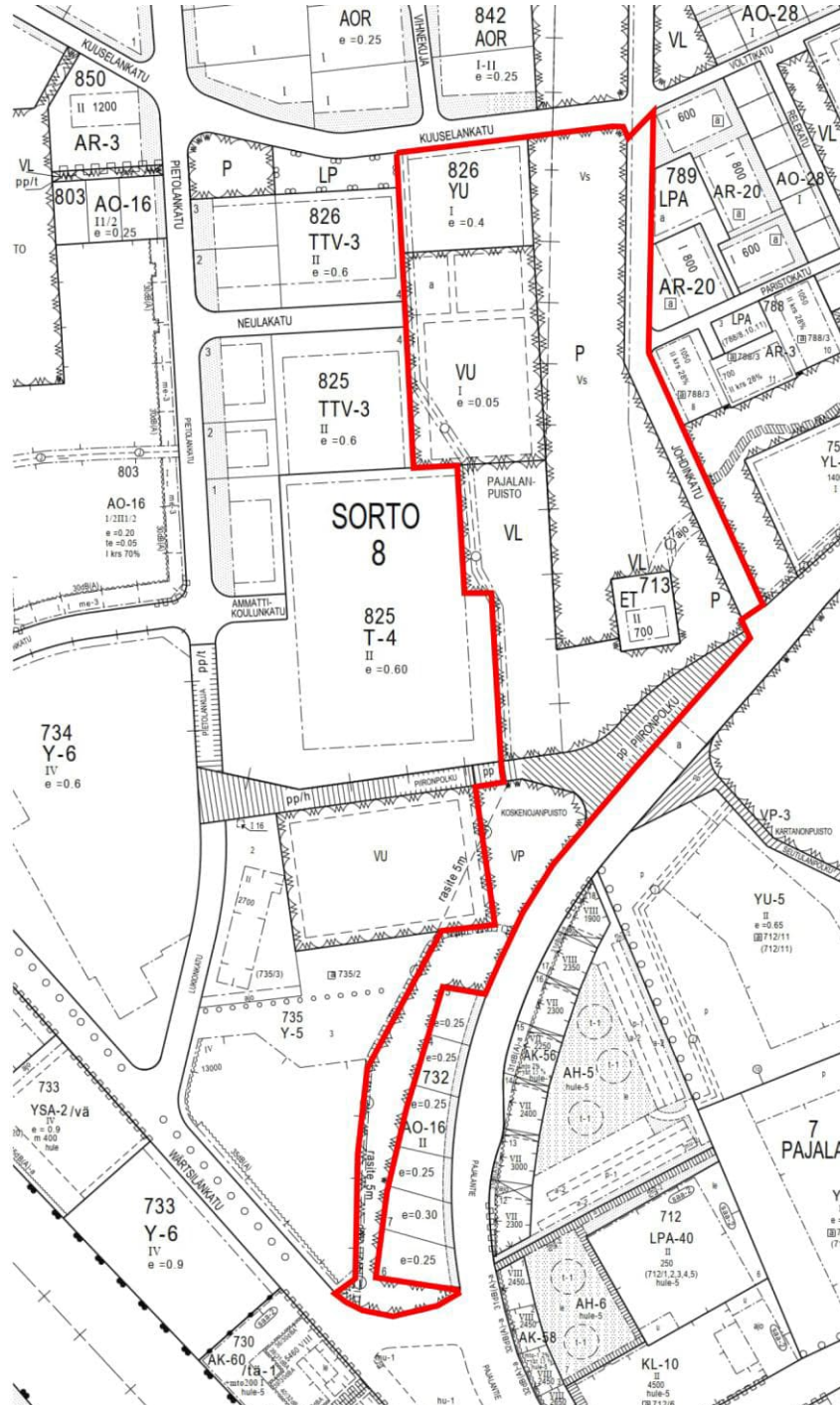
YU-korttelialueella rakennusoikeutta tehokkuusluvun  $e=0,4$  mukaan yhteensä 1900 kerrosneliömetriä. Suurin sallittu kerrosluku on yksi (I).

