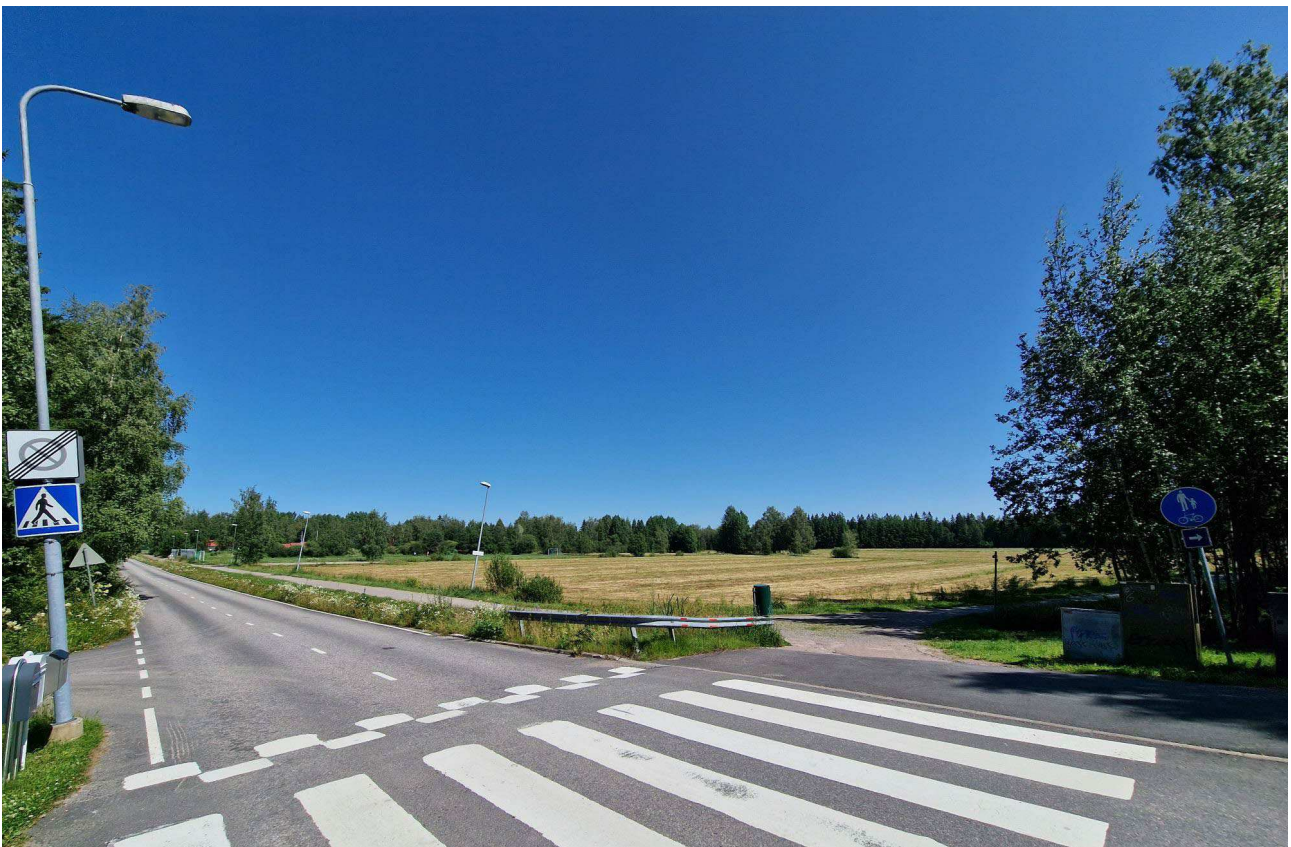


Terholan uusi asuinalue

Selostus



Asemakaava ja asemakaavan muutos

JARDno-2024-730

Kaavatunnus 190023

Vireilletulosta ilmoittaminen	25.09.2024
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	02.10.2024
Asemakaavaluonnos nähtävänä AKL 62\$, MRA 30\$	1.10.2025– 31.10.2025
Kaupunkikehityslautakunta	27.01.2026 § 7
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä AKL 65\$ ja MRA 27\$	11.02.2026– 13.03.2026
Kaupunkikehityslautakunta	14.4.2026 § 33
Kaupunginhallitus	27.4.2026 § 119
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt (AKL 5.2.1999/132)	18.5.2026 § 33

Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	5
1.1	Tunnistetiedot	5
1.2	Asemakaava-alueen sijainti	6
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	6
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	7
1.5	Tausta-aineistot	7
2	TIIVISTELMÄ	9
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	9
2.2	Asemakaava	9
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	10
3	LÄHTÖKOHDAT	11
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	11
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	11
3.1.2	Luonnonympäristö	13
3.1.3	Rakennettu ympäristö	17
3.1.4	Maanomistus	22
3.2	Suunnittelutilanne	23
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	23
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	29
4.1	Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset	29
4.1.1	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	29
4.2	Osallistuminen, yhteistyö ja kaavaprosessin kulku	29
4.2.1	Osalliset	29
4.2.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	31
4.2.3	Vireilletulo	31
4.2.4	Valmisteluvaihe	31
4.2.5	Asemakaavan ehdotusvaihe	32
4.2.6	Hyväksymisvaihe	32
4.3	Viranomaisyhteistyö	32

4.4	Asemakaavan tavoitteet	33
4.4.1	Lähtökohta-aineiston tavoitteet.....	33
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	34
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	36
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta.....	38
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	40
5.1	Asemakaavan rakenne.....	40
5.2	Mitoitus	41
5.3	Palvelut.....	41
5.4	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	41
5.5	Aluevaraukset	42
5.5.1	Korttelialueet	42
5.5.2	Muut alueet	45
5.6	Kaavan vaikutukset	46
5.6.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	46
5.6.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	47
5.6.3	Vaikutukset liikenteeseen.....	47
5.6.4	Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen.....	48
5.6.5	Vaikutukset hulevesiin	50
5.6.6	Muut vaikutukset	52
5.7	Ympäristön häiriötekijät	53
5.8	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	53
5.9	Nimistö.....	53
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	54
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	54
6.2	Toteuttamisen ajoitus.....	57
6.3	Toteutuksen seuranta	57

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi: Terholan uusi asuinalue

Diaarinumero: JARDno-2024-730

Kaavatunnus: 190023

Asemakaava koskee:

19. eli Terholan kaupunginosan kaavoittamatonta Idänpääntien katualuetta ja peltoaluetta.

Asemakaavan muutos koskee:

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

13. eli Isokydön kaupunginosan katualuetta.

Asemakaavalla muodostuu:

19. eli Terholan kaupunginosaan lähivirkistysaluetta ja katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

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

13. eli Isokydön kaupunginosan katualuetta.

