

Kaavoituskatsaus 2025

Kaupunkikehityslautakunta 12.12.2024

Sisällysluettelo

Sisällysluettelo	2
Tieto kaupunkisuunnittelun taustavoimana.....	3
Maakuntakaava ja seutuyhteistyö	4
Uudenmaan maakuntakaavatilanne.....	4
MAL 2023	4
Liikennesuunnittelua kaavoituksessa.....	4
Yleiskaavoitus.....	5
Pohjois-Wärtsilän osayleiskaava	5
Pietilä-Haarajoen kaavarunko	5
Asemakaavoitus	6
Keskustahankkeet ja kerrostalorakentaminen.....	7
Asuminen	9
Vanhat omakotialueet.....	11
Elinkeinot ja yritysalueet	12
Julkiset rakennukset ja Y-tonttien muutokset	13
Virkistysalueet ja kadut.....	14
Yhteystietoja.....	15
Liitekartat	15

Tieto kaupunkisuunnittelun taustavoimana

tähän tekstiä

Maakuntakaava ja seutuyhteistyö

Uudenmaan maakuntakaavatilanne

Maakuntakaava on kartalla esitetty pitkän aikavälin suunnitelma maakunnan yhdyskuntarakenteesta ja alueidenkäytöstä. Siinä sovitetaan yhteen valtakunnalliset ja maakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Yleispiirteisenä kaavana se on ohje kuntien kaavoitukselle ja muulle alueidenkäytön suunnittelulle.

Kun vallitsevaa kaavatilannetta tulkitaan, on kaikki voimassa olevat maakuntakaavat ja maakuntakaavamerkinnät huomioitava samanaikaisesti. Tulkintaa helpottaa epävirallinen voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmäkartta sekä merkinnät ja määräykset:

www.uudenmaanliitto.fi/maakuntakaavatvoimassa

Uusimaa-kaava 2050 on nimi kaavakokonaisuudelle, joka sisältää Helsingin seudun, Itä-Uudenmaan ja Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavat. Kokonaisuus kattaa koko Uudenmaan 26 kunnan alueen lukuun ottamatta Östersundomin aluetta, jolle on tehty erillinen maakuntakaava. Kaavakokonaisuus on saanut lainvoiman 13.3.2023. Uudenmaan alueella on lisäksi Östersundomin maakuntakaava ja tuulivoimaa koskeva Neljäs maakuntakaava, mutta näiden alueet ja/tai aluevaraukset eivät kosketa Järvenpäättä.

www.uudenmaanliitto.fi/uusimaakaava

Uudenmaan liitto käynnisti uuden vaihemaakuntakaavan laadinnan keväällä 2024. Kaava keskittyy muun muassa energian, teknisen huollon, elinkeinojen, liikkumisen, ympäristön ja ilmaston teemoihin. Vuoteen 2050 tähtäävä kaava laaditaan koko maakunnan alueelle. Uusi kaava on nimeltään VISIO – Innovatiivinen vihreä siirtymä. Tavoitteena on tukea kuntien kaavoitusta ja sujuvoittaa puhtaan, vihreän siirtymän hankkeiden toteutusta Uudellamaalla.

www.uudenmaanliitto.fi/kaavoitus-ja-liikenne/maakuntakaavat/visiokaava

MAL 2023

Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen strategisessa MAL-suunnittelussa linjataan kestäviä ratkaisuja pitkällä aikavälillä ja priorisoidaan seudun tärkeimpiä toimenpiteitä lyhyellä aikavälillä. MAL 2023 -suunnitelma valmistui ja hyväksyttiin 2023. Suunnitelman pohjalta valmisteltiin valtion ja Helsingin seudun 14 kunnan välinen sopimus. Järvenpään kaupunginvaltuusto hyväksyi sopimuksen 11.11.2024 (§ 74). Vuoden 2025 aikana aloitetaan seuraavan MAL-kierroksen valmistelu.

Tutustu MAL-suunnitteluun liittyvään materiaaliin: <https://www.hsl.fi/hsl/mal>

Liikennesuunnittelua kaavoituksessa

Kaikessa kaupungin asema- ja yleiskaavoituksessa tarvitaan liikennesuunnittelua, jotta varmistetaan suunniteltujen, tulevaisuuden maankäytön ratkaisujen toimivuudesta. Liikenteen sujuvuuden ohella tärkeää on arvioida kaavan aiheuttamaa liikenteellistä vaikutusta lähialueilla. Käytännössä voi esimerkiksi olla tarpeen selvittää muuttuvan asemakaavan vaikutuksia liikenneverkon toimintaan. Lisäksi voidaan tarvita esimerkiksi melu- ja tärinäselvityksiä, jotka yleensä ovat liikenteestä riippuvaisia.

