

# Tempakanmäki

## Selostus



Asemakaavan muutos

JARDno-2024-48

Kaavatunnus 040021

Vireilletulosta ilmoittaminen	kuulutus 8.5.2024
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, suunnitelmavaihtoehdot	15.5.–13.6. 2024
Asemakaavaaluonnos nähtävänä AKL 62§, MRA 30§	30.10.2024–28.11.2024
Kaupunkikehityslautakunta	pvm § nro
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä AKL 65§ ja MRA 27§	pvm
Kaupunkikehityslautakunta	pvm §
Kaupunginhallitus	pvm §
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	pvm §

(AKL 5.2.1999/132)

*Kansi: Ote Street Smart -katunäkymäkuvasta (Järvenpään kaupunki 09/2022)*

# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	3
	1.1 Sisällysluettelo.....	3
	1.2 Tunnistetiedot.....	5
	1.3 Asemakaava-alueen sijainti.....	6
	1.4 Asemakaavan nimi ja tarkoitus.....	6
	1.6 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	7
	1.7 Tausta-aineistot.....	7
2	TIIVISTELMÄ.....	9
	2.1 Asemakaavan muutosprosessin vaiheet.....	9
	2.2 Asemakaavan muutos.....	9
	2.3 Asemakaavan toteuttaminen.....	10
3	LÄHTÖKOHDAT.....	10
	3.1 Selvitys asemakaavan muutosalueen oloista.....	10
	3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	10
	3.1.2 Luonnonympäristö.....	11
	3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	16
	3.1.4 Maanomistus.....	21
	3.2 Suunnittelutilanne.....	22
	3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	22
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	27
	4.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset.....	27
	4.1.1 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	27
	4.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	27
	4.2.1 Osalliset.....	27
	4.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	28
	4.2.3 Vireilletulo.....	28
	4.2.4 Valmisteluvaihe.....	29
	4.2.5 Asemakaavan ehdotusvaihe.....	29
	4.2.6 Hyväksymisvaihe.....	29
	4.3 Viranomaisyhteistyö.....	29

4.4	Asemakaavan tavoitteet .....	30
4.4.1	Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet .....	30
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet .....	30
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset .....	31
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta .....	32
4.5.2	Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu .....	33
4.5.3	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet .....	34
5	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS</b> .....	35
5.1	Asemakaavan muutoksen rakenne .....	35
5.2	Mitoitus .....	35
5.3	Palvelut .....	36
5.4	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	36
5.5	Aluevaraukset .....	37
5.5.1	Korttelialueet .....	37
5.5.2	Muut alueet .....	39
5.6	Asemakaavan muutoksen vaikutukset .....	40
5.6.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	40
5.6.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	40
5.6.3	Vaikutukset liikenteeseen .....	42
5.6.4	Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen .....	42
5.6.5	Vaikutukset hulevesiin .....	44
5.6.6	Vaikutukset sosiaaliseen ympäristöön .....	44
5.6.7	Muut vaikutukset .....	45
5.7	Ympäristön häiriötekijät .....	45
5.8	Kaavamerkinnot ja -määräykset .....	47
5.9	Nimistö .....	47
6	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b> .....	48
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	48
6.2	Toteuttamisen ajoitus .....	49
6.3	Toteutuksen seuranta .....	49



## 1.2 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos

Kaavan nimi: Tempakanmäki  
Diaarinumero: JARDno-2024-48  
Kaavatunnus: 040021

Asemakaavan muutos koskee:

4. eli Kyrölän kaupunginosan korttelin 439 tonttia 3 sekä puisto- ja katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

4. eli Kyrölän kaupunginosan kortteli 186-4-439 asuinpientalojen korttelialue (AP-30), kortteli 186-4-455 asuinpientalojen korttelialue (AP-30), kortteli 186-4-456 asuinpientalojen korttelialue (AP-30), kortteli 186-4-442 asuinpientalojen korttelialue (AP-31), lähivirkistysalue (VL) ja katualue.

Asemakaavan muutoksella poistuu:

Järvenpään kaupungin 4. kaupunginosa (Kyrölä) korttelin 186-4-439 tontti 3, yleisten rakennusten korttelialue (Y-6) ja puistoalue (VP).

Asemakaavan laatija:

Järvenpään kaupunki, Kaupunkikehityksen palvelualue, Yhdyskuntasuunnittelu, Ympäristö ja asuminen, Asemakaavoitus

Yhteyshenkilöt:

Arkkitehti Werner Vähä-Impola  
puhelin 040 315 2979

Kaupunkikuva-arkkitehti Maria Suutari-Jääskö  
puhelin 040 315 2455

Kaavoitusjohtaja Hannele Selin  
puhelin 040 315 2432

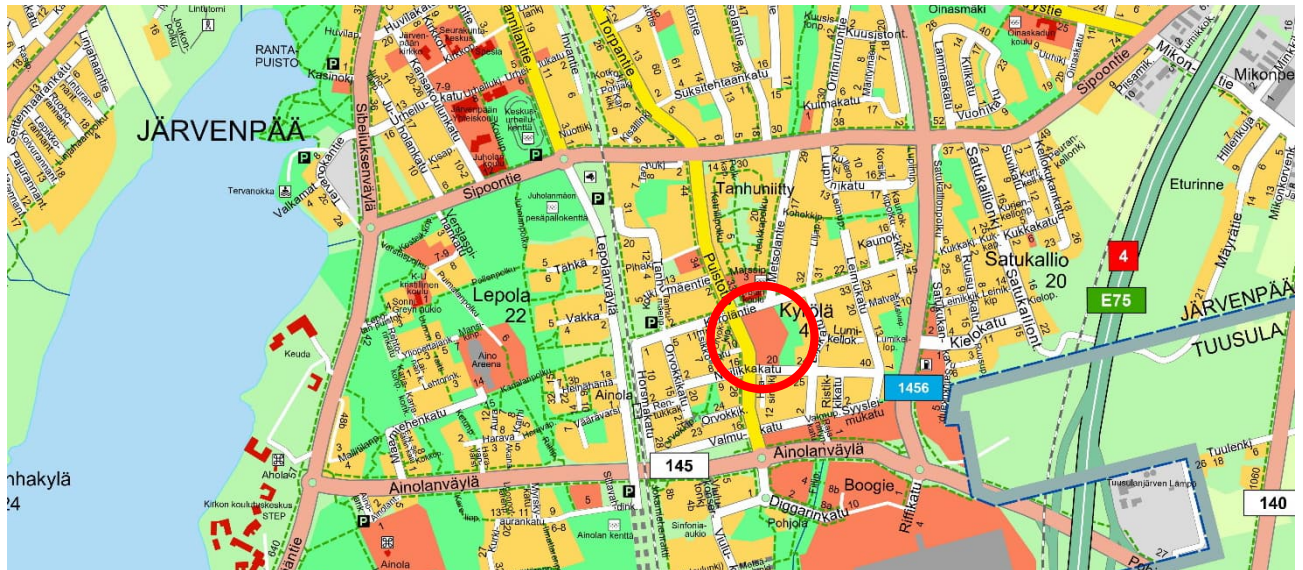
sähköpostit ovat muotoa: [etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi)

Järvenpää-info, puhelin 040 315 2880

Sibeliuksenkatu 8, 3. krs, PL41, 04401 Järvenpää, [info@jarvenpaa.fi](mailto:info@jarvenpaa.fi)

### 1.3 Asemakaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee keskustan eteläpuolella Kyrölän kaupunginosassa osoitteessa Puistotie 27–29. Asemakaavan muutos rajautuu pohjoisessa Kyrölän koulun alueeseen, lännessä ja idässä asuinpientaloalueeseen ja etelässä Neilikkatuun. Alueen etäisyys keskustan rautatieasemalle on linnuntietä noin 2 kilometriä ja Ainolan rautatieseisakkeelle noin 600 metriä. Asemakaavan muutosalue on pinta-alaltaan noin 3,4 hehtaaria.



*Ote opaskartasta (Järvenpään karttapalvelu 10/2024). Kaavamuutosalueen likimääräinen sijainti punaisella ympyrällä.*

### 1.4 Asemakaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutoksen nimi on Tempakanmäki.

Asemakaavan muutoksella tutkitaan alueella asuinrakentamista, lähivirkistyskäyttöä ja katualueen tilarajauksia. Tavoitteena on luoda mahdollisuudet ympäristöön sopeutuvaan ja energiatehokkaaseen asuinpientalorakentamiseen, sekä paikallisesti tärkeän metsäisen mäkialueen säilyttämiseen virkistyskäytössä.

Asemakaavan valmistelua ohjaa Järvenpään yleiskaava 2040. Asuinkerrosalan määrä on yhteensä 5950 kerrosneliömetriä. Asemakaavan muutosluonnoksen taustaksi laaditussa viitesuunnitelmassa alueen mitoitusta on tarkasteltu esittämällä alueelle omakotitaloja, paritaloja ja rivitaloja. Alueelle tulee arviolta noin 60 asuntoa ja 120 asukasta.

## 1.6 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (11 sivua)
- Liite 2. Asemakaavan muutokartta ja -määräykset 10.03.2025 (1 sivu)
- Liite 3. Viitesuunnitelma 10.03.2025 (1 sivu)
- Liite 4. Lausuntojen ja mielipiteiden lyhennelmät ja vastineet 10.03.2025 (59 sivua)
- Liite 5. Asemakaavan seurantalomake
- Liite 6. *Maaperän pilaantuneisuuden tutkimusraportti Tempakanmäki Järvenpää. (2025). Sitowise Oy.*

## 1.7 Tausta-aineistot

- *Järvenpään yleiskaava 2040 (Kv 14.12.2020 § 80 ja 22.3.2021 § 16, voimaan 21.6.2021). Järvenpään kaupunki.*
  - o *Järvenpään yleiskaava 2040 Yleiskaavaselostus liitteineen (Kv 14.12.2020 § 80 ja 22.3.2021 § 16, voimaan 21.6.2021). Järvenpään kaupunki.*
- *Järvenpään kaupungin väestösuunnite 2024 (MDI). Kuntamaisema.*
- *Tilastokeskus (SVT): Järvenpää tilastoja BI-raportti.*
- *Uudenmaan maakuntakaava ja vaihemaakuntakaavat. Uudenmaan liitto.*
- *Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. (2017). Valtioneuvosto.*
- *Resurssiviisas Järvenpää-tiekartta. (Kv. 11.11.2019 § 83). Järvenpään kaupunki.*
  - o *Resurssiviisas Järvenpää - Kaupunkikehityksen palvelualueen toteutussuunnitelma 2020–2023 (Kaupunkikehityslautakunta 29.10.2020 § 46)*
- *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 17.9.2020 § 39). Järvenpään kaupunki.*
- *Järvenpään liikenne-ennuste ja liikennejärjestelmäsuunnitelma 2040. (Loppuraportti 2/2020). Järvenpään kaupunki & Uudenmaan ELY-keskus.*
  - o *Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelman ilmanlaatuselvitys. (2020). Sitowise Oy.*
  - o *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 liito-oravaselvitys 2017. (2017). Faunatica Oy.*

- *Järvenpään linnustoselvitys vuosina 2011–2012.* (2013). Faunatica Oy.
- *Järvenpään luontotyyppiselvitys 2015: uhanalaisten luontotyyppien luokitusten päivitys.* (2015, päivitys 2019). Faunatica Oy.
- *Järvenpään maisemaselvitys.* (2000). Järvenpään kaupunki & MA-Arkkitehdit Oy
- *Järvenpään viherrakenteen arvot ja hyödyt.* (2016). Suomen ympäristökeskus & Järvenpään kaupunki.
- *Liito-oravaselvitykset Järvenpäässä vuonna 2023.* (2023). Faunatica Oy.
- *Viheralueverkoston nykytila ja kehitystarpeet kasvavassa kaupungissa – selvitys Järvenpään yleiskaavaan 2040.* (2016). Järvenpään kaupunki.
- *Järvenpään hulevesisuunnitelma.* (2013). FCG Oy.
- *Järvenpään kaupunki – pienvesiselvitys.* (2017). Pöyry Finland Oy.
- *Järvenpään tekninen hulevesisuunnitelma.* (2016). Pöyry Finland Oy.
- *Maaperän pilaantuneisuuden tutkimusraportti Tempakanmäki Järvenpää.* (2025). Sitowise Oy.

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Asemakaavan muutosprosessin vaiheet

Vireilletulosta ilmoittaminen	kuulutus 8.5.2024
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, suunnitelmavaihtoehdot	15.5.–13.6.2024
Asemakaavan muutosluonnos nähtävänä AKL 62§, MRA 30§	30.10.–28.11.2024
Kaupunkikehityslautakunta	pvm § nro
Asemakaavan muutosehdotus julkisesti nähtävänä AKL 65§ ja MRA 27§	pvm
Kaupunkikehityslautakunta	pvm §
Kaupunginhallitus	pvm §
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	pvm §

(AKL 5.2.1999/132)

### 2.2 Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksella yleisten rakennusten korttelialue (Y-6), puisto (VP) ja katualue muuttuvat asuinpientalojen korttelialueiksi (AP-30, AP-31), lähivirkistysalueeksi (VL) ja katualueeksi.

Asemakaavan muutoksella osoitetaan asuinpientalojen korttelialueita yhtiömuotoiselle rivitalo-, kytketty pientalo- ja erillispientalorakentamiselle.

Noin kolmasosa asemakaava-alueesta on lähivirkistysaluetta, joka säilyttää metsäisen mäkialueen ja osoittaa kävely-yhteydet lähivirkistysalueen keskelle eri ilmansuunnista. Asemakaavan muutoksella osoitetaan tarvittavat kunnallistekniset ratkaisut ja tilavaraukset olemassa oleville katualueiden mahdollisille muutoksille.

Asemakaavaluonnoksessa on ohjeellinen tonttijako. Asemakaava-alueelle tulee laatia erillinen tonttijako asemakaavan hyväksymisen jälkeen.



## 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan muutoksen mukainen toteutus suunnittelu ja rakennuslupien valmistelu voidaan aloittaa, kun asemakaavan muutos on hyväksytty, kuulutettu voimaan ja kun tarvittavat kiinteistötekniiset toimenpiteet sekä kiinteistönmuodostus on suoritettu.

# 3 LÄHTÖKOHDAT

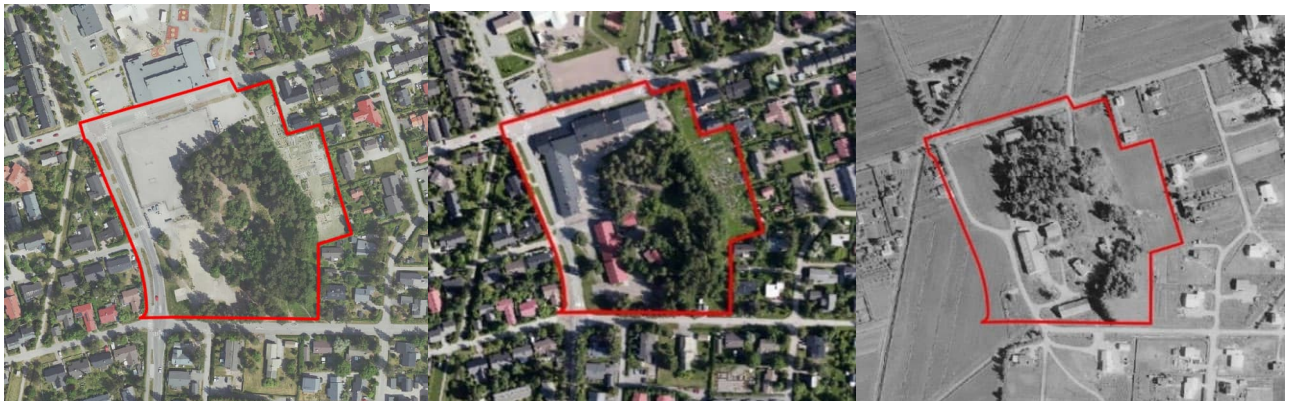
## 3.1 Selvitys asemakaavan muutosalueen oloista

### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutosalue on rakentamaton, koska yleisten rakennusten korttelialueen pohjoisosasta on purettu Kyrölän entinen koulu ja eteläosasta toimistokäytössä ollut Stenbackan navetta. Koulutoiminnot ovat siirtyneet Kyröläntien pohjoispuolella sijaitsevalle tontille. Puretun koulun sijainnilla on väliaikaisesti koulutoimintoja palvellut pelikenttä ja jätteiden kierrätyspiste.

Muutosalueen länsiosa on tasaista hiekkapintaa ja keskiosa puustoista mäki-aluetta polkuverkostolla. Itäosa muutosalueesta on puistoa, jossa on kaupungin vuokraamia viljelypalstoja.

Asemakaavan muutosalueen pohjoispuolella sijaitsevat päivittäistavarakauppa, päiväkotiki ja koulu piha-alueineen sekä niitä palveleva pysäköintialue. Lähiympäristö on pientalovaltaista asuinalueita.



*Ilmakuvia vuosilta 2023, 2017 ja 1964 (Järvenpään karttapalvelu 11/2023).*

### 3.1.2 Luonnonympäristö

#### Maisemarakenne



Järvenpään viherrakenne

	metsät		suojaviheralueet
	maatalousmaat		pinnoittamattomat urheilualueet
	niityt		kierrätysalue
	viljelypalstat		suot ja kosteikot
	siirtolapuutarha		vesistöt
	puistot		pienvedet
	tonttivistä		

© SYKE, Järvenpään kaupunki  
© Maanmittauslaitos

*Ote vuoden 2015 Järvenpään viherrakenteen arvot ja hyödyt -selvityksen viherrakenteen rajauksesta (Järvenpään luontotietokanta 06/2024). Asemakaavamuutosalueen likimääräinen sijainti osoitettu punaisella nuolella.*

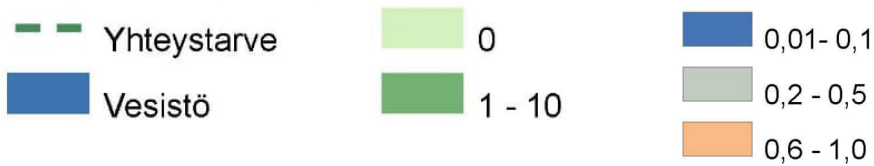
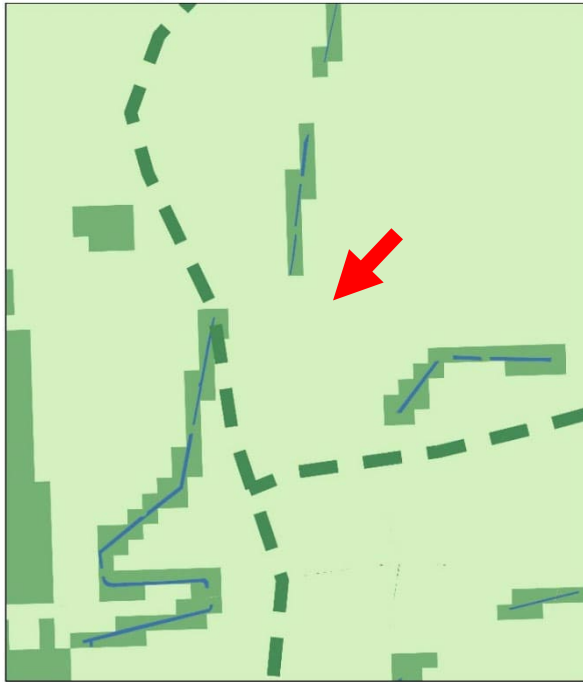
Asemakaavan muutosalueen ympäristö on maisemaltaan rakennettua taajamaympäristöä pientalopihoineen. Vuoden 2015 Järvenpään viherrakenteen arvot ja hyödyt selvityksessä länsiosan viherrakenne on tonttivistä ja pinnoitettua aluetta, keskiosa metsää ja itäosa viljelypalstoja ja puistoa.

Länsipuoli asemakaavan muutosalueesta on avointa hiekka- ja asfalttipäällysteistä aluetta. Lounaassa Puistotien reunalla puurykelmät muodostavat puoliavointa katutilaa. Etelässä Neilikkadun katutilaa rajaa mäntypuurivi ja kaakossa pieni avoin niitty, joka muuttuu metsäksi.

Mänty on mäen alueella yleisin puulaji. Männyistä vanhimmat yksittäiset puut sijaitsevat lakialueella. Korttelialueen aikaisemman käytön seurauksena aluskasvillisuus on osittain kulunutta. Vanhimmassa alueesta otetussa ilmakuvassa vuodelta 1938 mäen pohjoisosassa esiintyy edelleen olemassa olevaa puustoa. Keskellä mäkeä sekä etelärinteessä on koristepuita, jotka ovat edellisen toiminnan pihakasvillisuutta.

Alueen itäosa on Kyrölän puistoa. Kaakkois- ja itäosassa kasvaa lehtipuita kuten haapoja ja koivuja ja koillisosassa lisäksi muita lehdolle ominaisia kasveja. Historiallisten ilmakuvien perusteella puut ovat kasvaneet 1960-luvulta lähtien. Alueen itä- ja koillisosa on avointa niittymaisemaa.

## Luonnonolot



*Vasemmalla ote Järvenpään Viheralueverkoston nykytila ja kehitystarpeet kasvavassa kaupungissa -selvityksen (2016) ekologisen verkoston arvotuksesta. Oikealla ote Järvenpään viherrakenteen arvot ja hyödyt -selvityksen (2016) viherrakenteen kytkeytyneisyydestä samalla rajauksella. (Järvenpään luontotietokanta 06/2024.) Kaavamuutosalueen likimääräinen sijainti osoitettu punaisella nuolella.*

Järvenpään viheralueverkoston nykytila ja kehitystarpeet kasvavassa kaupungissa -selvityksen analyysissä (2016) Tempakanmäen alueella ja sen ympäristössä ei ole merkittäviä ekologisia arvoja. Aineistossa muutosalueen ulkopuolella sijaitsevat ojat ovat ekologisella arvolla 1, mutta muu ympäristö on arvolla 0, kun korkein mahdollinen arvo on 10. Asemakaavan muutosalue ei kuulu ekologisen verkoston kannalta keskeiseen alueeseen, mutta reunalle on merkitty pohjois-etelä-suuntainen ekologinen yhteystarve.

Viherrakenteen kytkeytyneisyys on heikko. Alueen muutoksella ei ole mainittavia vaikutuksia alueen viherrakenteen kokonaiskytkeytyneisyydelle.

Asemakaavan muutosalueen maanpinnan korkeusasema nousee kohti keskiosan mäkeä. Länsiosan korkeusasema vaihtelee +48,0 merenpinnasta tasoon +50,0 ja jyrkkenee mäen laelle +55,0 metrin korkeusasemaan.



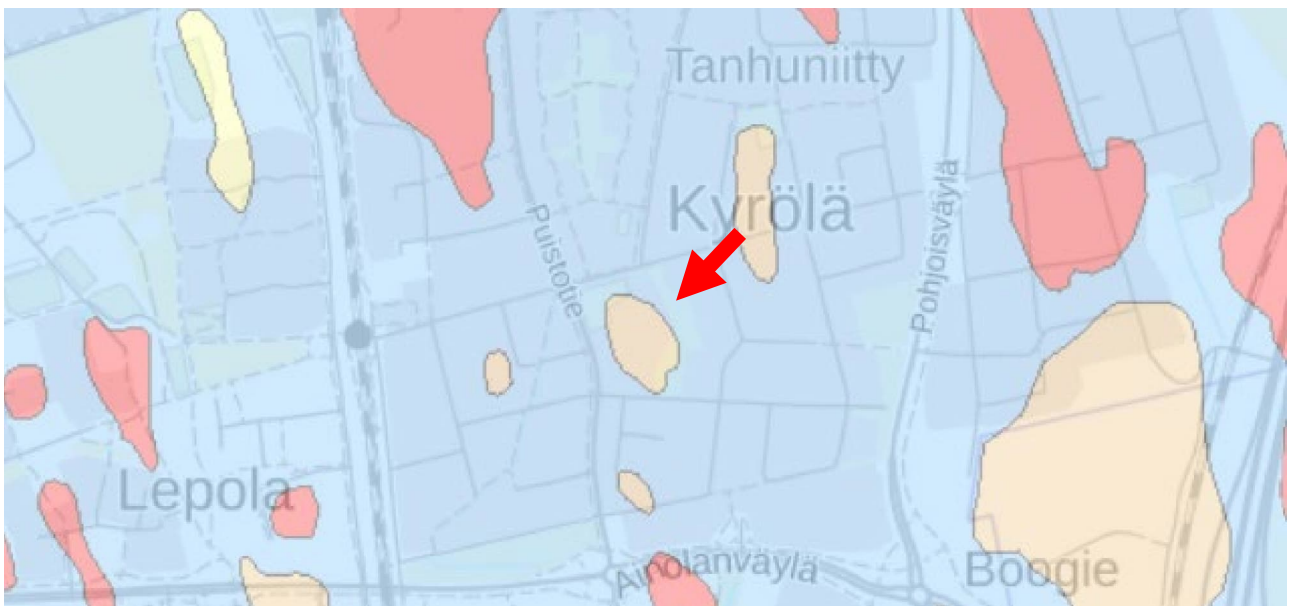
## Maaperä

Maaperäkarttatarkastelun mukaan alueen keskiosa on hiekkamoreenimäkeä ja muu ympäröivä savea. Puistoalueen maaperää on muokattu keväällä 2024 palstaviljelyä varten.

Järvenpään kaupungilla on Neilikkadulta muutosalueen kohdalta kaksi kairauspistettä. Painokairauspöytäkirjan perusteella pisteessä A42 maalajina on ollut lähempänä maanpintaa savi ja syvemmällä hiekka. Kairaus on päätynyt noin 2,8 metrin syvyydellä kiveen tai lohkareeseen. A43 maalajina on ollut humusmaan alla muun muassa savea ja hiekkaa. Kairaus on päätynyt noin 2,5 metrin syvyydellä tiiviiseen maakerrokseen.

Entisen koulun alueelle on suoritettu maaperätutkimus vuonna 1987. Lisäksi asemakaavan muutosalueen ympäristössä sijaitsevien tonttien rakennuslupiin on liitetty maaperätutkimukset, joiden perusteella muutosalueen rakennettavuutta voidaan arvioida.

Asemakaavatyötä varten alueelle on tehty maaperän pilaantuneisuuden tutkimus (liite 6. Sitowise 2025). Selostuksen kohta **3.1.3 Rakennettu ympäristö, Ympäristönsuojelu, ympäristöhäiriöt**. käsittelee maaperän pilaantuneisuutta ja tutkimuksen tuloksia tarkemmin.



Ote maaperästä Kyrölä alueella (Paikkatietoikkuna 9/2024). Sisältää Maanmittauslaitoksen maaperä dataa. Kaavamutosalueen likimääräinen sijainti osoitettu punaisella nuolella. Sininen alue on savea ja oranssi hiekkamoreenia.

## Luonnon monimuotoisuus

Alueella ei ole tiedossa tavanomaisesta kaupunkiympäristöstä poikkeavaa eläimistöä, kasvillisuutta tai luontotyyppejä. Asemakaavan muutosalueella ei sijaitse luonnonmuistomerkkejä.

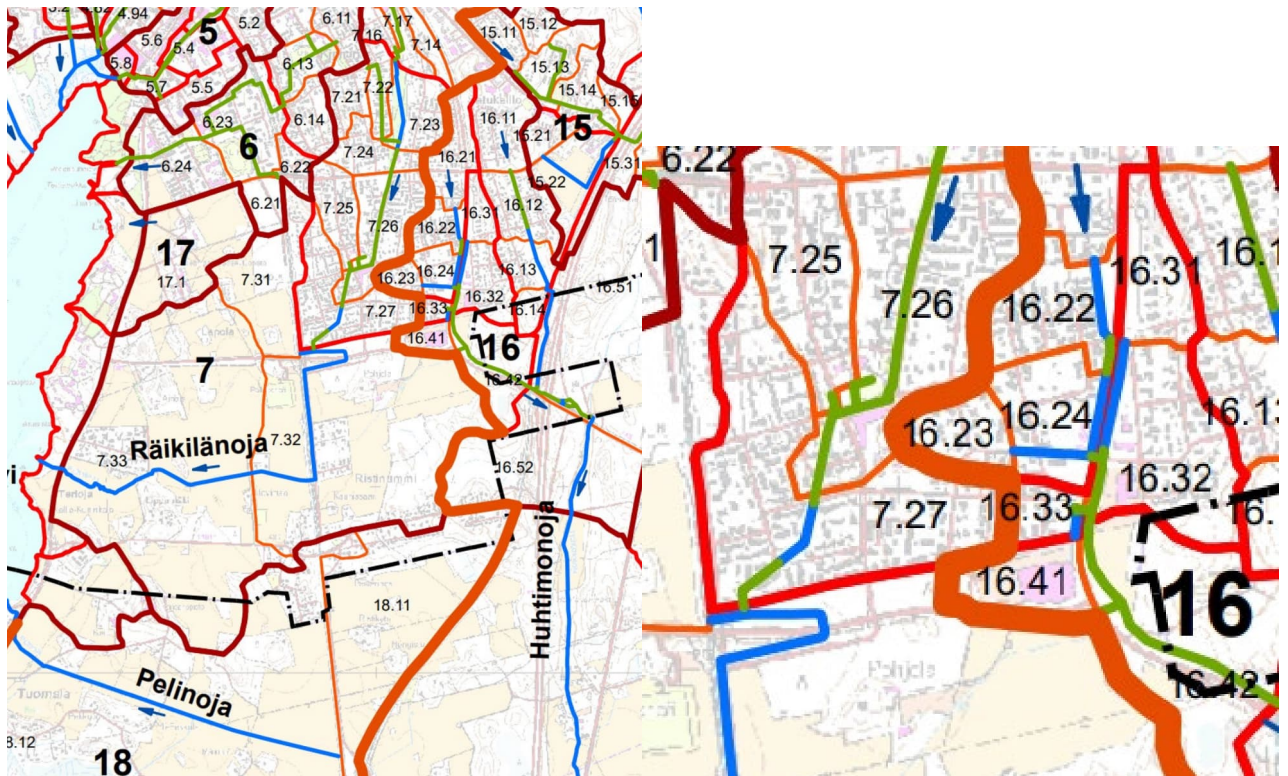
Yleiskaavan 2040 aineiston perusteella asemakaavan muutosalueella ei ole tehty lepakkohavaintoja (Järvenpään lepakkoselvitys 2018, Järvenpään kaupungin luontotietokanta 07/2024)), linnustohavaintoja (Järvenpään linnustoselvityksen loppuraportti 2011–2012, Järvenpään kaupungin luontotietokanta 07/2024) eikä hyönteis-, matelija- tai sammakkoeläinhavaintoja (selvitykset 2008–2016). Alue ei liito-orava selvityksen mukaan sovellu liito-oravien kulkuyhteydeksi eikä ympäristöksi niiden liikkumiseen (Järvenpään liito-oravaselvitykset 2017 & 2023, Järvenpään kaupungin luontotietokanta 07/2024).