Asemakaavan muutoksella poistuu:

19. eli Terholan kaupunginosan lähivirkistysaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu seuraavat tonttijaot:

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

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

Asemakaavan laatija:

Järvenpään kaupunki, Asemakaavoitus

Sähköpostiosoitteet ovat muotoa: etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi

Yhteyshenkilö:

Arkkitehti Werner Vähä-Impola (puhelin 040 315 2979)

Järvenpää-info:

040 315 2880

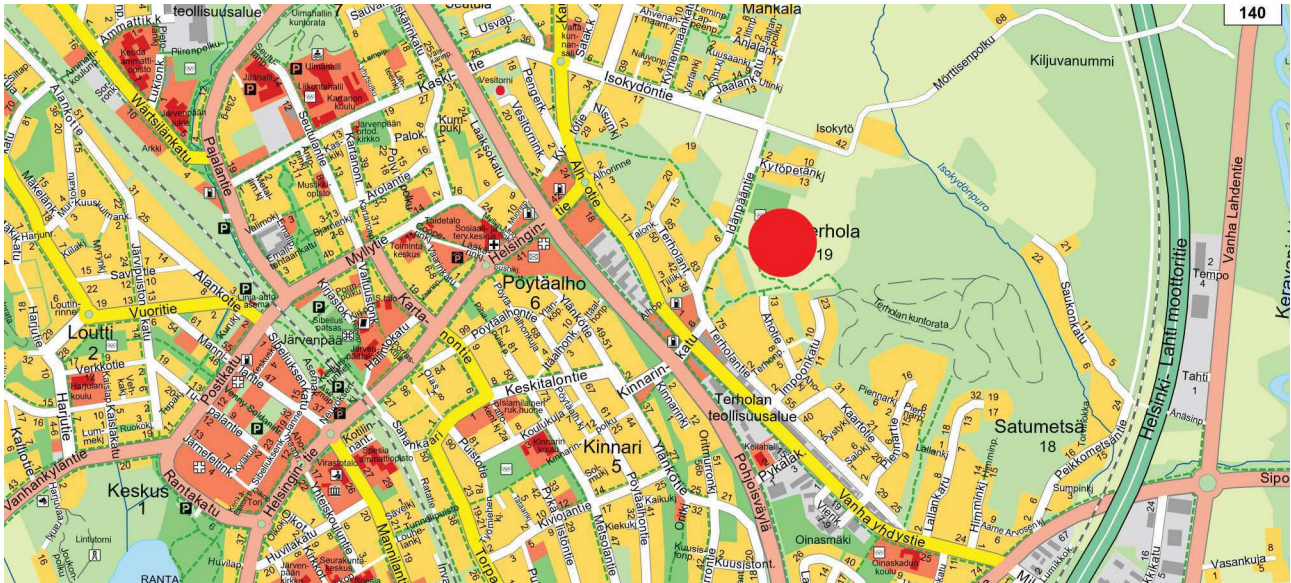
www.jarvenpaa.fi

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

Sibeliuksenkatu 8, PL 41, 04401 Järvenpää

1.2 Asemakaava-alueen sijainti

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



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

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

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

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

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

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (15.1.2026) (14 sivua)
- Liite 2. Asemakaavan kartta ja -määräykset, sitova tonttijako (31.3.2026) (9 sivua)
- Liite 3. Maankäytön viitesuunnitelma (15.1.2026) (2 sivua)
- Liite 4. Lausuntojen, muistutusten ja mielipiteiden lyhennelmät ja vastineet (31.3.2026) (41 sivua)
- Liite 5. Asemakaavan seurantalomake (15.1.2026) (2 sivua)
- Liite 6. Rakentamistapaohje (31.3.2026) (20 sivua)
- Liite 7. Katu- ja puistosuunnitelmien koostekartta ja tonttikorkokartta (01/2026). Destia Oy.
- Liite 8. Terholan alueen Rakennettavuusselvitys. (12/2025.) Destia Oy.
- Liite 9. Maamassojen yleissuunnitelma. (12/2025.) Destia Oy.
- Liite 10. Terholan alueen perustamistapalausunto. (12/2025.) Destia Oy.
- Liite 11. Terholan asemakaava-alue - Hulevesiselvitys ja hallinnan suunnitelma. (04/2025.) Sitowise.
- Liite 12. Terholan peltoisen alueen luontoarvot 2025. (08/2025.) Järvenpään kaupunki.

1.5 Tausta-aineistot

- Järvenpään yleiskaavaluonnoksen maisemaselvitys. (12/2019). Ramboll.
- Järvenpään maisemaselvitys. (2000). MA-Arkkitehdit Oy
- Isokydön purolaakson lehdon luonnonsuojelualue: luontoselvitys ja hoito- ja käyttösuunnitelma. (2025). FCG Finnish Consulting Group Oy.
- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. (04/2018). Valtioneuvosto.
- Järvenpään kaupungin väestösuunnite 2024 (MDI). Kuntamaisema.
- Uusimaa2050-kaava ja Helsingin seudun vaihemaakuntakaava. Uudenmaan liitto.
- Järvenpään yleiskaava 2040. (Kv 14.12.2020 § 80 ja 22.3.2021 § 16, voimaan 21.6.2021). Järvenpään kaupunki.
 - Viheralueverkoston nykytila ja kehitystarpeet kasvavassa kaupungissa – selvitys Järvenpään yleiskaavaan 2040. (2016). Järvenpään kaupunki.
- Resurssiviisas Järvenpää-tiekartta. (Kv. 11.11.2019 § 83). Järvenpään kaupunki.
 - Resurssiviisas Järvenpää - Kaupunkikehityksen palvelualueen toteutussuunnitelma 2020–2023. (Kaupunkikehityslautakunta 29.10.2020 § 46). Järvenpään kaupunki.