Kaavojen liikenteelliset vaikutukset käydään läpi kaavaselostuksissa, ja mahdollisesti lisäksi erillisissä selvityksissä. Keskustassa ja muilla tiiviisti rakennetuilla alueilla myös pysäköintitarkaisut ja rakentajilta edellytetty pysäköintipaikkojen toteuttamisen määrä nousevat tärkeään asemaan.

Liikennesuunnittelu lisäksi koordinoi Järvenpään liikenneturvallisuuden edistämistyötä ja vastaa lukuisiin asukasaloitteisiin. Liikennesuunnittelu laatii/ohjaa liikenteenohjaussuunnitelmia kaupungin yleiselle katuverkolle sekä hyväksyy työnaikaisia liikenteenohjaussuunnitelmia, antaa lausuntoja rakennuslupa-asioissa sekä tekee liikennemerkkipäätökset.

Paikallisen palvelu- ja bussiliikenteen liikenneoitsijänä toimii Kymen Charterline Oy. Kaupungin sisäisen liikenteen bussilinjoilla kulkevat kaupungin ilmeen mukaiset bussit. Joukkoliikenteen ajantasaiset reitti- ja aikataulutiedot löydät kaupungin nettisivuilta

Yleiskaavoitus

Yleiskaavat ovat koko kunnan alueelle tai kunnan osalle laadittuja yleispiirteisiä suunnitelmia, jotka ohjaavat asemakaavoitusta, kaupungin maanhankintaa ja muuta tarkempaa suunnittelua. Yleiskaavassa osoitetaan asuinrakentamisen, työpaikkatoimintojen, viherrakenteen ja suojelun alueita. Myös eri kulkumuotojen liikenneyhteydet, kulttuuriympäristön ominaisuusmerkinnät ja yhdyskuntateknisen huollon asiat sovitetaan yhteen muun maankäytön kanssa.

Järvenpäässä on voimassa Järvenpään yleiskaava 2040 ja Keskustan osayleiskaava 2030. Lisätietoa yleiskaavasta: www.jarvenpaa.fi/yleiskaava2040

Vuonna 2021 hyväksytty ja voimaantullut Järvenpään yleiskaava 2040 mahdollistaa 60 000 asukaan asumisen ja yli 15 000 työpaikan sijainnin metropolialueen pohjoisessa keskuksessa. Tavoitteena on kehittää erityisesti kaupungin keskustaa ja asemanseutujen maankäyttöä. Suunnittelun painopiste on seuraavina vuosina Ainolan asemanseudussa ja 30-luvulla Haarajoen ja Saunakallion asemanseuduilla.

Yleiskaavoja toteutetaan pääasiassa asemakaavojen kautta, mutta myös muilla suunnitelmilla ja toimenpiteillä voidaan edistää yleiskaavan tavoitteita.

Pohjois-Wärtsilän osayleiskaava

Osayleiskaavassa tutkitaan mahdollisuuksia osoittaa kunnan luoteiskulmaan sijoittuvan nykyisen Wärtsilän teollisuusalueen pohjois- ja länsireunoja työpaikkakäyttöön. Suunnittelu on tarkoitus käynnistää vuonna 2025 selvityksillä ja tarkempien tavoitteiden asettamisella.

Pietilä-Haarajoen kaavarunko

Kaavarungossa on tarkennettu Yleiskaava 2040:n sisältöjä Haarajoen asemanseudulla asemakaavoituksen pohjaksi. Tarkastelua jatketaan tarvittaessa asemakaavoitushankkeiden yhteydessä.

Visiotyö: Kehittyvä keskusta ja Rantapuisto

Kaupungin asukkaita, yrittäjiä ja koulujen oppilaita osallistavassa visiointityössä tutkitaan mahdollisuuksia keskustan kehittämiseen. Toimenpiteitä ja maankäyttöä ideoidaan yleiskaavaa tarkemmin, mutta asemakaavaa yleispiirteisemmin. Alueiden vaihtoehtoisia kehittämissuuntia, identiteetti- ja laatutekijöitä sekä mitoitustavoitteita

hahmotellaan yleissuunnitelmatasoisesti. Toteuttaminen edellyttää asemakaavan muutoksia, joiden pohjaksi visiotyö antaa eväitä.