Järvenpään viherrakenteen arvot ja hyödyt selvityksessä (2016) on laskettu viherrakenteen potentiaalinen kyky tarjota erilaisia ekosysteemipalveluita. Ekosysteemipalveluilla tarkoitetaan kaikkia luonnon ihmiselle tarjoamia hyötyjä. Tempakanmäen itäpuoleinen puistoalue on arvioitu keskitasoisella tai korkealla potentiaalilla ekosysteemipalveluita tarjoavaksi alueeksi.



*Järvenpään viherrakenteen arvot ja hyödyt -selvityksen (2016) tuotantopalveluiden (vasen), säätely- ja ylläpitopalveluiden (keskellä) ja kulttuuristen ekosysteemipalveluiden (oikealla) potentiaaliset tarjonnat. Valkoiset alueet kuvaavat pinnoitettua maa-alaa. Mitä tummemman vihreä alue on, sitä paremmat edellytykset alueella on tarjota ekosysteemipalveluita. Kaavamuuosalueen likimääräinen sijainti osoitettu punaisella nuolella.*

## Vesistöt ja vesitalous



*Ote Järvenpään valuma-alueista ja valumareiteistä (Järvenpään hulevesisuunnitelma 2013 11/2013).*

Tempakanmäen keskellä on hiekkamoreenimäki, joka toimii paikallisena vedenjakajana. Kohde sijaitsee Tuusulanjärven – Keravanjoen pintavesien valuma-alueiden rajalla, sekä Räkikilänojan (7) ja Huhtimonojan (16) pienvaluma-alueilla 7.26, 7.27 ja 16.23.

Asemakaavan muutosalue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella. Alueella pohjaveden muodostumisen arvioidaan maaperäolosuhteiden takia hyvin vähäiseksi. Alueella ei ole viitteitä paineellisen pohjaveden esiintymisestä. (Liite 6. Sitowise 2025.)

## Luonnonsuojelu

Asemakaavan muutosalueella ei ole luonnonsuojelualueita, suojeluohjelmien alaisia alueita, luonnonsuojelulain mukaan suojeltavia alueita eikä metsälain mukaan suojeltavia alueita. Alueelle ei sijoitu Järvenpään luontotietokannan (2020) kohteita.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Asemakaavan muutosalueella ei ole väestöä. Järvenpään kaupungin väestömäärä on kasvanut viidessä vuodessa noin 8,9 % ja yli 64-vuotiaiden osuus väestöstä on kasvanut noin 0,5 % vuosittain (Tilastokeskus). Kyrölän kaupunginosan väkiluku vuonna 2024 oli noin 2450 asukasta, joista alle 20-vuotiaiden osuus oli noin 575, 20–64 vuotiaiden osuus noin 1425 ja yli 64-vuotiaiden osuus noin 450. Järvenpään kaupungin MDI väestösuunnite esittää Kyrölän kaupunginosan väkiluvun kasvavan vuoteen 2040 mennessä noin 2530 asukkaaseen eli kasvavan 80 asukkaalla. (Järvenpään kaupungin väestösuunnite 2024 (MDI).)

#### Yhdyskuntarakenne, kaupunkikuva ja asuminen

Kyrölän kaupunginosassa asuinrakennukset ovat pääosin puurakenteisia pientaloja. Rakennukset Puistotien varren länsipuolella ovat matalia yksi- tai kaksikerroksisia omakoti- tai rivitaloja. Seppälän talon kohdalla Puistotien länsipuolella rinteessä sijaitsevat rakennukset ovat pienkerrostaloja.

Yhtenäinen Tanhuniityn alue (Kulttuuriympäristön hoitosuunnitelma 2017) asemakaavan muutosalueen pohjoispuolella on valmistunut 1970-luvun lopulla. Tanhuniityn 30 rivitalon kylämäistä ryhmää jakavat kapeat kujat, aidat ja ulkorakennukset. Alueen keskellä sijaitsee puisto ja yhteinen korttelitupa. Alue on säilynyt hyvin yhtenäisenä, tasakatot on myöhemmin muutettu harjakatoiksi.

Yleisilme Kyrölän alueella on vehreä, puustoinen ja pienimittakaavainen. Kauppa ja koulu sijaitsevat keskeisesti asemakaavan muutosalueen pohjoispuolella. Muutosalue sijaitsee kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla Puistotien varressa kaartuvan pääkadun itäpuolella. Puustoinen mäki-alue kohoaa korttelialueella kaupunkikuvalliseksi elementiksi.

Asemakaavan muutosalue on rakentamaton. Asemakaavan muutosalueella ei ole asuinkäytössä olevia rakennuksia tai asuinkäyttöön osoitettua korttelialuetta. Lähiympäristössä sijaitsevat alueet ovat pääosin asuinpienalojen korttelialuetta. Vuodesta 2016 lähtien Kyrölän asuntojen pinta-alan keskiarvo on ollut noin sata kerrosneliometriä. Järvenpäässä vuonna 2022 asuntojen pinta-ala henkilöä kohden oli 38,9 neliometriä. (Järvenpäätilastoja, 09/2024.)

#### Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Asemakaavan muutosalueella ei ole lajittelupistettä lukuun ottamatta palveluita eikä työpaikkoja. Koulu, päiväkotit ja päivittäistavarakauppa sijaitsevat Kyröläntien pohjoispuolella.

Tempakanmäestä etelässä puolen kilometrin etäisyydellä on liike- ja toimitilarakennusten korttelialue. Ainolan aluekeskukseen on suunniteltu liike- ja palvelurakennuksia voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Järvenpään keskustan palvelut sijaitsevat noin kahden kilometrin etäisyydellä Tempakanmäestä.



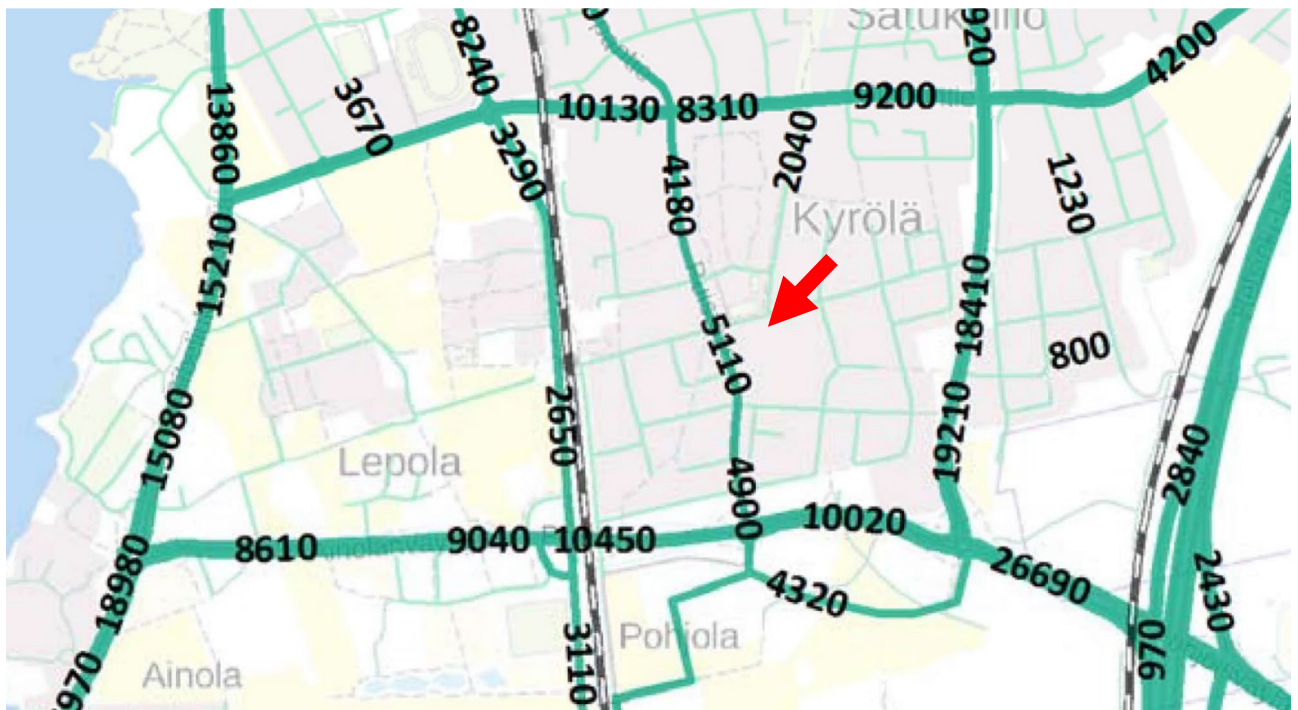
## Virkistys ja sosiaalinen ympäristö

Asemakaavan muutosalue sijaitsee koulun ja päiväkodin läheisyydessä ja on kaupunginosassa merkittävä osa alaikäisten sosiaalista ympäristöä. Mäkialue toimi puretun koulun oleskelupiha-alueena ja oli osa yleisten rakennusten korttelialuetta. Mäkialueelle on syntynyt oppilaiden ja asukkaiden käytön seurauksena polkuja useista suunnista.

Kyrölän koulun pallokenttä Kyröläntien pohjoispuolella on korvannut asemakaavan muutosalueella sijaitsevat kentän. Tempakanmäki on noin 700 metrin päässä Ainolan nurmikentästä lounaassa ja Juholanmäen pesäpallokentästä luoteessa.

Asemakaavan muutosalueen itäosa on Kyrölän puistoa. Yli puolet puistosta on jaettu noin 30 viljelypalstaksi, joita kaupunki vuokraa vuosittain kaupunkilaisille. Vuokraviljelypalstat ovat aktiivisesti kaupunkilaisten käytössä.

## Liikenne



*Ote Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelma 2040 loppuraportista ennustevuoden 2040 skenaario A:sta (Järvenpään kaupunki, Uudenmaan ELY-keskus, Sitowise 02/2020). Asemakaavan muutosalue on osoitettu likimääräisesti punaisella nuolella.*

Asemakaavan muutosaluetta rajaa pohjoisesta Kyröläntie, lännestä Puistotie ja etelästä Neilikkatie. Puistotie on alueen merkittävin kokoojakatu, ja välittää suuren osan Kyrölän eri asuinalueiden liikenteestä. Neilikkadulla on pääosin tonteille suuntautuvaa liikennettä, läpiajon ollessa vähäistä. Järvenpään pyöräliikenteen kehittämissuunnitelmassa (2018) tavoitteena on toteuttaa Puistotielle ja Kyröläntielle pyöräilyn ja jalankulun erottelu.

Etäisyys asemakaavan muutosalueelta keskustan rautatieasemalle on linnuntietä noin 2 kilometriä ja Ainolan rautatieseisäkkeelle noin 600 metriä. Puistotie kuuluu kaupungin sisäisen liikenteen

linjan 24 liikennöimään reittiin ja yksi linja-autopysäkki on asemakaavan muutosalueella. Tulevaisuudessa pysäkkijärjestelyihin voi tulla muutoksia.

Järvenpään liikenne-ennuste ja liikennejärjestelmäsuunnitelman 2040 mukaan asemakaavan muutosalueen kohdalla Puistotien keskimääräinen arkivuorokausiliikenne on arvioitu olevan 5110 ajoneuvoa vuorokaudessa (ennustevuosi 2040, skenaario A). Kaupungin vuonna 2023 suorittamien liikennelaskentojen perusteella Puistotien liikennemäärä suunnittelualueella on noin 4200 ajoneuvoa vuorokaudessa. Vuoteen 2040 mennessä liikennemäärän kasvu arvio nykytilanteeseen verrattuna on siis noin 900–1000 lisää ajoneuvoa vuorokaudessa.

### 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).

Senaatin kartalla (1870–98) ja myöhemmin 1930-luvun pitäjänkartalla muutosalueelle on merkintä T Stenbacka (Järvenpään maisemaselvitys, MA-arkkitehdit 2001).

Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa 2017 (01/2018) Kyrölän koulu (09.022) ja Stenbackan navetta (01.038) olivat toimenpideluokassa 3: *”Suojelutarve selvitetään tarkemman suunnittelun yhteydessä.”* Kohteet on purettu ja arvotuksen arviointi on tapahtunut purkuluvan yhteydessä.

### Tekninen huolto

Asemakaavan muutosalue on olemassa olevien kunnallisteknisten verkostojen piirissä. Vesijohto- ja viemäriverkostoa on Kyröläntiellä, Puistotiellä ja Neilikkakadulla, sekä Kyrölän puistossa. Hulevesiverkostoa on Kyröläntiellä, Neilikkakadulla, Esikkokadun päässä, sekä Orvokkipolulla. Asemakaavan muutosalueen etelä- ja länsiosassa on vanhoja tonttijohtoja.

Alueella on sähkö-, tele- ja kaukolämpöverkostoa. Neilikkakadun varrella on nykyinen puistomuuntamo.

Kyrölän kaupunginosassa noin kaksi kolmasosaa rakennuksista käyttää vesikeskuslämmitystä ja noin kolmasosa suoraa sähkölämmitystä (Järvenpäätilastoja 09/2024). Tuusulanjärven Lämmön kaukolämpöverkostoa on Kyröläntiellä, Puistotiellä, Neilikkakadulla, sekä yleisten rakennusten korttelialueen länsiosassa.

Yleisten rakennusten korttelialueella Puistotien ja Esikkokadun risteyksessä on RINKI oy:n ekopiste.

## Hulevedet

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Tuusulanjärven – Keravanjoen pintavesien valuma-alueiden rajalla. Muutosalue sijaitsee Räikilänojan (7) ja Huhtimonojan (16) pienvaluma-alueilla 7.26, 7.27 ja 16.23.

Hulevesiselvitykset ja suunnitelmat hulevesien ohjauksesta ja käsittelystä laaditaan jokaiselle tontille erikseen tarkemman suunnittelun yhteydessä.

## Eriyistoiminnot

Asemakaavan muutosalueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole vaara- tai erityisalueita.

## Ympäristönsuojelu, ympäristöhäiriöt

Päiväaikaan ennustetilanteessa 2040 asemakaavan muutosalueen keskiäänitaso on pääosin 50–55 dB välillä ja osin Puistotiellä 55–60 dB välillä. Yöaikana ennustetilanteessa 2040 alueen keskiäänitasot ovat 40–45 dB ja 50–55 dB välillä vastaavassa järjestyksessä. (Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelma, meluselvitys 12.2.2020, Sitowise.) Muutosalue sijaitsee kokoojakadun varrella, sekä noin 330 metrin etäisyydellä pääradasta, muttei pääradan tärinäriskialueella. Pääradalle rakennetaan parhailaan meluseinää.

Liikennejärjestelmäsuunnitelman ilmanlaatuselvityksessä (2019, Sitowise) ilmanlaadun arviointiin on käytetty HSY:n ja THL:n kehittämiä ilmanlaatuviitoja, joissa määritellään asutukselle ja herkille kohteille (kuten päiväkodeille ja alakouluille) minimi- ja suositusarvot liikennemäärien perusteella. Minimiarvo on tarkoitettu sovellettavaksi täydennysrakentamisessa ja rakennetun alueen asemakaavan muutoksen valmistelussa.

Purettu navettarakennus on ollut aikaisemmin maaperää saastuttavassa käytössä. Navetan tontille on tehty maaperän pilaantuneisuuden tutkimus (Sitowise 1/2025), jossa yhdessä koekuoppatutkimuksessa havaittiin ylemmän ohjearvon ylittäviä pitoisuuksia raskasmetallien ja PAH-yhdisteiden osalta ja kynnyksarvot ylittävät määrät arseenia ja lyijyä. Tutkimuksessa havaittiin lisäksi betonia ja tiiltä, sekä vanhoja rakennuksen perustuksia. Järvenpään kaupunki puhdistaa pilaantuneet maa-ainekset ja jätteet navetan ympäristöstä. Tempakanmäen alueella ei ole paikkatietoaineiston perusteella muualla pilaantunutta maaperää (Pima-paikkatietoaineisto 02/2016).

Asemakaavan muutosalueella ei ole suojelualueita tai -kohteita. Muutosalueelle ei ulotu suuronnettomuusvaaraa aiheuttavia laitoksia tai niistä johtuvia konsultointiviihtöhyökykeitä (Järvenpään yleiskaavan 2040 selostus, tilanne 09/2020).





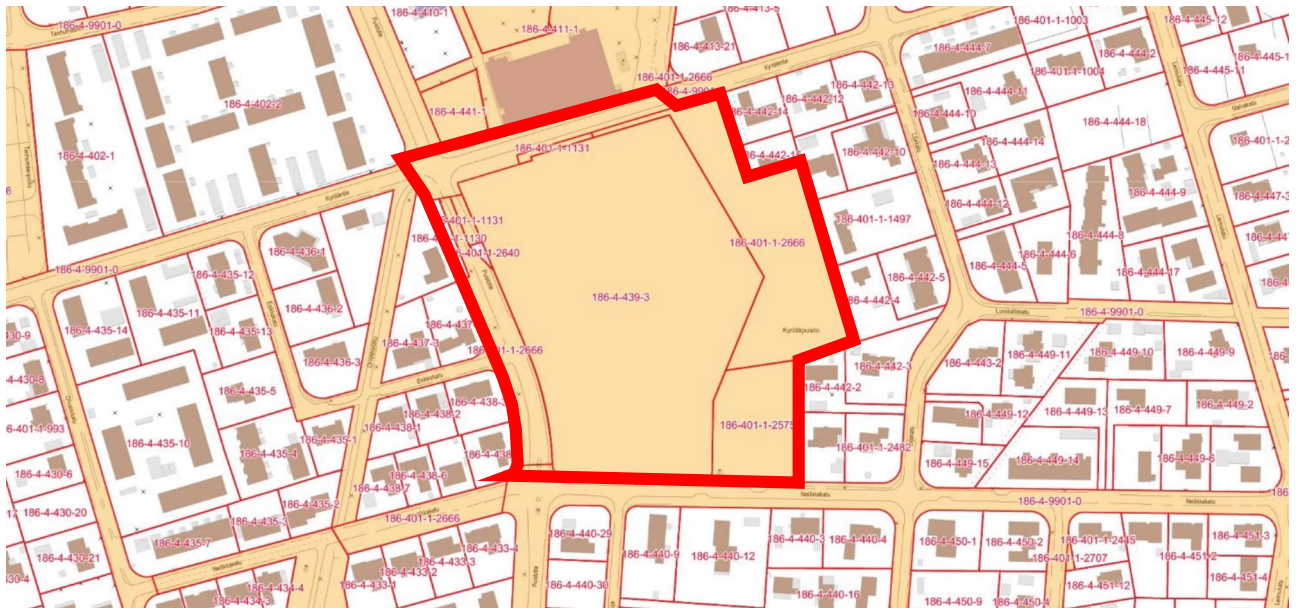
Ote Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelman meluselvityksen (02/2020 Sitowise) tie-, katu- ja raiteliikenteen ennustetilanteesta vuodelle 2040. Vasemmalla päivällä LAeq 07–22 keskiäänitaso ja oikealla yöllä LAeq 22–07. Asemakaavan muutosalue osoitettu likimääräisesti punaisella nuolella.



Ote Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelman ilmanlaatuselvityksestä (2019 Sitowise). Vasemmalla vuoden 2019 suosituksetäisyydet ja oikealla suosituksetäisyydet ennustetilanne 2040:n perusteella. Keltainen on asuinrakennusten suosituksetäisyys ja herkkien kohteiden minimietäisyys ja vihreä on herkkien kohteiden suosituksetäisyys. Asemakaavan muutosalue osoitettu likimäärin punaisella nuolella.



### 3.1.4 Maanomistus



Ote Järvenpään karttapalvelusta (03/2024). Keltaisella merkityt alueet ovat kaupungin omistuksessa. Asemakaavan muutosalue osoitettu punaisella viivalla.

Asemakaavan muutosalue on Järvenpään kaupungin omistuksessa kahta katualueelle sijoittuvaa tilaa lukuun ottamatta. Kaupunki hankkii asemakaavatyön aikana puuttuvat tilat 186-401-1-2640 ja 186-401-1-1130 omistukseensa.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

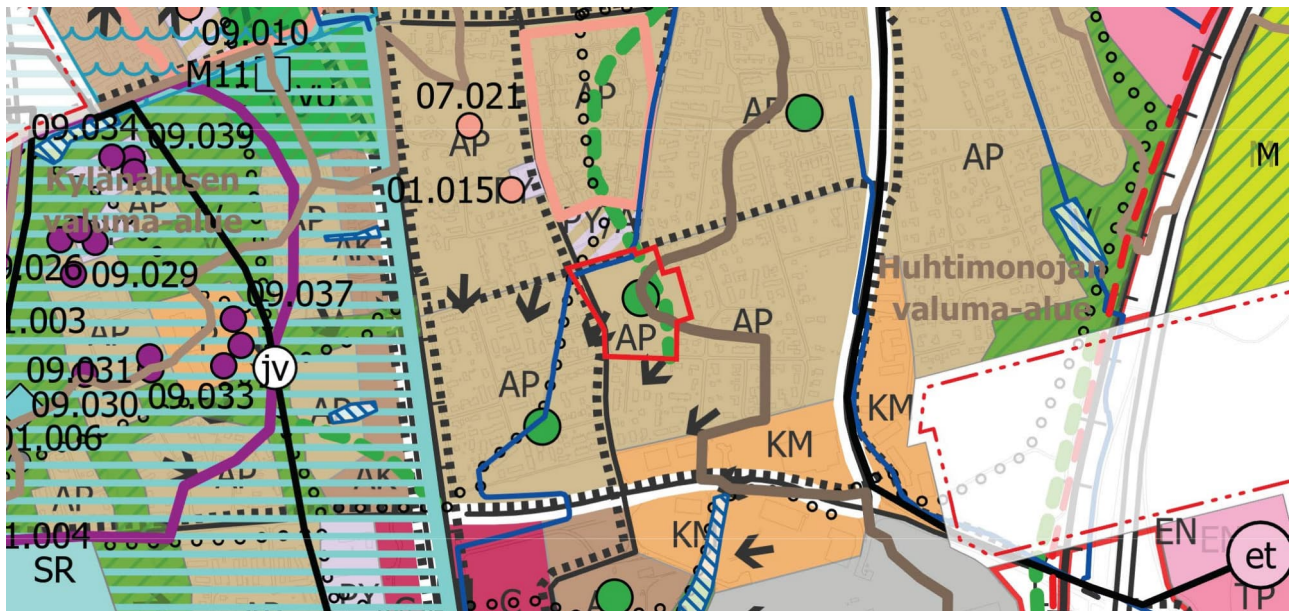
#### Maakuntakaava

Uusimaa-kaavan 2050 Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa (lainvoimainen KHO 13.3.2023) Asemakaavan muutosalue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä (ruskea pystyraidoitus).



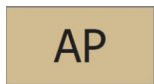
Ote maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmäkartasta (Uudenmaan liiton karttapalvelu 3/2024). Asemakaavan muutosalueen likimääräinen sijainti osoitettu keltaisella nuolella.

## Yleiskaava



Ote Järvenpään yleiskaavasta 2040 (Järvenpään karttapalvelu 3/2024). Kaavamuutosalueen rajaus punaisella.

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



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

Asemakaavan muutosalueen keskelle on merkitty **Lähipuisto** (vihreä pallomerkintä), yleiskaavamääräyksellä:



Päivittäiseen virkistykseen ja ulkoiluun tarkoitettu puisto. Puistoa ylläpidetään alueelle luonteenomaisena ja eri käyttäjäryhmiä palvelevana lähivirkistysalueena. Puistoon tulee varmistaa sujuva ja turvallinen saapuminen. Alueen käyttäjämäärä tulee huomioida puiston ylläpidossa ja kehittämisessä. Puiston tarkka sijainti ja rajaus ratkaistaan tarkemmassa suunnittelussa.

Asemakaavan muutosalueen läpi on merkitty pohjois-etelä-suuntainen **Viheryhteys** (vihreä katkoviiva), yleiskaavamääräyksellä:



Viheralueverkostoon liittyvä viheryhteys tai lähivirkistysalueiden sarja. Tarkemmassa suunnittelussa tulee varmistaa lähivirkistysalueiden riittävyys sekä ekologisten ja virkistysyhteyksien jatkuvuus. Viheryhteys tulee ylläpitää tai toteuttaa riittävän leveänä

ja laadultaan alueen ekologisia arvoja ja virkistyskäyttöä tukevana. Viheryhteys on sijainniltaan ohjeellinen.

Asemakaavan muutosalueen keskelle on merkitty **Valuma-alueen** raja (ruskea viivamerkintä), yleiskaavamääräyksellä:



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

Kyröläntielle ja Puistotielle on merkitty **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.

Asemakaavan muutosalueen pohjoisosaan on merkitty **Purkuoja** (sininen viiva), joka kulkee alueen kohdalla putkessa.

Asemakaavan muutosalueen luoteiskulmaan on merkitty **Virkistyksen ja ulkoilun pääreitti** (musta palloviiva), yleiskaavamääräyksellä:



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

Puistotie on merkitty yleiskaavakartalla **Päätieksi/-kaduksi tai merkittäväksi kokoojakaduksi**, yleiskaavamääräyksellä:



Paikallista ja seudullista liikennettä palveleva vaikutuksiltaan merkittävä katu- tai tieyhteys, jonka suunnittelussa ja tilavarauksissa huomioidaan eri kulkumuotojen tarpeet.

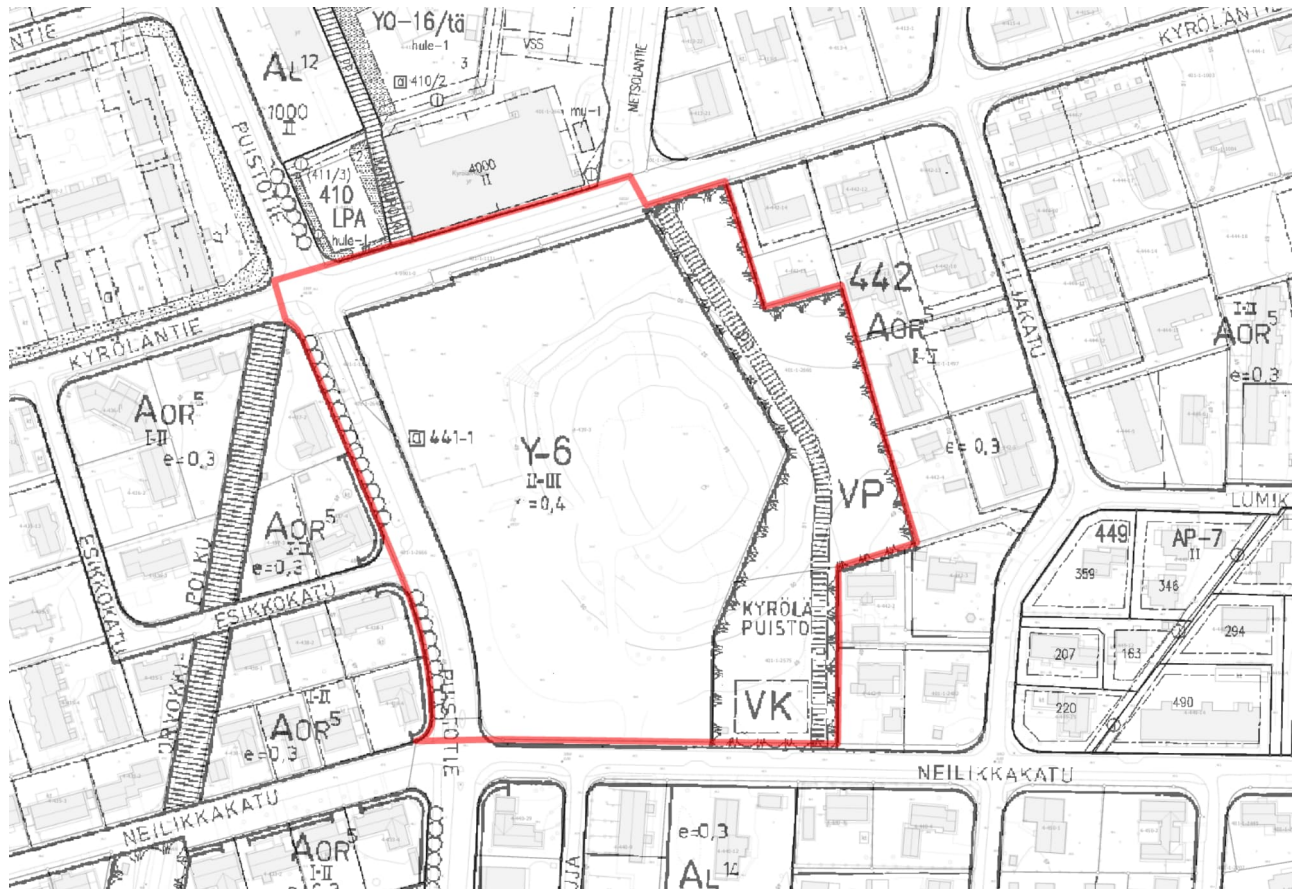
Asemakaavan muutosalueen lounaisosaan ulottuu **Tiivistyvä asemanseutu** yleiskaavakarttamerkintä (mustat nuolet), yleiskaavamääräyksellä:



Ainolan, Haarajoen ja Saunakallion asemanseutujen (600 m) ja keskusta-alueen (1 kilometri) vyöhykemerkinällä osoitetaan alueet, joilla pyritään täydennysrakentamismahdollisuuksien hyödyntämiseen ja eri kulkumuotojen yhteensovittamiseen. Suunnittelussa tulee huomioida vaihtoyhteyksien sujuvuus ja turvallisuus.



## Voimassa oleva asemakaava



*Ote voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmäkartasta (12/2023). Kaavamutosalue rajattu punaisella.*

Asemakaavan muutosalueella voimassa oleva asemakaava (4/11) on vahvistettu 23.11.1987 ja asemakaava (4/7) on vahvistettu 20.9.1978.

Voimassa olevassa asemakaavakartassa läntinen alue on merkitty **yleisten rakennusten korttelialueeksi** (Y-6), asemakaavamääräyksellä: Asuinhuoneistoja saa tontille sijoittaa vain kiinteistönhoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten. Yksi autopaikka kerrosalan 85 k-m<sup>2</sup> kohti. Rakennusoikeus on merkitty tehokkuusluvulla (e=0,4). Tonttia varten on asemakaavassa varattu auton säilytys- ja pysäköintipaikkoja LPA-tontilta. Voimassa olevassa asemakaavakartassa itäinen alue on merkitty **puistoalueena** (VP). Puistoalueen sisälle on merkitty **leikkikenttä** (VK) ja **ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie** (pp). Puustotie ja Kyröläntie ovat merkitty **katualueeksi**. Puustotielle on merkitty **istutettava puurivi** (palloviivamerkintä).

## Asemakaavojen pysäköintinormituksen suunnitteluohje

Asemakaavan muutosalueella 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.