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

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulosta ilmoittaminen	25.09.2024
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	02.10.2024
Asemakaavaluonnos nähtävänä AKL 62§, MRA 30§	01.10.2025– 31.10.2025
Kaupunkikehityslautakunta	27.01.2026 § 7
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä AKL 65§ ja MRA 27§	11.02.2026– 13.03.2026
Kaupunkikehityslautakunta	14.4.2026 § 33
Kaupunginhallitus	27.4.2026 § 119
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	18.5.2026 § 33

2.2 Asemakaava

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

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

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

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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

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

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

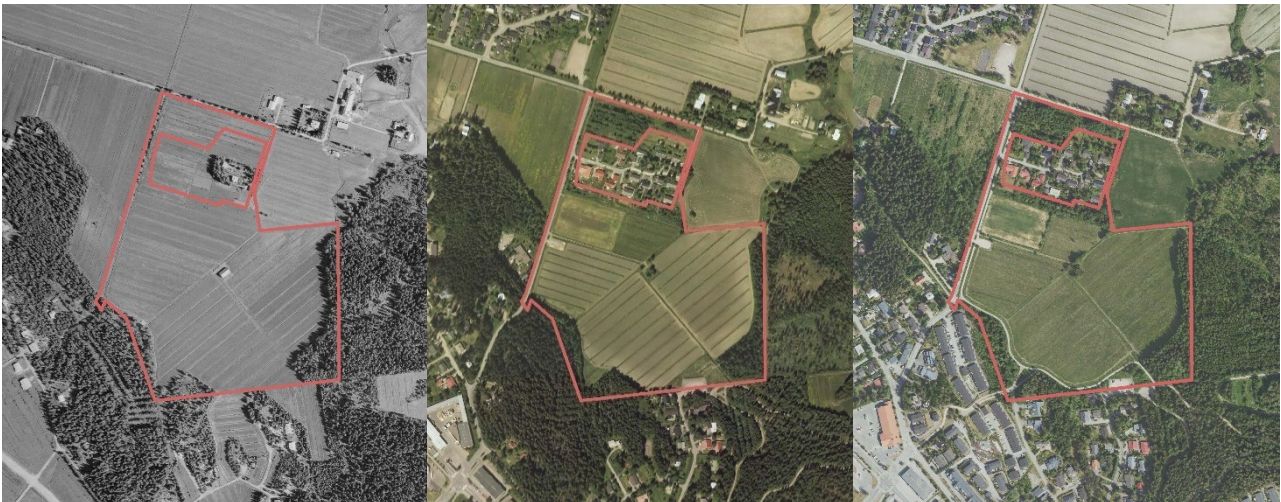
Suunnitteluala sijaitsee Terholan kaupunginosassa, Terholan ja Isokydön kaupunginosien rajan läheisyydessä. Asemakaavamuutos ja asemakaavan laatiminen koskee Terholan liikuntapuistoa, Idänpääntietä ja Kytöperänpääntietä ympäröiviä lähivirkistysalueita. Alue rajautuu pohjoisessa Kytöperänpään tontteihin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

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

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



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



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

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne ja maisemakuva

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

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

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

Luonnonolot

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

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

Kallio- ja maaperä

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

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

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

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

Luonnon monimuotoisuus

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vesistöt ja vesitalous

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

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

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

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

Luonnonsuojelu

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

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

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

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

Kulttuuriympäristö

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

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

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

Yhdyskuntarakenne, kaupunkikuva ja asuminen

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

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

Työpaikat, elinkeinotoiminta, palvelut

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

Virkistys

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

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

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

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

Liikenne

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

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

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

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

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

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

Tekninen huolto

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

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

Hulevedet

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

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

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

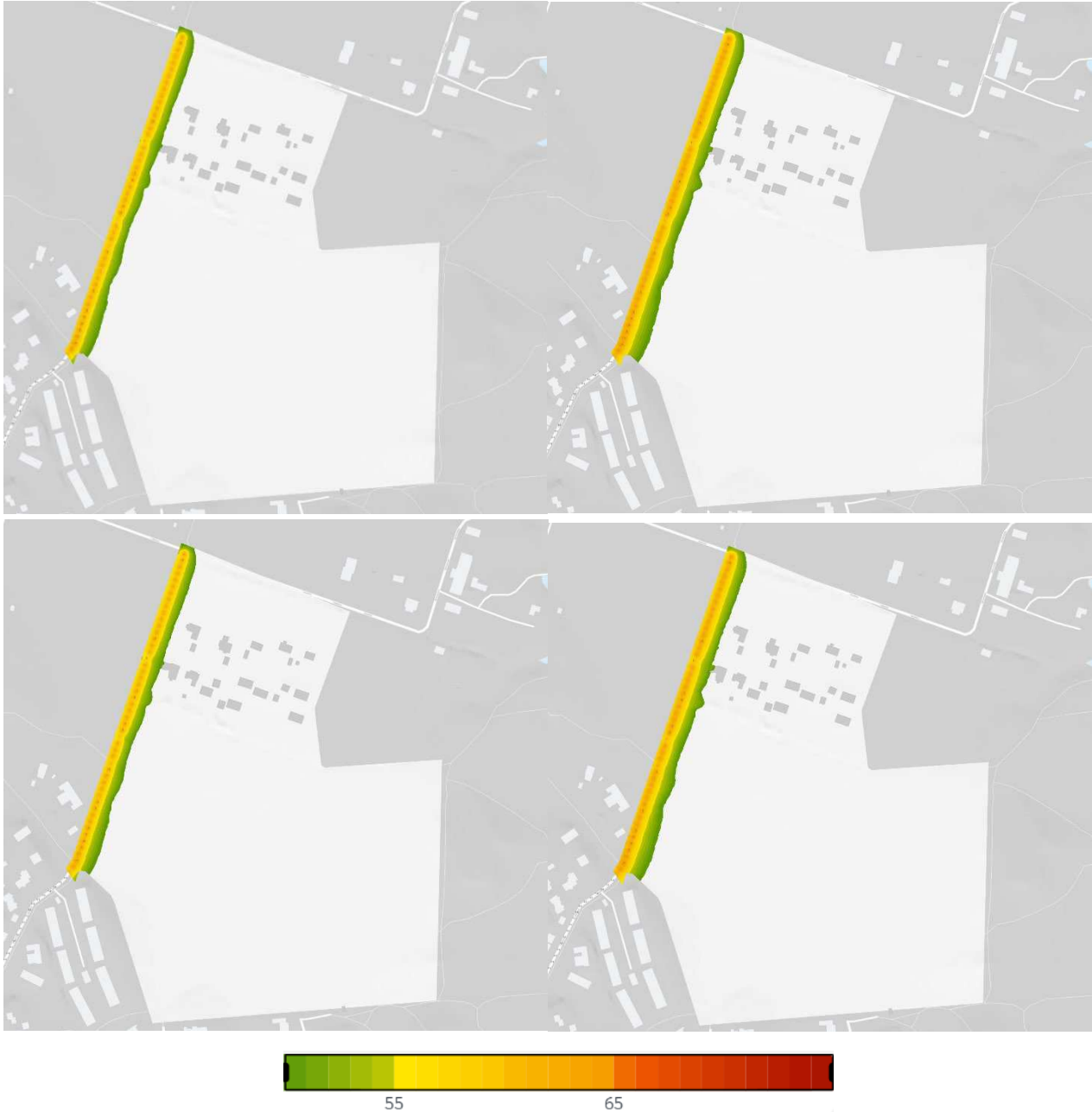
Hulevesi- ja luontoselvityksissä tarkasteltiin, voitaisiinko asemakaava-alueen hulevesien valuntaa Isokydönpuroon lisätä. Valunnan määrän lisääminen voisi nostaa puroon vesimäärää ja mahdollisesti helpottaa kalojen nousua purolla. Selvitysten suositusten perusteella asemakaava-alueen hulevedet käsitellään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