VU-alueella on osoitettu ohjeellinen auton säilytyspaikan rakennusala (a-alue) ja rakennusoikeutta tehokkuusluvun  $e=0,05$  mukaan 487 kerrosneliömetriä. Suurin sallittu kerrosluku on yksi (I).

Asemakaavoissa on merkitty johtorasite maanalaiselle viemäriputkelle, joka kulkee läpi alueen länsireunassa Kuuselankadulta aina Wärtsiläntielle asti.

Asemakaavojen tarkempia tietoja on esitetty alla olevassa taulukossa.

| Asemakaavan tunnus | Asemakaavan nimi                     | Hyväksytty | Vahvistettu/Voimaantulo |
|--------------------|--------------------------------------|------------|-------------------------|
| 1/1                | Hyhkön asemakaava                    | -          | 10.3.1958/28.10.1958    |
| 7/4                | -                                    | -          | 11.11.1964              |
| 7/16               | -                                    | -          | 8.5.1969                |
| 7/32               | Muuntajakatu, ent.<br>Vanha Valtatie | 16.3.1981  | 21.4.1982               |
| 7/36               | -                                    | 18.4.1988  | 30.5.1988               |
| 7/40               | Lukio                                | 12.3.2001  | 22.4.2001               |



*Ote ajantasakaavasta (voimassa olevat asemakaavat yhdistettynä). Kaavamuutosalue on rajattu punaisella.*

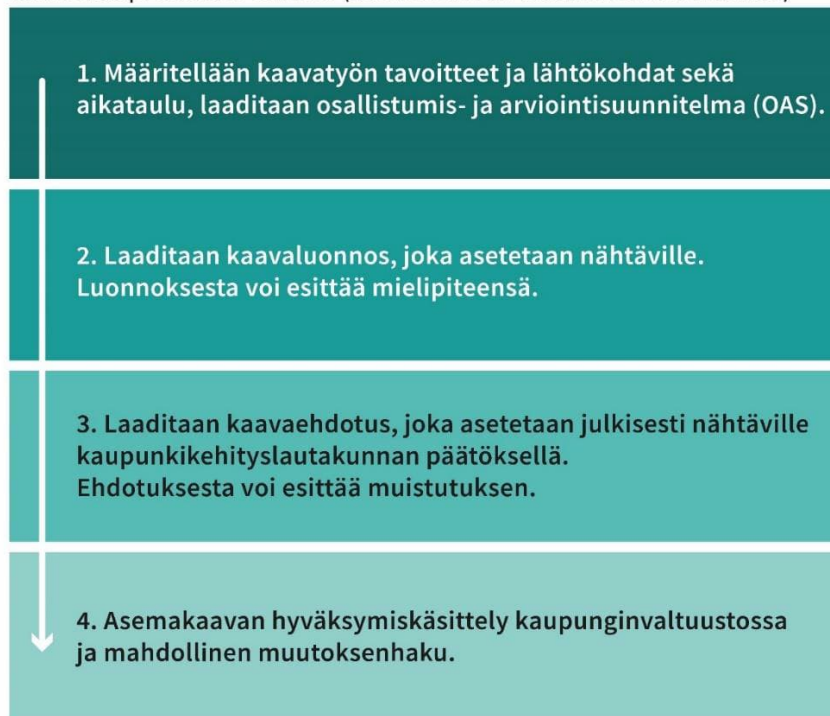
## Osalliset

- Kaava-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
- Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo/Helsingin kaupunginmuseo
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Keski-Uudenmaan vesiensuojelun liikelaitoskuntayhtymä
- Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä KUVESI
- 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

# Miten ja milloin voi osallistua?

## Asemakaavan laatimisvaiheet ja osallistuminen

Kaavoitusprosessin vaiheet (asemakaavan laatiminen tai muutos)



## Tiedottaminen

Kaikista osallisten kuulemisvaiheista tiedotetaan kaupungin verkkosivulla, kuulutukset: <https://www.jarvenpaa.fi/kuulutukset> ja Keski-Uusimaa-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. Mahdollisista yleisötilaisuuksista ilmoitetaan Järvenpään verkkosivulla, tavanomaisesti kuulutuksen yhteydessä.