### **Rakennusjärjestys**

Järvenpään rakennusjärjestys on voimassa 20.1.2019 alkaen (Kaupunginvaltuuston päätös 22.10.2018 § 86). Uusi rakennusjärjestys viedään valtuuston hyväksyttäväksi vuoden 2025 aikana.

### **Pohjakartta**

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

### **Tonttijako ja -rekisteri**

Alueen tontit on merkitty tonttirekisteriin.

### **Rakennuskiellot, suojelupäätökset**

Alueella ei ole rakennuskielloja eikä suojelupäätöksiä.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset

Asemakaava laaditaan kaupungin aloitteesta.

Aloite asemakaavan muuttamiseksi on sisältynyt nimeämättömänä vuoden 2021 kaavoituskatsaukseen (Khall 11.1.2021 § 3) vuosien 2022–2025 aikana hyväksyttävänä hankkeena ja kaavoituskatsaukseen vuonna 2022 (Khall 17.1.2022 § 15) nimellä Kyrölän pientalokortteli: *Puistotien varteen, Kyröläntien ja Neilikkadun väliselle alueelle suunnitellaan asumista yleiskaavan antamista lähtökohdista*. Asemakaavan muutos sisältyy vuoden 2024 kaavoituskatsaukseen ja kaavoitussuunnitelmaan (Kh 15.1.2024 § 3) nimellä *Tempakanmäki*.

#### 4.1.1 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaupunkikehityslautakunta pvm §

Kaupunginhallitus pvm §

Kaupunginvaltuusto pvm §

### 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.2.1 Osalliset

- Kaava-alueen maanomistajat ja haltijat
- Naapuritonttien/-tilojen omistajat, haltijat ja asukkaat
- Lähialueiden asukkaat, yritykset ja työntekijät, sekä asukasyhdistykset
- Alueen toimijat (koulu/päiväkoti), seurat ja yhdistykset
- viranomaiset:
  - Uudenmaan liitto
  - Uudenmaan ELY-keskus
  - Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
  - Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
  - Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymä
  - 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
- Järvenpää-Seura ry
- Auris Energia
- Tuusulanjärven Lämpö Oy
- Caruna Oy
- Suomen kaasuenergia Oy
- Elisa Networks Oy
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- DNA Finland Oy
- FNE Finland Oy
- Valokuitunen Oy
- Global Connect Oy
- Täyskuitu Etelä-Suomi Oy
- Nivos Oy
- Suomen pakkauskierrätys RINKI Oy
- Muut, joiden oloihin asemakaava 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 (OAS), liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä koko asemakaavan muutoksen valmistelun ajan Järvenpää-infossa sekä Järvenpään kaupungin internet-sivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, asemakaavan muutosluonnoksesta sekä asemakaavan muutosehdotuksesta saatujen lausuntojen ja mielipiteiden lyhennelmät ja vastineet ovat koottuna liitteessä 4.

#### **4.2.3 Vireilletulo**

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 8.5.2024. Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville 15.5.2024 alkaen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä oli nähtävillä vaihtoehtoisia maankäytön suunnitelmia 15.5.-13.6.2024 välisen ajan Järvenpää-infossa sekä Järvenpään kaupungin verkkosivuilla. Nähtävillä oloaikana osallisilla oli mahdollisuus jättää mielipide osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Yleisötilaisuus osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta järjestettiin 22.5.2024.

Caruna Oy:itä on pyydetty ennakkolausunto koskien asemakaavan muutosalueella sijaitsevaa kaapelia ja sen uudelleen sijoittamisen mahdollisuuksia. Suomen pakkauskierrätys RINKI Oy:lle on ilmoitettu valmisteilla olevasta asemakaavan muutoksesta, jonka toteutuessa kierrätyspiste tulee siirtää asemakaavan muutosalueelta.



Määräaikaan mennessä saapui 24 mielipidettä. Mieli­pidekooste, vaikutukset asemakaavan muutoksen valmisteluun ja mielipiteiden vastineet aihepiireittäin ovat asemakaavan muutoksen selostuksen liitteenä (liite 4).

Määräaikaan mennessä vastaanotettiin neljä lausuntoa: Telia Finland Oy, Keski-Uudenmaan Vesi kuntayhtymä, Järvenpään vesi ja Caruna. Lausuntojen lyhennelmät, vaikutukset asemakaavan muutoksen valmisteluun ja lausuntojen vastineet ovat asemakaavan muutoksen selostuksen liitteenä (liite 4).

Uudenmaanliitto ilmoitti, ettei anna asiasta lausuntoa.

#### **4.2.4 Valmisteluvaihe**

Asemakaavan muutosluonnos on ollut julkisesti nähtävänä 30.10.2024–28.11.2024 välisen ajan Järvenpää-infossa sekä Järvenpään kaupungin verkkosivuilla. Nähtävillä oloaikana osallisilla oli mahdollisuus jättää mielipide asemakaavan muutosluonnoksesta. Yleisötilaisuus asemakaavan muutosluonnoksesta järjestettiin 19.11.2024.

Määräaikaan mennessä saapui kuusi mielipidettä. Mieli­pidekooste, vaikutukset asemakaavan muutosehdotukseen ja mielipiteiden vastineet ovat asemakaavan muutoksen selostuksen liitteenä (liite 4).

Määräaikaan mennessä vastaanotettiin kahdeksan lausuntoa: Telia Finland Oy, Keski-Uudenmaan Vesi kuntayhtymä, museovirasto, Caruna, DNA Tower Finland Oy, Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo, Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, ja Suomen luonnonsuojeluliitto. Lausuntojen lyhennelmät, vaikutukset asemakaavan muutosehdotukseen ja lausuntojen vastineet ovat asemakaavan muutoksen selostuksen liitteenä (liite 4).

#### **4.2.5 Asemakaavan ehdotusvaihe**

Asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville AKL 65§ ja MRA 27§ mukaisesti 30 päiväksi. Asemakaavan muutosehdotus on julkisesti nähtävänä Järvenpää Infossa, sekä Järvenpään kaupungin internet-sivuilla. Asemakaavaehdotuksesta pyydetään lausuntoja ja kirjallisia mielipiteitä.

#### **4.2.6 Hyväksymisvaihe**

Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymisestä päättää Järvenpään kaupunginvaltuusto.

### **4.3 Viranomaisyhteistyö**

Asemakaavan muutosta valmisteltaessa ei ole järjestetty AKL:n 66§ mukaista viranomaisneuvottelua, koska asemakaavan muutoksella ei katsota olevan valtakunnallisia tai erityisen merkittäviä maakunnallisia vaikutuksia. Viranomaisneuvottelun tarpeellisuus arvioidaan asemakaavan muutoksen valmistelun jokaisessa vaiheessa erikseen. Asemakaavan muutoksen

valmistelussa tehdään yhteistyötä viranomaisten kanssa neuvottelemalla ja sähköposteilla sekä pyydetään tarvittavat lausunnot asemakaavan muutoksen valmistelun eri vaiheissa.

## 4.4 Asemakaavan tavoitteet

### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet

Asemakaavan muutoksella yleisten rakennusten korttelialue (Y-6), puistoalue (VP) ja katualue muuttuvat asuinpienalojen korttelialueeksi (AP), lähivirkistysalueeksi (VL) ja katualueeksi.

Asemakaavan valmistelua ohjaa yleiskaava 2040 (hyv. 22.6.2021). Itä osan palstaviljelyalue muuttuu asuinpienalojen korttelialueeksi. Laajempi vehreä metsäinen yleisten rakennusten korttelialueenosa muuttuu lähivirkistysalueeksi palvelemaan Kyrölän asukkaita. Suunnitellulle lähivirkistysalueelle ja sen läpi osoitetaan kävely-yhteydet Neilikkakadulta, Puistotieltä ja Kyröläntieltä.

### 4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Prosessin aikana on laadittu useita vaihtoehtoisia maankäytön suunnitelmia asuinpienalojen korttelialueiden sijoittamiseksi parhaalla mahdollisella tavalla. Mielenpitoisiksi esille tuotu yleisten rakennusten korttelialueella sijaitseva metsäinen osa voidaan muuttaa lähivirkistysalueeksi ja samalla sen kasvillisuus on mahdollista säilyttää. Lisäksi lähivirkistysalueen saavutettavuutta ja kytkeytymisestä kaupungin viherverkostoon voidaan parantaa.

Asemakaavan muutosalue sijaitsee alueella, jossa kunnallistekniset ja muut palvelut ovat olemassa. Tuleva asukasmäärän lisäys tukee alueella olevien palvelujen kysyntää ja siten niiden säilymistä. Asemakaavan muutosalueen kaakkoisosassa kulkee omakotitalotonttien johtolinjoja. Johdoille on osoitettava rasiitteet.

Asemakaavan muutoksesta pidettiin kokous Carunan kanssa 3.2.2025. Kokouksen aikana päätettiin, että Tempakanmäen alueelle riittää yksi Carunan muuntamo, joka osoitetaan asemakaavan muutosehdotuksessa alueen eteläpuolelle Neilikkakadun läheisyyteen. Muuntamon sijainnissa mahdollistetaan huoltoajo. Carunan johdot siirtyvät katualueelle.

Asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläoloaikana kaupunki käynnisti suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun alueen läntisille kortteleille, mutta ei saanut kilpailuehdotuksia. Luonnosvaiheessa saatujen mielipiteiden ja alueelle järjestetyn markkinavuoropuhelun perusteella alueen rakentamisen tehokkuutta ja määrällisiä tavoitteita pienennettiin. Asemakaavan muutosehdotus esittää väljempää ja vähennettyä rakentamisen määrää koko muutosalueella.

## 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset



Keväällä 2024 osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa nähtävillä olleet suunnitelmavaihtoehdot ylhäältä alas; A Kolmisointu (7680 k-m<sup>2</sup>), B Mäkipuisto (9250 k-m<sup>2</sup>) ja C Viherhalkeama (7800–9260 k-m<sup>2</sup>).





*Syksyllä 2024 valmisteluvaiheessa nähtävillä ollut asemakaavan muutoksen luonnos (8000 k-m<sup>2</sup>).*

#### **4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta**

Asemakaavan muutoksen vireilletulon yhteydessä oli nähtävillä maankäytön suunnitelmia. Vaihtoehdot erosivat toisistaan rakennusoikeuden, asuntojen ja asukkaiden määrissä, joihin vaikuttivat asuinpienalojen korttelialueiden suuruus, sijainti, asuinrakennusten tyyppi ja toteuttamistapa. Vaihtoehtoisilla maankäytön suunnitelmissa oli tarkoitus selvittää erilaisten ratkaisujen vaikutukset ympäristöönsä, saada selville alueen asukkaiden ja osallisten mielipiteet maankäytön muutoksista ja samalla täsmentää yleiskaavan tavoitteita asemakaavan muutosluonnoksen valmistelua varten.

Vaihtoehdot olivat A Kolmisointu (7680 k-m<sup>2</sup>), B Mäkipuisto (9250 k-m<sup>2</sup>) ja C Viherhalkeama (7800–9260 k-m<sup>2</sup>). Vaihtoehdoissa A Kolmisointu ja B Mäkipuisto osoitettiin kaksikerroksista rakentamista. Vaihtoehdossa C Viherhalkeama Puustotielle ja Kyröläntielle osoitetuille korttelialueille on mahdollista suunnitella myös kolmikerroksista rakentamista. Asuinpienalojen korttelialueiden (AP) koko ja sijainti määrittivät tarpeen autopaikkojen korttelialueille (LPA) ajoneuvoliittymien kohdilla.

Kaikissa vaihtoehdoissa mäkialue osoitettiin lähivirkistysalueeksi. Hule- ja pintavesien vuoksi osa rinnealueesta sijaitsee asuinpienalojen korttelialueilla. Huoltoajo puistoalueen keskelle osoitettiin vaihtoehtojen mukaan Puustotieltä tai Neilikkakadulta. Vaihtoehto A Kolmisointu säilytti osan

voimassa olevasta puistoalueesta (VP) palstaviljelyalueena. Muissa vaihtoehdoissa koko palstaviljelyalue oli merkitty asuinpienalojen korttelialueeksi (AP).

Vaihtoehdoissa voimassa olevaan asemakaavaan merkitty istutettava puurivi poistuu. Vaihtoehdoissa A Kolmisointu ja C Viherhalkeama Puistotien asuinpienalojen korttelialueiden Puistotien reunaan osoitettiin istutettava puurivi.

Valmisteluvaiheessa nähtävillä oli suunnitelmavaihtoehtojen pohjalta tehty asemakaavan muutosluonnos. Luonnoksen rakennusoikeuden määrä oli 8 000 k-m<sup>2</sup> ja asukasmäärän lisäys noin 160 uutta asukasta kaupunginosaan. Luonnos mahdollisti kaksikerroksista omakoti-, erillistalo- paritalo- ja rivitalorakentamista ja osoitti korttelialueille ohjeelliset pysäköintialueet.

#### 4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Asemakaavatyön aikana arvioidaan maankäytönmuutoksen ja rakentamisen aiheuttamia ilmastovaikutuksia. Tavoitteena on pienentää aiheutuvia päästöjä eli hillitä vaikutuksia ilmastonmuutokseen.

Suunnitelmavaihtoehtoja vertailtiin maankäytönmuutosten aiheuttaman hiilivaraston muutoksen suhteen. Arviointiin hyödynnettiin hiilikartta.org laskuria, jonka arviot ovat suuntaa antavia. Hiilikarttalaskuri käyttää valmiiksi arvioituja prosenttimääriä ja vertaa olemassa olevia tilastoja 25 m x 25 m neliöiden tarkkuudella. Laskuri ei tiedä kasvillisuuden tarkkaa ikää ja kokoa, vaan arvioi kasvillisuustyypin mukaan. Käyttötarkoituksille on laskurissa valmiit prosenttimäärät aiemman kasvillisuuden, uuden kasvipeitteettömän tai kasvipeitteellisen maankäytön mukaan.

Hiilivarastot pienenevät vähiten vaihtoehdoissa A Kolmisointu ja C Viherhalkeama. Kolmisointu ja Viherhalkeama vaihtoehdoissa hiilivaraston muutos suhteessa kerrosneliömäärään on sama -0,027 tCO<sub>2</sub>/k-m<sup>2</sup>. Kaikissa vaihtoehdoissa maaperän hiilivarastot pienenevät. Korttelialueen viherrakentamisella tai olemassa olevan kasvillisuudella vähennetään hiilivarastojen muutosta.

Mäkialueen puustoisuuden säilyminen on ollut kaikissa vaihtoehdoissa lähtökohtana. Puistoalueille (VP) hiilikartta arvioi että 80 % olemassa olevasta kasvillisuudesta jää alueelle, 7 % alueesta on uutta kasvipeitteetöntä aluetta ja loput 13 % on uutta kasvipeitteellistä maankäyttöä.

	VEA Kolmisointu	VEB Mäkipuisto	VEC Viherhalkeama (min – max)	
Hiilivaraston muutos (tCO <sub>2</sub> )	-209	-342	-252	
Kerrosneliömäärä (k-m <sup>2</sup> )	7 680	9 250	7 800	9 260
Asukasmäärän arvio	170	205	173	205
Hiilivaraston muutos per kerrosneliö (tCO <sub>2</sub> /k-m <sup>2</sup> )	-0,027	-0,037	-0,032	-0,027

*Suunnitelmavaihtoehtojen vaikutusten arviointia alueen hiilivarastoon vuoteen 2050 mennessä (sisältää hiilikartta dataa, 07/2024).*

Valmisteluvaiheessa laskettiin asemakaavan muutosluonnoksen vaikutukset hiilivarastoihin samalla työkalulla. Luonnoksessa oli tavoitteena päästä hiilivaraston muutoksen arvoissa lähelle maankäytön vaihtoehtojen pienimpiä tuloksia. Lopulta luonnos sai pienemmät hiilivaraston muutoksen arvot kuin vireilletulovaiheen vaihtoehdot.

	Asemakaavan muutosluonnos
Hiilivaraston muutos (tCO <sub>2</sub> )	-182
Kerrosneliömäärä (k-m <sup>2</sup> )	8 000
Asukasmäärän arvio	160
Hiilivaraston muutos per kerrosneliö (tCO <sub>2</sub> /k-m <sup>2</sup> )	-0,023
Hiilivaraston muutos per asukas (tCO <sub>2</sub> /asukas)	-1,138

*Asemakaavan muutosluonnoksen vaikutus alueen hiilivarastoon vuoteen 2050 mennessä (sisältää hiilikartta dataa, 10/2024).*

#### 4.5.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaratkaisun tärkeimmät tavoitteet ovat ympäristöön soveltuva ja energiatehokas asuinrakentaminen, sekä viher- ja virkistysyhteys mäkialueella.

Vireilletulo vaiheessa annetuissa mielipiteissä nousi esille mäkialueen ja palstaviljelyn merkitys kaupunkilaisille. Asemakaavan muutoksessa mäkialue osoitetaan lähivirkistysalueeksi. Lähivirkistysalueelle mahdollistetaan hyvä saavutettavuus, jotta Tempakanmäen kehitys ei aiheuta viheralueiden väestöpainetta.

Kaupunki on luopumassa palstaviljelytoiminnasta alueella. Palstaviljelyn päättyminen tulee vaikuttamaan alueen ja kaupunginosan sosiaaliseen ympäristöön ja vaikutukset tulee ottaa huomioon kaupungin kehittämisessä. Kaupunki tutkii palstaviljelylle uutta sijaintia, jota ei voida tämän asemakaavatyön aikana vielä esittää korvaamaan poistuvaa viljelyä. Asemakaavan muutosehdotuksessa on keskitytty mahdollistamaan laadukas lähivirkistysalue täydennysrakentamisen ohella.

Asemakaavatyön yhteydessä laadittiin katualueiden mitoitustarkasteluja. Katualueiden leveyksissä varmistetaan riittävä tila tulevaisuuden kannalta.

Valmisteluvaiheessa tulleiden tietojen perusteella asemakaavan muutoksen kaakkoisosaan merkitään johtorasite. Samalla johtorasite mahdollistaa lisäkulkuyhteyden Neilikkadulta mäelle, parantaen asemakaavan muutoksen saavutettavuutta.



## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Asemakaavan muutoksen rakenne



#### *Asemakaavan muutosehdotus (Järvenpään kaupunki 3/2025)*

Asemakaavan muutos mahdollistaa asuinpientalorakentamista Kyröläntien, Puistotien ja Neilikkadun varrelle. Suurin sallittu kerrosluku kaikilla korttelialueilla on kaksi (II). 70 prosenttia tontille sallitusta rakennusoikeudesta saadaan enintään käyttää yksikerroksiseen (I) rakentamiseen. Muutosalueen keskiosa on lähivirkistysaluetta kulkuyhteyksillä kaakosta, etelästä, lännestä ja pohjoisesta.

### 5.2 Mitoitus

Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on noin 3,4 hehtaaria, josta lähivirkistysaluetta on noin 1,1 hehtaaria, asuinpientalojen korttelialueita noin 1,8 hehtaaria ja katualuetta noin 0,5 hehtaaria.

Koko asemakaavan muutosalueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 5950 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi kortteleilla on yhteensä 540 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta talousrakennuksia varten. Asemakaavan muutoksen aluetehokkuus on noin 0,18 ja keskimääräinen tonttitehokkuus on noin 0,34.

Autopaikkoja on varattava autopaikkainormin ja asemakaavamääräyksen mukaisesti. Lopullinen autopaikkamäärä tarkentuu asuntojakauman mukaan rakennuslupavaiheessa.

### 5.3 Palvelut

Asemakaavan muutoksen läntisillä asuinpientalojen korttelialueilla asemakaavassa ilmoitetusta rakennusoikeudesta saa tontilla asuva käyttää 25 % työ-, yms. palvelutiloiksi, joissa harjoitettu toiminta ei aiheuta ympäristölle häiriötä.

Asemakaavan muutos ei lisää julkisia tai kaupallisia palveluita eikä vaikuta lähiympäristön olemassa oleviin. Kaikki lähiympäristön palvelut ovat kävelyetäisyydellä. Alueella sijainnut palloilukenttä on poistunut käytöstä ja uusi kenttä sijaitsee Kyrölän koulun pihalla.

### 5.4 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan muutos 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. Asemakaavan muutos määrää ympäristöön sopeutuvaa ja energiatehokasta asuinpientalorakentamista.

Korttelialueiden hulevedet tulee käsitellä viivyttämällä ennen niiden johtamista hulevesiverkkoon ja rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tonttikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma.

Pintavesien ohjaus ja hulevedet tulee käsitellä asuinpientalojen korttelialueilla maanpinnan korkeuserojen vuoksi.

Rakennusluvan yhteydessä tulee lisäksi esittää tonttikohtainen akustisen asiantuntijan laatima selvitys melun-, runkomelun ja tärinäntorjunnasta.

Asemakaavan muutos muuttaa metsämäisen mäkialueen lähivirkistysalueeksi useilla kulkureiteillä, mahdollistaen alueen virkistyskäytön. Asemakaavan muutoksessa on huomioitu, että viheralueiden käyttö täydennysrakentamisessa kasvattaa olemassa olevien viheralueiden väestöpainetta. Väestöpaineen laskemisessa käytetään yleisesti kansainvälisesti viiden minuutin tai 300 metrin kävelyetäisyyttä maksimietäisyytenä lähiviheralueelle kaupunkilaisten terveyden ja hyvinvoinnin ylläpitämiseksi. Asemakaavan muutosehdotuksessa on varmistettu, etteivät alueiden käytön muutokset huononna lähiviheralueen saavutettavuutta.



Mäkialueen puusto on säilytettävä lähivirkistysalueen sisällä, sekä säilytettävä tai istutettava asuinpienalojen korttelialueiden sisällä.

## 5.5 Aluevaraukset

### 5.5.1 Korttelialueet

#### Asuinpienalojen korttelialue (AP-30)

Korttelialueelle saa rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin. Asemakaavassa ilmoitetusta rakennusoikeudesta saa tontilla asuva käyttää 25 % työ-, yms. palvelutiloiksi, joissa harjoitettu toiminta ei aiheuta ympäristölle häiriötä. Rakennuksen tulee olla vähintään 4 metriä 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. Julkisivut tulee jäsenellä ja julkisivuväriytyksen tulee soveltua alueen ilmeeseen.

Tontilla tulee säilyttää tai istuttaa vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 100 m<sup>2</sup> kohti. Tontille on rakennettava vähintään 5 m<sup>2</sup> 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.

Rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten ulkoapäin tunkeutuvan melun, runkomelun sekä tärinän torjuntaan. Melutaso ei saa ylittää ulkona oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7–22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22–7) 50 dB. Uusilla alueilla on melutason yöohjearvo kuitenkin 45 dB.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tonttikohtainen akustisen asiantuntijan laatima selvitys melun-, runkomelun ja tärinätorjunnasta.

Asuinrakennuksen energiatehokkuuden tulee olla rakentamisluvan hakemisen ajankohtana määriteltyä A-energialuokkaa tai sitä vastaavaa.

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-m<sup>2</sup>. Paikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.

Kaavamääräys koskee kortteleita 439, 455 ja 456, jotka on tarkoitus toteuttaa yhtiömuotoisena. Julkisivuja koskevalla määräyksellä halutaan varmistaa rakentamisen sopeutuminen lähiympäristöön. Rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II). 70 % sallitusta rakennusoikeudesta saadaan enintään käyttää I kerrosta varten. Rajoitus varmistaa riittävän väljät tonttiratkaisut ja hyvät elinympäristön edellytykset. Melumääräykset ohjeistavat suojaamaan piha-alueet Puistotien liikennemelulta.

Korttelialueiden mäen lakialueen osan puusto on säilytettävä tai tarvittaessa uudistettava. Korttelialueiden sisälle jäävän puuston säilymistä tukee myös määräys yhdestä säilytettävästä tai istutettavasta puusta jokaista rakentamatonta 100 m<sup>2</sup> tontin osaa kohden. Rakennusalojen rajaukset varmistavat, että mäki jää vähälle rakentamiselle. Piha-alueella kasvavien puiden säilyttämismahdollisuudet tulee tutkia rakennusten sijainnin ja tonttijärjestelyjen suunnittelussa.

Korttelialueilla on ohjeelliset pysäköintialueet ajoliittymien läheisyydessä. Asemakaavassa on osoitettu korttelin 455 sisäinen ajoyhteys.

### Asuinpienalojen korttelialue (AP-31)

*Korttelialueelle saa rakentaa erillisiä tai kytkettyjä korkeintaan kaksiasuntoisia pientaloja asumistarkoituksiin yhtenäisen suunnitelman mukaan.*

*Julkisivut ja kaikki rakenteet on tehtävä laadukkaasti kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristön, kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimuksiin. Julkisivut tulee jäsenellä ja julkisivuväriytyksen tulee soveltua alueen ilmeeseen.*

*Tontilla tulee säilyttää tai istuttaa vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 100 m<sup>2</sup> kohti. Tontille on rakennettava vähintään 10 m<sup>2</sup> 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.*

*Rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten ulkoapäin tunkeutuvan melun, runkomelun sekä tärinän torjuntaan. Melutaso ei saa ylittää ulkona oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7–22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22–7) 50 dB. Uusilla alueilla on melutason yöohjearvo kuitenkin 45 dB. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tonttikohtainen akustisen asiantuntijan laatima selvitys melun-, runkomelun ja tärinätorjunnasta.*

*Asuinrakennuksen energiatehokkuuden tulee olla rakentamisluvan hakemisen ajankohtana määriteltyä A-energialuokkaa tai sitä vastaavaa.*

*Autopaikkoja on varattava vähintään:*

- yksi- tai kaksiasuntoiset pientalot 2 autopaikkaa / asunto
- 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-m<sup>2</sup>. Paikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.

Kaavamääräys koskee Kyrölän puiston alueelle suunniteltavaa pientalokorttelia, joka on tarkoitus toteuttaa yhtiömuotoisena. Julkisivuja koskevalla määräyksellä halutaan varmistaa rakentamisen sopeutuminen lähiympäristöön. Rakennusalan rajauksessa on otettu huomioon riittävä etäisyys ympäröiviin olemassa oleviin rakennuksiin. Rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II). 70 % sallitusta rakennusoikeudesta saadaan enintään käyttää I kerrosta varten. Rajoitus varmistaa riittävän väljät tonttiratkaisut ja hyvät elinympäristön edellytykset.

Korttelialueen länsipuoleinen puusto on säilytettävä tai tarvittaessa uudistettava. Korttelille ajo tapahtuu Kyröläntieltä ja korttelin pohjoispäähän on merkitty ohjeellinen auton säilytyspaikan rakennusala, jolle saa rakentaa autokatoksia ja -talleja sekä jätehuoltotiloja rakennusoikeuden lisäksi.

Alueen sisälle on osoitettu avo-ojan merkintä hulevesiä varten.

## 5.5.2 Muut alueet

### Lähivirkistysalue (VL)

Kaavamääräys koskee alueen keskellä sijaitsevaa mäki-aluetta ja sen yhteyksiä Kyröläntielle, Puistotielle ja Neilikkakadulle. Lähivirkistysalueen keskelle on merkitty virkistysalueen osa, jonka puustoisuus on säilytettävä (vs-1). Asemakaavan muutos osoittaa ohjeelliset ulkoilulle ja virkistykselle varatut reitit (ul) Kyröläntieltä, Puistotieltä ja Neilikkakadulta. Neilikkakadulta on ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa (pp/h).

Alueelle on osoitettu ohjeellisena puistomuuntamon sijainti (mu) Neilikkakadun varrelle ja kaakossa maanalaista johtoa varten varattu alueen osa (j).

Lähivirkistysalueen mahdolliset pintavaluntavedet, jotka eivät imeydy maaperään, johdetaan ympäröivien katualueiden hulevesiverkostoon.

Lähivirkistysalueen toteutus ratkaistaan myöhemmin puistosuunnitelmassa.

### Katualue

Kyröläntielle osoitetaan vähintään 12 metrin katualueen leveys ja Puistotielle vähintään 18 metrin leveys. Katualueiden toteutus ratkaistaan katusuunnitelmassa. Asemakaavan muutos poistaa Puistotien katualueelta puurivin merkinnän.

## 5.6 Asemakaavan muutoksen vaikutukset

### 5.6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Alueella ei ole rakennuksia. Asemakaavan muutoksen toteutuminen lisää Kyrölään kaupunginosaan noin 60 asuntoa ja noin 120 asukasta. Uudet asuinrakennukset sopeutuvat mittakaavaltaan lähiympäristön pientalo- ja rivitalorakentamiseen. Rakentaminen muuttaa Puistokadun ulkokaarten ilmettä, kun nykyisestä yleisten rakennusten korttelialueesta avoin kenttä rakentuu asuinkäyttöön.

Itäisen asuinpienalojen korttelialueen (AP-31) viereisillä tonteilla on olemassa olevia rakennuksia, joihin rakentaminen tulee vaikuttamaan. Asemakaavatyön aikana tehdyn varjotarkastelun perusteella rakentaminen tulee varjostamaan talvisin ympäröiviä taloja, mutta ei koko päivän aikana. Varjotarkastelu seuraavalla sivulla. Haitalliseksi koettuja varjostusvaikutuksia on vähennetty rajaamalla asemakaavan muutoksen rakennusaloja ja rakentamisoikeuden määrää, mutta lopullisiin varjostuksiin vaikuttavat tarkempi rakennussuunnittelu ja toteutus.