Ympäristönsuojelu, ympäristöhäiriöt

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

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

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

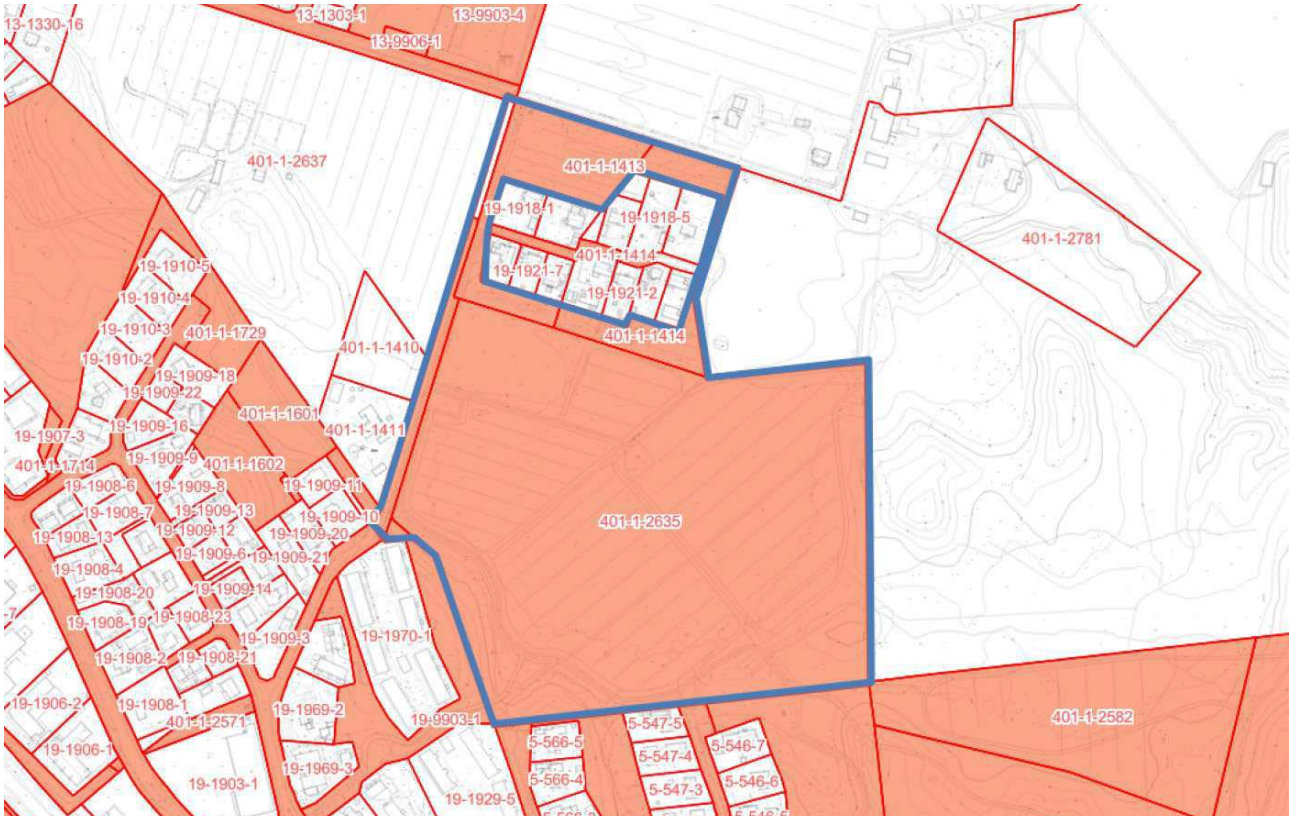


Forma melutarkastelu nykytilan liikennemelusta, ylhäällä päivä (klo 6–18) ja alhaalla ilta (klo 18–22). Vasemmalla tarkastelu 500 ajoneuvon liikennemäärällä ja oikealla 700 ajoneuvon liikennemäärällä. Päiväohjeen (55 dBA) ylittävät alueet esiintyvät keltaisena.



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

3.1.4 Maanomistus



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

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

Alueella on myös lohkomattomia katu- ja puistoalueita.

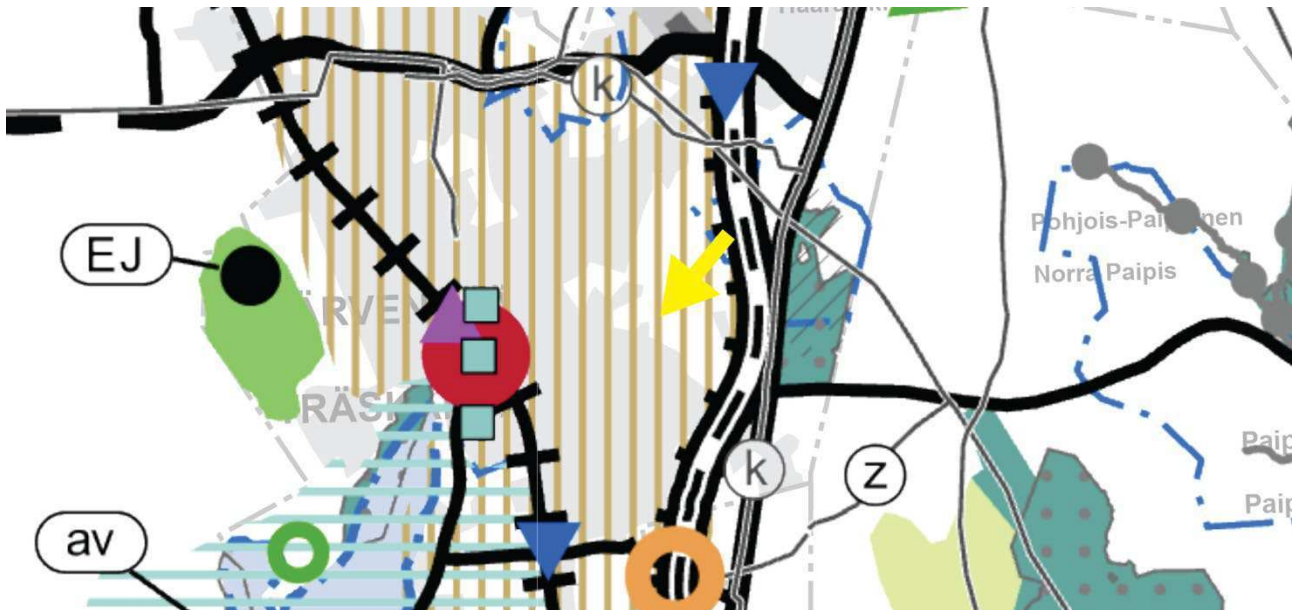
3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