## Aloitusvaihe

Kaavoitustyön käynnistymisestä ja siihen liittyvästä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) valmistumisesta tiedotetaan siten kuin edellä on kerrottu. OAS on nähtävillä suunnittelutyön ajan Järvenpää-infossa sekä Järvenpään kaupungin verkkosivuilla.

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

## Valmisteluvaihe

Asemakaavan muutosluonnos ja muu suunnitteluaineisto asetetaan nähtäväksi mielipiteiden antamista varten [MRL/AKL 62 § (5.2.1999/132) ja MRA 30§] Järvenpää-infoon ja kaupungin verkkosivuille.

Kaavamuutoksesta pyydetään luonnoksen valmistuttua lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Järvenpään Vesi
- Uudenmaan ELY-keskus
- 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
- Cinia Oy
- Digita Oy
- Valokuitunen Oy
- Global Connect Oy
- Täyskuitu Kaakkois-Suomi Oy
- Nivos Oy
- Suomen luonnonsuojeluliitto Järvenpää ry
- Kartanonseudun pientaloyhdistys

## Ehdotusvaihe

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

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

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

## Hyväksymisvaihe

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

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

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

## Kaavan vaikutusten arviointi

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

Kaavamuuostyössä hyödynnetään laadittua Kartanonseudun hulevesien hallinnan ideasuunnitelmaa ja sen jatkotyönä tehtävää konsulttityötä.

Muiden mahdollisten lisäselvitysten tai suunnitelmien laadinta tarkentuu asemakaavan muutosprosessin aikana.

## Aikatauluarvio

- Asemakaavatyö käynnistyy syyskuussa 2025
- Asemakaavaluonnos on nähtävänä arviolta marras-joulukuussa 2025 (AKL 62 §) 30 päivää
- Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäväksi maalis-huhtikuussa 2026 (AKL 65 §, MRA 27§) 30 päivää
- Tavoitteena on, että kaavamuutos siirtyy hyväksymiskäsittelyyn (Kauke ltk, KH ja KV) alkusyksystä 2026

## Mielipiteet aloitusvaiheessa

Onko alueella tärkeitä paikkoja, kehittämiskohteita tai ongelmia, joita ei ole lähtötiedoissa huomioitu? Jos haluat tuoda esiin omia näkemyksiäsi suunnittelualueeseen, kaavatyön tavoitteisiin tai selvityksiin liittyen, ota yhteyttä suoraan kaavan valmistelijaan (ks. yhteystiedot alla).

**Osallistuminen ja mielipiteiden esittäminen kaavaprosessin alkuvaiheissa ja edesauttavat niiden huomioimista kaavas suunnitelmaan.**

## Yhteystiedot

### **Järvenpää-info**

040 315 2880

[www.jarvenpaa.fi](http://www.jarvenpaa.fi)

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

Sibeliuksenkatu 8, PL 41, 04401 Järvenpää

Sähköpostiosoitteet ovat muotoa: [etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi), ellei toisin mainittu.

### Kaavoitus

Juho Mattila, projektipäällikkö asemakaavoitus, 040 315 2224

Milla Nummikoski, asemakaavapäällikkö, 040 315 3886

Hannele Selin, kaavoitusjohtaja, 040 315 2432

### Maankäyttö- ja karttapalvelut

Ville Vistbacka, maankäyttöinsinööri, 040 315 2446

### Kaupunkitekniikan suunnittelu ja rakentaminen

Veera Bergström, projektipäällikkö, 040 315 2144

Miia Haikonen, suunnittelupäällikkö, 040 315 3161

Janne Arponen, rakennuttajapäällikkö, 040 315 2867

### Keski-Uudenmaan ympäristökeskus

Jaana Hietala, ympäristösuunnittelija, [jaana.hietala@tuusula.fi](mailto:jaana.hietala@tuusula.fi), 040 314 4703