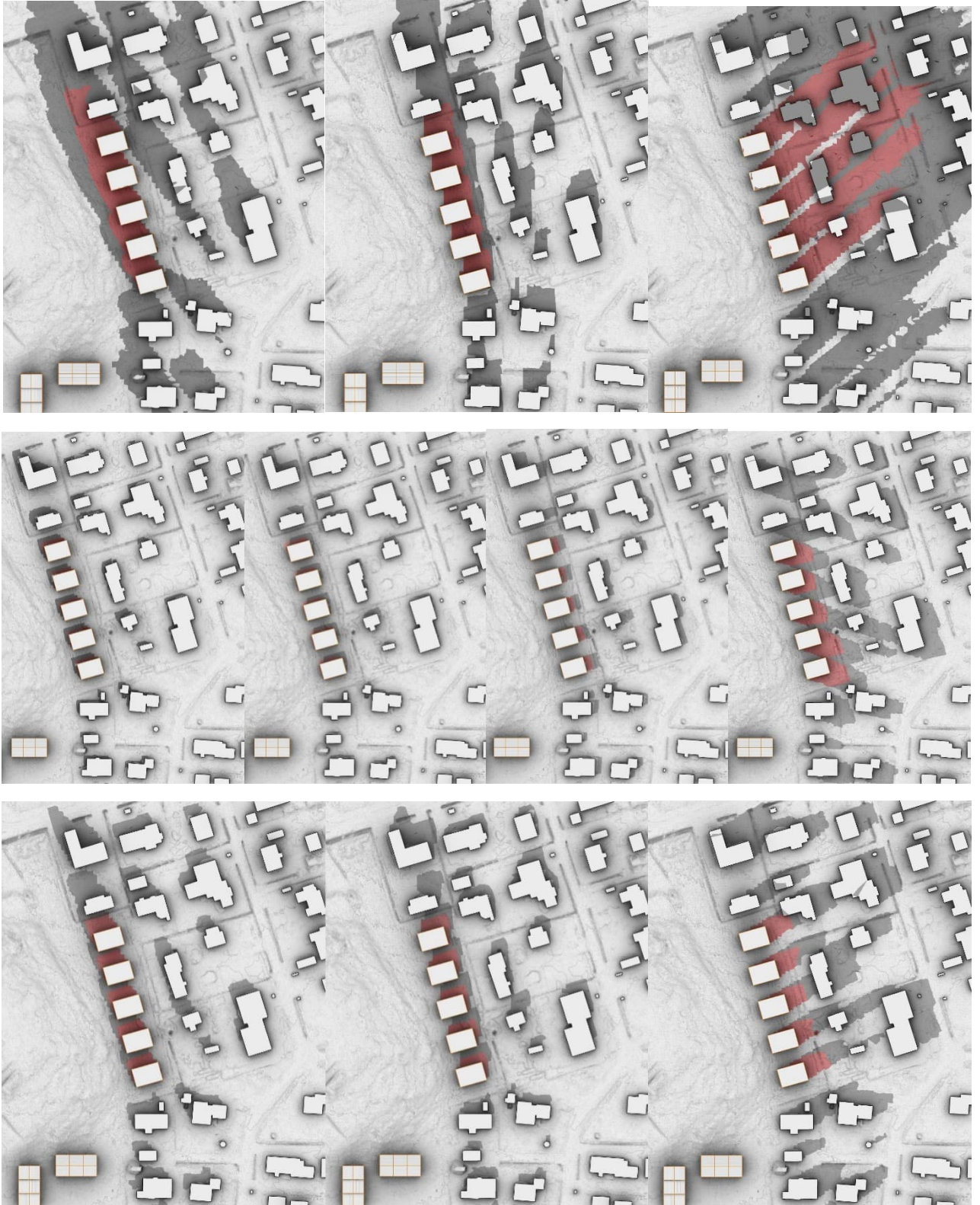
### 5.6.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavan muutos korvaa nykyistä puistoaluetta asuinpienalojen korttelialueeksi.

Yleisten rakennusten korttelialueen keskiosa muuttuu lähivirkistysalueeksi, joka on kooltaan noin 1,1 hehtaaria. Lähivirkistysalueen pinta-ala on suurempi kuin voimassa olevan asemakaavan puistoalue. Lähivirkistysalue mahdollistaa puustoisien mäkialueiden kasvillisuuden säilyttämisen ja alueen kytkeytymisen kaupungin viherverkostoon. Virkistysreitit mahdollistavat alueen saavutettavuuden.

Yleisten rakennusten korttelialueen käytön poistuminen on vähentänyt välituntikäytöstä aiheutunutta korttelialueen rinteiden kulumista. Lähivirkistysalueen muutos voi lisätä aluskasvillisuuden kulumista käyttäjämäärän kasvaessa. Asemakaavan muutoksen määräykset lähivirkistysalueen ja asuinpienalojen korttelialueiden sisällä ohjaavat puuston säilymiseen Tempakanmäellä.





*Alustava varjoanalyysi asemakaavan AP-31 korttelialueesta. Mallinnettu Rhino 7:n Ladybug -ohjelmalla (02/2025). Mallinnus perustuu Suomen valo-olosuhteisiin 1.2., 1.6. ja 1.10. kellonaikoina 10.00, 13.00 ja 16.00. Kesäkuun mallinnuksesta on lisäksi 19.00 kellonaika. Harmaa varjo esittää kaksi-kerroksisena, punainen varjo yksi-kerroksisena.*

### 5.6.3 Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavassa osoitettujen katualueiden luonne säilyy muutoksen myötä nykyisellään.

Uudisrakentamisen tuoma asukasmäärän lisäys ei kasvata liikennemääriä merkittävästi nykyisiin liikennemääriin verrattuna. Alueelta on poistunut eteläosan navettarakennuksen aiheuttaman liikennemäärä. Uuden asumisen arvioidaan tuottavan liikennettä noin 180–200 ajoneuvolla vuorokaudessa. Uusien asuinpientalojen korttelialueiden ajoliittymät sijaitsevat yhtä lukuun ottamatta Kyröläntiellä ja Neilikkakadulla. Autoliikenteen sujuva liittyminen Ainolanväylälle vähentää liikenteen aiheuttamia haittoja katuverkossa.

Asemakaavatyön aikana on laadittu katujen tilavaraustarkasteluja ja on otettu huomioon riittävä katutila tulevaisuuden mahdollisille muutoksille. Kyrölän- ja Puistotien risteyksen katualue laajenee johtorasitteiden vuoksi. Kyröläntien suojatiejärjestelyt muuttuvat koulun kohdalla, mutta tarpeelliset suojatiet säilyvät. Huoltoajoyhteys asemakaavan muutosalueen keskellä sijaitsevalle lähivirkistysalueelle osoitetaan Neilikkakadun puolelta.

### 5.6.4 Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Asemakaavan muutosalue sijaitsee olemassa olevien kunnallisteknisten verkostojen piirissä ja olemassa olevalla katuverkoston varrella, jolloin niistä aiheutuvat päästöt ovat keskimääräistä pienemmät.

Asemakaavan merkittävin päästölähde on rakennusten rakentaminen. Rakentamisen päästöjen vähentämiseen voidaan vaikuttaa materiaali- ja energiavalinnoilla ja suurin yksittäinen vaikutus on lämmitysmuodolla. Järvenpään voimalaitoksella tuotettavan kaukolämmön CO<sub>2</sub>-päästökerroin on ollut vuonna 2023 52,2 kg/MWh. Uusien asuinrakennusten energiatehokkuusluokaksi vaaditaan A. Korkea energiatehokkuusluokka vähentää uusien rakennusten pitkäaikaisia päästöjä.

Alustavien suunnitelmien versioista on vertailtu lämmitysmuodon ja materiaalien vaikutuksia hiilijalanjälkeen. Asemakaavan muutoksen aikana on vertailtu Helsingin käyttämän HAVA-laskurin ja vuoden 2020 Tuusulan asuntomessujen hiilijalanjälkilaskennan rakennustyyppien päästöarvoja. Luvut ovat suuntaa antavat, koska lopullinen hiilijalanjälki riippuu tonttikohtaisesta toteutussuunnittelusta. Muutosehdotus sai yleisesti pienemmän hiilijalanjäljen arvot kuin muutosluonnos johtuen vähemmästä rakentamisen määrästä.

Runkorakenne / lämmitysmuoto	Asemakaavan muutosluonnos		Asemakaavan muutosehdotus	
	(kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> )		(kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> )	
	kaukolämpö	maalämpö	kaukolämpö	maalämpö
puu tai ranka	150 000	77 920	112 500	58 440
massiivipuu	173 920	82 320	130 440	61 740
kivi	161 760	90 480	121 320	67 860

*Asemakaavan muutosluonnoksen ja muutosehdotuksen suuntaa antavat hiilijalanjälkilaskelmat 50 vuoden aikana. (Järvenpään kaupunki, 03/2025).*

Asemakaavan muutosalue sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä. Puistotiellä kulkee bussilinja 24B ja Ainolan nykyinen rautatieseisake on 600 metrin päässä. Joukkoliikenneyhteydet vähentävät yksityisautoilun tarvetta ja aiheuttamia hiilidioksidipäästöjä. Puistotien ja Kyröläntien polkupyöräilyolosuhteita parannetaan pyöräilyn kehittämissuunnitelman mukaisesti, kun katuja uudistetaan.

Asemakaavan muutoksessa lähivirkistysalueeksi osoitettavan alueen hiilivarasto on suurempi kuin voimassa olevan asemakaavan puistoksi osoitetun alueen. Yleisten rakennusten korttelialueen osan muuttaminen lähivirkistysalueeksi turvaa alueen suurimman hiilivaraston. Asemakaavan muutosehdotuksesta on laskettu Hiilikartta.org -laskurilla hiilivaraston muutosarvo, josta lisää tietoa löytyy kohdasta **4.5.2. Valittujen vaihtoehtojen vertailu**. Alla on hiilikarttalaskurin arvot asemakaavan muutosehdotuksesta verrattuna luonnokseen. Ehdotuksen hiilivaraston muutos sai pienemmän arvon kuin luonnos, mutta ehdotus ei ole yhtä tehokas hyödyntämään menetettyä hiilivarastoa. Tämä johtuu kerrosneliömäärän huomattavasta pudotuksesta luonnoksesta ehdotukseen. Toisin sanoen, asemakaavan muutos aiheuttaa pienemmän hiilivarastojen menettämisen mutta koko kaupungin kehityksen kannalta ei hyödynnä yhtä hyvin aluetta. Ehdotuksen hiilivaraston muutos per kerrosneliö (-0,027 tCO<sub>2</sub>/k-m<sup>2</sup>) on sama kuin vireilletulovaiheen pienarvoisimmat vaihtoehdot.

Ilmastonmuutoksen sopeutumisen keinoina asemakaavan muutoksessa ovat puuston säilyttäminen ja hulevesien hallinta. Pintavesien ohjaus ja hulevedet tulee käsitellä asuinpientalojen korttelialueilla maanpinnan korkeuserojen vuoksi. Korttelialueiden hulevedet tulee käsitellä viivyttämällä ennen niiden johtamista hulevesiverkkoon, ja rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tonttikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma. Hulevesien käsittely mäen ympärillä uusissa kortteleissa auttaa lähiympäristönkin hulevesien hallintaa, koska mäki on alueen merkittävä vedenjakaja.

	Asemakaavan muutosluonnos	Asemakaavan muutosehdotus
Hiilivaraston muutos (tCO <sub>2</sub> )	-182	-163
Kerrosneliömäärä (k-m <sup>2</sup> )	8 000	5 950
Asukasmäärän arvio	160	120
Hiilivaraston muutos per kerrosneliö (tCO <sub>2</sub> /k-m <sup>2</sup> )	-0,023	-0,027
Hiilivaraston muutos per asukas (tCO <sub>2</sub> /asukas)	-1,138	-1,358

*Asemakaavan muutosluonnoksen ja muutosehdotuksen vaikutus alueen hiilivarastoon vuoteen 2050 mennessä (sisältää hiilikartta dataa, 03/2025).*



### 5.6.5 Vaikutukset hulevesiin

Korttelialueiden hulevedet tulee käsitellä viivytämällä ennen niiden johtamista hulevesiverkkoon, ja rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tonttikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma. Asuinpientalojen korttelialueiden hulevesimääräykseksi on arvioitu riittävän hule-12 merkintä, asemakaavamääräyksellä:

*”Korttelialueella syntyviä hulevesiä on viivytettävä tonteilla rakentamisaikana ja sen jälkeen siten, että viivytyspainanteiden, altainen tai säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla vähintään 1,0 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> vettä läpäisemättömästä pintamateriaalista. Mahdollisen viherkaton osalta vain kolmannes sen pinta-alasta lasketaan läpäisemättömäksi pinta-alksi. Viivytysrakenteen tulee suunnitella siten että rakenteen täysi tilavuus tyhjenee 12–24 tunnin kuluessa. Viivytysrakenteessa tulee olla ylivuoto, joka ohjaa ylivuotavat hulevedet hallitusti normaalille virtausreitille tai tulvareitille. Korttelissa on mahdollista toteuttaa useamman kiinteistön yhteisiä hulevesien hallintaratkaisuja. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tonttikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma.”*

Asuinpientalojen kortteleiden sijainnit mäen ympärillä vähentävät ympäröivien tonttien hulevesikuormittuvuutta, kun kortteleiden hulevesien hallinta on tehty määräysten mukaisesti. Lisäksi itäisen asuinpientalojen korttelialueen AP-31 sisälle on merkitty avo-oja, jota korttelin tulee ylläpitää osana hulevesien hallintaa.

Lähivirkistysalueen mahdolliset pintavaluntavedet, jotka eivät imeydy maaperään, johdetaan ympäröivien katualueiden hulevesiverkostoon.

### 5.6.6 Vaikutukset sosiaaliseen ympäristöön

Asemakaavan muutos vähentää alueen sisällä toimintojen määrää ja olemassa olevia kohtaamispaikkoja, vaikuttaen sosiaalisen ympäristön monipuolisuuteen.

Sosiaalisen ympäristön muutokset ovat osin tapahtuneet yleisten rakennusten korttelialueen koulurakennuksen purkamisen ja korvaamisen myötä. Muutoksessa luoteiskulman avonainen kenttä poistuu palloilukenttäkäytöstä asuinrakentamiseen. Palloilukentän poistuminen on jo huomioitu uuden Kyrölän koulun piha-alueella, jossa on korvaava palloilukenttä.

Kaupunki on luopumassa palstaviljelytoiminnasta Tempakanmäen alueella ja asemakaavan muutoksen yhteydessä ei vielä osoiteta korvaavaa palstaviljelyaluetta muualta. Palstaviljelyn poistuminen tulee vaikuttamaan sosiaaliseen ympäristöön haitallisesti, vähentäen yhteisöllisyyttä. Palstaviljelyalueen poistuminen Tempakanmäen alueelta asemakaavan muutoksen toteutuessa vähentää viljelytoiminnan mahdollistamaa sosiaalista kohtaamista ja hyvinvointivaikutuksia. Palstaviljelytoiminnan siirtyminen tulee vaikuttamaan varsinkin iäkkäämpien ihmisten mahdollisuuteen harjoittaa toimintaa, sillä heihin kasvavat etäisyydet vaikuttavat merkittävimmin.

Lähivirkistysalue toimii sosiaalisen kohtaamisen paikkana lähialueiden asukkaille ja laajemminkin viherverkoston käyttäjille. Lisäksi metsäalue mahdollistaa koululaisille ja päiväkotilaisille oppimisympäristön läheisessä luonnossa. Lähivirkistysalueen lopullinen toteutus ratkaistaan puistosuunnitelmalla, mutta alueenrajaus mahdollistaa varsinkin Kyröläntien ja Puistotien varrella



monipuolisiin ja viihtyisiin kehittämiskäytäntöihin samalla kun asemakaavan mukaisesti varmistuu mäkialueen virkistyskäyttö.

Uudisrakentaminen lisää asukkaita koulun ja päiväkodin ympäristöön, jotka voivat hyötyä palveluista. Lisäksi uudisrakentaminen usein nostaa alueen viireystasoa ja kiinnostusta.

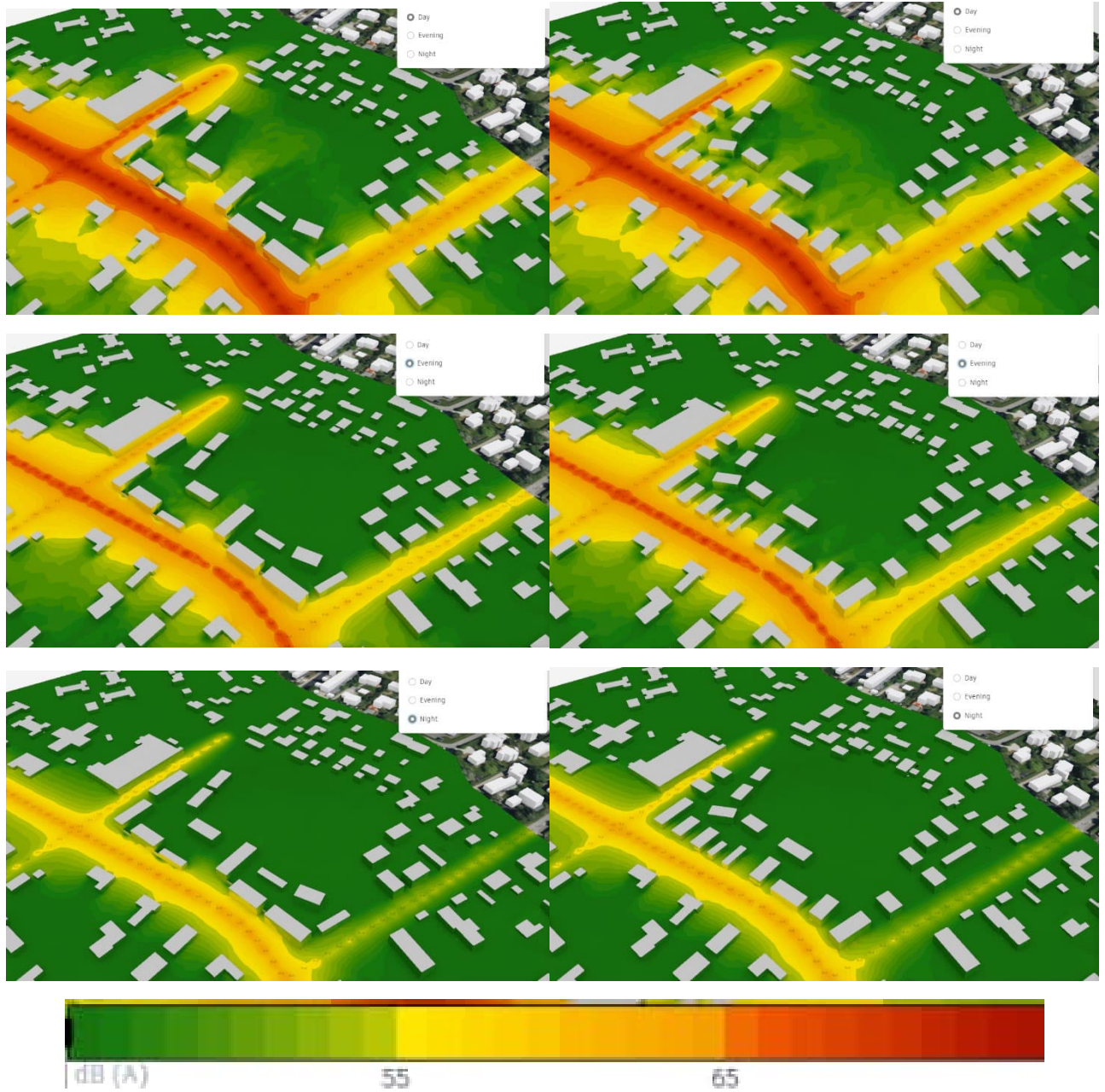
### **5.6.7 Muut vaikutukset**

Asemakaavan muutoksen myötä Puistotien ja Esikkokadun risteyksessä sijaitseva RINKI Oy:n ekopiste siirtyy. RINKI Oy vastaa lajittelupisteen uuden sijainnin etsimisestä.

## **5.7 Ympäristön häiriötekijät**

Suomen rautatieverkon päärata kulkee noin 350 metrin päässä asemakaavan muutosalueesta. Rautatien ja ympäröiviltä kaduilta kantautuvat äänet on otettava huomioon rakennusten sijoittamisessa ja suunnittelussa rakennusjärjestyksen mukaisesti (62 § Rakennusjärjestys 2013). Rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten ulkoapäin tunkeutuvan melun, runkomelun sekä tärinän torjuntaan. Melutaso ei saa ylittää ulkona oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7–22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22–7) 50 dB. Uusilla alueilla on melutason yöohjearvo kuitenkin 45 dB. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tonttikohtainen akustisen asiantuntijan laatima selvitys melun-, runkomelun ja tärinätorjunnasta.

Asemakaavan muutosalueesta on tehty alustava melumallinnus Forma -ohjelmalla. Ohjelma ei käytä Suomen ohjearvojen kellonaikoja, vaan jakaa arvot päivään, iltaan ja yöhön. Toisin sanoen arvot ovat suuntaa antavat. Melumallinnuksessa junarata ei vaikuttanut meluarvoihin, vaan merkittävin liikennemelu oli Puistotie. Melumallinnuksessa tutkittiin kahta eri massoitteluratkaisua. Liikennemäärät perustuvat liikennejärjestelmäsuunnitelma 2040 loppuraportin ennustevuoden 2040 arvoihin (Järvenpään kaupunki, Uudenmaan ELY-keskus, Sitowise 02/2020). Mallinnusten perusteella Puistotien liikennemelu tulee huomioida varsinkin kortteleissa 439 ja 455 sijoittamalla rakennuksia ja meluaitoja tien varrelle.



*Kuvaotteet kahdesta melumassoittelusta Forma -ohjelmalla. Vasemman puoleisessa massoittelussa rakennukset suojaavat piha-alueita ja oikean puoleisessa massoittelussa pitkittäiset rakennukset suojaavat piha-alueita. Ensimmäiset esittävät mallinnusta päivällä (6–18), toiset esittävät illalla (18–22) ja kolmannet yöllä (22–06). (Järvenpään kaupunki 02/2025.)*

## 5.8 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty liitteessä 2.

## 5.9 Nimistö

Asemakaavan muutoksessa lähivirkistysalue nimetään Kyrölän puistoksi. Nimi on ollut aikaisemmin Tanhuniityllä sijainneen puiston nimenä ja poistuvan asemakaavan puistoalueen nimenä.



## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan muutoskartta määräyksineen ja asemakaavan muutoksen selostus määrittelevät ja ohjaavat alueelle mahdollisen toteutuksen. Havainnollistava suunnitelma löytyy selostuksen liitteestä 3.



*Havainnollistava viitesuunnitelma asemakaavan muutoksen toteutuksesta (03/2025 Järvenpään kaupunki).*



## 6.2 Toteuttamisen ajoitus

Asemakaavan muutosalue on kaupungin omistuksessa ja kunnallisteknisten verkostojen yhteydessä.

Asemakaavan muutoksen mukainen toteutussuunnittelu ja rakennuslupien valmistelu voidaan aloittaa, kun asemakaavan muutos on hyväksytty, kuulutettu voimaan ja kun tarvittavat kiinteistötekniiset toimenpiteet sekä kiinteistönmuodostus on suoritettu.

Asuinpienalojen korttelialueet suunnitellaan kaupungin luovutettaviksi tonteiksi.

## 6.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan muutoksen toteutuksessa seurattavia asioita ovat muun muassa toteutuksen laatu, hulevesien ohjautuminen, viivytykset ja laatu, jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien toteutuminen, viheryhteyksien toteutuminen ja kytkeytyminen nykyiseen viherverkostoon, sekä ilmastovaikutusten hillintä ja sopeutuminen.

Järvenpäässä 10.03.2025

Hannele Selin  
Kaavoitusjohtaja

Werner Vähä-Impola  
Arkkitehti

Maria Suutari-Jääskö  
Kaupunkikuva-arkkitehti

## Tempakanmäki

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63 §)



Asemakaavan muutos

Dnro: JARDno-2024-48

Kaavatunnus: 040021

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tehtävänä on kertoa osallisille:

- Mitä kaavoitus koskee
- Mihin sillä pyritään
- Ketkä ovat osallisia
- Miten ja milloin voi osallistua
- Miten kaavoituksen kulusta tiedotetaan
- Miten vaikutuksia arvioidaan
- Kuka kaavaa valmistelee ja mistä saa lisää tietoa

## Sisällysluettelo

1.	Mitä tapahtuu ja missä? .....	3
2.	Mitä on suunnitteilla? .....	4
3.	Suunnittelun lähtötiedot.....	4
4.	Osalliset.....	7
5.	Miten ja milloin voi osallistua?.....	8
6.	Kaavan vaikutusten arviointi .....	10
7.	Aikatauluarvio .....	10
8.	Mielipiteet aloitusvaiheessa .....	11
9.	Yhteystiedot.....	11

# 1. Mitä tapahtuu ja missä?

Kyrölän (4.) kaupunginosan alueella, Puistotien, Kyröläntien ja Neilikkakadun rajaamalle alueelle valmistellaan Tempakanmäki asemakaavan muutosta Järvenpään kaupungin asemakaavoituksessa virkamiestyönä. Asemakaavan muutosehdotus valmistellaan osalle asemakaava-aluetta kaupungin ja tulevan tontinomistajan kanssa yhteistyössä.

Tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (MRL 63§) osalliset saavat tietoa asemakaavan valmistelun vaikuttamismahdollisuuksista ja niiden aikataulusta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan tarkistaa asemakaavan valmisteluvaiheen aikana tarpeen mukaan.

## 1.1 Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee Kyröläntien ja Puistotien kulmauksessa yleisten rakennusten korttelialuetta eli korttelin 439 tonttia 3 (186-4-439-3), Kyrölänpuistoa (186-401-1-2575, osa 186-401-1-2666), sekä osia Kyröläntien ja Puistotien katualueesta (osa 4-9901-0, 186-401-1-1130, 186-401-1-1131, osa 186-401-1-2666, 186-401-1-2640). Suunnittelualue voi tarkentua asemakaavasuunnitteluprosessin edetessä.

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Kyrölän nykyiseen koulutonttiin, lännessä Puistotien varren asuintontteihin, etelässä Neilikkakatuun ja idässä puistonreunan pientalotontteihin.

Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 3 ha. Suunnittelualue on rakentamaton, sillä alueen pohjoisosasta on purettu Kyrölän koulu ja eteläosasta toimistokäytössä ollut Stenbackan navetta. Koulutoiminnot ovat siirtyneet Kyröläntien pohjoispuolella sijaitsevalle tontille. Suunnittelualueen pohjoisosassa on pelikenttäaluetta, länsi- ja eteläosassa avointa hiekka-aluetta, johon on tällä hetkellä tilapäisesti sijoitettu myös jätteiden kierrätyspiste. Keskellä suunnittelualuetta, koulun piha-alueena toimineella puustoisella mäellä sijaitsee polkuverkosto alueen läpi. Suunnittelualueen itäosassa sijaitsevalle puistolle on sijoitettu viljelypalstoja.

Suunnittelualueen pohjoispuolella on päiväkotia ja koulu pysäköinti- ja piha-alueineen sekä päivittäistavarakauppa. Lähiympäristössä on laajalti pientaloasutusta. Etäisyys keskustan rautatieasemalle on linnuntietä vajaa 2 km ja Ainolan rautatieasemalle noin 500 m.



Ote opaskartasta (Järvenpään karttapalvelu 3/2024). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti ja rajaus punaisella.



## 1.2 Aloite tai hakija

Asemakaavan muutos laaditaan Järvenpään kaupungin aloitteesta.

Asemakaava-aloite on ollut mukana vuoden 2021 kaavoituskatsauksessa (Khall 11.1.2021 § 3) nimeämättömänä, vuosien 2022–2025 aikana hyväksyttävänä hankkeena ja esitelty tarkemmin kaavoituskatsauksessa 2022 (Khall 17.1.2022 § 15) nimellä Kyrölän pientalokortteli: *Puistotien varteen, Kyröläntien ja Neilikkakadun väliselle alueelle suunnitellaan asumista yleiskaavan antamista lähtökohdista*. Asemakaavamuutoksen nimi on tämän jälkeen tarkentunut muotoon *Tempakanmäki* ja on esitelty uudella nimellä vuoden 2024 kaavoituskatsauksessa ja kaavoitussuunnitelmassa (Kh 15.1.2024 § 3).

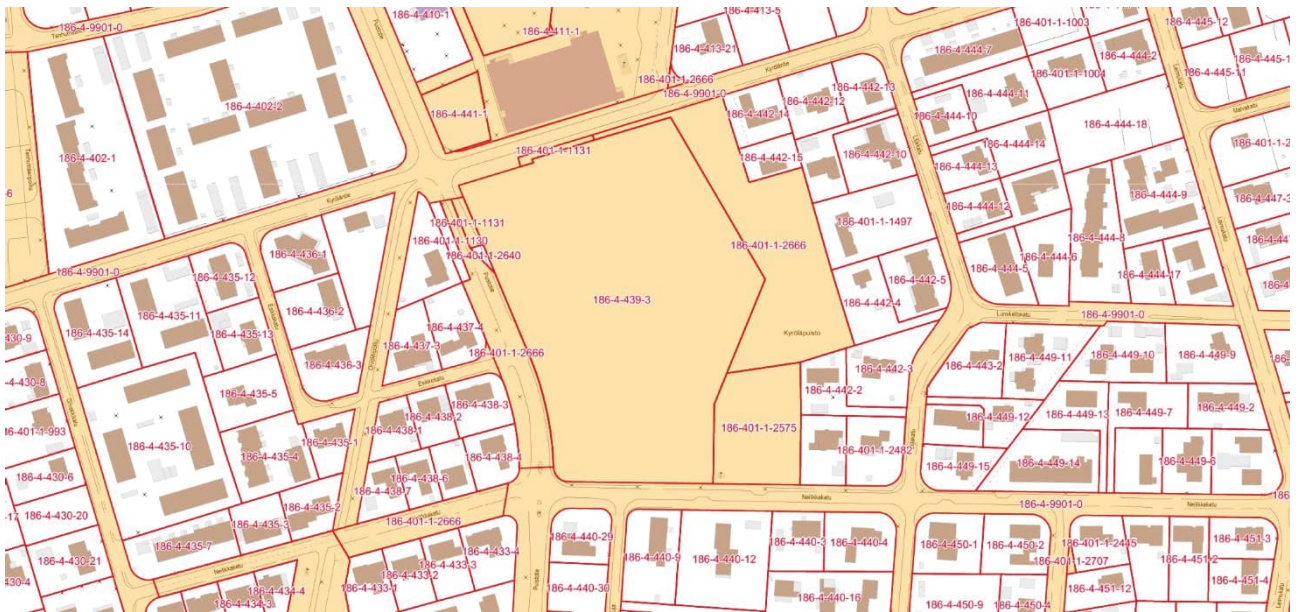
## 2. Mitä on suunnitteilla?

Asemakaavasunnittelun tavoitteena on tutkia mahdollisuudet muuttaa alueen asemakaava asuin- ja puistokäyttöön. Asemakaavan valmistelua ohjaa Järvenpään yleiskaava 2040. Alueelle laaditaan erillinen tonttijako asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

## 3. Suunnittelun lähtötiedot

### 3.1 Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin Järvenpään kaupungin omistuksessa. Puistotiellä sijaitsevat kiinteistöt 186-401-1-2640 ja 186-401-1-1130, jotka ovat yksityisessä omistuksessa.



*Ote Järvenpään kaupungin maanomistuksesta ja kiinteistörajoista (Karttapalvelu 2/2024). Oranssilla merkityt alueet ovat kaupungin omistuksessa.*

### 3.2 Maakuntakaava

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



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

### 3.3 Yleiskaava

Järvenpään kaupungin yleiskaavassa 2040 (KV 14.12.2020 § 80 ja suunnittelualueen osalta 22.3.2021 § 16, lainvoimainen 22.6.2021) suunnittelualue on **Pientalovaltaista asuntoaluetta** (AP), joka varataan ensisijaisesti monipuoliselle pientalovaltaiselle asumiselle sekä sitä palveleville lähipalveluille sekä alueen luonteeseen soveltuvalle elinkeinotoiminnalle. Suunnittelussa tulee varmistaa riittävät lähivirkistysalueet sekä viheryhteysien jatkuminen. Alueen suunnittelussa tulee edistää palvelujen saavutettavuutta joukkoliikenteellä, kävellen ja pyörällä. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota elinympäristön viihtyisyyteen, turvallisuuteen ja kulttuuriympäristön arvoihin.