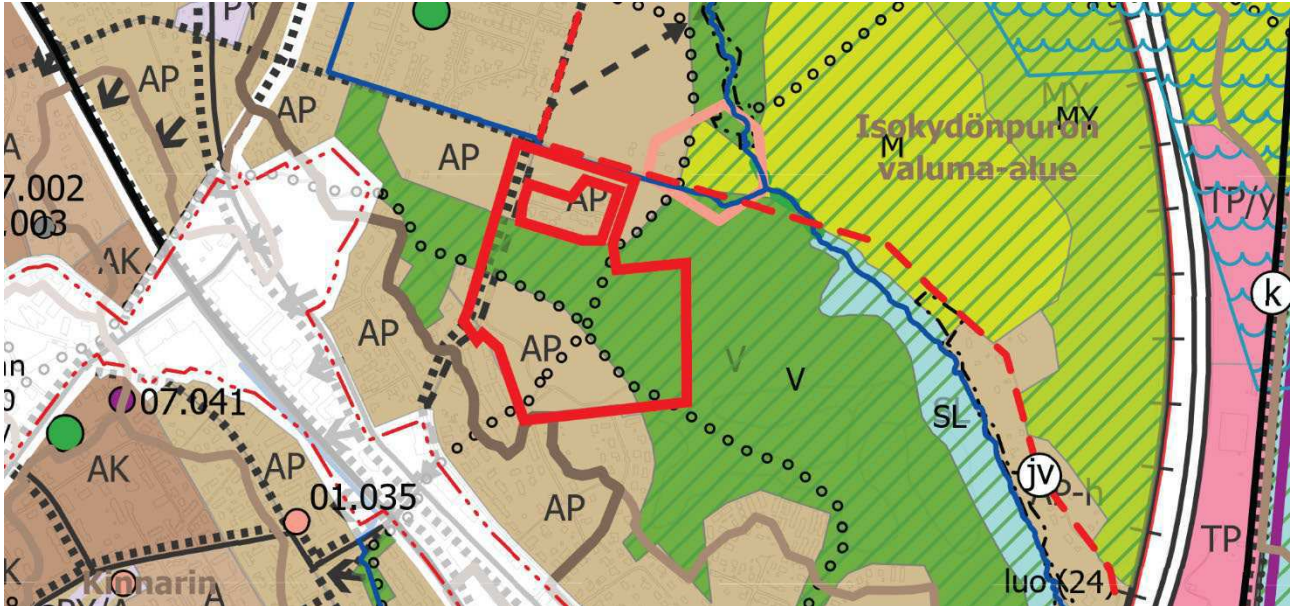
Alue on Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa (voimaantulo 17.12.2020) taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä. Uusimaa-kaavan 2050 Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa (lainvoimainen KHO 13.3.2023) suunnittelualue on **taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä** (ruskea pystyraiditus).

Kehittämisvyöhykemerkinnällä osoitetaan suurimpiin ja monipuolisimpiin keskuksiin tukeutuvat, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät taajamatoimintojen vyöhykkeet, joiden yhdyskuntarakenteen kehittämisellä ja tehostamisella on erityistä merkitystä koko maakunnan kehittämisen kannalta.



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

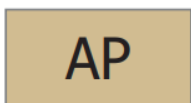
Yleiskaava



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

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

Järvenpään kaupungin yleiskaavassa 2040 (KV 14.12.2020 § 80 ja 22.3.2021 § 16, lainvoimainen 22.6.2021) suunnittelualue on merkitty etelässä **Pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP)**, yleiskaavamääräyksellä:



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

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



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

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

Pohjoispuoli kuuluu myös viheralueverkostoon (vihreä vinoraidoitus), yleiskaavamääräyksellä:



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

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



Virkistystien ja ulkoilun kannalta merkittävä yhteys tai yhteystarve. Reitin suunnittelussa ja toteutuksessa tulee pyrkiä eri liikkumismuodot ja niiden tilatarpeet huomioimaan yhtenäiseen verkostoon. Asuinalueilta ja keskeisiltä palveluilta tulee varmistaa sujuvat ja turvalliset jalankulun ja pyöräilyn yhteydet pääreittien varrelle. Merkintä on sijainniltaan ohjeellinen.