### Järvenpään Vesi

Teemu Keitaanpää, verkostopäällikkö, 040 315 2033

## LAUSUNTOJEN JA MIELIPITEIDEN LYHENNELMÄT JA VASTINEET

### **Vireilletulo (kuulutus 17.9.2025) ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville 24.9.2025 alkaen**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on esitetty kaksi (2) lausuntoa ja yksi (1) kirjallinen mielipide. Keski-Uudenmaan ympäristökeskus ilmoitti, ettei heillä ole hyvin valmistellun kokonaisuuden vuoksi lausuttavaa kaavaan. Yhteenveto sekä kaavoituksen vastineet:

#### **1. Lausunto: Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo/Helsingin kaupunginmuseo, 16.10.2025**

Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta Keski-Uudenmaan alueellisella vastuumuseolla ei ole osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan huomautettavaa.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta museo tarkastelee kaavahanketta alueen tutkimustilanteen ja selvitystarpeiden näkökulmasta ja lausuu seuraavaa.

Järvenpäässä on tehty kaupungin yleiskaavoituksen (Järvenpään yleiskaava 2040) yhteydessä historiallisen ajan arkeologisten kohteiden inventointi vuonna 2017 (Katja Vuoristo / Museovirasto). Kunnan esihistoriallisten kohteiden inventointi on päivitetty vuonna 2001 (Kreetta Lesell / Museovirasto).

Järvenpään arkeologisille kohteille sekä kaava-alueille on edellä mainittujen tutkimusten lisäksi kohdistettu pienempialaisia tarkistuksia, inventointeja, koekaivauksia ja arkeologista valvontaa; mm. Järvenpää Träskända (2014, 2020), Tervanokka (2014), Järvenpää Ainola (2020), Vanhakylän kartano (2017), Vanhakylä Hiirimäki (2021), Ånäs sekä Anni-tädin kylän kaava-alue (2023).

Suunnittelualueelta tai sen välittömästä läheisyydestä ei tunneta ennestään rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä. Huolimatta siitä, että esihistoriallisen ajan muinaisjäännösinventointi on Museoviraston nykyiset suositukset huomioon ottaen vanhentunut, museo katsoo, että hankealueella ei edellytetä arkeologisia lisäselvityksiä.

#### **Vastine:**

Lausunto merkitään tiedoksi.

#### **2. Mielipide: 2 Yksityishenkilöä, 23.10.2025**

Loutinoja tulvii vuosittain, etenkin rankkojen kaatosateitten aikana niin, että ojan veden pinta nousee osoitteessa Pajalantie X rakennuksen kivijalkaan asti aiheuttaen



kosteusongelmaa rakennukselle. Viereisillä tonteilla on maanpintaa nostettu reilusti rajoittuen Loutinojaan, joten ojan tulviminen ei näitten kohdalla ole yhtä suuri uhka. Kummankin naapuritontin maanpinnan kaadot on tehty niin, että valumavedet kaatuvat Pajalantie X puolelle. Tontin alapihalla ei ole minkäänlaista sadevesikaivoa, vaan vesi on valunut puistoalueelle.

Takapihan puistoalueelle suunnitellun vallin rakentamisessa tulee ottaa huomioon Pajalantien sekä naapurikiinteistöjen hulevedet niin, etteivät valumavedet sitten puolestaan muodosta järveä rakennetun vallin ja Pajalantie X rakennuksen väliin alapihalle.

**Vastine:**

Kaavamuutoksessa aiotaan tehdä toimenpiteitä mm. varata lisää viivytystilaa kaupungin omistamille puistoalueille ja myöhemmässä vaiheessa laatia tarkemmat puistosuunnitelmat näiden toteuttamiseksi, jotta Loutinojan tulvimista ei jatkossa tapahtuisi. Tämä tulee kuitenkin tapahtumaan muutaman vuoden kuluttua. Esille tuotuihin akuutteihin tulvimiin ongelmiin mielipiteen antajia on kehoitettu olemaan ensisijaisesti yhteydessä naapureihinsa ja tarvittaessa rakennusvalvontaan.