Visiotyö valmistuu keväällä 2025. Työn tuloksia käytetään asemakaavamuutosten tai puistojen jatkosuunnittelussa, kun Järvenpään keskustan rakentamisen suuntia, kehittämisen painopisteitä ja keskustan parannustoimia pohditaan.

Lisätietoa:

<https://www.jarvenpaa.fi/asuminen-ja-ymparisto/hankkeet/keskusta/kehittyva-keskusta-visiotyo>

<https://www.jarvenpaa.fi/a/jarvenpaan-keskustan-ja-rantapuiston-kehittaminen-etenee-tervetuloa-mukaan-visiointilaisuuteen>

Asemakaavoitus

Vuonna 2024 valmisteltaville asemakaavoille on arvioitu kaavoitussuunnitelmaan alustavat valmisteluaikataulut ja niiden ryhmittely kaavoituskatsauksessa perustuu pääasiassa tavoitteena olevan maankäyttötarkoituksensa mukaisiin hankekoreihin (kuva).

Kaavoitussuunnitelmassa esitettyjen valmisteltavien asemakaavojen lisäksi on tiedossa aikatauluttamattomia asemakaavoja ja mahdollisesti uusia, joiden valmistelu saattaa tulla ajankohtaiseksi kesken kaavoitussuunnitelmakauden.

Mitä on asemakaavoitus?

Maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteena on järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että siinä luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä kehitystä. Tavoitteena on myös turvata jokaisen osallistumismahdollisuus asioiden valmisteluun, suunnittelun laatu ja vuorovaikutteisuus, asiantuntemuksen monipuolisuus sekä avoin tiedottaminen käsiteltävinä olevissa asioissa.

Asemakaava laaditaan alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten. Asemakaavan tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla.

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Asemakaava esitetään kartalla, ja siihen kuuluvat merkinnät ja määräykset. Kaavaan liittyy myös selostus, jossa esitetään kaavan tavoitteiden, eri vaihtoehtojen ja niiden vaikutusten sekä ratkaisujen perusteiden arvioimiseksi tarpeelliset tiedot.

Asemakaavoittamattomalle alueelle asemakaavaa laadittaessa tulee maanomistajana pääsääntöisesti olla Järvenpään kaupunki. Yksityisen maanomistajan hakiessa asemakaavan muutosta omistamalleen maalle laatii kaupunki puite- tai yhteistoimintasopimuksen maanomistajan kanssa.

Asemakaavaehdotuksella syntyvien oikeuksien ja velvollisuuksien jakamisesta ja niiden kustannuksista sovitaan kaupan esisopimuksilla tai maankäyttöneuvotteluissa, jotka käydään ennen tarkistetun asemakaavaehdotuksen lopullista hyväksymiskäsittelyä kaupunginhallituksessa.

Rakennusjärjestys uudistuu

Uusi rakentamislaki tulee voimaan 1.1.2025. Uudistuvan rakentamisen sääntelyn myötä uudistuvat myös kuntien rakennusjärjestykset. Uuden rakentamislain 28 §:ssä säädetään rakennusjärjestyksen uusimisesta. Pykälän mukaan kunnan olisi uusittava rakennusjärjestyksensä rakentamislain mukaiseksi. Tarpeen on esimerkiksi tarkistaa rakennusjärjestyksessä mainittu lupakynnys lain mukaiseksi sekä poistaa rakennusjärjestyksen ilmoitusmenettely, jota laki ei tunne. Rakennusjärjestyksen uusimiselle varataan aikaa kaksi vuotta.

Keskustahankkeet ja kerrostalorakentaminen

Keskustan kehittämisen tavoitteena on kaupungin elinvoimaisuuden säilyttäminen ja vahvistaminen. Laadukas asuminen, monipuoliset palvelut ja korkeatasoiset julkiset tilat luovat keskustasta viihtyisän, vetovoimaisen ja turvallisen kaupunkiympäristön. Keskustaa kehitetään kaupungin vision mukaisesti yhdessä eri osapuolten ja kiinteistönomistajien kanssa.