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



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

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



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

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

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

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

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

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



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

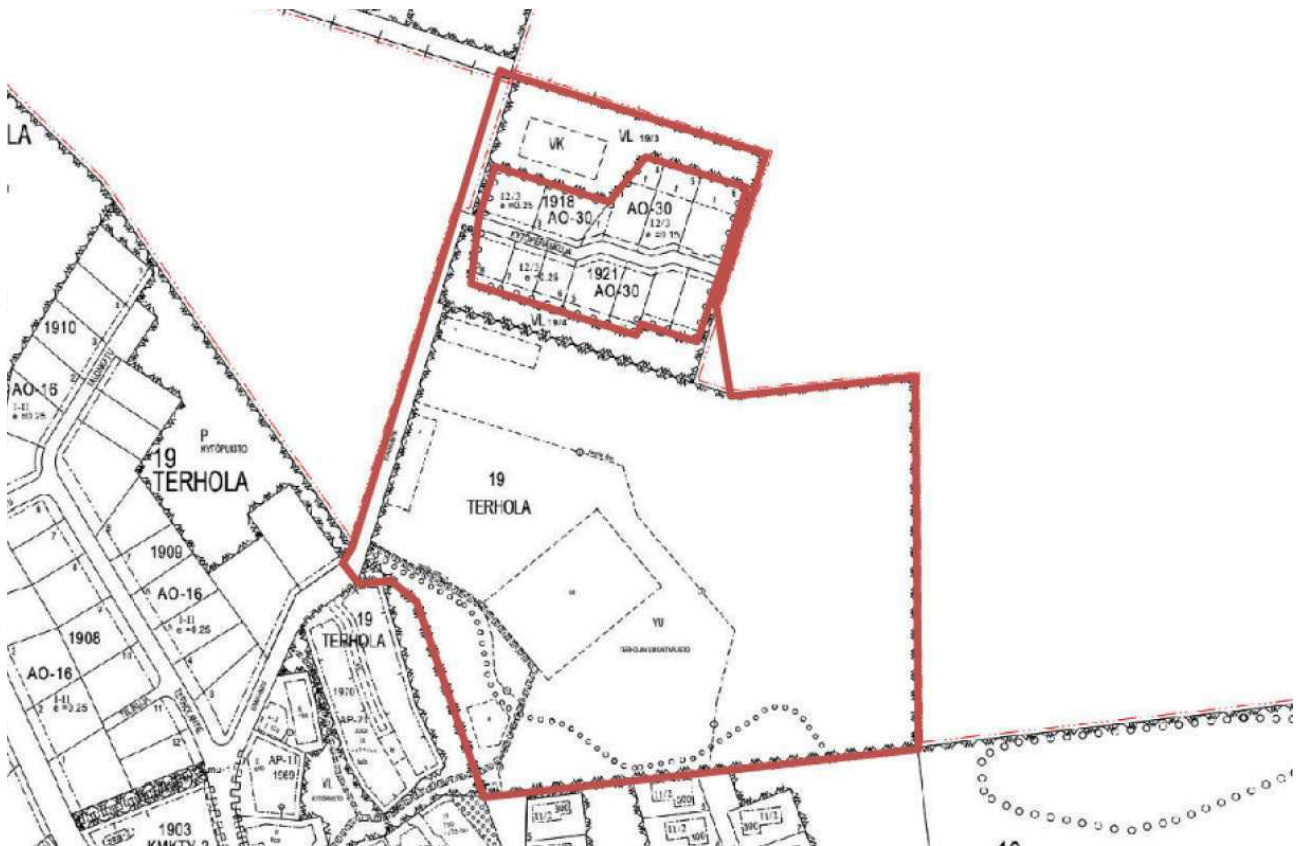
Voimassa oleva asemakaava

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

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

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

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



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

Rakennusjärjestys

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

Pohjakartta

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

Rakennuskiellot, suojelupäätökset

Alueella ei ole rakennuskielloja tai suojelupäätöksiä.

Asemakaavojen pysäköintimitoituksen suunnitteluohjeet

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

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset

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

4.1.1 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

- Kaupunkikehityslautakunta 27.01.2026 § 7 (päättös kaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville)
- Kaupunkikehityslautakunta 14.4.2026 § 33
- Kaupunginhallitus 27.4.2026 § 119
- Kaupunginvaltuusto 18.5.2026 § 33

4.2 Osallistuminen, yhteistyö ja kaavaprosessin kulku

4.2.1 Osalliset

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

- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
 - Keski-Uudenmaan vesiensuojelun liikelaitoskuntayhtymä
 - Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä KUVESI
 - Museovirasto
 - Helsingin kaupunginmuseo/Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset
 - Järvenpää, rakennusvalvonta
 - Järvenpää, kaupunkitekniikan suunnittelu
 - Järvenpään Vesi
- Suomen luonnonsuojeluliitto Järvenpää ry
- Vantaan Energia Keski-Uusimaa Oy
- Tuusulanjärven Lämpö Oy
- Auris Energia Oy
- Caruna Oy
- Elisa Networks Oy
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- DNA Finland Oy
- Valokuitunen Oy
- Global Connect Oy
- Täyskuitu Etelä-Suomi Oy
- Nivos Oy
- Telia Oyj
- FNE Finland Oy
- GasGrid Finland Oy
- Digita Oy
- Cinia Oy
- Muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Osallisia voivat olla myös kaikki kuntalaiset, joita alueen kehittäminen kiinnostaa

4.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

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

4.2.3 Vireilletulo

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

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

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

4.2.4 Valmisteluvaihe

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

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

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

4.2.5 Asemakaavan ehdotusvaihe

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen ehdotus oli julkisesti nähtävillä AKL 65§ ja MRA 27§ mukaisesti 11.2. –13.3.2026 välisen ajan Järvenpää-infossa sekä Järvenpään kaupungin verkkosivuilla. Ehdotuksesta pyydettiin lausuntoja ja siitä pystyi antamaan kirjallisen muistutuksen. Nähtävilläolosta ilmoitettiin kuulutuksella ja kirjeellä (4.2.2026) naapurikiinteistöjen omistajille.

Ehdotusaineistoa esiteltiin kaavaillassa 26.2.2026 Järvenpää-infossa ja tilaisuuteen pystyi osallistumaan myös etäyhteydellä.

Määräaikaan mennessä kaupunki vastaanotti kuusi lausuntoa ja kaksi muistutusta. Lupa- ja valvontavirasto, sekä Uudenmaanliitto ilmoittivat, etteivät anna ehdotuksesta lausuntoa.

Lausunnoissa esitettiin lisäohjeita rakentamistapaohjeeseen liittyen alueella esiintyvään ketoneilikkaan ja viherkattoihin. Muistutukset kaavaehdotuksesta kohdistuivat muun muassa hiihtoladun yhdysreittiin, liikuntapuistoon ja Idänpääntiehen. Toivottiin, ettei ohjeellista ulkoilulle- ja virkistykselle varattua reittiä osoiteta kulkemaan Kytöperänpuiston itäpuolella ja Kytöperänkujan itäpäässä, liikuntapuiston pohjoispuolella kulkeva oja putkitettaisiin ja että Idänpääntielle tehtäisiin hidasteita.

Lausuntojen ja muistutusten lyhennelmät ja vastineet löytyvät asemakaavan selostuksen liitteestä 4 ja niiden vaikutuksia asemakaavaan käsitellään selostuksen luvussa 4.4.2 *Prosessin aikana syntyneet tavoitteet*.

4.2.6 Hyväksymisvaihe

Asemakaava ja asemakaavan muutos ehdotuksen hyväksymisestä päättää Järvenpään kaupunginvaltuusto.

4.3 Viranomaisyhteistyö

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

Asemakaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on toistaiseksi tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

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

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston tavoitteet

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

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

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

Maamassojen tarkempi suunnittelu on otettava huomioon jo asemakaavasuunnittelussa.

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

- *vastaanottavan Isokydönpuuron suojelu (vesistökuormituksen ehkäisy)*

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

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

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

Luontoarvojen huomioimista alueella ohjaavat

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

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

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

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

Ehdotuksesta vastaanotettujen lausuntojen perusteella rakentamistapaohjeeseen lisättiin ohjeita liittyen ketoneilikkaan ja viherkattoihin. Muistutusten perusteella Terholan liikuntapuiston pohjoisosasta poistettiin avo-ojan merkintä. Asemakaavaehdotuksen tarkistamisessa Terholan liikuntapuiston ja Terholanniityn rajalle osoitettiin ohjeellinen jalankulun ja pyöräilyn reitti, jossa huoltoajo on sallittu. Lisäys tehtiin osoittamaan jo asemakaavassa esitetylle muuntamolle huoltoajoreitti. Lisäksi korttelilta 1976 poistettiin vaatimus kaksikerroksisesta rakentamisesta, jotta kortteli olisi mahdollisimman joustava toteutukseltaan.