Suunnittelualueen keskellä on **Lähipuisto** (vihreä pallomerkitä), joka on päivittäiseen virkistykseen ja ulkoiluun tarkoitettu puisto. Puistoa ylläpidetään alueelle luonteenomaisena ja eri käyttäjäryhmiä palvelevana lähivirkistysalueena. Puistoon tulee varmistaa sujuva ja turvallinen saapuminen. Alueen käyttäjämäärä tulee huomioida puiston ylläpidossa ja kehittämisessä. Puiston tarkka sijainti ja rajausta ratkaistaan tarkemmassa suunnittelussa.

Suunnittelualueen läpi on pohjois-etelä -suuntainen **Viheryhteys** (vihreä katkoviiva), joka on viheralueverkostoon liittyvä viheryhteys tai lähivirkistysalueiden sarja. Tarkemmassa suunnittelussa tulee varmistaa lähivirkistysalueiden riittävyys sekä ekologisten ja virkistysyhteysien jatkuvuus. Viheryhteys tulee ylläpitää tai toteuttaa riittävän leveänä ja laadultaan alueen ekologisista arvoista ja virkistyskäyttöä tukevana. Viheryhteys on sijainniltaan ohjeellinen.

Suunnittelualueen keskellä on **Valuma-alueen** raja. Valuma-alueella (ruskea viivamerkitä) tapahtuvassa toiminnassa ja maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon kaavaselostuksessa sekä muissa selvityksissä mainitut valuma-alueen ominaispiirteet.

Kyröläntiellä ja Puistotiellä on **Pyöräilyn pääreitti** (musta pisteviiva), jolla kiinnitetään erityistä huomiota pyöräilyn järjestelyjen sujuvuuteen, selkeyteen ja turvallisuuteen. Pyöräilyn pääreittien tarkat sijainnit ja toteutustavat ratkaistaan jatkosuunnittelun yhteydessä.

Suunnittelualueen pohjoisosassa on **Purkuoja** (sininen viiva).





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

Suunnittelualueutta sivuaa luoteiskulmassa **Virkistyksen ja ulkoilun pääreitti** (musta palloviiva), joka on *virkeyksen ja ulkoilun kannalta merkittävä yhteys tai yhteystarve. Reitin suunnittelussa ja toteutuksessa tulee pyrkiä eri liikkuemuodot 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.*

Suunnittelualueutta lännessä sivuava Puistotie on yleiskaavassa **Päätie/-katu tai merkittävä kokoojakatu**, joka on *Paikallista ja seudullista liikennettä palveleva vaikutuksiltaan merkittävä katu- tai tieyhteys, jonka suunnittelussa ja tilavarauksissa huomioidaan eri kulkumuotojen tarpeet.*

Välittömästi suunnittelualueen lounaispuolelle ulottuu **Tiivistyvä asemanseltu** -merkintä (mustat nuolet): *Ainolan, Haarajoen ja Saunakallion asemanseltujen (600m) ja keskusta-alueen (1 kilometri) vyöhykemerkinnällä osoitetaan alueet, joilla pyritään täydennysrakentamismahdollisuuksien hyödyntämiseen ja eri kulkumuotojen yhteensovittamiseen. Suunnittelussa tulee huomioida vaihtoyhteyksien sujuvuus ja turvallisuus.*

Suunnittelualueen ympäristö on pääosin **Pientalovaltaista asuinalue** (AP).

Suunnittelualueen pohjoispuolella on **Julkisten palveluiden alue**, jonka **toissijainen käyttötarkoitus on asuminen** (PY/A).

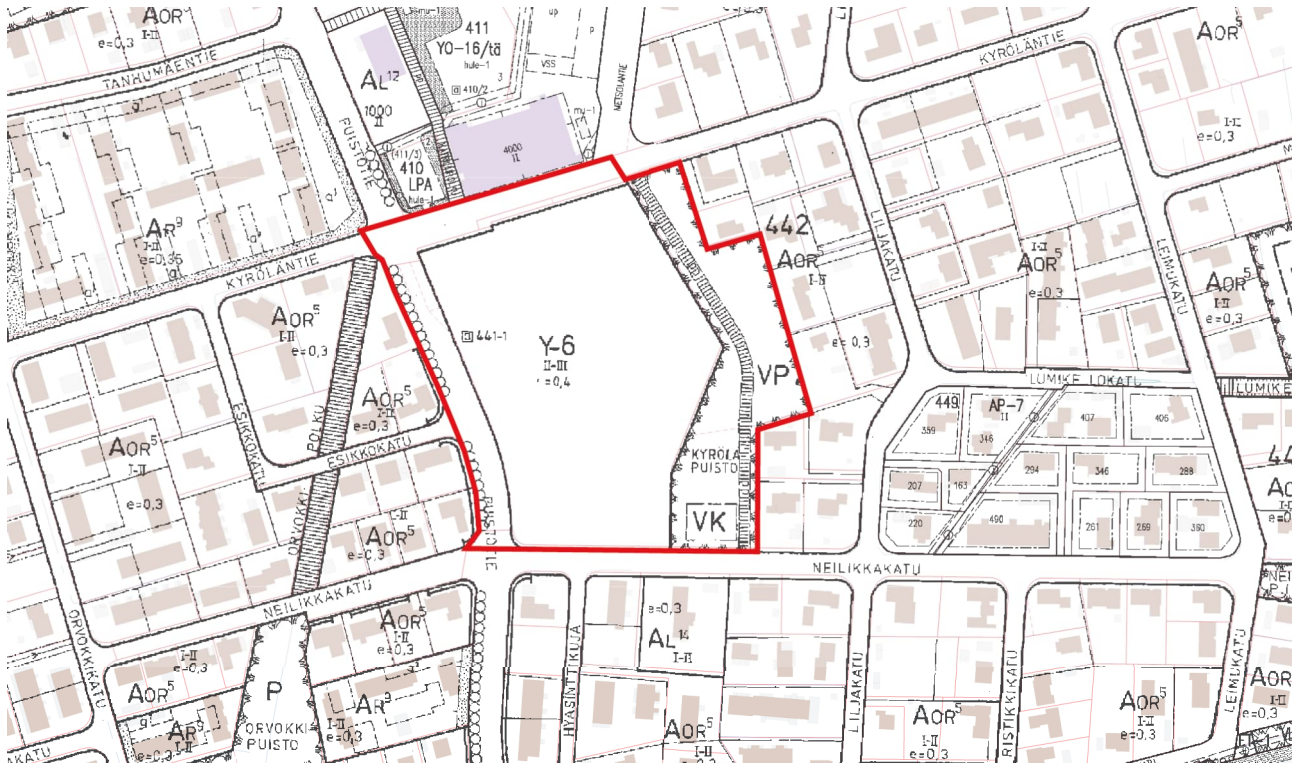
Yleiskaavassa on lisäksi esitetty mm. meluntorjuntaa, tärinän ja runkomelun torjuntaa, luontoarvoja, virkistystä, pilaantunutta maaperää, jätevedenpumppaamoiden suojaetäisyyksiä, tulvariskejä ja hulevesien hallintaa koskevat yleismääräykset.

### 3.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on pääosin voimassa asemakaava (4/11) joka on vahvistettu 23.11.1987. Puistotien osalla on voimassa asemakaava (4/7) joka on vahvistettu 20.9.1978.

Suunnittelualueen kortteli on käyttötarkoitukseltaan yleisten rakennusten korttelialue (Y-6), jolle asuinhuoneistoja saa sijoittaa vain kiinteistönhoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten, autopaikkavaatimuksena on 1 ap kerrosalan 85 k-m<sup>2</sup> kohti. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on II-III ja tonttitehokkuus on e=0,4. Tonttia varten on asemakaavassa varattu auton säilytys- ja pysäköintipaikkoja korttelin 441 LPA-tontilta nro 1, mutta merkintä on poistunut Kyrölän koulun tontilta (186-4-411-2) asemakaavan (040020) voimaantulon myötä.

Suunnittelualueen itäosassa on puistoa (VP, Kyrölänpuisto), jonka eteläosaan on osoitettu ohjeellinen varaus leikkikentälle (VK). Puiston läpi on ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie (pp). Suunnittelualueen länsi- ja pohjoisosat ovat katua (Puistotie, Kyröläntie). Puistotielle on merkitty istutettava lehtipuurivi.



*Ote voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmäkartasta (12/2023). Kaavamuutosalue rajattu punaisella.*

## 4. Osalliset

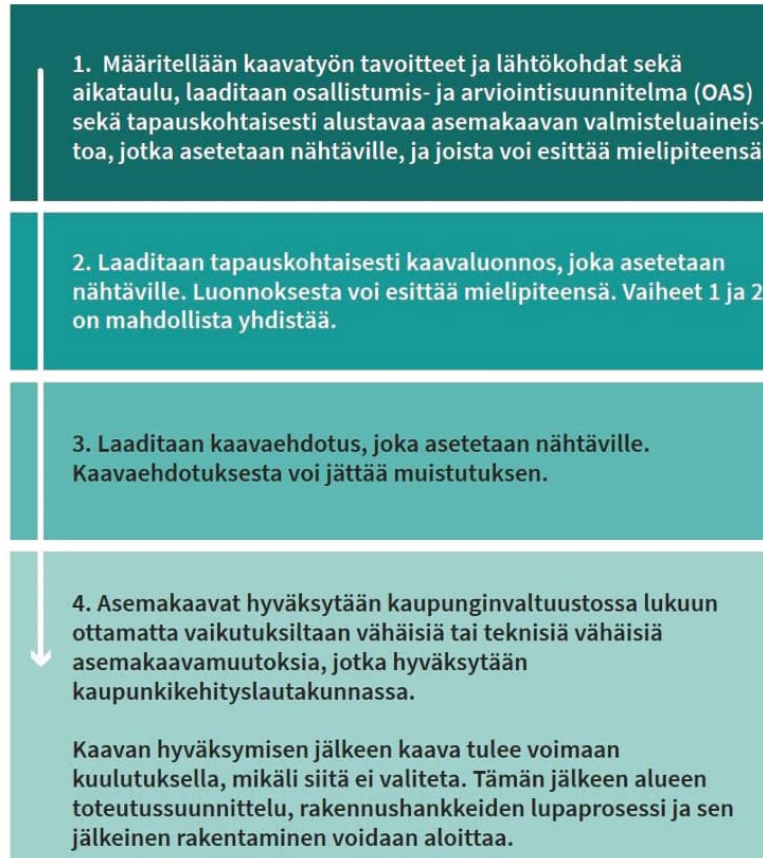
- Kaava-alueen maanomistajat
- Naapuritonttien omistajat, haltijat ja asukkaat
- Lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät sekä asukas yhdistykset
- Järvenpään kaupungin asiantuntijaviranomaiset
- Järvenpään Vesi
- Uudenmaan ELY-keskus
- Helsingin kaupungin museo/Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä
- Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymä
- Teknisten verkostojen toimittajayritykset
- Suomen luonnonsuojeluliitto Järvenpää ry
- Järvenpää-Seura ry
- Teleoperaattoriyritykset
- Suomen pakkauskierrätys RINKI Oy
- Muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Osallisia voivat olla myös kaikki kuntalaiset, joita alueen kehittäminen kiinnostaa



## 5. Miten ja milloin voi osallistua?

### 5.1 Asemakaavan laatimisvaiheet ja osallistuminen

Kaavoitusprosessin vaiheet (asemakaavan laatiminen tai muutos)



### 5.2 Tiedottaminen

Kaikista osallisten kuulemisvaiheista tiedotetaan kuuluttamalla kaupungin verkkosivuilla, kuulutukset: [Kuulutukset ja ilmoitukset | Järvenpää \(jarvenpaa.fi\)](#) ja Keski-Uusimaa -lehdessä, sekä lähettämällä kirje asemakaava-alueen ja asemakaava-alueeseen rajoittuvien alueiden maanomistajille ja haltijoille. Lisäksi kuulemisvaiheista tiedotetaan muita osallisia, ja niitä, jotka ovat asemakaavan laatijalta kirjallisesti tiedotusta pyytäneet ja antaneet yhteystietonsa tiedotusta varten. Jos kaavoituksen aikana järjestetään yleisötilaisuus, siitä ilmoitetaan kuulutuksen yhteydessä Järvenpään verkkosivuilla tai erikseen tiedottamalla.

### 5.3 Aloitusvaihe

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

Keväällä 2024 OASin kanssa on yhdessä nähtävillä suunnitteluvaihtoehtoja (Liite 1) 30 päivää (MRL 62§, MRA 30§) mukaisesti, jotka asetetaan nähtäville mielipiteiden ja lausuntojen antamista varten Järvenpään kaupungin verkkosivuille ja Järvenpää-infoon, sekä tiedotetaan lausunnonantajille.

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

## 5.4 Valmisteluvaihe

Asemakaavan muutoksen luonnosaineisto ja mahdollinen muu suunnitteluaineisto asetetaan syksyllä 2024 nähtäville 30 päiväksi mielipiteiden antamista varten (MRL 62§, MRA 30§) Järvenpään kaupungin verkkosivuille ja Järvenpää-infoon.

Asemakaavan muutosluonnoksesta pyydetään ennakkolausunnot seuraavilta tarkennetuilta tahoilta:

- Järvenpään Vesi
- Uudenmaan liitto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä
- Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymä
- Vantaan Energia Keski-Uusimaa Oy, lämpöverkot
- Teknisten verkostojen toimittajayhtymät
- Auris Energia
- Caruna Oy
- Suomen kaasuenergia Oy
- Teleoperaattoriyritykset
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- DNA Finland Oy
- FNE Finland Oy
- Valokuitunen Oy
- Global Connect Oy
- Täyskuitu Kaakkois-Suomi Oy
- Nivos Oy
- Suomen luonnonsuojeluliitto Järvenpää ry
- Järvenpää-Seura ry
- Suomen pakkauskierrätys RINKI Oy

## 5.5 Ehdotusvaihe

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

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

Ehdotusta koskevat muistutukset tulee jättää kirjallisena kuulutuksessa ilmoitettuun määräaikaan mennessä. Kaupunkikehityslautakunta käsittelee ja hyväksyy asemakaavoituksen laatimat vastineet asemakaavamutosehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Mikäli asemakaavamutosehdotusta joudutaan muuttamaan olennaisesti lausuntojen ja muistutusten johdosta, asettaa kaupunkikehityslautakunta sen uudelleen nähtäville ja mahdollisesti myös pyytää uusia lausuntoja. Muussa tapauksessa kaupunkikehityslautakunta esittää ehdotuksen edelleen kaupunginhallituksen ja valtuuston hyväksyttäväksi. Kaupunkikehityslautakunnan päätös, josta

ilmenee kaupungin perusteltu kannanotto (vastine), lähetetään niille osallisille, jotka ovat jättäneet muistutuksen tai ovat sitä aiemmissa vaiheissa kirjallisesti pyytäneet ja jättäneet yhteystietonsa.

## 5.6 Hyväksymisvaihe

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

Asemakaava tulee voimaan kuulutuksella. Lainvoiman saaneesta päätöksestä kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla: [Kuulutukset ja ilmoitukset | Järvenpää \(jarvenpaa.fi\)](#)

Asemakaavan voimaantulo lähetetään tiedoksi niille osallisille, jotka ovat sitä aiemmissa vaiheissa kirjallisesti pyytäneet ja antaneet yhteystietonsa.

## 6. Asemakaavan vaikutusten arviointi

Asemakaavan vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, luontoon ja maisemaan, liikenteeseen, terveyteen, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin arvioidaan kaupungin omana työnä tai tilaustyönä ja tulokset esitetään kaavaselostuksen yhteydessä. Vaikutusten arviointi perustuu alueelta käytössä oleviin perustietoihin, suoritettaviin maastokäynteihin, aluetta koskeviin selvityksiin, osallisilta saataviin lähtötietoihin sekä lausuntoihin ja muuhun palautteeseen. Vaikutusten tarkastelussa hyödynnetään Yleiskaavaa 2040 varten jo tehtyjä arviointeja ja selvityksiä, joiden ajantasaisuudet arvioidaan.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä arvioidaan erityisesti kaavanmukaisesta toteuttamisesta aiheutuvia vaikutuksia suunnittelualueella ja lähiympäristössä. Suunnittelutyön aikana arvioidaan ratkaisun yhdyskuntatekniset vaikutukset, sekä vaikutukset ympäristölliseen ja taloudelliseen kestävyyteen, sekä tärinän ja runkomelun mahdolliset haitat. Suunnittelualueesta toteutetaan myös rakennettavuus selvitys. Alueesta tehdään ilmastovaikutusten arviointi. Kaikki arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

## 7. Aikatauluarvio

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja valmisteluvaihtoehdot ovat nähtävänä arviolta keväällä 2024 (MRL 63 §) 30 päivää.
- Asemakaavaluonnos on nähtävänä arviolta syksyllä 2024 (MRL 62 §) 30 päivää.
- Kaavoituksen aikana järjestetään tontinluovutuskilpailu.
- Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäväksi arviolta keväällä 2025 (MRL 65 §, MRA 27§) 30 päivää.
- Tavoitteena on, että asemakaavamuutos siirtyy hyväksymiskäsittelyyn (Kauke ltk, KH ja KV) syksyllä 2025.

## 8. Mielipiteet aloitusvaiheessa

Onko alueella tärkeitä paikkoja, kehittämiskohteita tai ongelmia, joita ei ole lähtötiedoissa huomioitu? Jos haluat tuoda esiin omia näkemyksiäsi suunnittelualueeseen liittyen, ota yhteyttä suoraan asemakaavan valmistelijaan (ks. yhteystiedot alla). Vuonna 2020 valmistuneen hulevesikyselyn tulokset otetaan huomioon valmistelussa.

## 9. Yhteystiedot

Järvenpää-info  
040315 2880  
info(at)jarvenpaa.fi  
Sibeliuksenkatu 8, PL 41, 04401 Järvenpää

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

### **Asemakaavoitus**

Kaavasuunnittelija, p. 040 315 2979  
Werner Vähä-Impola  
Kaupunkikuva-arkkitehti, p. 040 315 2455  
Maria Suutari-Jääskö  
Asemakaava-arkkitehti, p. 040 315 3886  
Paula Kinnunen

### **Liikenne**

Liikenneinsinööri, p. 040 315 2617  
Timi Veikkolainen

### **Maankäyttö- ja karttapalvelut**

Maanmittausinsinööri, p. 040 315 3752  
Erika Märkälä

### **Kaupunkitekniikan suunnittelu**

Suunnittelu- ja valvontainsinööri, p. 040 315 2144  
Veera Bergström

### **Järvenpään Vesi**

Vesihuoltopäällikkö, p. 040 315 2033  
Teemu Keitaanpää

Sähköpostiosoitteet ovat muotoa: [etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi)

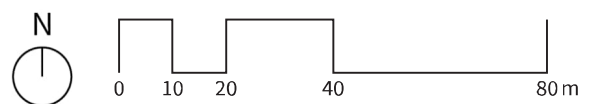








Asemapiirros 1:1000



## **Liite 4. LAUSUNTOJEN JA MIELIPITEIDEN LYHENNELMÄT JA VASTINEET**

Vireilletulovaiheen lausunnot, mielipiteet ja vastineet alkaen liitteen sivulta 1.

Luonnosaineiston lausunnot, mielipiteet ja vastineet alkaen liitteen sivulta 34.

### **Vireilletulo (15.5.2024) ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville 15.5.2024 alkaen**

Mielipiteitä pyydettiin toimittamaan 13.6. mennessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on esitetty 4 lausuntoa.

Tempakanmäen asemakaavamuutokseen saatiin yhteensä 25 mielipidettä. 24 mielipidettä vastaanotettiin suunnitelmavaihtoehtojen nähtävillä oloaikana eli 15.5.–13.6.2024. Loput mielipiteistä saapuivat nähtävillä olon jälkeen.

Mielipiteiden vastineet on annettu aihepiireittäin. Jokaisen mielipiteen alle on esitetty aihepiirit, joita kyseisessä mielipiteessä on käsitelty.

Vireilletulon yhteenveto sekä asemakaavoituksen vastineet annettu 30.10.2024:



## Lausunto 1: Telia Finland Oyj, 15.5.2024

### Lyhennelmä

*Telia ilmoitti, että asemakaavan muutosalueella sijaitsee Telian kaapeleita, joiden siirto ja suojaus tulee ottaa huomioon mahdollisten maanrakennustöiden yhteydessä.*

*Siirto ja suojaustarpeista on oltava yhteydessä Teliaan hyvissä ajoin ennen maanrakennustöiden alkua. Kaapelien katkaisua on vältettävä, sekä työt on suunniteltava sivuttaissiirtoina ja tuentoina vain pakottavista syistä. Ennen töiden aloittamista pitää olla siirron maksaja selvillä, korvaava siirtoreitti oltava valmiina ja vanha reitti toimintakuntoinen. Siirto ja suojauskustannukset kuuluvat tilaajan maksettaviksi, ellei toisin ole sovittu (MRL, maankäyttö- ja rakennuslaki). Johtosiirto on suunniteltava Telian kanssa yhteistyössä.*

### Vastine:

Kaapelilinjan sijainti on otettu huomioon mahdollisuuksien mukaan asemakaavan muutoksen valmistelussa ja suunnittelua tehdään tarvittavilta osin Telian kanssa yhteistyössä. Kyröläntien varteen on osoitettu asuinrakentamista, jonka vuoksi linjan sijaintia on siirrettävä Kyröläntien katuverkon yhteyteen.

## Lausunto 2: Keski-Uudenmaan Vesi kuntayhtymä, 16.5.2024

### Lyhennelmä

*Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymän ilmoittaa runkovesijohdon kulkevan asemakaavan muutosalueella ja että tämä tulee huomioida suunnittelussa.*

### Vastine:





Runkovesijohdon sijainti on otettu huomioon asemakaavan muutoksen valmistelussa. Runkovesijohdon sijaintia ei muuteta. Johto ja riittävä suojaetäisyys osoitetaan Puistotien ja Kyröläntien katualueella.

### **Lausunto 3: Järvenpään vesi, 23.5.2024**

#### **Lyhennelmä**

*Järvenpään Vesi ilmoittaa, että alueella on valmis vesihuollon verkosto ja tuleva tonttijako tulee suunnitella siten, ettei alueelle synny tarvetta vesihuollon lisärakentamiselle. Kaikille tonteille tulee varata liittymismahdollisuus (tonttijohdoilla) 20 metrin päähän vesihuollon runkolinjoista, ilman rasitetarpeita. Nykyisten rakennusten tonttijohtojen (vesijohto, jätevesi ja hulevesi), siirto ja korjauskustannuksista vastaa tontin omistaja.*

#### **Vastine:**

Lausunto otetaan huomioon asemakaavan muutoksen valmistelussa ja suunnittelua tehdään tarvittavilta osin yhteistyössä Järvenpään veden kanssa. Asemakaavan muuttuessa huolehditaan, että kaikille asuinrakentamiseen tuleville tonteille varataan liittymismahdollisuus 20 metrin päähän vesihuollon runkolinjoista ilman rasitetarpeita.

### **Lausunto 4: Caruna, 29.5.2024**

#### **Lyhennelmä**

*Caruna lähetti tiedoksi sähkönjakeluverkkokartan ja totesi että alueella on nykyistä sähköverkkoa. Caruna pitää todennäköisenä, että alueelle tarvitaan uusia kaapelointeja ja*



*mahdollisesti uusi muuntamo. Tarvittavat johto- ja laitesiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Siirtojen edellytys on, että sähköverkolle järjestyy uusi pysyvä sijainti. Caruna toivoo mahdollisuutta lausua myös kaavoituksen seuraavissa vaiheissa.*

**Vastine:**

Lausunto otetaan huomioon asemakaavan muutoksen valmistelussa ja suunnittelua tehdään tarvittavilta osin Carunan kanssa yhteistyössä. Carunan johto on osin asemakaavan muutoksessa osoitetulla asuinkorttelialueella ja tulee siirtää katuverkon yhteyteen. Muuntamolle on osoitettu alustava sijainti, jota voidaan tarkentaa Carunan kanssa asemakaavaprosessin edetessä.

**Mielipide 1: Yksityishenkilö, 15.5.2024****Lyhennelmä**

*Mielipiteen lähettäjä toivoo, että alueen nykyiset viheralueet säilyvät ennallaan ja ovat kaikille saavutettavia. Lisäksi osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä nähtävillä olleista suunnitteluvaihtoehdoista VEC Viherhalkeama on paras asemakaavan muutoksen valmisteluun.*

**Vastine:**

Vastineet on koottu ja jaettu aihepiireittäin. katso kohdat:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä esitetyt suunnitelmavaihtoehdot
- Tempakanmäen nykyinen käyttö ja tuleva kehitys
- Puustoinen mäkialue



## Mielipide 2: Yksityishenkilö, 21.5.2024

### Lyhennelmä

*Mielipiteen lähettäjä toivoo, että alueen suunnittelussa huomioidaan nykyisten asukkaiden viihtyvyys varmistamalla mäkialueen saavutettavuus ja säilyttämällä viheralueet ennallaan. Hän esittää, että suunnitteluvaihtoehdoissa virkistysalue olisi vain uusien asuinkortteleiden käytössä, jonka takia uudisrakentamisen tulisi sijaita vain tasaisilla alueilla.*

### Vastine:

Vastineet on koottu ja jaettu aihepiireittäin. katso kohdat:

- Tempakanmäen nykyinen käyttö ja tuleva kehitys
- Asemakaavan vaikutusten arviointi
- Puustoinen mäkialue

## Mielipide 3: Yksityishenkilö, kaksi allekirjoittanutta, päivätty 23.5.2024

### Lyhennelmä

*Mielipiteen lähettäjät pitävät suunnitteluvaihtoehtoa VEA Kolmisointu parhaana mäkialueelle suunniteltujen yhteyksien vuoksi. Lähettäjät toivovat, että asemakaavan muutosta kehitetään poistamalla itäpuoleinen rakentaminen ja länsipuoleisen rakentamisen osoittaminen tiiviimmin muuttamalla rakennusten suuntia.*

### Vastine:

Vastineet on koottu ja jaettu aihepiireittäin. katso kohdat:



- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä esitetyt suunnitelmavaihtoehdot
- Uudisrakentaminen asemakaavan muutosalueella

## Mielipide 4: Yksityishenkilö, 27.5.2024

### Lyhennelmä

*Mielipiteessä esitetään, että mikään kolmesta asemakaavan muutoksen suunnitteluvaihtoehdosta ei palvele kaikkia kyröläläisiä väljyyden vähetessä ja lähiluonnon osuuden pienentyessä. Muutoksella koetaan olevan lukuisia välillisiä negatiivisia vaikutuksia, joita perustellaan yksityiskohtaisesti asiantuntija-artikkelein ja kaupungin strategian tavoittein. Suunnitelmaa toivotaan kehitettäväksi siten, että asuinrakentamisen määrää vähennetään merkittävästi säilyttäen koko mäki virkistysalueena ja suurin osa viljelypalsta-alueesta nykyisessä käytössä. Mielipiteessä ehdotetulle ratkaisulla esitetään olevan myönteisiä vaikutuksia terveyteen, elinympäristöön ja ilmastoon.*

### Vastine

Vastineet on koottu ja jaettu aihepiireittäin. katso kohdat:

- Tempakanmäen nykyinen käyttö ja tuleva kehitys
- Asemakaavan vaikutusten arviointi
- Palstaviljelyalue
- Puustoinen mäki-alue

## Mielipide 5: Yksityishenkilö, päivätty 27.5.2024

### Lyhennelmä





*Mielipiteen lähettäjä pitää suunnitteluvaihtoehtoa VEC Viherhalkeama parhaana esitetyistä vaihtoehtoista mutta muuttamalla niin, että itäpuolelle esitetty rakentaminen siirretään tiiviimmin alueen länsipuolelle ja rakennusten päädyt suunnataan kohti katuja. Viheryhteyttä toivotaan vaihtoehdon A Kolmisoinnun ja puistoaluetta vaihtoehdon C Viherhalkeaman mukaisesti. Mielipiteessä toivotaan lisäksi huolehdittavan koulun alueen liikenneturvallisuudesta ja esitetään, että Puistotiellä riittää jalkakäytävä ja pyöräily vain tien länsipuolella.*

**Vastine:**

Vastineet on koottu ja jaettu aihepiireittäin. katso kohdat:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä esitetyt suunnitelmavaihtoehdot
- Puustoinen mäkialue
- Uudisrakentaminen asemakaavan muutosalueella
- Liikenne

**Mielipide 6: Yksityishenkilö, päivätty 27.5.2024****Lyhennelmä**

*Mielipiteessä pyydetään, että puustoiselle mäelle ei suunnitella asuinrakentamista.*

**Vastine:**

Vastineet on koottu ja jaettu aihepiireittäin. katso kohdat:

- Puustoinen mäkialue



## Mielipide 7: Yksityishenkilö, 27.5.2024

### Lyhennelmä

*Mielipiteessä esitetään, että esitetyistä suunnitelmavaihtoehdoista VEC Viherhalkeama on paras muuttamalla niin, että itäpuolelle esitetty rakentaminen siirretään tiiviimmin alueen länsipuolelle. Mielipiteessä esitetään myös, että itäpuolen viljelypalstat tulee säilyttää tai muuttaa puistoalueeksi perustellen ja viitaten yleiskaavaan. Mielipiteessä toivotaan huomioon otavana myös koulun alueen kasvava liikenne ja että vaihtoehdossa esitetty parkkipaikka Kyröläntien varrella muutetaan viheralueeksi.*

### Vastine:

Vastineet on koottu ja jaettu aihepiireittäin. katso kohdat:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä esitetyt suunnitelmavaihtoehdot
- Tempakanmäen nykyinen käyttö ja tuleva kehitys
- Palstaviljelyalue
- Puustoinen mäki-alue
- Uudisrakentaminen asemakaavan muutosalueella
- Liikenne

## Mielipide 8: Yksityishenkilö, päivätty 24.5.2024, saapunut 27.5.2024

### Lyhennelmä

*Mielipiteessä esitetään huoli asemakaavan muutosalueen lähiympäristön liikennemäärän kasvusta ja sen aiheuttamasta melusta ja toivotaan toimenpiteitä sen hillitsemiseksi esimerkiksi hidasteilla.*

### Vastine:



Vastineet on koottu ja jaettu aihepiireittäin. katso kohdat:

- Asemakaavan vaikutusten arviointi
- Liikenne

## **Mielipide 9: Yksityishenkilöt, kaksi allekirjoittanutta päivätty 27.5.2024, saapunut 28.5.2024**

### **Lyhennelmä**

*Mielipiteen lähettäjät esittävät suunnitelmavaihtoehdon C Viherhalkeaman olevan paras.*