Mannilantie 32-34 (Osuuspankin kortteli)

Kaupunki edistää kävelykeskustan uudistusten toteuttamista keskustan osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Korttelin 147 tontit 33 ja 34 muodostavat Bulevardikortteliin 131 kytkeytyvän suunnittelukokonaisuuden. Alueelle on laadittu asemakaava, joissa kortteliin on suunniteltu asuinkerrostalorakentamista ja liiketiloja. Puitesopimus asemakaavan muuttamisesta on tehty 31.3.2020. Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä kesäkuussa 2023. Kaavamuutos on valmisteltu hyväksymiskäsittelyyn syksyllä 2024. (Kaavakonsultti Sweco Oy, Wainio)

Seutulan varikkoalue

Seutulan talon alueelta ovat poistuneet varikkotoiminnot. Tontin 712-11 eteläosaan suunnitellaan asuinrakentamisen lisäksi keskustan osayleiskaavan tavoitteiden mukaista viheryhteyttä Westermarckinpuistosta Kaskitien pohjoispuolelle. Kaavamuutoksen tavoitteita tarkennetaan asemakaavoituksen alkaessa. (Mattila)

Jampan keskusta

Jampan ostoskeskuksen aluetta kehitetään. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on sijoittaa alueelle liike- ja asuinrakentamista. (Liski)

Sinfonia-aukion eteläpuolinen kortteli 2136

Ainolan aluekeskuksen Sinfonia aukion eteläpuolella sijaitsevan asuinkerrostalokorttelin tehokkuuden ja pysäköintiratkaisun tarkastelu.

Järvenpään Kassatalo, Mannilantie 37

Nykyisen pysäköintitalon laajentamista suunnitellaan pysäköintialueena toimivalle Helsingintien varrella sijaitsevalle kulmatontille. Kassatalo on tarkoitus suojella asemakaavamuutoksen yhteydessä. Asemakaavan muutosta valmistellaan kiinteistönomistajan hakemuksesta. Puitesopimus on hyväksytty 6.4.2022 § 1. Asemakaavoitus on käynnistynyt, mutta kaavamuutosta ei ole voitu edistää luonnosvaiheen jälkeen sopimusteknisistä syistä.

Tupalantie 13

Tontille suunnitellaan kaksi uutta asuinkerrostalorakennusta nykyisten tilalle ja tontin käyttöä tarkoituksenmukaistetaan samassa yhteydessä. Asemakaavan muutosta valmistellaan kiinteistönomistajan hakemuksesta. Puitesopimus on hyväksytty Kh 8.10.2018 § 249 ja asemakaavan muutos on tullut vireille vuoden 2023 alussa ja jäänyt odottamaan kiinteistönomistajan tarkempia tontinkäyttösuunnitelmia. (Sidoroff-Eskelinen)

Auertie 9, tontti 781-3

Mestaritoiminta Oy on tehnyt alustavia suunnitelmia uusien asuinkerrostalojen sijoittamisesta nykyiselle kerrostalotontille. Puitesopimus on hyväksytty 9.6.2021 § 5. Kaavaluonnos on ollut nähtävillä loppukeväällä 2022, asemakaavan valmistelua jatketaan tontin vapauduttua nykyisestä käytöstään. (Sidoroff-Eskelinen)

Kartanontie 7

Asemakaavan muutoksessa tutkitaan kerrostalotontin täydennysrakentamista. Kaupunki laatii puite- ja maankäytösopimukset. Kaavoitusjohtaja on hyväksynyt puitesopimuksen 9.5.2022 § 3. Asemakaavaluonnos nähtävillä vuoden 2024 lopulla. (Vähä-Impola)

Mannilantie 43 (tontti 138-13)

Mestariasunnot Oy on tehnyt aloitteen rakennusoikeuden lisäämisestä.

Hallintokatu 7

Mestariasunnot Oy:n kerrostalon korottamisesta on käyty alustavia keskusteluja.

Uudenmaantie 7-9 (tontit 782-2, 3)

Asemakaavan muutoksella on tarkoitus tutkia tontin täydennysrakentamisen mahdollisuuksia. Asemakaavan muutosta on hakenut kiinteistönomistaja. Kaavamuutoksen edistäminen edellyttää sopimuksia nykyisen kiinteistönomistajan ja kaupungin kesken.

Kasinokuja 2 (tontti 162-1, Casino)

Aluetta tullaan suunnittelemaan keskustan osayleiskaavan mukaisesti palvelurakentamiseen.

