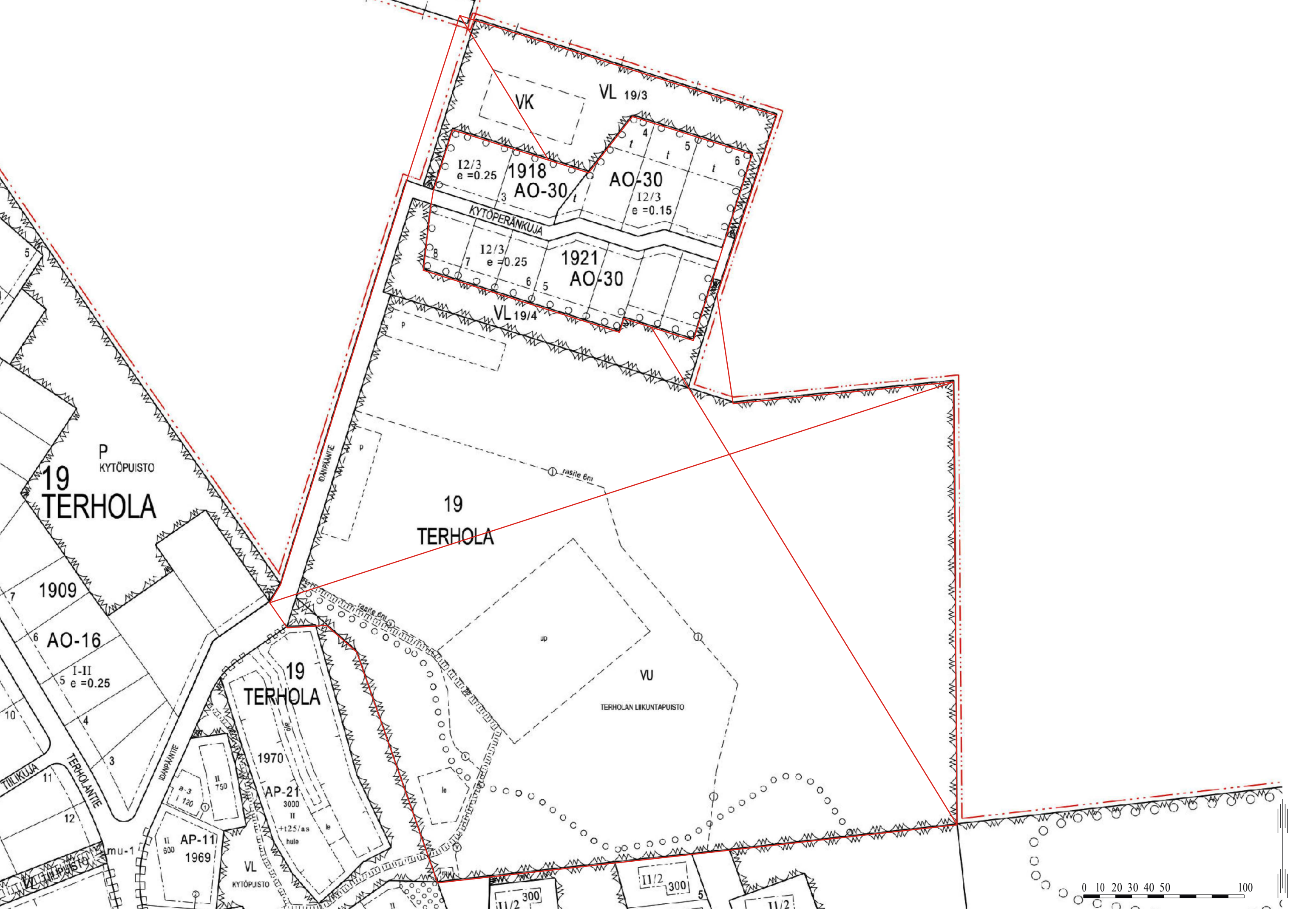


ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS



POISTUVA ASEMAKAAVA



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET SEKÄ SITOVA TONTTIIKAO

AP-31

0102031
ASUINPIENTALOJEN KORTTELIALUE.
Korttelialueelle saa rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin.

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

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

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

Tontit tulee toteuttaa puutarhamaisina ja puustoisina. Tontilla tulee säilyttää tai istuttaa vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 100 m2 kohti. Tontille on rakennettava vähintään 5 m2 korttelialueen yhtenäisesti suunniteltua leikki- ja oleskelualuetta 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 peällystää asfaltilla tai vettä läpäisemättömillä pinnoitteilla kuten betonikivellä. Alueen hulevedet tulee käsitellä tonteilla ennen niiden johtamista kosteikkoon tai hulevesiverkostoon.