### **Vastine:**

Vastineet on koottu ja jaettu aihepiireittäin. katso kohdat:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä esitetyt suunnitelmavaihtoehdot

## **Mielipide 10: Yksityishenkilö, 28.5.2024**

### **Lyhennelmä**

*Mielipiteen lähettäjä esittää suunnitteluvaihtoehdon C Viherhalkeaman olevan paras.*

### **Vastine:**

Vastineet on koottu ja jaettu aihepiireittäin. katso kohdat:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä esitetyt suunnitelmavaihtoehdot



## Mielipide 11: Yksityishenkilö, 3.6.2024

### Lyhennelmä

*Mielipiteen lähettäjä toivoo, että suunnittelussa huomioidaan lähistön asukkaiden virkistysmahdollisuudet viheralueella ja alueen saavutettavuus julkisena tilana. Lähettäjä kokee, että suunnitelman mukaisesti rakennettuna suunniteltu virkistysalue olisi vain uusien asuinpientalokortteleiden käytössä. Mielipiteessä myös korostetaan paikallisten aktiivista palstaviljelyalueen käyttöä nykyisellä puistoalueella.*

*Mielipide esittää, että suunnitelmavaihtoehdoista A Kolmisointu on paras jatkokehittämiselle johtuen rakentamisen sijainneista, pohjois–etelä-suuntaisesta yhteydestä virkistysalueelle, sekä Kyröläntien ja Metsolantien risteyksen huomiointi. Muutoksena vaihtoehtoon toivotaan itäpuoleisen rakentamisen siirtämistä tiivistämään länsipuolta ja rakennusten päät suuntaamaan kohtisuoraan katuverkkoon nähden.*

*Mielipiteen mukana on liitekartta, jossa esitetään vaihtoehto A Kolmisoinnun pohjoisosassa mäellä esitettyjen rakennusten siirtoa lähemmäs Kyröläntietä ja kaakkoisosan rakennusryhmän pohjoisimpien rakennusten poistamista suunnitelmasta.*

### Vastine:

Vastineet on koottu ja jaettu aihepiireittäin. katso kohdat:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä esitetyt suunnitelmavaihtoehdot
- Asemakaavan vaikutusten arviointi
- Palstaviljelyalue
- Puustoinen mäki-alue
- Uudisrakentaminen asemakaavan muutosalueella
- Liikenne





## Mielipide 12: Yksityishenkilö, 3.6.2024

### Lyhennelmä

*Mielipiteen lähettäjä esittää, että kaavamuutos lisää alueen liikennettä ja rauhattomuutta, eikä asemakaavan muutosalueen itäpuolelle tai palstaviljelyalueelle saa rakentaa, koska muutos vaikuttaisi puistoalueeseen tehden alueesta sisäpihamaisen. Mielipiteessä lisärakentamista toivotaan vain länsipuolelle.*

### Vastine:

Vastineet on koottu ja jaettu aihepiireittäin. katso kohdat:

- Tempakanmäen nykyinen käyttö ja tuleva kehitys
- Palstaviljelyalue
- Puustoinen mäkialue
- Uudisrakentaminen asemakaavan muutosalueella
- Liikenne

## Mielipide 13: Yksityishenkilö, 3.6.2024

### Lyhennelmä

*Mielipiteessä esitetään, että itäpuolelle osoitettu rakentaminen siirretään tiiviimmin alueen länsipuolelle ja rakennusten päädyt kohti katualueita. Viheryhteyttä toivotaan vaihtoehdon A Kolmisoinnun mukaisesti ja puistoaluetta vaihtoehdon C Viherhalkeaman mukaisesti. Palstaviljelyalueen toivotaan säilyvän alueella, viitaten yleiskaavaan ja käsitykseen siitä, että yleiskaavassa olisi maininta alueen säilymisestä puistoalueena palstaviljelytoiminnan loppuessa. Mielipiteessä toivotaan lisäksi huolehdittavan koulun alueen liikenneturvallisuudesta varsinkin Kyröläntien ja Metsolantien risteyksessä ja esitetään, että Puistotiellä riittää tien länsipuolella jalkakäytävä ja pyöräily.*



**Vastine:**

Vastineet on koottu ja jaettu aihepiireittäin. katso kohdat:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä esitetyt suunnitelmavaihtoehdot
- Tempakanmäen nykyinen käyttö ja tuleva kehitys
- Asemakaavan vaikutusten arviointi
- Palstaviljelyalue
- Puustoinen mäkialue
- Uudisrakentaminen asemakaavan muutosalueella
- Liikenne

**Mielipide 14: Yksityishenkilö, 6.6.2024****Lyhennelmä**

*Mielipiteessä esitetään, että suunnitelmavaihtoehdoista C Viherhalkeama on paras muuttamalla niin, että itäpuolelle esitetty rakentaminen siirtyy tiiviimmin alueen länsipuolelle ja rakentaminen Puistotiellä olisi kolmekerrosista. Länsipuolelle ehdotetaan, että rakennusten väleistä olisi näkymät mäelle ja väleihin istutettavan puita.*

*Mielipiteessä toivotaan viheryhteyttä vaihtoehdon A Kolmisoinnun mukaisesti ja puistoaluetta vaihtoehdon C Viherhalkeaman mukaisesti. Palstaviljelyalueen toivotaan säilyvän alueella, viitaten yleiskaavaan ja käsitykseen siitä, että yleiskaavassa olisi maininta alueen säilymisestä puistoalueena palstaviljelytoiminnan loppuessa.*

*Mielipiteessä esitetään, että Puistotiellä ja Kyröläntiellä riittää teiden vastakkaisella puolella jalkakäytävät. Lisäksi toivotaan huolehdittavan koulun alueen liikenneturvallisuudesta varsinkin Kyröläntien ja Metsolantien risteyksessä.*

**Vastine:**

Vastineet on koottu ja jaettu aihepiireittäin. katso kohdat:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä esitetyt suunnitelmavaihtoehdot
- Tempakanmäen nykyinen käyttö ja tuleva kehitys
- Palstaviljelyalue
- Puustoinen mäkialue
- Uudisrakentaminen asemakaavan muutosalueella
- Liikenne

## **Mielipide 15: Kyrölän palstaviljelijät, kirjoittaja ja 31 allekirjoittanutta**

**12.6.2024**

### **Lyhennelmä**

*Mielipiteessä on 31 allekirjoitusta. Mielipiteessä esitetään viljelypalstojen ja metsäisen mäkialueen säilyttämistä alueella. Palstaviljelyn säilyttämistä perustellaan muun muassa toiminnan yleisterveydellisillä vaikutuksilla, yhteisöllisyyttä edistävänä ja hiilineutraaliuden säilyttämisellä. Mielipiteessä selostetaan, että palstaviljely on lähiasukkaiden käytössä ja sen kannalta sijainniltaan toimiva. Palstaviljelytoiminnan muistisairauksia edistävää ominaisuutta perustellaan muistiliiton selvityksellä vuodelta 2019.*

*Mielipiteen lähettäjät suosivat suunnitelmavaihtoehtoa A Kolmisointu, perustellen palstaviljelyn alueen säilymistä puistoalueena. Mielipiteessä toivotaan, että koko metsä- ja palstaviljelyalue säilytetään ja palstojen viereen ei esitetä rakentamista tai parkkialueita.*

### **Vastine:**

Vastineet on koottu ja jaettu aihepiireittäin. katso kohdat:



- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä esitetyt suunnitelmavaihtoehdot
- Tempakanmäen nykyinen käyttö ja tuleva kehitys
- Asemakaavan vaikutusten arviointi
- Palstaviljelyalue
- Puustoinen mäki-alue
- Uudisrakentaminen asemakaavan muutosalueella
- Liikenne

**Mielipide 16: Tanhuniityn asukasyhdistys, Kyrölän päiväkodin vanhempainyhdistys, Föreningen Folkhälsan daghem i Träskanda r.f (sisältäen Folkhälsan päiväkodin vanhempainyhdistyksen), Hyvä Kasvaa Järvenpäässä, 12.6.2024**

**Lyhennelmä**

*Mielipide on neljän alueella toimivan yhdistyksen yhdessä allekirjoittama.*

*Mielipiteessä esitetään, että suunnitteluvaihtoehdot eivät vastaa yleiskaavan tavoitetta säilyttää Tempakanmäen metsäinen kukkula ja ottavan huomioon riittäväällä tavalla maisemallisia sekä luonto- ja hyvinvointiarvoja. Mielipiteessä listataan suunnittelussa huomioitaviksi asioiksi puuston koskemattomana ja metsän pohjan vahingoittumattomana säilyttämisen, kulkuyhteyksien turvaamisen mälle eri suunnista, mäen maisema-arvon huomioimisen rakennuskorkeudessa ja palstaviljelyn mahdollistaminen jatkossa. Lisäksi mielipiteessä korostetaan lähimetsän käyttöä lasten opetustarkoituksissa ja perustellaan säilyttämistä sosiaalisuuteen, elinympäristöön ja terveyteen liittyvillä positiivisilla vaikutuksilla.*

**Vastine:**





Vastineet on koottu ja jaettu aihepiireittäin. katso kohdat:

- Suunnittelun tavoitteet, vaikuttaminen ja päätöksenteko
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä esitetyt suunnitelmavaihtoehdot
- Tempakanmäen nykyinen käyttö ja tuleva kehitys
- Asemakaavan vaikutusten arviointi
- Palstaviljelyalue
- Puustoinen mäkialue
- Uudisrakentaminen asemakaavan muutosalueella
- Liikenne

## **Mielipide 17: Yksityishenkilö, 12.6.2024**

### **Lyhennelmä**

*Mielipiteessä korostetaan, että alueelle kohdistuvan rakentamisen ei tulisi vaikuttaa alueen luontoon vedoten mäkialueen luonnollisiin, maisemallisiin ja virkistysellisiin arvoihin. Lähettäjä toivoo, että rakentaminen keskittyy Puistotien ja Neilikkakadun kulmiin ilman että ne vaikuttavat metsäisen alueen kulkuyhteyksiin ja huomioi mäen maisemalliset arvot rakennuskorkeudessa.*

*Mielipiteessä toivotaan myös mahdollisuutta tutkia liikunnallisten toimintojen säilymistä tai toteuttamista alueen kaikille käyttäjille, koska Kyrölän koulun pihalla olevat toiminnot koetaan rajaavan koulun ulkopuoliset pois.*

### **Vastine:**

Vastineet on koottu ja jaettu aihepiireittäin. katso kohdat:

- Tempakanmäen nykyinen käyttö ja tuleva kehitys



- Asemakaavan vaikutusten arviointi
- Puustoinen mäki-alue
- Uudisrakentaminen asemakaavan muutosalueella
- Liikenne

## **Mielipide 18: Yksityishenkilö, 12.6.2024**

### **Lyhennelmä**

*Mielipiteessä vastustetaan mäen ja metsikön hävittämistä.*

### **Vastine:**

Vastineet on koottu ja jaettu aihepiireittäin. katso kohdat:

- Puustoinen mäki-alue

## **Mielipide 19: Yksityishenkilö, kolme allekirjoittanutta, päivätty 6.6.2024, saapunut 12.6.2024**

### **Lyhennelmä**

*Mielipiteessä esitetään, että suunnitelmavaihtoehdoista C Viherhalkeama on paras muuttamalla niin, että itäpuolelle esitetty rakentaminen siirtyy tiiviimmin alueen länsipuolelle ja rakentaminen Puistotiellä on kolmekerroksisena. Länsipuolelle ehdotetaan, että rakennusten väleistä olisi näkymät mäelle ja väleihin istutettavan puita.*

*Mielipiteessä toivotaan viheryhteyttä vaihtoehdon A Kolmisoinnun mukaisesti ja puistoaluetta vaihtoehdon C Viherhalkeaman mukaisesti. Palstaviljelyalueen toivotaan säilyvän alueella, viitaten yleiskaavaan ja väitteeseen, että yleiskaavassa olisi maininta palstaviljelytoiminnan loppuessa alueen tulisi säilyä edelleen puistoalueena.*



*Mielipiteessä esitetään, että Puistotiellä ja Kyröläntiellä riittää teiden vastakkaisella puolella asemakaavan muutosalueesta jalkakäytävät. Lisäksi toivotaan huolehdittavan koulun alueen liikenneturvallisuudesta varsinkin Kyröläntien ja Metsolantien risteyksessä.*

**Vastine:**

Vastineet on koottu ja jaettu aihepiireittäin. katso kohdat:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä esitetyt suunnitelmavaihtoehdot
- Tempakanmäen nykyinen käyttö ja tuleva kehitys
- Palstaviljelyalue
- Puustoinen mäkialue
- Uudisrakentaminen asemakaavan muutosalueella
- Liikenne

**Mielipide 20: Yksityishenkilö, 13.6.2024****Lyhennelmä**

*Mielipiteessä esitetään, että vain entisen nuorisotalon paikalle tulisi osoittaa rakentamista. Ehdotusta lähettäjä perustelee puuston ja aluskasvillisuuden säilyttämisen myönteisillä vaikutuksilla sosiaalisuuteen, elinympäristöön ja terveyteen ja korostaa lähimetsän käyttöä erilaisiin opetustarkoituksiin.*

**Vastine:**

Vastineet on koottu ja jaettu aihepiireittäin. katso kohdat:

- Asemakaavan vaikutusten arviointi
- Puustoinen mäkialue



- Uudisrakentaminen asemakaavan muutosalueella

## **Mielipide 21: Yksityishenkilö, 13.6.2024**

### **Lyhennelmä**

*Mielipiteessä arvioidaan suunnitelmassa esitetyn lähivirkistysalueen jäävän asuinkortteleiden keskelle, joka ei lisää alueen viihtyisyyttä ja vaikuttaa peruuttamattomasti alueen luonnon monimuotoisuuteen. Mielipiteessä kysytään ovatko työmaan aikaisen melun tuomat haitat otettu huomioon eläinten ja naapureiden kannalta. Asuinkortteleita esitetään suunniteltavaksi entisille rakennuspaikoille, vaihtoehtojen rakennustehokkuutta vähennettäväksi ja metsäinen kukkula, ja muut luontoalueet sekä katupuut säilytettäväksi luonnontilaisena. Mielipiteessä esitetään lisäksi huoli liikenteen lisääntymisestä ja liikenneturvallisuudesta Neilikkakadulla, Puistokadulla ja näiden risteyksessä. Mielipiteessä edellytetään viheryhteyden säilyttämistä Neilikkakadun kaakkoiskulmalta tai suojatien kohdalta mäen yli kaupalle ja koululle.*

### **Vastine:**

Vastineet on koottu ja jaettu aihepiireittäin. katso kohdat:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä esitetyt suunnitelmavaihtoehdot
- Asemakaavan vaikutusten arviointi
- Puustoinen mäkialue
- Uudisrakentaminen asemakaavan muutosalueella
- Liikenne

## **Mielipide 22: Yksityishenkilö, 13.6.2024**

### **Lyhennelmä**





*Mielipiteessä esitetään, että suunnitteluvaihtoehdoista C Viherhalkeama on paras muuttamalla niin, että palstaviljelyalue säilyy ja puustoiset alueet ovat kaikkien käytettävissä. Itäpuolelle esitetty rakentaminen poistetaan ja länsipuolen rakentaminen tiivistetään viistoon suhteessa teihin mahdollistamaan näkymiä mäkialueelle ja puita istutettavan väleihin.*

*Mielipiteessä toivotaan viher- ja virkistysyhteyttä Kyröläntieltä Neilikkakadulle asti niin, että palstaviljelyalueelle ei rakenneta ja mäkialue jää kaikkien käyttöön. Mielipiteessä viitataan myös yleiskaavaan ja väitteeseen, että yleiskaavassa on tieto palstaviljelyalueen säilyminen puistoalueena, vaikka viljely loppuisi.*

*Mielipiteessä esitetään, että Puistotiellä ja Kyröläntiellä riittää teiden vastakkaisella puolella jalkakäytävät. Lisäksi toivotaan huolehdittavan alueen liikenneturvallisuudesta varsinkin Kyröläntien ja Metsolantien risteyksessä poistamalla risteykseen suunniteltu parkkialue.*

#### **Vastine:**

Vastineet on koottu ja jaettu aihepiireittäin. katso kohdat:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä esitetyt suunnitelmavaihtoehdot
- Tempakanmäen nykyinen käyttö ja tuleva kehitys
- Asemakaavan vaikutusten arviointi
- Palstaviljelyalue
- Puustoinen mäkialue
- Uudisrakentaminen asemakaavan muutosalueella
- Liikenne



## Mielipide 23: Yksityishenkilö, kaksi allekirjoittanutta 13.6.2024

### Lyhennelmä

*Mielipiteessä pyydetään huomioimaan eri järjestöjen yhteisen kirjelmän ja että viheraluetta ei saa poistaa.*

### Vastine:

Vastineet on koottu ja jaettu aihepiireittäin. katso kohdat:

- Suunnittelun tavoitteet, vaikuttaminen ja päätöksenteko
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä esitetyt suunnitelmavaihtoehdot
- Tempakanmäen nykyinen käyttö ja tuleva kehitys
- Asemakaavan vaikutusten arviointi
- Palstaviljelyalue
- Puustoinen mäkialue
- Uudisrakentaminen asemakaavan muutosalueella
- Liikenne

## Mielipide 24: Yksityishenkilö, kaksi allekirjoittanutta, 13.6.2024

### Lyhennelmä

*Mielipiteessä mainitaan rakennusvalvonnan kanssa käydystä keskustelusta liittyen Tempakanmäkeen ja viljelypalstojen tulevaisuuteen. Tämän keskustelun perusteella mielipiteen antaja on jäänyt käsitykseen, että jos palstaviljely loppuisi alueella se jäisi puistoalueeksi.*

*Mielipiteessä kommentoidaan jokaista esitettyä suunnitelmavaihtoehtoa. Vaihtoehto A*



*Kolmisointu koetaan parhaimmaksi vaihtoehdoksi palstaviljelyalueen säilymisen vuoksi mutta samalla vaihtoehto vaikuttaa liian sisäpihamaiselta uusille ympäröiville rakennuksille. Vaihtoehto B Mäkipuisto koetaan kaikkein huonoimmaksi viitesuunnitelman rakennusten ja parkkialueiden sijaintien sekä mäkialueen sulkeutuneisuuden takia. Vaihtoehto C Viherhalkeama koetaan sisältävän samoja ongelmia kuin vaihtoehto B. Lisäksi mielipiteessä korostetaan Metsolantien ja Kyröläntien risteyksen vaarallisuutta ja koululiikenteen turvallisuutta. Mielipide pitää hyvänä leveää viherkaistaletta Neilikkakadulla ja ehdottaa, että rakennukset suunniteltaisiin vain länsipuolelle niin, että rakennusten väleistä on näkymät mäelle ja, että itäpuolelle osoitettu rakentaminen poistetaan.*

*Mielipiteessä toivotaan mahdollisimman leveää viheryhteyttä pohjois–etelä-suuntaisesti jättämällä kumpare rakentamatta ja säilyttämällä vanha puusto kumpareella. Lisäksi toivotaan palstaviljelyn säilyvän alueella ja muuttaen palstaviljelyn puistoalueeksi viitaten aikaisempaan keskusteluun rakennusvalvonnan kanssa ja palstaviljelyn tuovan sosiaalisia, terveydellisiä ja luontaisia arvoja alueelle.*

*Mielipiteessä esitetään, että Puistotiellä ja Kyröläntiellä riittää teiden vastakkaisella puolella jalkakäytävät. Lisäksi toivotaan huolehdittavan koulun alueen liikenneturvallisuudesta varsinkin Kyröläntien ja Metsolantien risteyksessä. Samalla toivotaan, että voimassa olevan asemakaavan kevyen liikenteenväylä toteutettaisiin palstojen ja mäen välille.*

*Mielipiteessä ehdotetaan jätteidenkierrätyspisteen siirtämistä pois alueen keskeltä.*

*Mielipiteessä toivotaan, että asemakaavassa huomioidaan ympäröivät rakennetut talot ja niiden ikkuna- ja parvekeratkaisut.*

*Viherkaistaleen säilytys siten, että uudet rakennukset sijaitsevat ainoastaan Kyröläntiellä vastapäätä moduulikoulua ja Neilikkakadulle saakka vaihtoehto C Viherhalkeaman mukaisesti.*

*Positiivisena mielipiteessä pidetään sitä, ettei suunnitelmissa tule lisää katua.*



*Mielipiteen perusteluksi esitetään tai viitataan seuraaviin asiakirjoihin: Kestävä kaupunki – Kaupunkivihreä tiivistyvissä kaupungeissa ja Euroopan Unionin ennalistamisasetus.*

**Vastine:**

Vastineet on koottu ja jaettu aihepiireittäin. katso kohdat:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä esitetyt suunnitelmavaihtoehdot
- Tempakanmäen nykyinen käyttö ja tuleva kehitys
- Asemakaavan vaikutusten arviointi
- Palstaviljelyalue
- Puustoinen mäki-alue
- Uudisrakentaminen asemakaavan muutosalueella
- Liikenne

**Mielipide 25: Asunto Oy Kyröläntie 4-6, kaksi allekirjoitusta, päivätty****28.8.2024****Lyhennelmä**

*Mielipide sisältää Tempakanmäen asemakaavan muutoksen lisäksi myös Stenbackan ja Tanhumäen asemakaavaan liittyvää asiaa. Lyhennelmään on rajattu ainoastaan Tempakanmäkeen liittyvät mielipiteet.*

*Mielipiteessä esitetään, että ehdotetut muutokset tulevat vaikuttamaan alueen asuinviihtyvyyteen, turvallisuuteen sekä asuinkiinteistön arvoon. Mielipiteen lähettäjä nostaa esille huolta alueen liikuntamahdollisuuksien vähenemisestä ja tämän vaikutuksista yhteisöllisyyteen ja asukkaiden hyvinvointiin. Suunnittelussa tulee säilyttää puistoaluetta ja varmistaa alueen saavutettavuus, jotta alueen viihtyisyys ja ekologiset arvot säilyvät.*





*Mielipiteessä esitetään, että suunnitelmia mukautetaan huomioimaan paremmin alueen asukkaiden tarpeet ja turvallisuuden. Liiallista rakentamista tulee välttää korostaen alueen yleisilmettä ja rakennustiheyttä. Tempakanmäellä tulisi säilyttää Kyrölän pallokenttä, puistoalue, jätteiden lajittelupiste ja palstaviljely.*

### **Vastine**

Vastineet on koottu ja jaettu aihepiireittäin. katso kohdat:

- Suunnittelun tavoitteet, vaikuttaminen ja päätöksenteko
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä esitetyt suunnitelmavaihtoehdot
- Tempakanmäen nykyinen käyttö ja tuleva kehitys
- Asemakaavan vaikutusten arviointi
- Palstaviljelyalue
- Puustoinen mäkialue
- Uudisrakentaminen asemakaavan muutosalueella



## Vastineet aihepiireittäin

Tempakanmäen asemakaavamuutokseen saatiin yhteensä 25 mielipidettä. 24 mielipidettä vastaanotettiin suunnitelmavaihtoehtojen nähtävillä oloaikana eli 15.5.–13.6.2024. Loput mielipiteistä saapuivat nähtävillä olon jälkeen.

Mielipiteiden vastineet on annettu aihepiireittäin. Jokaisen mielipiteen alle on esitetty aihepiirit, joita kyseisessä mielipiteessä on käsitelty.

## Suunnittelun tavoitteet, vaikuttaminen ja päätöksenteko

Järvenpään yleiskaava 2040 ja Järvenpään kaupungin strategia ohjaavat täydennysrakentamisen ja kasvun sijainteja, sekä tavoitellun rakentamisen määrää asemakaavan muutoksen valmistelussa. Kaupunki kasvaa pääosin olemassa olevaa rakennetta täydentäen nykyisten kulkuyhteyksien varrelle. Asemakaavasuunnittelun tavoitteena on muuttaa alue asuin- ja lähivirkistyskäyttöön.

Asemakaavaprosessin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) määriteltiin asemakaavatyön tavoitteet, lähtökohdat ja aikataulu, sekä laadittiin kolme suunnitelmavaihtoehtoa alueelle. Nähtävillä olleesta (15.5.–13.6.2024) materiaalista on annettu mielipiteitä ja lausuntoja. Mielipiteissä on tuotu esille alueen ominaispiirteitä ja asukkaille tärkeitä lähtötietoja asemakaavoituksen jatkosuunnitteluun.

Vastineet on laadittu nyt nähtävillä olevan asemakaavaluonnoksen pohjalta, josta voi esittää jälleen mielipiteitä. Asemakaavan muutosluonnosvaiheen jälkeen laaditaan asemakaavan muutosehdotus, joka asetetaan nähtäville muistutusten ja lausuntojen jättämistä varten. Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyy



kaupunginvaltuusto ja hyväksymisen jälkeen asemakaavan muutos tulee voimaan, mikäli siitä ei valiteta. Asemakaavan muutoksen tultua voimaan alkaa alueen toteutussuunnittelu, rakennushankkeiden lupaprosessi ja rakentaminen.

Asemakaavan muutoksen suunnittelun vaiheista ja osallistumisesta asemakaavaprosessiin voi lukea lisää **osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta** (OAS). Suunnittelusta löytyy lisätietoa valmistelun eri vaiheissa **asemakaavan muutoksen selostuksesta**, jonka luonnos on nähtävillä samanaikaisesti asemakaavan muutosluonnoksen kanssa.

## **Osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä esitetyt suunnitelmavaihtoehdot**

Asemakaavan muutoksen vireilletulon yhteydessä asetettiin nähtäville kolme vaihtoehtoista suunnitelmaa arvioitavaksi asemakaavan muutosluonnoksen valmistelua varten. Suunnitelmaa on kehitetty edelleen asemakaavan muutosluonnokseksi mielipiteiden, lausuntojen, asiantuntijoiden ja kaupungin tavoitteiden perusteella.

Suurimmassa osassa mielipiteitä esitettiin jatkokehitykseen soveltuvimmiksi osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukana olleista suunnitelmavaihtoehdoista VEA Kolmisointu ja VEC Viherhalkeama. Yhdeksässä mielipiteessä Viherhalkeama koettiin parhaimmaksi pohjaksi jatkokehittämiselle. Kuudessa mielipiteessä vaihtoehto Kolmisointu koettiin ensisijaiseksi valinnaksi. Neljässä näistä viidestätoista toivottiin vaihtoehtojen A ja C yhdistämistä tai molempien huomioimista alueittain. Mielipiteissä vaihtoehto B ei saanut kannatusta ja kolmessa mielipiteessä erikseen mainitaan vaihtoehdon olevan huonoin esitetyistä. Vaihtoehto B Mäkipuisto vaihtoehdon koettiin rajaavan mäki-aluetta liikaa pois yleisestä virkistyskäytöstä.



Kaupungin asettamat tavoitteet Tempakanmäen asemakaavan muutosluonnosvaihtoehdoksi vastaavat eniten vaihtoehtoa B Mäkipuisto, mutta valmistelussa pyrittiin ottamaan mukaan myös vaihtoehtojen A ja C ratkaisuja. Suunnittelun maankäytönratkaisusta lisää **Uudisrakentaminen asemakaavan muutosalueella** -aihepiirissä.

## Tempakanmäen nykyinen käyttö ja tuleva kehitys

Voimassa olevan asemakaavan kuvaus löytyy asemakaavan muutoksen selostuksen sivulta 27. Rakennusvalvonnan lupavalmistelu on aina voimassa olevan asemakaavan mukaista. Voimassa olevassa asemakaavassa Tempakanmäen itäpuoli on puistoaluetta. Asemakaavan muutoksista päätetään vuosittain kaavoitussuunnitelmassa, jonka hyväksyy kaupunginhallitus. Asemakaavan muutos sisältyy vuoden 2024 kaavoituskatsaukseen ja kaavoitussuunnitelmaan (Kh 15.1.2024 § 3).

Asemakaavan muutoksen valmistelua, Järvenpään täydennysrakentamista ja kasvua sekä rakentamisen tavoiteltua määrää ohjaa Järvenpään yleiskaava 2040 (KV 14.12.2020 § 80 ja asemakaavan muutosalueen osalta 22.3.2021 § 16, lainvoimainen 22.6.2021). Tempakanmäen alue on kokonaisuudessaan merkitty **pientalovaltaisena asuntoalueena (AP)**, yleiskaavamääräyksellä:

AP

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





Alueen keskelle on ohjeellisesti esitetty **lähipuisto** (vihreä pallomerkintä), yleiskaavamääräyksellä:



Päivittäiseen virkistykseen ja ulkoiluun tarkoitettu puisto. Puistoa ylläpidetään alueelle luonteenomaisena ja eri käyttäjäryhmiä palvelevana lähivirkistysalueena. Puistoon tulee varmistaa sujuva ja turvallinen saapuminen. Alueen käyttäjämäärä tulee huomioida puiston ylläpidossa ja kehittämisessä. Puiston tarkka sijainti ja rajaus ratkaistaan tarkemmassa suunnittelussa.

Asemakaavan muutosalueen läpi on pohjois–etelä-suuntainen **viheryhteys** (vihreä katkoviiva), yleiskaavamääräyksellä:



Viheralueverkostoon liittyvä viheryhteys tai lähivirkistysalueiden sarja. Tarkemmassa suunnittelussa tulee varmistaa lähivirkistysalueiden riittävyys sekä ekologisten ja virkistysyhteyksien jatkuvuus. Viheryhteys tulee ylläpitää tai toteuttaa riittävän leveänä ja laadultaan alueen ekologia arvoja ja virkistyskäyttöä tukevana. Viheryhteys on sijainniltaan ohjeellinen.

Yleiskaava on ohjeellinen ja alueen tarkempi maankäyttö tutkitaan asemakaavan suunnitteluvaiheessa. Yleiskaavassa ei ole määräystä mielipiteissä esitetystä alueen säilymisestä puistona palstaviljelyn loputtua. Yleiskaavassa on ohjeellisilla sijainti merkintöinä lähivirkistysalue sekä viheryhteys.

Tempakanmäen asemakaavan muutosalueella sijainnut koulu piha-alueineen on siirtynyt Tempakanmäen pohjoispuolelle, ja alueella sijainneet rakennukset on purettu. Asemakaavan muutos on ajoitettu kaavoitussuunnitelmaan valmisteltavaksi vuosille 2024–2025. Asemakaava-alueelta puretun koulun kenttä, alueella toimiva kierrätyspiste tai puistoalueen palstaviljely ei ole asemakaavan muutoksen valmistelussa tavoitteena säilyttää alueella. Kierrätyspiste Rinki Oy siirtyy Tempakanmäen alueelta. Palstaviljelystä lisää **Palstaviljely alue** -aihepiirissä.