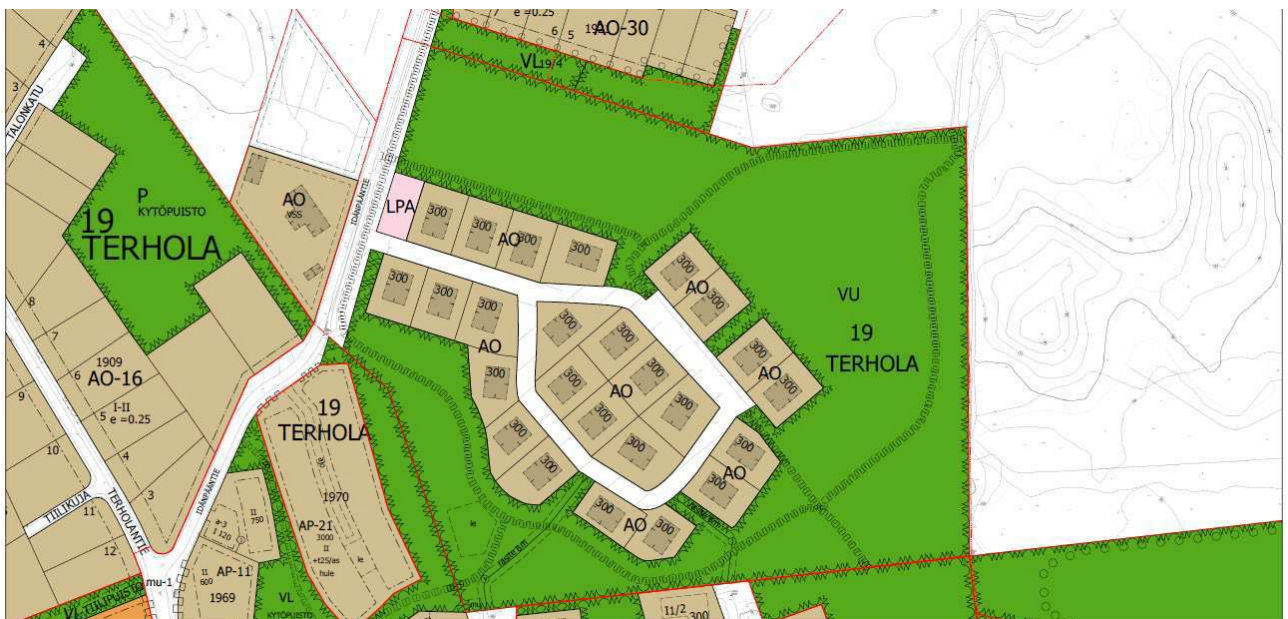
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset



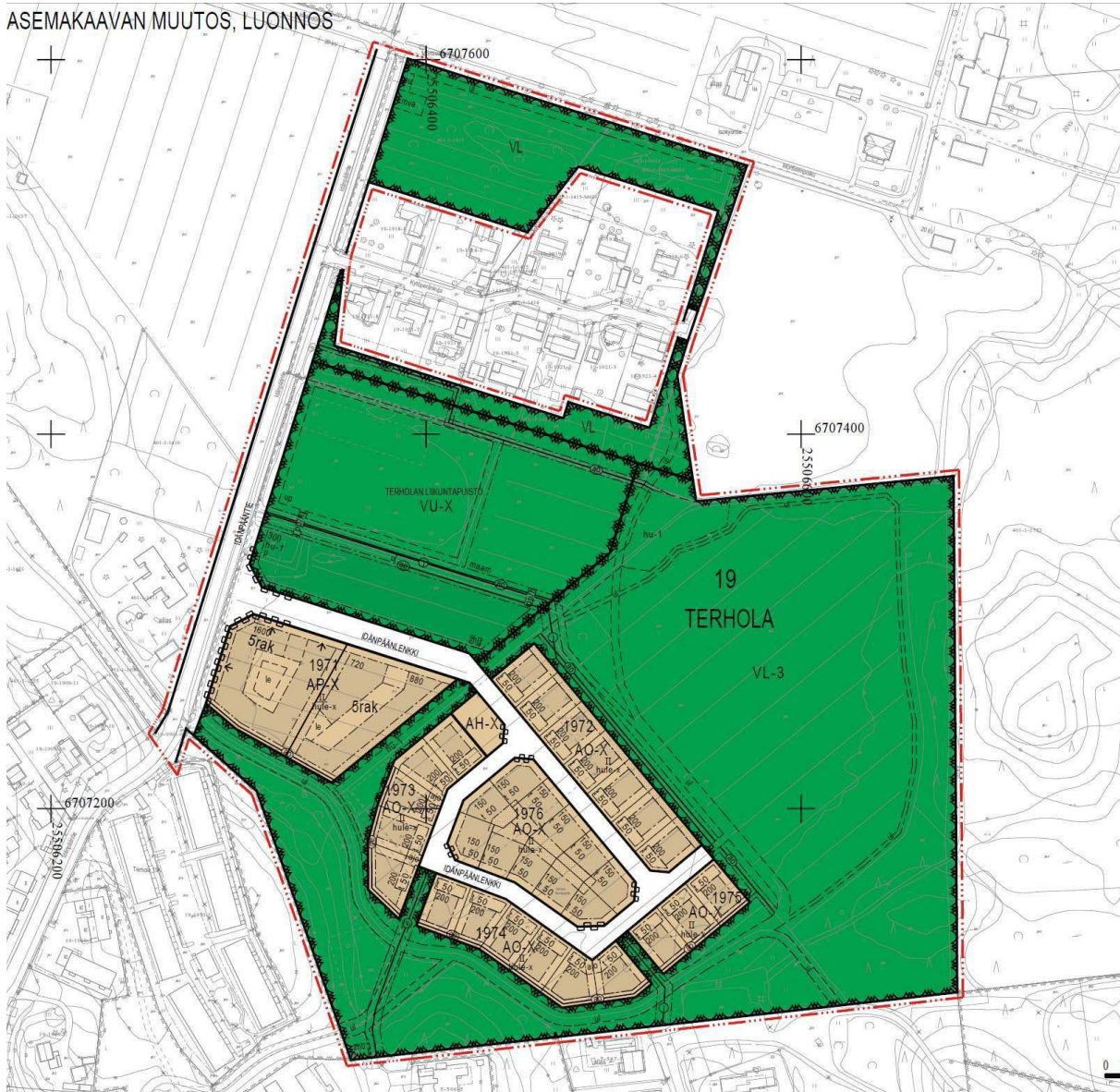
Syksyllä 2024 osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa nähtävillä ollut alustava viitesuunnitelma Otava.



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



Alustava suunnitteluvaihtoehto B "Otava" (03/2024)



Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnos.

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

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

asemakaavamuutoksen luonnosta kehittyi vireilletulovaiheesta vastaanotettujen mielipiteiden ja lausuntojen perusteella, sekä tarkentuneiden maankäyttötavoitteiden perusteella. Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen luonnosta tarkennettiin ehdotukseen olemaan samaan aikaan valmisteltujen puistosuunnitelmien kanssa vastaava.