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

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

Asuinrakennuksen energiatehokkuuden tulee olla rakentamisluvan hakemisen ajankohtana määritellyä 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 vieraspsyköintipaikka
- kiinteistöt, joissa yli 10 asuntoa vähintään 2 vieraspsyköintipaikkaa ja 1 vieraspsyköintipaikka 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-48

0104048
ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE.
Alueelle saa rakentaa yksiasuntoisia pientaloja asumistarkoituksiin. Asemakaavassa osoitetulle tontin rakennusosalalle saa rakentaa asuinkerrosalaan sisältyvän, päärakennukseen kytketyn tai erillisen sivuasunnon, joka saa olla enintään 40 % asuinrakennusoikeudesta.

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

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

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

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

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

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

VL

0502000
LÄHIVIRKISTYSLALUE.

VL-3

0502003
LÄHIVIRKISTYSLALUE

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

VU-2

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

1201100
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

1202000
Kaupunginosan raja.

1203000
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

1204100
Osa-alueen raja.

1205100
Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

1205500
Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

19

TERHO

1976

IDÄNPÄÄNTE

880

t 50

4rak

II

mu

mva

le

maam

ul

ajo

pp/h

p

ao

hu-1

up

yi

1204100
Osa-alueen raja.

1205100
Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

1205500
Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

1208000
Kaupunginosan numero.

1209000
Kaupunginosan nimi.

1210000
Korttelin numero.

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

1213000
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

1213001
Talousrakennuksen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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.

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

1227000
Rakennusala.

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

1231208
Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa matkaviestintäkesäman.

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

1241000
Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

1242000
Istutettava alueen osa.

1242010
Alueen maastonmuotoja voidaan muokata erillisen rakennussuunnitelman mukaisesti.

1244000
Katu.

1246200
Ohjeellinen ulkoilulle- ja virkistykselle varattu reitti.

1251100
Ajoyhteys.

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

1255000
Pysäköimispaikka.

1258000
Johtoa varten varattu alueen osa.

1258008
Avo-oja

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

1271426
Korttelialueella syntyviä hulevesiä on viivytettävä tonteilla rakentamaisaikana 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-aksi. Viivytysrakenne tulee suunnitella siten että rakenteen täysi tilavuus tyhjenee 12-24 tunnin kuluessa. Viivytysrakenteessa tulee olla ylivuoto, joka ohjaa ylivuotavat hulevedet hallitusti normaalille virtausreiteille tai tulvareiteille. Kortteissa on mahdollista toteuttaa useamman kiinteistön yhteisiä hulevesien hallintaratkaisuja. Korttelialueen tonttien on yhdessä huolehdittava tonteille osoitettujen avo-ojen ylläpidosta. Rakentamisluvan yhteydessä tulee esittää tonttikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma. Hulevesien hallintaratkaisut eivät saa vaarantaa vastaanottavan vesistön luontoarvoja ja vedenlaatua.

1271500
Ohjeellinen hulevesien käsittelyalue.

1300100
Ohjeellinen palkokenttä.

1231212
Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa jätteiden yhteiskeräysastioita.

JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

Terholan uusi asuinalue
ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS, SITOVA TONTTIIKAO

1 : 2000

Asemakaava koskee:
19. eli Terholan kaupunginosan kiinteistön 186-401-1-2637 osaa ja kiinteistöä 186-401-1-1414.
Asemakaavan muutos koskee:
19. eli Terholan kaupunginosan urheilu- ja virkistyspalvelualueita, lähivirkistysalueita, katualueita ja kaavoittamatonta idänpääntietä ja pelloalueita.
13. eli Isokydön kaupunginosan katualueita.

Asemakaavalla muodostuu:
19. eli Terholan kaupunginosaan lähivirkistysalueita ja katualueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:
19. eli Terholan kaupunginosaan kortitelt 1971-1976 sekä lähivirkistysalueita, urheilu- ja virkistyspalvelualueita ja katualueita.
13. eli Isokydön kaupunginosaan katualueita.

Asemakaavan muutoksella poistuu:
19. eli Terholan kaupunginosaan lähivirkistysalueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu seuraavat tonttijaot:
Kortteliin 1971 tontit 1-3, kortteliin 1972 tontit 1-7, kortteliin 1973 tontit 1-5, kortteliin 1974 tontit 1-6, kortteliin 1975 tontit 1-3, kortteliin 1976 tontit 1-11.

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

Käsittelyvaiheet:
Nähtävänä AKL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti
1.10.-31.10.2025

Kaupunkikehityslautakunta 27.1.2026 § 7
Nähtävänä AKL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti
11.2.-13.3.2026

Kaupunkikehityslautakunta 14.4.2026 § 33
Kaupunginhallitus 27.4.2026 § 119
Kaupunginvaltuusto 18.5.2026 § 33

KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT

18.5.2026 § 33

JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne			
Päiväys	15.1.2026	JARDdno	2024-730
Tarkistettu	31.3.2026	Kaavatunnus	190023
		Suunnittelija	Werner Vahä-impola
		Piirtäjä	Werner Vahä-impola
		Talennusnimi	Ak_19_23
		Mittakaava	1:2000
		Koordinaatio	ETRS GK 25, N 2000
Hannele Selin Kaavoitusjohtaja		Werner Vahä-impola Arkkitehti	