Ammattikoulunkatu 12/ Pietolankatu 5-7 (tontti 825-9, Itab)

Nykyinen teollisuuskäytössä oleva tontti halutaan muuttaa asuinkäyttöön. Samassa yhteydessä on tarkoituksenmukaista tutkia myös ympäröiviä alueita. Asemakaavan muutosta on hakenut kiinteistönomistaja. Kaupunki laatii puite- ja maankäytösopimukset.

Tupalantie 17

Asuinkerrostalotontin asemakaavan muuttamisesta on käyty keskusteluja, mutta varsinaista aloitetta ei ole tehty kiinteistönomistajan toimesta. Tupalantie 17 asuinkerrostalo (07.107) on osoitettu kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa kohteeksi, jonka suojelutarve selvitetään asemakaavan muuttamisen yhteydessä.

Ainolan keskus länsi

Radan länsipuolisia alueita kehitetään Ainolan aluekeskuksen rakentamisen, yleiskaavan ja Ristinummen yleissuunnitelman mukaisesti.

Haarajoen aseman ympäristö

Järvenpään yleiskaavassa 2040 Haarajoen aseman läheisyyteen on osoitettu keskustatoimintojen aluetta sekä asuin- ja työpaikka-alueita.

Myllytie 11 (Cooperinkulma)

Tutkitaan tontinkäytön mahdollisuuksia osana läheisen pysäköintialueena toimivan Kolmiotontin asemakaavamuutosta.

Kolmiotontti

Kaavasuunnittelun tavoitteena on keskustan täydennysrakentaminen julkisten palveluiden ja asumisen käyttöön. Kaavaan liittyy viereisten tonttien pysäköinnin tarkastelu ja Myllytie 11 asemakaava.

Asuminen

Tempakanmäki

Puistotien, Kyröläntien ja Neilikkakadun väliselle alueelle suunnitellaan asuin- ja puistoaluetta yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Luonnosaineisto on ollut nähtävillä marraskuussa 2024. Alueen toteuttajakumppania etsitään suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailulla. (Suutari-Jääskö, Vähä-Impola)

Kaunismetsä I

Ristinummelle pääradan itäpuolelle Viulukonserttonkadun varteen suunnitellaan uusia asuinkortteleita yleiskaavan ja Ristinummen yleissuunnitelman pohjalta. Asemakaavaluonnos on nähtävillä alkuvuodesta 2025. (Liski)

Kaunismetsä II

Pääradan lisäraiteiden ja tulevan melusuojausten myötä alueen täydennysrakentaminen tulee mahdolliseksi. Asemakaavassa tutkitaan uudisrakentamista Viulukonserttonkadun länsipuolelle, Horsmatien muuttamista kevyen liikenteen katualueeksi sekä entisen kasvitarhan tontin täydennysrakentamisen edellytyksiä. Kaavamuuotos edellyttää maanomistajilta puite- ja maankäyttösopimuksia kaupungin kanssa. (Liski)

Terholan uusi asuinalue

Terholan nykyistä pientaloaluetta täydennetään sen pohjoispuolelle yleiskaavan mukaisesti. Alueelle laaditaan asemakaava pientalojen rakentamiseksi. Asemakaavaluonnos on tulossa nähtäville syksyllä 2025. (Vähä-Impola)

Laaksokatu 12-14 (korttelin 648 pohjoisosa)

Alue on voimassa olevassa asemakaavassa omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialuetta. Isojen tonttien tiivistäminen olisi mahdollista. Puitesopimus on hyväksytty 6.6.2023 § 7. Asemakaavan muuttaminen edellyttää alueen hulevesijärjestelmän täydentämistä. Kaavamuutos on kuulutettu vireille marraskuussa 2024. (Sidoroff-Eskelinen)

Ohratie 14

Pienteollisuustontti muutetaan asuinpientalorakentamiseen. Puitesopimus on hyväksytty 27.4.2023 § 4. Kaavamuutos on kuulutettu vireille marraskuussa 2024. (Sidoroff-Eskelinen)

Laurilantie 37

Iso-Antin päiväkotirakennus on purettu ja tontin käyttöä asumiseen tutkitaan. (Wainio)

Pesäpuun päiväkotiki

Poistuvan päiväkodin tontille tarkastellaan alueelle soveltuvaa asumista.

Hamppukuja 1

Mestariasunnot Oy on tehnyt aloitteen rivitalojen uudistamisesta. Asiasta laaditaan puite- ja maankäyttösopimukset.