**3. Lausunto: Caruna Oy, 24.10.2025**

Kaava-alueella on Caruna Oy:n sähkönjakeluverkkoa lähetetyn liitekartan mukaisesti. Kaava-alueen itäpuolella sijaitsee Caruna Oy:n 110 kV:n voimajohto. Johtoalueelle ei saa sijoittaa ilman voimajohdon omistajan lupaa maanpäällisiä tai maanalaisia rakennuksia tai rakennelmia, ja alueella tapahtuvista mahdollisista muutoksista on keskusteltava Caruna Oy:n kanssa. Istutuksien korkeus on oltava rajoitettu koko kasvukauden aikana maksimissaan kahteen (2) metriin.

Voimajohtoalueella tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee aina pyytää Caruna Oy:ltä erillinen risteämälausunto. Risteämä voi olla voimajohdon läheisyyteen sijoittuva rakennelma, rakennus, polku, tie tai katu. Risteämälausunto tulee pyytää, vaikka suunnitelma olisi jo osoitettu kaavassa. Risteämälausunnossa esitetään annettua kaavalausuntoa yksityiskohtaisemmin ne seikat ja turvallisuusnäkökohdat, jotka hankkeen suunnittelijan ja toteuttajan tulee voimajohdon kannalta ottaa huomioon. Risteämälausuntopyynnön voi lähettää osoitteeseen [alueverkko@caruna.fi](mailto:alueverkko@caruna.fi).

Caruna Oy suosittelee asemakaavassa käytettävän ympäristöministeriön asetuksen mukaista merkintää nro 154 (johtoa varten varattu alueen osa). Johtoalue on hyvä yksilöidä käyttämällä tunnusta z = sähkölinja. Alueen leveyden on hyvä olla koko johtoalueen leveys.

Vaikutuksista sähkönjakeluun otetaan tarkemmin kantaa kaavan edetessä.

Mahdolliset tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Oy:n toimesta ja siirto- kustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä reitti.



Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Toivomme mahdollisuutta antaa lausunnot vielä luonnos- ja ehdotusvaiheissa, kun asema-kaavan tarkempi käyttötarkoitus tarkentuu.

**Vastine:**

Lausunto merkitään tiedoksi. Lausuntopyyntöjä lähetetään kaikissa kaavamuutosprosessin vuorovaikutusvaiheissa.



# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

|                                     |                                     |                                      |           |
|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|-----------|
| Kunta                               | Järvenpää                           | Täyttämispvm                         | 2.3.2026  |
| Kaavan nimi                         | Kartanonseudun hulevesirakenteet II |                                      |           |
| Hyväksymispvm                       |                                     | Ehdotuspvm                           |           |
| Hyväksyjä                           |                                     | Vireilletulosta ilm. pvm             | 17.9.2025 |
| Pysyvä kaavatunnus                  |                                     | Kunnan kaavatunnus                   | 070065    |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha]         | 6,4289                              | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]      |           |
| Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] |                                     | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] | 6,4289    |

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

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha ±] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> ±] |
|---------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|-------------------------|---------------------------------------|
| Yhteensä      | 6,4289         | 100,00        | 5900                          | 0,09          | 0,0000                  | 2813                                  |
| A yhteensä    |                |               |                               |               |                         |                                       |
| P yhteensä    | 0,4342         | 6,8           | 1100                          | 0,25          | 0,4342                  | 1100                                  |
| Y yhteensä    | 0,7521         | 11,7          | 3000                          | 0,40          | 0,2772                  | 1100                                  |
| C yhteensä    |                |               |                               |               |                         |                                       |
| K yhteensä    |                |               |                               |               |                         |                                       |
| T yhteensä    |                |               |                               |               |                         |                                       |
| V yhteensä    | 3,8682         | 60,2          | 0                             | 0,00          | -1,1196                 | -487                                  |
| R yhteensä    |                |               |                               |               |                         |                                       |
| L yhteensä    | 0,9613         | 15,0          | 0                             | 0,00          | 0,1456                  | 0                                     |
| E yhteensä    | 0,4131         | 6,4           | 1800                          | 0,44          | 0,2626                  | 1100                                  |
| S yhteensä    |                |               |                               |               |                         |                                       |
| M yhteensä    |                |               |                               |               |                         |                                       |
| W yhteensä    |                |               |                               |               |                         |                                       |

| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ] | Pinta-alan muut. [ha ±] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> ±] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|-------------------------|---------------------------------------|
| Yhteensä          | 0,0000         | 0,00          | 0                             | 0,0000                  | 0                                     |

| Rakennussuojelut | Suojellut rakennukset |                     | Suojeltujen rakennusten muutos |                      |
|------------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------|----------------------|
|                  | [lkm]                 | [k-m <sup>2</sup> ] | [lkm ±]                        | [k-m <sup>2</sup> ±] |
| Yhteensä         | 0                     | 0                   | 0                              | 0                    |

# Alamääräykset tai -merkinnät

| Aluevaraukset          | Pinta-ala<br>[ha] | Pinta-ala<br>[%] | Kerrosala<br>[k-m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus<br>[e] | Pinta-alan muut.<br>[ha ±] | Kerrosalan muut.<br>[k-m <sup>2</sup> ±] |
|------------------------|-------------------|------------------|----------------------------------|------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| <b>Yhteensä</b>        | <b>6,4289</b>     | <b>100,00</b>    | <b>5900</b>                      | <b>0,09</b>      | <b>0,0000</b>              | <b>2813</b>                              |
| <b>A yhteensä</b>      |                   |                  |                                  |                  |                            |                                          |
| <b>P yhteensä</b>      | 0,4342            | 6,8              | 1100                             | 0,25             | 0,4342                     | 1100                                     |
| P                      | 0,4342            | 100,0            | 1100                             | 0,25             | 0,4342                     | 1100                                     |
| <b>Y yhteensä</b>      | 0,7521            | 11,7             | 3000                             | 0,40             | 0,2772                     | 1100                                     |
| YU                     | 0,7521            | 100,0            | 3000                             | 0,40             | 0,2772                     | 1100                                     |
| <b>C yhteensä</b>      |                   |                  |                                  |                  |                            |                                          |
| <b>K yhteensä</b>      |                   |                  |                                  |                  |                            |                                          |
| <b>T yhteensä</b>      |                   |                  |                                  |                  |                            |                                          |
| <b>V yhteensä</b>      | 3,8682            | 60,2             | 0                                | 0,00             | -1,1196                    | -487                                     |
| VP                     | 0,9338            | 24,1             | 0                                | 0,00             | -1,8634                    | 0                                        |
| VL                     | 2,9344            | 75,9             | 0                                | 0,00             | 1,7177                     | 0                                        |
| VU                     |                   |                  |                                  |                  | -0,9739                    | -487                                     |
| <b>R yhteensä</b>      |                   |                  |                                  |                  |                            |                                          |
| <b>L yhteensä</b>      | 0,9613            | 15,0             | 0                                | 0,00             | 0,1456                     | 0                                        |
| Kadut                  | 0,8859            | 92,2             | 0                                | 0,00             | 0,4313                     | 0                                        |
| Kev.liik.kadut (jk/pp) | 0,0754            | 7,8              | 0                                | 0,00             | -0,2857                    |                                          |
| <b>E yhteensä</b>      | 0,4131            | 6,4              | 1800                             | 0,44             | 0,2626                     | 1100                                     |
| ET                     | 0,4131            | 100,0            | 1800                             | 0,44             | 0,2626                     | 1100                                     |
| <b>S yhteensä</b>      |                   |                  |                                  |                  |                            |                                          |
| <b>M yhteensä</b>      |                   |                  |                                  |                  |                            |                                          |
| <b>W yhteensä</b>      |                   |                  |                                  |                  |                            |                                          |