## Asemakaavan vaikutusten arviointi

Asemakaavan muutoksen vaikutuksia rakennettuun ympäristöön, luontoon ja luonnonympäristöön, liikenteeseen, ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen, sekä muuhun arvioidaan asemakaavan valmistelun yhteydessä. Vaikutuksista ja suunnittelusta löytyy lisätietoa valmistelun eri vaiheissa **asemakaavan muutoksen selostuksesta**, joka on nähtävillä samanaikaisesti asemakaavan muutuskartan kanssa. Liikenteellisistä vaikutuksista lisää selostuksen ja vastineen kohdissa **Liikenne**.

Tempakanmäen asemakaavan muutoksessa arvioidaan hiilijalanjälkeä eli rakentamisesta aiheutuvia päästöjä. Tavoitteena on ohjata rakentamista vähäpäästöisemmäksi ja tontteja kaupunkirakenteellisesti ja toiminnallisesti toteuttamiskelpoisiksi. Yleisten rakennusten korttelialueen osan muuttaminen lähivirkistysalueeksi säilyttää maaperään ja metsään sitoutunutta hiiltä ja lisää lähialueen asukkaiden mahdollisuuksia käyttää aluetta virkistykseen vapaa-ajallaan.

## Palstaviljelyalue

16 mielipiteessä pyydettiin palstaviljelytoiminnan säilyttämistä alueella ja sen huomiointia alueen kehittämisessä. Kaupunki on vuokrannut viljelypalstoja voimassa olevassa asemakaavassa puistoksi merkitylle alueelle. Asemakaavassa puiston alueelle ei ole varattu alueenosaa eikä siitä ole sanallista määräystä asemakaavassa. Yleiskaavassa alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi.

Asemakaavan muutosta valmistellaan yleiskaavan määräysten ja tavoitteiden ohjaamana. Kaupunki on asettanut yleiskaavassa 2040 tavoitteeksi asumisen



lisäämisen. Järvenpään kaupungin on tarkoitus tutkia mahdollisuuksia uusien viljelypalstojen lisäämiseksi ja sijoittamiseksi kaupungin alueella.

## **Puustoinen mäkialue**

21 mielipiteessä nousi aiheeksi alueen luonto- ja virkistysarvot ja niiden huomiointi alueen kehittämisessä. Mäkialue on voimassa olevassa asemakaavassa merkitty osaksi yleisten rakennusten korttelialuetta (Y-6). Asemakaavan muutosluonnoksessa alue on merkitty yleiskaavan mukaisesti lähivirkistysalueeksi (VL), ja alue muuttuu kaikille yleiseen yhteiseen virkistyskäyttöön. Asemakaavan muutoksen valmistelussa otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon yleiskaavassa esitetty viheryhteyden jatkuvuus asemakaavan muutosalueen pohjoispuolelta etelään sekä lähivirkistysalueiden riittävyys. Lähivirkistysalueen saavutettavuus lähistön asukkaille sekä alueen luontoarvot arvioidaan asemakaavan muutoksen valmistelun yhteydessä asiantuntijatyönä.

Alueen maankäytön suunnittelussa seurataan yleiskaavan asettamia tavoitteita viheryhteydelle ja puistomerkinnälle. Mahdollisimman suuri yhtenäinen metsäalue osoitetaan lähivirkistysalueeksi (VL) sekä viheryhteydet pohjoisesta ja etelästä. Alueen keskellä sijaitseva mäki säilyy kaupunkikuvassa ja maisemassa dominanttina rakentamisen sijaitessa mäen juurella tasaisella osalla aluetta. Enimmillään kaksikerroksiset rakennukset ovat matalampia kuin alueen keskelle jäävä puustoinen lähivirkistysalue. Asemakaavan muutosluonnoksessa mäkialueelle on merkitty suojeltava alueen osa (s-1), asemakaavamääräyksellä: "Suojeltava alueen osa, jota on hoidettava niin, että maiseman luonne ei oleellisesti."



asuinpienalojen korttelialueille jäävien mäki-alueiden puusto on osoitettu säilytettäväksi. Lähivirkistysalue toteutetaan myöhemmin laadittavan puistosuunnitelman mukaan, jota ohjaa kulloinkin voimassa oleva asemakaava.

Asemakaavan muutoksessa esitetyn lähivirkistysalueen saavutettavuus lähistön asukkaille ja kaikille avoin käytettävyys arvioidaan asiantuntijatyönä ja otetaan huomioon asemakaavan valmistelun yhteydessä. Asemakaavaluonnoksessa lähivirkistysalueen yhteydet Kyröläntielle, Puistotielle ja Neilikkakadulle perustuvat olemassa oleviin reitteihin.

## **Uudisrakentaminen asemakaavan muutosalueella**

Järvenpään kaupunki on asettanut rakentamistavoitteeksi 8 000 kerrosneliometriä asemakaavan muutosalueelle, jonka mukainen asukasmäärän lisäys on noin 160 uutta asukasta. Suunnittelussa on pyritty rakennusten sijoittamiseen tiiviisti muutosalueen länsiosaan, Puistotien varrelle, johon on osoitettu pääosa tavoitteen mukaisesta rakennusoikeudesta. Rakentamisen sijoittaminen tehokkaasti katujen varsille suojaa alueen keskelle jäävää lähivirkistysaluetta, jonka pinta-ala säilyy mahdollisimman suurena säilyttäen mielipiteissäkin arvokkaaksi alueeksi koetun puustoisien mäki-alueiden mahdollisimman laajana kaikkia asukkaita palvelevana lähivirkistysalueena. Lisäksi asuinrakentamiseen osoitettavat alueet ovat tällä tavalla ratkaistuna kaupunkirakenteellisesti ja toiminnallisesti toteuttamiskelpoisia.

Asemakaavan muutosluonnoksessa Puistotien yhteyteen osoitetuille tonteille toteutetaan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu. Kilpailuratkaisun pohjalta määritellään asemakaavaehdotuksen länsipuolen rakentamistehokkuus ja tarkemmat asemakaavaehdotuksen toteuttamista ohjaavat määräykset. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätetyissä mielipiteissä ja





yleisötilaisuudessa ehdotettiin rakennusten päätyjen sijoittamista kadulle päin näkymien ja viheryhteyksien vuoksi. Rakennusten tarkempia sijainteja tarkastellaan asemakaavan muutoksen valmistelun edetessä. Samalla huomioidaan, että rakennusten sijainneilla ja suunnilla on vaikutus meluntorjuntaan.

Asemakaavan muutosluonnokseen on merkitty asuinpientalojen korttelialueita (AP) Tempakanmäen itäpuolelle. Palstaviljelyn korvaava asuinrakentaminen mahdollistaa yhtenäisen metsäalueen säilyttämisen, ja kaakkoiskulmaan osoitettu rakentaminen rajautuu niittyyn ja metsän väljimpään osaan. Asemakaavan muutosalueen itäosan kortteleiden rakennusalan raja ja rakentaminen tulee sijaita riittäväällä etäisyydellä olemassa olevista naapurirakennuksista.

Asemakaavan luonnoksessa on osoitettu kaikille asuinpientalojen korttelialueille kaksikerroksista rakentamista. Asuintalon kerroskorkeus on vähintään kolme metriä, eli alueelle osoitetut rakennukset ovat vähintään 6 metriä. Alueen korkeusasema länsiosassa tasaisella alueella on noin +48,2 ja +48,8 metrin korkeudella merenpinnasta, kun mäen korkein kohta noin +55 metriä. Mäki nousee 6–7 metriä kadun tasosta. Mäkialueen puusto tulee näkymään edelleen hyvin alueen toteutuessa asemakaavan muutoksen mukaisesti.

## **Liikenne**

Suunnitelmien vaikutukset liikenteen kasvuun otetaan huomioon, sekä mahdollisia katualueiden kehittämisiä tutkitaan. Yleiskaavassa on ohjeellisesti esitetty Kyröläntiellä ja Puistotiellä pyöräilyn pääreitit. Jatkosuunnittelun aikana tutkitaan pyöräilyn järjestelyjen sujuvuutta, selkeyttä ja turvallisuutta. Tavoitteena on, että Tempakanmäkeä reunustavilla tiealueilla kävelyn ja pyöräilyn liikenne siirtyy Puistotien länsipuolelle ja Kyröläntien pohjoispuolelle.



Asemakaavassa osoitettujen katualueiden laajuus ja luonne säilyvät asemakaavan myötä käytännössä nykyisellään. Alueelle suunniteltu uudisrakentaminen ei ole liikenteellisiltä vaikutuksiltaan merkittävä suhteessa läheisten katujen nykyisiin liikennemääriin. Eteläosan navettarakennuksen poistuminen on vähentänyt alueen aiheuttamaa liikenteen ruuhkautumista. Lisäksi alueelta tulee poistumaan jätteiden lajittelupisteen sekä nykyisen urheilukenttäkäytön aiheuttama liikenne, joka korvautuu asumisen tuottamalla liikenteellä.

Nykyisten toimintojen kuten jätepisteen ja kentän aiheuttama liikennemäärä ei ole tarkasti tiedossa, mutta uuden asumisen arvioidaan tuottavan liikennettä noin 180–200 ajoneuvolla vuorokaudessa. Autoliikenteen sujuva liittyminen Ainolanväylälle vähentää liikenteen aiheuttamia haittoja katuverkossa. Asemakaavan muutosehdotuksessa tarkistetaan melua koskevat määräykset, jotka ohjaavat jatkosuunnittelua.

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu tilavaraustarkasteluja katualueita koskien. Katualueiden mitoitus tehdään siten, että mahdollisille tulevaisuuden muutoksille on varattu riittävä tilavaraus. Kyröläntien koulun kohdan suojatiejärjestelyihin on odotettavissa muutoksia alueen rakentumisen myötä, mutta yhteydet asemakaavan muutosalueen keskellä sijaitsevalle puistolle pyritään mahdollistamaan asemakaavassa.

Järvenpään kaupungin asiantuntijoiden palautteen perusteella Metsolan- ja Kyröläntien risteykseen on mahdollista sijoittaa parkkialue. Asemakaavan muutosluonnokseen on merkitty ohjeelliset pysäköintialueet asuinpienalojen korttelialueiden sisälle. Ajoyhteydet sijoittuvat olemassa oleviin ajoyhteyksiin tai sijaitsevat muuten toimivissa kohdissa. Asemakaavan muutosluonnokseen on merkitty ajoneuvoliittymä jokaiselle tontille.



Koulun tai päiväkodin saattoliikenne ei kuulu Tempakanmäen asemakaavan muutoksen rajaukseen. Asemakaavan muutoksen osoittamasta lisärakentamisesta ei synny sellaista liikennemäärän kasvua, joka vaikuttaisi saattoliikenteeseen. Saattoliikenne sijaitsee pääosin koulun tontilla, ja vähäinen liikennemäärän kasvu Kyröläntiellä ja Metsolantiellä ei vaikuta sen toimintaan.



## **Luonnosaineisto oli nähtävillä 30.10.2024-28.11.2024**

Mielipiteitä pyydettiin toimittamaan 28.11. mennessä.

Tempakanmäen asemakaavan muutoksen luonnosaineistosta tuli yhteensä 6 mielipidettä ja 8 lausuntoa.

Yhteenveto sekä asemakaavoituksen vastineet:



## **Lausunto 1: Telia Finland Oyj, 31.10.2024**

### **Lyhennelmä**

*Telia ilmoitti, ettei heidän tilanne ole muuttunut edellisen vaiheen lausunnosta.*

### **Vastine**

Kaapelilinjan sijainti on otettu huomioon mahdollisuuksien mukaan asemakaavan muutoksen valmistelussa. Kyröläntien varteen on osoitettu asuinrakentamista, jonka vuoksi linjan sijaintia on siirrettävä Kyröläntien katuverkon yhteyteen.

## **Lausunto 2: Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä, 1.11.2024**

### **Lyhennelmä**

*Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä ilmoitti, että heidän runkovesilinjojen sijainti tulee ottaa huomioon asemakaavan laadinnassa ja muilta osin ei ole huomautettavaa.*

### **Vastine**

Runkovesijohdon sijainti on otettu huomioon asemakaavan muutoksessa. Asemakaavan muutosehdotuksessa runkovesijohdon sijainti ei muutu, vaan johto ja riittävä suojaetäisyys osoitetaan Puistotien ja Kyröläntien katualueelle.





### **Lausunto 3: Museovirasto, 5.11.2024**

#### **Lyhennelmä**

*Museovirasto ilmoitti, että Helsingin kaupunginmuseo antaa lausunnon Keski-Uudenmaan alueellisena vastuumuseona.*

#### **Vastine**

Asemakaavoitus merkitsee lausunnon ylös. Lausunto ei vaadi ehdotukseen muutettavaa.

### **Lausunto 4: Caruna, 25.11.2024**

#### **Lyhennelmä**

*Caruna ilmoitti, että asemakaavan muutoksen alueella sijaitsee heidän sähköjakeluverkkoansa ja puistomuuntamo. Uuden rakentaminen tarvitsee sähköjakeluverkkoa ja kaapelointi toteutuu katurakentamisen yhteydessä.*

*Alueella on tarve uudelle puistomuuntamolle palvelemaan uusia korttelialueita olemassa olevan lisäksi. Olemassa oleva palvelee asemakaava-alueen ulkopuolista sähkökäyttöä ja sille on tarve järjestää uusi sijainti. Caruna Oy pyytää asemakaavaan kahta puistomuuntamovarausta ja esittää liitteessä ehdotuksen puistomuuntamoiden sijainneille. Puistomuuntamoissa käytetään Carunan rakennustapaohjeen mukaisia vakiorakenteisia ja -värisiä muuntamoita.*

*Caruna ilmoittaa, että sähköverkon komponenttien siirrot toteuttavat Caruna ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja.*

#### **Vastine**



Asemakaavan muutoksesta pidettiin kokous Carunan kanssa 3.2.2025. Kokouksen aikana päätettiin, että Tempakanmäen alueelle riittää yksi Carunan muuntamo, joka osoitetaan asemakaavan muutosehdotuksessa alueen eteläpuolelle Neilikkakadun läheisyyteen. Huoltoajo mahdollistetaan muuntamon luokse. Carunan johdot siirtyvät katuverkkoon.

Lisäksi kokouksen aikana todettiin, että johtosiirrossa on ikähyvitys, koska muuntamo on 40 vuotta vanha ja alueella kulkeva sähköverkko on 1970-luvulta. Asia käsitellään voimassa olevien sopimusten mukaisesti.

## **Lausunto 5: DNA Tower Finland Oy, lähetetty 22.11.2024, vastaanotettu 25.11.2024**

### **Lyhennelmä**

*DNA Tower Finland ilmoitti, että asemakaavoituksessa on otettava huomioon mobiili-infrastruktuurin tarpeet ja DNA:n oman radioverkkosuunnittelun tekemänselvityksen perusteella alueelle tarvitaan uutta televiestintätukiasemaa riittävän alueellisen kapasiteetin turvaamiseksi. Lausunnon mukaan asemakaavan muutosalueelle on osoitettava ohjeellinen alue varauksena televiestintätukiasemamastolle.*

*Nykyinen mobiiliverkko ei ole kattava tai kapasiteetiltään riittävä nykyisiin ja tuleviin tarpeisiin. Mobiiliverkkojen tarpeet ovat muuttuneet huomattavasti lähivuosina. Tukiasema nostaisi mobiiliverkkojen palvelun laatua ja saatavuutta alueella. Uusien tukiasemapaikkojen sijainnit valitaan mahdollistamaan mahdollisimman hyvän alueellisen kuuluvuuden ja myös valtiolta on nähnyt tarpeelliseksi mobiili*

*Tukiasemapaikalle ehdotetaan EMT-merkinnällä varattua aluetta asemakaavan muutosluonnoksessa esitetyn mu-merkinnän läheisyyteen. Televiestintätukiaseman tarvitsema maa-alue on noin 100–150 m<sup>2</sup> ja kohteita voidaan tarvittaessa hyödyntää*



*alueellisen kiinteän johtoverkon tarpeisiin.*

*DNA Tower Finland Oy pyytää, että heidän lausunto otetaan huomioon asemakaavoituksessa ja toivoo mahdollisuutta lausunnonle seuraavissa vaiheissa. DNA on valmis olemaan tarvittaessa mobiiliverkon suunnittelussa mukana.*

### **Vastine**

Kaupunki ei osoita asemakaavan muutosalueelle televiestintätukiasemamastoa. Kaupunki ottaa huomioon mobiiliverkon kattavuuden kehittämisen tulevaisuudessa.

## **Lausunto 6: Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo, 26.11.2024**

### **Lyhennelmä**

*Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo ilmoitti, että alueella ei ole enää olemassa sellaisia kulttuuriympäristöarvoja, että museolla olisi rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman suhteen asemakaavan muutosluonnokseen huomautettavaa. Tempakanmäen alueella ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kohteita. Historiallisen ajan arkeologisten kohteiden osalta lisäselvityksille ei ole tarvetta. Järvenpään kaupungin esihistoriallisen ajan muinaisjäännosinventointi on vanhentunut nykyisten Museoviraston suositusten valossa, mutta Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo katsoo, että lisäselvityksille ei ole tarvetta Tempakanmäen asemakaavan muutoksessa eikä asemakaavan muutoksen edistämiseksi ole esteitä.*

### **Vastine**

Asemakaavoitus merkitsee lausunnon ylös. Lausunto ei vaadi ehdotukseen muutettavaa.



## Lausunto 7: Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, 27.11.2024

### Lyhennelmä

*ELY-keskus kiittää ilmastovaikutusten selkeästä arvioinnista ja huomioinnista asemakaavaratkaisussa, kuten hiilivarastojen säilyttämisellä. ELY-keskus toivoo, että esirakentamisen päästöjen vähentämistä selvennetään, koska niiden päästöjen lieventämismahdollisuudet on arvioitu selostuksessa suuriksi.*

*Korttelialueiden hulevedet tulee käsitellä viivyttämällä ennen niiden johtamista hulevesiverkkoon ja rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tonttikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma. Hulevesien viivytyksestä mitoitus tietoineen, käsittelystä ja johtamisesta tulee esittää oma asemakaavamääräys.*

*ELY-keskus esittää, että meluselvitys täytyy tehdä mahdollisimman varhaisessa vaiheessa, jotta sen tuloksia voidaan käyttää ohjaamaan asemakaavaratkaisua. Kaikilla alueen asunnoilla on oltava valtioneuvoston päätöksen (993/1992) melutason ohjearvot täyttävä aukeamissuunta. ELY-keskus suosittelee pysäköinnin sijainnille asemakaava-alueen meluisimmat osat.*

### Vastine:

Selostuksen 5.6.4. Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen - alaluvun taulukko oli otettu Järvenpään kaupungille tehdystä ilmastoviisasuunnittelutyökirjasta (Sitowise 2024). Taulukossa esitetyt arvot eri osa-alueista olivat yleisiä arvioita eivätkä liittyneet itse asemakaavan muutokseen. Vaikutusten arvioinnista on ehdotukseen poistettu taulukko vähentämään epäselvyyttä. Asemakaavan muutoksessa otetaan huomioon taulukossa esitetyt aihealueet ilmastonmuutoksen hillintään, mutta keskitytään niihin kohtiin, joihin pystytään vaikuttamaan. Ilmastovaikutusten arviointiin ei esitetä tarkempia esirakentamisen



lieventämismahdollisuuksia, sillä asemakaavan muutoksen yhteydessä ei vielä tehdä toteutussuunnittelua. Ehdotuksen rakennusalojen rajoissa on pyritty huomioimaan asemakaavan muutoksen alueen maaperän laatu yleisellä tasolla.

Asuinpientalojen korttelialueille on esitetty hule-12, asemakaavamääräyksellä:  
*”Korttelialueella syntyviä hulevesiä on viivytettävä tonteilla rakentamisaikana ja sen jälkeen siten, että viivytyspainanteiden, altaiden tai säiliöiden mitoitusilavuuden tulee olla vähintään 1,0 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> vettä läpäisemätöntä pintamateriaalia. Mahdollisen viherkaton osalta vain kolmannes sen pinta-alasta lasketaan läpäisemättömäksi pinta-alaksi. Viivytysrakenne tulee suunnitella siten että rakenteen täysi tilavuus tyhjenee 12–24 tunnin kuluessa. Viivytysrakenteessa tulee olla ylivuoto, joka ohjaa ylivuotavat hulevedet hallitusti normaalille virtausreitille tai tulvareitille. Korttelissa on mahdollista toteuttaa useamman kiinteistön yhteisiä hulevesien hallintaratkaisuja. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tonttikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma.”*

Alueelle tehtiin melutarkastelu Forma ohjelmalla. Junaradan varteen rakennetaan parhaillaan meluaitaa, mutta tuloksissa rata ei muutenkaan vaikuttanut melun määrään. Asemakaavan muutoksen kannalta merkittävin liikennemelu tuli Puistotieltä. Asuinpientalojen korttelialueille AP-30 ja AP-31 on määrätty:  
*”Rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten ulkoapäin tunkeutuvan melun, runkomelun sekä tärinän torjuntaan. Melutaso ei saa ylittää ulkona oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7–22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22–7) 50 dB. Uusilla alueilla on melutason yöohjearvo kuitenkin 45 dB. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tonttikohtainen akustisen asiantuntijan laatima selvitys melun-, runkomelun ja tärinätorjunnasta.”* Selostuksen luvussa 5.7 Ympäristön häiriötekijät on esitetty kuvaotteet tuloksista.





## Lausunto 8: Suomen luonnonsuojeluliitto, 29.11.2024, päivätty 28.11.2024

### Lyhennelmä

*Suomen luonnonsuojeluliiton Järvenpään yhdistys esittää, että Tempakanmäen asemakaavan muutoksessa varmistetaan puistometsäalueen säilyminen ja alueen saavutettavuus. Esitetyssä vaihtoehdossa viheralue jää rakennusten ympäröimäksi ja kulku läheisiltä asuinalueilta estyy. Nykyisellä vaihtoehdolla alue jää vain asemakaavan muutoksen alueen asukkaiden käyttöön ja muilta alueen asukkailta katoaa viheralue.*

*Suomen luonnonsuojeluliitto toivoo, että rakennusten sijainteja tarkastellaan uudelleen ja varmistetaan, että lähialueen asukkailla on todelliset mahdollisuudet käyttää lähivirkistysaluetta. Lähivirkistysalue on tärkeä, koska lähialueella ei ole laajoja virkistykseen tarkoitettuja alueita.*

*Suomen luonnonsuojeluliiton Järvenpään yhdistys toivoo, että asemakaavan muutosalueen suunnittelussa kiinnitetään huomiota viheralueen säilymiseen ja saavutettavuuteen.*

### Vastine:

Asemakaavan muutosehdotus osoittaa metsämäisen mäkialueen lähivirkistysalueeksi. Lisäksi ehdotuksessa s-1 merkintä on vaihtunut vs-1 merkintään, asemakaavamääräyksellä: ”Virkistysalueen osa, jonka puustoisuus on säilytettävä.” Perusteluna on, että vs-1 vähentää määräyksen tavoitteiden ja alueen maisema-arvojen tulkinnanvaraisuutta tulevaisuudessakin.

Rakennusvalvonnalla on helpompaa ymmärtää, mitä maisema- ja luontoarvoja merkinnällä on haluttu säästää.



Asemakaavan muutoksessa on huomioitu, että viheralueiden käyttö täydennysrakentamisessa kasvattaa olemassa olevien viheralueiden väestöpainetta Kyrölän kaupunginosassa. Väestöpaineen laskemisessa käytetään kansainvälisesti yleisesti viiden minuutin kävelyetäisyyttä maksimietäisyytenä lähiviheralueelle kaupunkilaisten terveyden ja hyvinvoinnin ylläpitämiseksi. Asemakaavan muutosehdotuksessa on varmistettu, ettei alueiden käytön muutokset vaikuta lähiviheralueiden saavutettavuuteen. Muutoksen ehdotus lisää Neilikkakadulle uuden kulkuyhteyden kaakkoisosaan ja leventää Puistotien lähiviheralueen yhteyttä mahdollistamaan kulku- ja viheryhteyden paremmin.

Lähivirkistysalueen kulkureitit ja viheryhteydet rajautuvat Kyröläntielle, Puistotielle ja Neilikkakadulle. Kulkureitit mahdollistavat mäkialueen saavutettavuuden koko lähialueelle ja pohjois-eteläsuuntaisen viheryhteyden asemakaavan muutoksen alueen läpi.

Asemakaavan muutosehdotuksessa läntisten asuinpientalojen korttelialueiden rakennusalat jättävät noin kymmenen metrin välin lähivirkistysalueen reunaan mäen päällä. Lisäksi Mäen reunaan on merkitty istutettavan tai säilytettävän puuston alueen osa.

## **Mielipide 1: Yksityishenkilö, 25.11.2024**

### **Lyhennelmä**

*Mielipiteen antaja toivoo Tempakanmäen ja läheisten koulun ja päiväkotien lasten liikuntaan sopivan alueen säilyttämistä ja riittävien kulkumahdollisuuksien takaamista lähivirkistysalueelle. Tempakanmäen metsäalue soveltuu pienimuotoisiin suunnistusharjoituksiin ja on turvallinen.*



*Mielipiteen antaja esittää kuvassa asemakaavan luonnokseen suunnittelumuutoksia. Muutokset keskittyvät viherväylien muokkaamiseen siten, että niiden leveydet ovat riittävät ja kulkusuunnat tarkoituksenmukaiset. Mielipiteen antaja esittää pieniä muutoksia luonnoksen asuinpientalojen korttelialueisiin, mutta ei vaikuta oleellisesti niiden toimivuuteen. Mielipiteen antaja toivoo, että asemakaavan muutoksen laatija perehtyy annettuihin ehdotuksiin ja ottaa ne mukaan asemakaavan jatkotyöhön mahdollisuuksien mukaan.*

**Vastine:**

Kyrölän kaupunginosan leikki- ja virkistysmahdollisuudet, sekä toimintojen kattavuus on tutkittu yleiskaavaa varten. Asemakaavan muutos seuraa yleiskaavan 2040 tavoitteita alueen kehittämiseksi. Metsäisen mäki-alueen muuttaminen virkistyskäyttöön riittävillä kulkuyhteyksillä varmistaa mäen toimimisen julkisena tilana. Asemakaavan muutosehdotus ottaa huomioon mielipiteet parantamalla lähivirkistysalueen saavutettavuutta Neilikkakadulla ja leventämällä Puistotien viher- ja kulkuyhteyttä. Lähivirkistysalueen toteutus ja mahdolliset lisätoiminnot ratkaistaan myöhemmin puistosuunnitelmalla.



## Mielipide 2: Yksityishenkilö, 26.11.2024

### Lyhennelmä

*Mielipiteen antaja pyytää Järvenpään väestömäärän kasvun ja sen aiheuttaman täydennysrakentamisen vaikutusten arviointia kaupunkilaisten viihtyvyyteen. Mielipiteen antajaa kiinnostaa kaupunkilaisten hyödyt asemakaavan muutoksesta. Mielipiteen antaja kokee, että kaupungin päätöksenteon painoarvo on taloudessa ja että kaupungin viihtyisyyden ja vetovoiman väheneminen tulee myös vaikuttamaan yksityisten kiinteistöjen markkina-arvoon.*

*Mielipiteen antaja ehdottaa, että täydennysrakentaminen tulisi osoittaa vain mäkeä ympäröivälle hiekka-alueelle ja viittaa hänen aikaisempaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman aikaiseen mielipiteeseen, sekä Järvenpään viherrakenteen arvot ja hyödyt (2016) aineistoon. Mielipiteessä kysytään virkistysalueiden kattavuudesta Kyrölässä.*

*Mielipiteen antaja kokee muutosluonnoksessa positiivisena mäki-alueen laajemman osoittamisen lähivirkistysalueeksi, sekä puuston säilymismerkinnät, mutta varsinainen suunnitelma jää avoimeksi. Mielipiteen antaja arvostaa alueen vanhaa puustoa ja huomioi että avoin maisema mäelle tulee häviämään asemakaavan muutoksella. Mielipiteessä myös huomioidaan että vaikka lähivirkistysalue on laajempi kuin edellinen, se ei ole Järvenpään viherrakenteen arvot ja hyödyt (2016) aineiston ekologisesti toimivan kaupunkimetsän minimipinta-alasuosituksen eli kolmen hehtaarin kokoinen.*

*Mielipiteen antaja kokee, että muutossuunnitelma ei huomioi palstaviljelijöitä. Edellisten mielipiteiden nostama palstaviljelyalueen säilyminen on jäänyt ilman arvoa suunnitelmassa, vaikka palstaviljelytoiminta vahvistaa sosiaalisia suhteita ja ekologisia arvoja. Lisäksi mielipiteen antaja kokee, että kaupunki asettaa asukkaat vastakkain metsäalueen ja palstaviljelyalueen säilyttämisen välillä.*

*Mielipiteen antaja huomauttaa, että aina on mahdollista vähentää 8000 kerrosneliömetrin tavoitetta. Vaikutuksena kaupunki saa välittömästi pienemmän taloudellisen hyödyn,*



*mutta pitkällä aikavälillä kaupunkiluonnon säästäminen vähentäisi terveydellisiä kustannuksia viitaten Luke ja THL:n sadan tutkimuksen katsaukseen.*

*Mielipiteen antaja ehdottaa, että muutossuunnitelma palautetaan suunnitteluun ja että tavoiteltua rakentamismäärää vähennetään ja rajataan vain hiekka-alueille. Mäkialue ja viljelypalsta virkistysalueeksi.*

### **Vastine**

Väestönmäärän kasvun ja täydennysrakentamisen vaikutuksia kaupungin mittakaavalla on tutkittu yleiskaavassa 2040. Yleiskaavassa on pyritty tunnistamaan ja turvaamaan yhtenäisen viheralueverkoston kannalta merkittävät alueet ja kriittiset yhteydet, varmistamaan virkistysalueiden ja -yhteyksien riittävyys sekä turvaamaan arvokkaat luontokohteet ja monimuotoinen kaupunkiluonto. Lähipuistojen tunnistaminen on erityisen tärkeää alueilla, joilla on täydennysrakentamisen painetta. Siten varmistetaan, että tiivistyvillekin alueilla säilytetään riittävät lähivirkistyspalvelut, ja mahdollinen rakentaminen ohjataan muualle kuin tärkeimmille puistoalueille. Yleiskaava 2040 ohjaa Tempakanmäen asemakaavatyötä.

Kyrölän kaupunginosan asukkaat hyötyvät asemakaavan muutoksessa kaupunkikuvallisesti ja lähivirkistysyhteyksien varmistumisella. Puistotien varren kehittäminen parantaa Kyrölän kaupunginosan kaupunkikuvallista kokonaisuutta. Samalla varmistuu, ettei purettujen rakennusten alueet jää vajaakäytölle tai joutomaiksi. Täydennysrakentamisen sijoittaminen olemassa olevassa kaupunkirakenteessa vähentää muun muassa kunnallistekniikan ja liikenteen kehittämisen aiheuttamia päästöjä, verrattuna rakentamisen sijoittamiseen kokonaan uudella asuinalueella.