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaavaa tarkistettiin. Ehdotuksen tarkistamisesta lisää luvussa 4.4.2 *Prosessin aikana syntyneet tavoitteet*.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavan rakenne



Asemakaava ja asemakaavan muutos.

5.2 Mitoitus

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

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

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

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

5.3 Palvelut

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

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

5.4 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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

5.5 Aluevaraukset

5.5.1 Korttelialueet

Asuinpientalojen korttelialue (AP-31)

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

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

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

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

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

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

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

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

Autopaikkoja on varattava vähintään:

- yksi- tai kaksiasuntoiset pientalot 2 autopaikkaa / asunto

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

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

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

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

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

Erillispientalojen korttelialue (AO-48)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.5.2 Muut alueet

Lähivirkistysalueet (VL)

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

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

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

Lähivirkistysalueet (VL-3)

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

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

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

Alueen läpi kulkee johtorasitteita.

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

Urheilu- ja virkistyspalvelusalue (VU-2)

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

Alue sisältää Terholan liikuntapuiston. Liikuntapuistolle on merkitty ohjeellinen pallokenttä Idänpääntien varteen ja sen eteläpuolelle laaja rakennusala puiston pukukopeille ja varastoille, sekä katsomolle. Rakennusalan sisälle on merkitty myös pysäköintialue, josta on mahdollista esittää ajoyhteydet Idänpääntieltä ja Kuntokadulta. Pysäköintialueelle on merkitty myös ohjeellinen hulevesien käsittelyalue viivyttämään alueen hule- ja pintavesiä ennen yleisiä hulevesialtaita. Alueen sisälle on esitetty ohjeellisen puistomuuntamolle rakennusala.

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

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

Katualue

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

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

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

5.6 Kaavan vaikutukset

5.6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

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

5.6.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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

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

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

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

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

5.6.3 Vaikutukset liikenteeseen

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

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

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

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

5.6.4 Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

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

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

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

tulee merkitsemään todennäköisesti pienempiä pitkäaikaisia päästöjä, kuin laskurin esittämät arvot antavat.

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

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

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

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

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

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

Ilmastonmuutoksen sopeutumisen pääkeinoina asemakaavassa ovat puuston säilyttäminen ja hulevesien hallinta. Koko alueen hulevesien käsittelyä ohjataan yhtenäisellä hulevesien hallinnan

suunnittelulla. Tonttikohtaisesti hulevesien käsittelyä ohjataan muun muassa asemakaavamääräyksillä ja rakentamistapaohjeilla. Hyvä hulevesien hallinta sopeuttaa aluetta ilmastonmuutoksen aiheuttamia sään ääri-ilmiöitä vastaan. Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vaikutukset hulevesiin on arvioitu luvussa 5.6.5.

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

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

5.6.5 Vaikutukset hulevesiin

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

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

alueen ulkopuolelle. Asemakaava-alueelle laadittu rakentamistapaohje (liite 6.) sisältää hulevesien käsittelyratkaisuun liittyviä suunnitteluohjeita asuinalueen rakentamiselle ja Terholan liikuntapuiston kehittämiselle.

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

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

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

Korttelialueella syntyviä hulevesiä on viivytettävä tonteilla rakentamisaikana ja sen jälkeen siten, että viivytysohjauksen, altainen tai säiliöiden mitoitus tilavuuden tulee olla vähintään 1,0 m³/100 m² vettä läpäisemätöntä pintamateriaalia. Mahdollisen viherkaton osalta vain kolmannes sen pinta-alasta lasketaan läpäisemättömäksi pinta-alaksi. Viivytysohjaus tulee suunnitella siten, että rakenteen täysi tilavuus tyhjenee 12–24 tunnin kuluessa. Viivytysohjaus tulee olla ylivuoto, joka ohjaa ylivuotavat hulevedet hallitusti normaalille virtausreitille tai tulvareitille. Korttelissa on mahdollista toteuttaa useamman kiinteistön yhteisiä hulevesien hallintaratkaisuja. Korttelialueen tonttien on yhdessä huolehdittava tonteille osoitettujen avo-ojien ylläpidosta. Rakentamisluvan yhteydessä tulee esittää tonttikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma. hulevesien hallintaratkaisut eivät saa vaarantaa vastaanottavan vesistön luontoarvoja ja vedenlaatua.

Yleisten alueiden hulevesien hallinnalle asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ehdotukseen on tehty aluevaraukset hulevesien alueelliselle johtamiselle ja hallintarakenteille. Rakentamistapaohjeessa on esitetty Terholan liikuntapuiston pysäköintialueen hulevesien viivyttämiseen seuraava ohje:

Liikuntapuiston pysäköintialueella hulevedet ohjataan pintaratkaisujen, esimerkiksi kourujen, avulla viherpainanteeseen, jossa hulevesiä viivytetään vähintään 1 m³ jokaista 100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Painanteen mitoitus voidaan pienentää, mikäli pysäköintialueella käytetään hulevesien muodostumista ehkäiseviä läpäiseviä päällysteitä.

5.6.6 Muut vaikutukset

Väestö ja sosiaalinen ympäristö

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

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

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

Kunnallistekniikka

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

Maisemaan ja kulttuuriympäristöön kohdistuvat häiriöt ja uhat

Järvenpään yleiskaavaluonnoksen maisemaselvityksessä (12/2019, Ramboll) asemakaava-alueen sanotaan soveltuvan maisemakuvallisesti kohtalaisesti rakentamiselle. Alue sijaitsee nykyisten pientaloalueiden yhteydessä, jolloin alue jatkaa nykyistä kaupunkirakennetta. Selvityksessä

suositellaan rakentamisen olevan yhtenevää ympäröivien pihapiirien kanssa. Maisemakuvan kannalta rakentamistehokkuudessa on otettu huomioon puuston reunavyöhykkeiden läheisyys ja puuston korkeus, osoittamalla rakentamista vain peltoalueelle ja jättämällä puuston ja rakentamisen väliin lähivirkistysaluetta, sekä rajoittamalla rakentamisen vain pientaloihin.

Rakennettavuus ja perustaminen

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

5.7 Ympäristön häiriötekijät

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

5.8 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty liitteessä 2.

5.9 Nimistö

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

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

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

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

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



Ilmakuva viitesuunnitelma Otavasta (Järvenpään kaupunki 01/2026).



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



Asemapiirros viitesuunnitelma Otavasta (01/2026 Järvenpään kaupunki).

6.2 Toteuttamisen ajoitus

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

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

6.3 Toteutuksen seuranta

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

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

Järvenpäässä 15.1.2026

Tarkistettu 31.3.2026

Hannele Selin
Kaavoitusjohtaja

Werner Vähä-Impola
Arkkitehti