Kulttuuripelto

Yleiskaavan ja Ristinummen yleissuunnitelman pohjalta suunnitellaan uusi asuinalue Ristinummentien varteen, Räikilänojan eteläpuolelle. Asemakaava on mahdollista valmistella useammassa osassa.

Asemakylä länsi ja itä

Yleiskaavan ja Ristinummen yleissuunnitelman pohjalta suunnitellaan uusi asuinalue Länsi-Ristinummelle radan varrelle. Asemakaava on mahdollista valmistella useammassa osassa.

Itä-Nummenkylän alue

Itä-Nummenkylän alue liittyy läheisesti Pohjoisväylän länsipuolella olevaan Nummenkylän alueeseen. Alueella oleva taaja-asutus ja pohjaveden suojelun tarve edellyttävät asemakaavan valmistelua alueelle. Yksityinen maanomistus ja kunnallistekniikan kustannukset hidastavat kaavoitusta.

Halkiantien alue

Halkiantien alue liittyy asemakaavoitettuihin Haarajoen ja Pietilän alueisiin. Alueella on jo taaja-asutusta. Yksityinen maanomistus ja kunnallistekniikan kustannukset hidastavat kaavoitusta.

Haarajoen asuntoalueet

Nykyiseen kaupunkirakenteeseen ja Haarajoen asemakaavaan tukeutuvien uusien asuntoalueiden asemakaavoitus tulee ajankohtaiseksi, mikäli kaupunki saa hankituksi riittävästi maa-alueita omistukseensa.

Haarajoen aseman eteläpuoli

Haarajoen asemaan tukeutuva uusi asuinalue. Asemakaava on mahdollista valmistella useammassa osassa.

Isokydön asuinalue

Isokydöntien ja Jaalanpuiston tuntumaan suunnitellaan nykyistä pientaloaluetta täydentävää asumista yleiskaavan antamista lähtökohdista. Yksityinen maanomistus ja kunnallistekniikan kustannukset hidastavat kaavoitusta.

Laurilantien varsi

Laurilantien pohjoispuolisille alueille on tarkoitus valmistella asumiseen painottuva asemakaava yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Alueen maanhankinta on käynnissä. Asemakaava on mahdollista valmistella useammassa osassa.

Kaakkolan asuinalue

Kaakkolan pientaloaluetta laajennetaan Eriksnärintien länsipuolelle, jonne valmistellaan asemakaava yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti.

Eriksnärintien varsi

Saunaniityn pientaloalueen eteläpuolelle valmistellaan asemakaava asuinkäyttöön yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti.

Vanhan valtatie itäpuoli

Aluetta kehitetään Yleiskaava 2040:n tavoitteiden mukaisesti asumiseen.

Vanhat omakotialueet

Terholan osa-alueet (korttelit 541, 545-547, 564-566, 1929, 1940 ym.)

Pientaloalue Terholantien, Kaartotien, Impoonkadun ja Ahotien varrella on pääosin rakennettu, mutta asemakaava kaipaa päivittämistä kaavamääräysten sekä Kinnarin ja Terholan kaupunginosarajamuutoksessa vanhentuneiden korttelinnumeroiden osalta. Kiinteistönomistajien kaavamuutostarpeet selvitetään ennen kaavamuutoksen aloittamista.

Asumiseen varattujen tonttien riittävyys

Kaupungilla on tällä hetkellä vapaana olevia omakotitontteja Haaraajoella ja Pajalanpihalla. Uusia omakotitontteja on tulossa myyntiin Anni-tädin kylästä vuonna 2025. Lisäksi Kyrölään tulee mahdollisesti muutama omakotitontti myytäväksi asemakaavamuutoksen myötä. Yksityisillä omistajilla on arviolta noin 180 omakotitalon rakennuspaikkaa käyttämättömänä.

Kaupungilla on Ainolassa neljä asuinpientalorakentamiseen tarkoitettua vapaata tonttia. Pajalapihan alueen rakentamattomia varattuja rivitalotontteja aletaan rakentaa vuonna 2025. Anni-tädin kylään on tulossa yhtiömuotoista pientaloasumista (6000 kerrosneliometriä). Tontit tullaan luovuttamaan vaiheistaen vuodesta 2025 alkaen. Uusia asuinpientalotontteja on tulossa myyntiin Kyrölään asemakaavoituksen myötä. Yksityisillä omistajilla on arviolta noin 30 asuinpientalojen tai rivitalojen rakennuspaikkaa käyttämättöminä.