Puustoinen mäki-alue on voimassa olevassa asemakaavassa yleisten rakennusten korttelialuetta. Asemakaavan muutos muuttaa mäen lähivirkistysalueeksi, jolloin alue virallisesti palvelee lähiasukkaiden virkistäytymistä ja varmistaa puuston säilymisen alueella. Asemakaavan muutos lisää virkistysalueiden pinta-alaa Kyrölän kaupunginosassa.

Täydennysrakentaminen voi rajata mäki-alueen näkemistä maisemassa, mutta tämä riippuu kortteleiden toteutusratkaisuista. Asemakaavan muutos ei osoita rakennusten muotoja tai sijainteja. Puistotien liikennemelu voi vaikuttaa rakennusten sijainteihin.

Kyrölän kaupunginosan virkistysmahdollisuudet ja toimintojen kattavuus on tutkittu yleiskaavaa varten. Asemakaavassa varmistetaan, ettei kaupunginosan täydennysrakentaminen rajoita uuden lähivirkistysalueen saavutettavuutta. Asemakaavan muutoksessa on huomioitu, että viheralueiden käyttö täydennysrakentamisessa kasvattaa olemassa olevien viheralueiden väestöpainetta. Väestöpaineen laskemisessa käytetään yleisesti kansainvälisesti viiden minuutin tai 300 metrin kävelyetäisyyttä maksimietäisyytenä lähiviheralueelle kaupunkilaisten terveyden ja hyvinvoinnin ylläpitämiseksi. Asemakaavan muutosehdotus ottaa huomioon mielipiteet parantamalla lähivirkistysalueen saavutettavuutta Neilikkakadulla ja leventämällä Puistotien viher- ja kulkuyhteyttä. Lähivirkistysalueen toteutus ja mahdolliset lisätoiminnot ratkaistaan myöhemmin puistosuunnitelmalla.

Kaupunki on luopumassa palstaviljelytoiminnasta alueella. Kaupunki tutkii palstaviljelylle uutta sijaintia, jota ei voida tämän asemakaavatyön aikana vielä esittää korvaamaan poistuvaa viljelyä. Asemakaavan muutosehdotuksessa on keskitytty mahdollistamaan laadukas lähivirkistysalue täydennysrakentamisen ohella.



Kaupunki on päättänyt väljentää ja vähentää rakentamisen määrää Tempakanmäellä, johtuen saaduista mielipiteistä sekä alueelle järjestetystä markkinavuoropuhelusta. Korttelialueita ei voi merkittävästi pienentää luonnosvaiheeseen verrattuna ilman kaupungin pääsemistä lähelle rakentamisen määrän tavoitteita.

### **Mielipide 3: Yksityishenkilö, 26.11.2024**

#### **Lyhennelmä**

*Mielipiteen antaja toteaa, että hän ja muut tulevat vastustamaan Tempakanmäen asemakaavan muutosta, varsinkin viljelypalsta-alueelle rakentamista. Perusteluiksi hän esittää:*

*Itäpuoleinen rakentaminen vaatii paaluttamista, joka voi aiheuttaa ympäröiville paaluttamattomille rakennuksille riskin. Tähän vedoten hän mainitsee alueelle aikaisemmat täydennysrakentamiset ja kallioperän syvyyden vaihtelevuuden. Lisäksi Kyrölän alueella on hulevesien hallinnan ongelmia ja palstaviljelyalueen muuttaminen voi aiheuttaa läheisille kiinteistöille ongelmia.*

*Kaksikerroksiset rakennukset peittäisivät talviaikaan auringonvaloa pohjoispuolen olemassa olevilta asuinrakennuksilta, sillä asemakaava-alueen maanpinnan korkeus nousee omakotitalojen tontin reunalta kohti mäkeä. Tähän mielipiteen antaja lisää, että ei ole mahdollisuutta rakentaa aita peittämään näkyvyyttä ja tuomaan yksityisyyttä.*

*Nykyisen palstaviljelyalueen säästäminen toisi alueelle väljyyttä, kun asemakaava-alueen länsipuoli rakentuu. Kaupungin rakentamisen tavoitteisiin voisi päästä tiivistämällä länsiosan rakentamista.*

*Kevyen liikenteen väylän tekeminen viljelypalsta-alueen reunaan lisäisi etelä-pohjoissuuntaista turvallisuutta. Lisäksi toivotaan, että Järvenpään kaupunki ottaa*



*puistotien liikenneongelmat huomioon asemakaavan valmistelun aikana. Tähän lisäten mielipiteen antaja huomauttaa Sipoontien ja Puistotien risteuksen aikaisemmasta suunnittelusta, ja toivoo että tämän asemakaavan laadinnan suunnittelijat ottavat vakavasti risteuksen vaarallisuuden huomioon.*

*Mielipiteen antaja toteaa, että pienillä muutoksilla lähiympäristön asukkaat olisivat todennäköisemmin asemakaavan muutoksen kannalla. Lisäksi hän huomauttaa, että asemakaavan muutoksen toteutuminen saattaisi aiheuttaa Kyrölän alueella muuttovirtoja ja että tämä väestönmäärän muutos voisi kuormittaa julkisia palveluita. Järvenpäässä on riittävästi alueita kehittää muuallakin pientalorakentamista, joten Tempakanmäen alueen kehittämiseen riittäisi pelkästään länsipuolelle rakentaminen.*

*Mielipiteen perässä on kuvaote asemakaavan luonnoksesta, johon mielipiteen antaja on esittänyt muutoksia. Esityksessä itäinen palstaviljelyalue on osa lähivirkistysaluetta ja läntiset asuinpientalojen korttelialueet ovat laajempia. Kaakkoiskulmaan on esitetty viheryhteys.*

## **Vastine**

Asemakaavan muutoksessa ei vaadita tiettyjä rakennusten perustamisratkaisuja, vaan ne jätetään toteutussuunnittelulle ja rakennuslupavaiheeseen. Asemakaavan muutosehdotuksessa asuinpientalojen korttelialueilla on hule-12 merkintä, asemakaavamääräyksellä: ”Korttelialueella syntyviä hulevesiä on viivytettävä tonteilla rakentamisaikana ja sen jälkeen siten, että viivytysohjainten, altainen tai säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla vähintään 1,0 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> 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. Rakennusluvan



*yhteydessä tulee esittää tonttikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma.”*

Asemakaavamääräyksellä korttelialue viivyyttää omat hulevedet, ja johtaa ne hallitusti hulevesiverkostoon. Tämä parantaa alueen nykyisiä hule- ja pintaveden käsittelyjä. Itäiselle korttelialueelle on lisäksi merkitty avo-oja, joka maanomistajan tulee toteuttaa ja ylläpitää omalla kustannuksellaan.

Asemakaava ehdotuksessa itäisen asuinpientalojen korttelialueen (AP-31) rakennusala ottaa huomioon 8 metrin paloturvaetäisyydet olemassa oleviin rakennuksiin. Rakennusalan rajaa on mielipiteen johdosta siirretty tontin pohjoisessa reunassa enemmän kuin etäisyys vaatii vähentämään uusien rakennusten varjostuksen vaikutusta naapurirakennuksiin. Asemakaavatyön aikana tehtiin varjoanalyysi esimerkkimassoittelulla ja varjoanalyysi löytyy selostuksen luvusta **5.6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**. Lisäksi korttelialueen asemakaavamääräys vaatii, että julkisivut ja kaikki rakenteet on tehtävä laadukkaasti kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristön, kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimuksiin.

Kaupungin katuverkon eri osien liikenneturvallisuutta ja niihin esitettäviä parannustoimenpiteitä käsitellään muun muassa kaupungin liikenneturvallisuussuunnitelman laadinnan yhteydessä. Muutos- ja kehitysehdotukset Puistotien ja Kyröläntien risteykseen ovat erittäin tervetulleita mahdollisen katusuunnitelman laadinnan yhteydessä. Järvenpään kaupunki on liikennemäärien ja liikenneympäristön luonteen perusteella arvioinut, että Metsolan- ja Kyröläntien risteys ei haittaa itäisen korttelialueen tontille ajoa, eikä tontille ajo heikennä risteuksen turvallisuutta. Korttelille on merkitty liittymäkieltoja lisäämään tontille ajon etäisyyttä risteyksestä, sekä osoitettu ohjeellisena pysäköinnin sijainti. Asemakaavan muutos ei kasvata liikennemääriä siinä määrin, että sillä olisi merkittävää vaikutusta koulumatkojen turvallisuuteen.



Asemakaavan muutoksessa tehdään riittävät tilavaraukset Kyröläntielle ja Puistotielle mahdollisia tulevaisuuden parannuksia varten.

Asemakaavan muutoksen toteutuminen kasvattaa julkisen liikenteen edellytyksiä Kyrölän kaupunginosassa, vaikka muutosalue sijaitsee jo kaupunginosan kannalta hyvien julkisten ja kevyen liikenteen yhteyksien läheisyydessä.

Kaupunki on luopumassa palstaviljelytoiminnasta alueella. Kaupunki tutkii palstaviljelylle uutta sijaintia, jota ei voida tämän asemakaavatyön aikana vielä esittää korvaamaan poistuvaa viljelyä. Asemakaavan muutosehdotuksessa on keskitytty mahdollistamaan laadukas lähivirkistysalue täydennysrakentamisen ohella.

Kyrölän kaupunginosan virkistysmahdollisuudet ja toimintojen kattavuus on tutkittu yleiskaavaa varten. Asemakaavassa varmistetaan, ettei kaupunginosan täydennysrakentaminen rajoita uuden lähivirkistysalueen saavutettavuutta.

Asemakaavan muutoksessa on huomioitu, että viheralueiden käyttö täydennysrakentamisessa kasvattaa olemassa olevien viheralueiden väestöpainetta. Väestöpaineen laskemisessa käytetään yleisesti kansainvälisesti viiden minuutin tai 300 metrin kävelyetäisyyttä maksimietäisyytenä lähiviheralueelle kaupunkilaisten terveyden ja hyvinvoinnin ylläpitämiseksi.

Asemakaavan muutosehdotus ottaa huomioon mielipiteet parantamalla lähivirkistysalueen saavutettavuutta Neilikkakadulla ja leventämällä Puistotien viher- ja kulkuyhteyttä. Lähivirkistysalueen toteutus ja mahdolliset lisätoiminnot ratkaistaan myöhemmin puistosuunnitelmalla.

Kaupunki on päättänyt väljentää ja vähentää rakentamisen määrää Tempakanmäellä, johtuen saaduista mielipiteistä sekä alueelle järjestetystä markkinavuoropuhelusta. Korttelialueita ei voi merkittävästi pienentää





luonnosvaiheeseen verrattuna ilman kaupungin pääsemistä lähelle rakentamisen määrän tavoitteita.

## **Mielipide 4: Yksityishenkilöt, 28.11.2024**

### **Lyhennelmä**

*Mielipiteessä tuodaan esille rakennusvalvonnan lupaus palstaviljelyalueen säilymisestä puistona, ja että metsän reunaan tulisi tulevaisuudessa kevyenliikenteenväylä kuten voimassa olevassa asemakaavassa. Palstaviljelyalueen muuttaminen pientalojen korttelialueeksi tulisi vaikuttamaan naapuritonttien jo olemassa olevien rakennusten ratkaisujen toimivuuteen. Mielipiteen antaja toivoo, että asemakaavan muutoksen yhteydessä huomioidaan poistuvan asemakaavan mukaan suunniteltujen rakennusten ja tonttiratkaisujen ominaisuudet.*

*Mielipiteen antaja lisää, että palstaviljelyalueen maa nousee pohjoiselta reunalta kohti alueen keskipistettä ja mäkeä. Mielipiteen antaja olettaa, että alueella matalakin rakentaminen peittäisi olemassa olevien rakennusten ikkunoita auringonvalolta.*

*Mielipiteen antaja toivoo Järvenpään kaupungin huomioivan suunnittelussa Kestävä kaupunki – kaupunkivihreä tiivistyvässä kaupungeissa yhteiskehittämisen ja Euroopan unionin ennallistamisasetuksen. Mielipiteen antaja kokee, että asemakaavan muutosluonnoksessa esitetty rakentaminen alueen itäpuolelle on ristiriidassa Euroopan unionin ennallistamisasetuksen tavoitteiden kanssa.*

*Mielipiteen antaja mainitsee, kuinka palstaviljelyalue parhaillaan sitoo hule- ja pintavesiä, ja kuinka alueen muuttaminen pientalokäyttöön vaikuttaa ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Lisäksi mielipiteen antaja ihmettelee päätöstä korvata palstaviljelyalue, viitaten sen yhteisöllisyyteen ja perhelähtöisyyteen. Mielipiteen antaja toteaa, että palstaviljelyn siirtäminen muualle ei palvele Kyrölän iäkkäämpiä asukkaita ja tämän vaikuttaa julkisiin sosiaali- ja terveydenhuoltokuluihin. Palstaviljelyalueen käyttäjät ovat myös käyttäneet omia resursseja alueen ylläpitoon. Mielipiteen antaja toivoo, että palstaviljelyalue jätetään alueelle, koska silloin Järvenpään kaupunki pitäytyy*



*rakennusvalvonnan lupauksessa, lähiympäristön asukkaat säilyttävät luottamuksensa kaupunkia kohti ja alue toimii edelleen hulevesien ja pintavesien kannalta hallinnassa. Samalla puisto ja viheryhteys säilyvät ja kaupunki toimii aikaisemmin mainittujen yhteiskehittämisperiaatteen ja ennallistamisasetuksen mukaisesti.*

*Puistoalueen säilyttäminen mahdollistaisi mielipiteen antajan mielestä voimassa olevan asemakaavan kevyenliikenteenväylän toteuttamisen. Perusteluiksi mielipiteen antaja nostaa Tempakanmäen luonnonmukaisuuden ja kevyenliikenteenväylän esteettömyyden. Väylälle ehdotetaan myös roskapönttöjä, jotta alue pysyisi siistinä ja että palstaviljelyn siirryttyä puistossa voisi olla maisemoituja kävelyteitä ja polkuja.*

*Mielipiteen antaja toivoo, että kaupunki lähestyy kehittämistä muulla kuin taloudellisin perustein. Lisäksi hän kokee, että kaupungin tulisi tarkastella kehitystä pidemmällä aikajaksolla.*

*Positiivisena mielipiteen antaja kokee mäkialueen säilymisen luonnonmukaisena ja maiseman tavoitteellisen suojelemisen s-1 merkinnällä. Mielipiteen antaja pohtii luonnoksessa esitetyn s-1 suojelumerkinnän säilymistä ja kuinka kaupunki voisi kumota sen tulevaisuudessa.*

*Mielipiteen antaja nostaa hiekkakentän ja luistinkentän menettämisen asemakaavan muutoksen myötä harmillisena, mutta kokee rakentamisen länsipuolelle hyväksyttäväksi. Kierrätyspisteen siirtyminen alueelta lähikaupan yhteyteen on samalla hyvä. Lisäksi asuntotyyppijakauman perustuminen pelkkiin omistusasuntoihin ja rakentamisen pääasiassa sijaitseminen asemakaava-alueen länsipuolella on hyvää. Mielipiteen antaja ehdottaa länsipuolen rakentamisen tiivistämistä ja tehostamista, rajaamalla tonttien rajat vanhaan puistoalueen rajaan etelässä ja pohjoisessa.*

*Muutosluonnoksessa mielipiteen antaja mainitsee huonoksi pysäköintiratkaisun koillisnurkassa ja muutoksen liikenteelliset vaikutukset. Mielipiteen antaja kokee että liikenteen määrän kasvu tulee vaikuttamaan Metsolantien ja Kyröläntien risteyksen vaarallisuuteen ja koululaisten turvallisuuteen. Järvenpään eteläpuolella nuorisotoiminnan vähyyys on mielipiteen antajan mukaan aiheuttanut katualueilla rauhattomuutta iltaisin ja*



*viikonloppuisin.*

*Mielipiteen antaja nostaa esille myös selostuksen huomiot alueen luontoarvoista ja luonnon monimuotoisuudesta. Selostuksen luonnoksessa sanotaan, ettei Järvenpään kaupungin olemassa olevissa lepakkoselvityksissä esiinny lepakkohavaintoja Tempakanmäellä. Mielipiteen antaja esittää kuitenkin, että alueella on havaittavissa lepakoita. Lisäksi hän nostaa mielipiteessä muita eläinlajihavaintoja Tempakanmäen alueella.*

*Mielipiteen liitteenä on 21 valokuvaa ja piirros esitetyistä muutoksista asemakaavan muutosluonnokseen. Piirroksessa asemakaavan muutoksen itäpuoli ja mäki ovat puistoaluetta ja länsipuoli on asuinpientalojen korttelialueita. Korttelialueiden välissä on kulkuyhteys mäelle.*

#### **Vastine:**

Rakennusvalvonnan lupavalmistelu perustuu aina voimassa olevaan asemakaavaan. Rakennusvalvonta ei voi luvata, että alueiden käyttötarkoitukset säilyvät. Asemakaavan muutoksessa huomioidaan kaava-alueen ulkopuolisen ympäristön nykytila.

Asemakaavan muutosehdotuksessa itäisen asuinpientalojen korttelialueen (AP-31) rakennusala ottaa huomioon 8 metrin paloturvaetäisyydet olemassa oleviin rakennuksiin. Rakennusalan rajaa on mielipiteiden johdosta siirretty tontin pohjoisessa reunassa enemmän kuin etäisyys vaatii vähentämään uusien rakennusten varjostuksen vaikutusta naapurirakennuksiin. Asemakaavatyön aikana tehtiin varjoanalyysi esimerkkimassoittelulla ja varjoanalyysi löytyy selostuksen luvusta **5.6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**. Lisäksi korttelialueen asemakaavamääräys vaatii, että julkisivut ja kaikki rakenteet on tehtävä laadukkaasti kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristön, kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimuksiin.



Asemakaavan muutosehdotuksessa s-1 merkintä on vaihtunut vs-1 merkintään, asemakaavamääräyksellä: *”Virkistysalueen osa, jonka puustoisuus on säilytettävä.”* Perusteluna on, että vs-1 vähentää määräyksen tavoitteiden ja alueen maisema-arvojen tulkinnanvaraisuutta tulevaisuudessakin. Rakennusvalvonnalla on helpompaa ymmärtää, mitä arvoja merkinnällä on haluttu suojella.

Suojelevaa tai säilyttävää asemakaavamääräystä ei poisteta ilman perusteita. Hyväksytyn ja voimassa olevan asemakaavan määräyksiä ja merkintöjä voidaan muuttaa asemakaavan muutoksella. Myös lähivirkistysalueen kehittämisen yhteydessä, esimerkiksi puistosuunnitelmassa, puuston säilyttämistä voidaan arvioida.

Järvenpään kaupunki noudattaa alueiden kehittämisessä valtakunnallista lainsäädäntöä ja Euroopan unionin direktiivejä. Järvenpään tavoitteena on olla hiilineutraali vuoteen 2035 mennessä, sekä jätteen ja kestävän kulutuksen kaupunki viimeistään vuonna 2050. Kaupunkikehitys seuraa Järvenpään kaupungin strategiaa 2030, jonka painopisteitä ovat kestävä kasvu, vireä kaupunkielämä ja ajoissa auttaminen. Asemakaavan muutos noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja muutosta ohjaa Järvenpään yleiskaava 2040. Olemassa olevan kaupunkirakenteen täydennysrakentamisessa keskitytään alueisiin, jotka mahdollistavat tiivistämisen ilman suurta vaikutusta alueen viihtyisyyteen.

Asemakaavan muutosehdotuksessa asuinpientalojen korttelialueilla on hule-12 -merkintä, asemakaavamääräyksellä: *”Korttelialueella syntyviä hulevesiä on viivytettävä tonteilla rakentamisaikana ja sen jälkeen siten, että viivytyspainanteiden, alaiden tai säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla vähintään 1,0 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> vettä läpäisemätöntä pintamateriaalia. Mahdollisen viherkaton osalta vain kolmannes sen pinta-alasta lasketaan läpäisemättömäksi pinta-alaksi.*



*Viivytysrakenne tulee suunnitella siten että rakenteen täysi tilavuus tyhjenee 12–24 tunnin kuluessa. Viivytysrakenteessa tulee olla ylivuoto, joka ohjaa ylivuotavat hulevedet hallitusti normaalille virtausreitille tai tulvareitille. Korttelissa on mahdollista toteuttaa useamman kiinteistön yhteisiä hulevesien hallintaratkaisuja. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tonttikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma.”* Asemakaavamääräyksellä korttelialue viivyttää omat hulevedet, ja johtaa ne hallitusti hulevesiverkostoon. Tämä parantaa alueen nykyisiä hule- ja pintaveden käsittelyjä. Itäiselle korttelialueelle on lisäksi merkitty avo-oja, joka maanomistajan tulee toteuttaa ja ylläpitää omalla kustannuksellaan.

Kaupunki on luopumassa palstaviljelytoiminnasta alueella. Kaupunki tutkii palstaviljelylle uutta sijaintia, jota ei voida tämän asemakaavatyön aikana vielä esittää korvaamaan poistuvaa viljelyä. Asemakaavan muutosehdotuksessa on keskitytty mahdollistamaan laadukas lähivirkistysalue täydennysrakentamisen ohella.

Kyrölän kaupunginosan virkistysmahdollisuudet ja toimintojen kattavuus on tutkittu yleiskaavaa varten. Asemakaavassa varmistetaan, ettei kaupunginosan täydennysrakentaminen rajoita uuden lähivirkistysalueen saavutettavuutta. Asemakaavan muutoksessa on huomioitu, että viheralueiden käyttö täydennysrakentamisessa kasvattaa olemassa olevien viheralueiden väestöpainetta. Väestöpaineen laskemisessa käytetään yleisesti kansainvälisesti viiden minuutin tai 300 metrin kävelyetäisyyttä maksimietäisyytenä lähiviheralueelle kaupunkilaisten terveyden ja hyvinvoinnin ylläpitämiseksi. Asemakaavan muutosehdotus ottaa huomioon mielipiteet parantamalla lähivirkistysalueen saavutettavuutta Neilikkakadulla ja leventämällä Puistotien viher- ja kulkuyhteyttä. Lähivirkistysalueen toteutus ja mahdolliset lisätoiminnot ratkaistaan myöhemmin puistosuunnitelmalla.





Asemakaavan muutoksen lähtökohdissa ja lähdemateriaalissa on arvioitu, ettei asemakaavan muutosalue ole luontoarvoiltaan merkittävä ja ettei alueella ole merkittäviä eläinhavaintoja. Asemakaavan muutoksessa on tästä huolimatta pyritty säilyttämään mahdollisimman paljon puustoa, jottei alueen kehitys heikennä maan luontoarvoja. Asemakaavan muutos varmistaa lähivirkistysalueella pohjois-eteläsuuntaisen viheryhteyden alueen läpi, joka voi lisätä mäkialueen luonnon monimuotoisuutta. Mielenpitemen antajan esittämät lajihavainnot ovat tyypillisiä rakennetussa ympäristössä.

Järvenpään kaupunki on liikennemäärien ja liikenneympäristön luonteen perusteella arvioinut, että Metsolan- ja Kyröläntien risteys ei haittaa itäisen korttelialueen tontille ajoa, eikä tontille ajo heikennä risteuksen turvallisuutta. Korttelille on merkitty liittymäkieltoja lisäämään tontille ajon etäisyyttä risteyksestä, sekä osoitettu pysäköinnin sijainti. Asemakaavan muutos ei kasvata liikennemääriä siinä määrin, että sillä olisi merkittävää vaikutusta koulumatkojen turvallisuuteen. Asemakaavan muutoksessa tehdään riittävät tilavaraukset Kyröläntielle ja Puistotielle mahdollisia tulevaisuuden parannuksia varten.

Asemakaavan muutoksen toteutuminen kasvattaa julkisen liikenteen edellytyksiä Kyrölän kaupunginosassa, vaikka muutosalue sijaitsee muun muassa Ainolan aseman ansiosta hyvien julkisen liikenteen yhteyksien läheisyydessä.

Kaupunki on päättänyt väljentää ja vähentää rakentamisen määrää Tempakanmäellä, johtuen saaduista mielipiteistä sekä alueelle järjestetystä markkinavuoropuhelusta. Korttelialueita ei voi merkittävästi pienentää luonnosvaiheeseen verrattuna ilman kaupungin pääsemistä lähelle rakentamisen määrän tavoitteita.



## Mielipide 5: Yksityishenkilö, 28.11.2024

### Lyhennelmä

*Mielipiteen antaja kertoo olevansa huolissaan Järvenpään kaupunkiluonnon tuhoutumisesta. Järvenpään kaupungin asemakaavat lisäävät asuintaloja asutusalueiden keskelle, pienmetsiin ja palstaviljelyalueille. Mielipiteen antaja kokee, että luontoarvoja ei huomioida riittävästi vaan puustoa jätetään liian vähän alueelle tuhoten ekosysteemejä ja nuorison ajanviettopaikkoja. Samalla kaupunki luopuu yhteisöllisestä palstaviljelyalueesta.*

*Yhteisöllisten ja virkistysalueiden korvaaminen yksityisillä tonteilla tulee lisäämään häiriökäyttöä. Häiriökäytön ja rauhattomuuden kasvun sanotaan myös aiheuttavan verotulojen vähenemistä, jota asuinalueiden tiivistämisellä pyritään kasvattaa. Mielipiteen antaja korostaa lasten tulevaisuutta alueella, kun muutokset vaikuttavat leikkimahdollisuuksiin, turvallisuuden tunteeseen, kaupungin maineeseen ja tiiviin rakentamisen aiheuttamaan rauhattomuuteen. Lisäksi esimerkkinä mielipiteessä annetaan Lemmenlaakso ja että Kyrölän lapsilla rajautuu leikkimahdollisuudet etäisyyksien takia.*

*Mielipiteen antaja huomauttaa, että Järvenpään kaupunki menettää toiminnallaan hyvää mainettaan. Järvenpään tulisi säilyttää sen arvo ja luonne puistomaisena pikkukaupunkina.*

*Mielipiteen antaja toteaa, että luontokadon ehkäiseminen tulee halvemmaksi säilyttämällä kuin korjaamalla. Hän mainitsee kaupunkiluonnon saavutettavuuden 3-30-300-mittausperiaatteen, eli kodista näkee vähintään kolme suurta puuta, asuinalueella tulisi olla 30% latvuspeittävyys ja kodista tulisi olla enintään 300 metrin etäisyys laadukkaalle lähiluontoalueelle. Lisäksi mielipiteessä nostetaan kaupunkiluonnon terveysvaikutukset.*

*Mielipiteen antaja toivoo kaupunkirakenteen säilyttämistä ja sanoo, että tämä vaikuttaisi myös positiivisesti asemakaava-alueen tuleviin asukkaisiin.*

### Vastine:



Asemakaavan muutoksessa on arvioitu alueen luontoarvoja ja pyritty säilyttämään puustoinen metsäalue muuttamalla se yleisten rakennusten korttelialueesta lähivirkistysalueeksi. Asuinpientalojen korttelialueiden rajaamisessa on vältetty puuston kaatamista, osoittamalla mahdollisimman paljon metsäaluetta lähivirkistysalueen sisälle. Asuinpientalojen korttelialueiden reunoille on merkitty säilytettävän tai istutettavan puuston alueen osia. Kaavamerkintöjen ja määräysten tarkoitus on säilyttää Tempakanmäen olemassa olevaa luontoa mahdollisimman paljon täydennysrakentamisen ohella.

Kaupunki on luopumassa palstaviljelytoiminnasta alueella. Kaupunki tutkii palstaviljelylle uutta sijaintia, jota ei voida tämän asemakaavatyön aikana vielä esittää korvaamaan poistuvaa viljelyä. Asemakaavan muutosehdotuksessa on keskitytty mahdollistamaan laadukas lähivirkistysalue täydennysrakentamisen ohella.

Kyrölän kaupunginosan virkistysmahdollisuudet ja toimintojen kattavuus on tutkittu yleiskaavaa varten. Asemakaavassa varmistetaan, ettei kaupunginosan täydennysrakentaminen rajoita uuden lähivirkistysalueen saavutettavuutta. Asemakaavan muutoksessa on huomioitu, että viheralueiden käyttö täydennysrakentamisessa kasvattaa olemassa olevien viheralueiden väestöpainetta. Väestöpaineen laskemisessa käytetään yleisesti kansainvälisesti viiden minuutin tai 300 metrin kävelyetäisyyttä maksimietäisyytenä lähiviheralueelle kaupunkilaisten terveyden ja hyvinvoinnin ylläpitämiseksi. Asemakaavan muutosehdotus ottaa huomioon mielipiteet parantamalla lähivirkistysalueen saavutettavuutta Neilikkakadulla ja leventämällä Puistotien viher- ja kulkuyhteyttä. Lähivirkistysalueen toteutus ja mahdolliset lisätoiminnot ratkaistaan myöhemmin puistosuunnitelmalla.



## **Mielipide 6: Yksityishenkilöt, lähetetty 28.11.2024, vastaanotettu 29.11.2024**

### **Lyhennelmä**

*Mielipiteen antajat vastustavat asemakaavan luonnosta, koska eivät koe, että heidän aikaisempia muutosehdotuksiansa olisi huomioitu lainkaan.*

### **Vastine:**

Asemakaavan muuttamisessa kuullaan mielipiteiden antajia yleisötilaisuuksissa ja palautteessa nähtävillä olevasta aineistosta. Asemakaavan muuttamisessa pyritään ottamaan huomioon eri lähtötietoja ja sovittamaan yhteen poikkeavia tavoitteita alueen kehittämisessä. Asemakaavan muutos noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja muutosta ohjaa Järvenpään yleiskaava 2040.



# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Järvenpää	Täyttämispvm	7.3.2025
Kaavan nimi	Tempakanmäki		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	8.5.2024
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	040021
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,4123	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	3,4123

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> ±]
Yhteensä	3,4123	100,00	5950	0,17	0,0003	-2214
A yhteensä	1,7587	51,5	5950	0,34	1,7587	5950
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000	0,0	0		-2,0409	-8164
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,1294	33,1	0	0,00	0,2766	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,5242	15,4	0	0,00	0,0059	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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



# Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> ±]
<b>Yhteensä</b>	<b>3,4123</b>	<b>100,00</b>	<b>5950</b>	<b>0,17</b>	<b>0,0003</b>	<b>-2214</b>
<b>A yhteensä</b>	1,7587	51,5	5950	0,34	1,7587	5950
AP	1,7587	100,0	5950	0,34	1,7587	5950
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>	0,0000	0,0	0		-2,0409	-8164
Y-6	0,0000	0,0	0		-2,0409	-8164
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	1,1294	33,1	0	0,00	0,2766	0
VP	0,0000	0,0	0		-0,8528	0
VL	1,1294	100,0	0	0,00	1,1294	0
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,5242	15,4	0	0,00	0,0059	0
Kadut	0,5242	100,0	0	0,00	0,0059	0
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						