Terholassa Alhotiellä on tällä hetkellä yksi rakentamiskelpoinen vapaa kerrostalotontti (AK). Uutta kerrostalotonttia kaavoitetaan Louttiin (Mannilantie 52), josta on tehty esisopimus. Ainolan alueelta on varattu kahdeksalle toimijalle tontit, ja viisi tonttia on vielä vapaana. Lepolan alueelta on varattu kaksi suurempaa kerrostalotonttikokonaisuutta, joista luovutetaan tontteja seuraavan viiden vuoden aikana. Yksityisillä omistajilla on arviolta 15 kerrostalon rakennuspaikkaa käyttämättömänä.

Elinkeinot ja yritysalueet

Pohjoisväylä 27

Voimalaitoksen eteläpuolisen alueen liikerakennusten korttelialueen käyttötarkoitusta muutetaan.

Mikonpelto II

Mikonkorven yritysalueen eteläpuolella sijaitsevalle, pääosin kaupungin omistamalle alueelle valmistellaan asemakaavaa toimitilakäyttöön. Alueelle tulee laatia hulevesien hallintasuunnitelma. (Mattila)

Intron eteläpuoli

Yritysalueen laajentumista etelän suuntaan tutkitaan. Asemakaavoitetulle muinaismuistoalueelle on tehty arkeologiset kaivaukset, joiden perusteella kaavamuutokselle ei ole esteitä. Asemakaavan muutos edellyttää vielä hulevesien hallintaselvitystä, luontovaikutusten arviointia Natura-alueeseen sekä rakennettavuusselvitystä muinaismuistoalueelle. (Mattila)

Nummenkylän ja Jampan teollisuusalueet

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiden kaavamääräyksiä tarkistetaan asemakaavan muutoksella yritysalueen toimintojen monipuolistamiseksi.

Vanhan Lahdentien työpaikka-alue

Vanhan Lahdentien itäpuolella sijaitsevan alueen asemakaavan valmistelu toimitilakäyttöön yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Asemakaavan laatiminen alueelle edellyttää hulevesien hallintaselvitystä ja muita taustaselvityksiä.

Sipoontien yritysalue

Sipoontien eteläpuolella sijaitsevan alueen asemakaavan valmistelu toimitilakäyttöön yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Yksityinen maanomistus hidastaa alueen kaavoittamista.

Intron pohjoispuoli

Alueen suunnittelu toimitilakäyttöön yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Asemakaavan valmistelu edellyttää pohjavesialueen vaatimusten huomioonottamista yritystoiminnan laadussa sekä hulevesien hallintaselvitystä ja muita taustaselvityksiä.

Wärtsilänkatu 61

Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueella sijaitseva tontti on tarkoitus muuttaa asemakaavalla toiseen käyttöön. Asemakaavan muutosta on hakenut kiinteistönomistaja. Kaupunki laatii puite- ja maankäytösopimukset.

Vähänummentien eteläpuoli

Vähänummentien varrella sijaitsevan alueen suunnittelu toimitilakäyttöön yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Asemakaavan valmistelu edellyttää pohjavesialueen vaatimusten huomioonottamista toiminnan laadussa sekä hulevesien hallintaselvitystä ja muita taustaselvityksiä.

Haarajoki, osa tilasta 11:125

Moottoritien varrella sijaitsevalle alueelle on tarkoitus valmistella asemakaava uuteen toimitilakäyttöön yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti.

Metson alueen luoteispuoli

Radan varrella sijaitsevalle alueelle on tarkoitus valmistella asemakaava toimitilakäyttöön, virkistysalueeksi sekä väljää pientaloaluetta varten yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Vuonna 2025 käynnistyvässä Pohjois-Wärtsilän osayleiskaavassa maankäytön edellytyksiä selvitetään myös asemakaavoitusta varten.

Julkiset rakennukset ja Y-tonttien muutokset

Mannilantie 26-28, virastotalokortteli

Asemakaavan muutosta valmistellaan Mannilantien varrella sijaitsevalle Virastotalokorttelille. Korttelin eteläosaan on suunniteltu asuinrakentamista. Pohjoisosassa sijaitseva Valtion virastotalo (11.012) on osoitettu kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa kohteeksi, jonka suojelutarve selvitetään asemakaavauutoksen yhteydessä. Puitesopimus on hyväksytty 22.11.2021 § 7. Kaavamuutoksesta laaditaan maankäyttösopimukset. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä keväällä 2024. Kaavamuutos on hakijan toimesta keskeytynyt. (Kaavakonsultti Sitowise Oy, Mattila)

Mannilantie 52

Julkisille palveluille osoitetun päiväkotitontin asemakaava on tarkoitus muuttaa vähähiilistä asuinkerrostalorakentamista varten, kun päiväkotitoiminta siirtyy muualle. Alueelle on järjestetty suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu, jonka tuloksen pohjalta laadittu asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä loppuvuodesta 2024. (Liski)

Seurakuntaopiston alue ja Suviranta

Alueen toimintojen monipuolistamiseksi ja alueen lisärakentamiseksi alueelle valmistellaan asemakaavan muutosta ja asemakaavaa Suvirannan alueelle. Asemakaavan muutosta on hakenut kiinteistönomistaja. Kaupunki laatii maankäyttösopimukset. Puitesopimus on hyväksytty 24.6.2020 § 11. Asemakaavatyö on toistaiseksi keskeytynyt. (Sidoroff-Eskelinen)

Kartanon koulu

Koulun ja uimahallin toimintojen kehittäminen asemakaavamuutoksella.

Oinaskadun koulun tontti

Asemakaavan muutosta valmistellaan julkisten rakennusten korttelialueella tontinosan vapauduttua rakentamiselta. (Sidoroff-Eskelinen)

Kansakoulunkatu 28

Alueelle valmistellaan asemakaavan muuttamista asuinkäyttöön päiväkotitoiminnan siirtyessä julkisille palveluille osoitetulta tontilta muualle.

JYK, Urheilukadun pohjoispuoli

Asemakaavan muutoksella tontille tullaan tarkastelemaan kerrostalorakentamista. Tavoitteet täsmentyvät vuoden 2025 aikana.

Kaupungintalon alue

Entisen kaupungintalon aluetta ja sen ympäristöä on tarkoitus kehittää osana keskustan kehittämistä.

Virkistysalueet ja kadut

Kartanonseudun hulevesirakenteet I ja II

Loutinoja kuntoon -hankkeen yhteydessä on laadittu ideasuunnitelmia luonnonmukaisten hulevesiratkaisujen kehittämiseksi Puropuiston, Rampakan, Pajalanpuiston ja Koskenojanpuiston viheralueilla. Kartanonseudun viheralueiden hulevesiratkaisujen toteutus edellyttää asemakaavan muutosta. Asemakaavan valmistelu jaetaan kahteen osaan. Toisen osan yhteydessä tutkitaan myös sijaintia uudelle matonpesupaikalle. (Mattila)

Vanhankylänniemen kartanon ympäristö

Vanhankylänniemen alueella on arvokkaita rakennuksia ja ympäristöä, jotka tulisi suojella asemakaavalla. Vanhankylänniemen asemakaavojen suunnitteluperiaatteet on hyväksytty kaupunkikehityslautakunnassa 17.2.2022 § 13. Vanhankylänniemen jalopuulehdon luonnonsuojelualue on muodostettu tammikuussa 2023. Matkailupalvelujen täydentämistä uusilla majoitusrakennuksilla tutkitaan.

Tervanokanpelto

Kevyen liikenteen rantaraitin rakentamista tutkitaan, kun viheralueen maanomistus siirtyy kaupungille.

Tervanokka ja Rantapuiston eteläosat

Tervanokan uimarannan ja pysäköintialueen asemakaavan muutos edellyttävät laajempaa kokonaistarkastelua koko eteläisen Rantapuiston alueella. Alueen suunnittelu kytkeytyy myös viereisen Tervanokantien vanhan puhdistamoalueen (kortteli 103) kehittämiseen. Valtaosa Tervanokantien varressa sijaitsevan vanhan puhdistamoalueen tontista osoitetaan virkistyskäyttöön Keskustan osayleiskaavan mukaisesti.

Yksittäisiä tontteja koskevat asemakaavan muutokset

Kiinteistönomistajien kanssa on käyty alustavia neuvotteluja muun muassa seuraavista kohteista. Ne aikataulutetaan kaavoitussuunnitelmaan mahdollisuuksien mukaan.

Vuohikatu 5a (rakennusoikeuden nostaminen), Tokkakuja 1 (pienteollisuustontin muuttaminen rivitalorakentamiseen), Leinikkikatu 11 (omakotitontin rakennusoikeuden nostaminen, Nummikatu 16-18 (rivi- ja pienkerrostalotontin kehittäminen), Haltianpolku 21 (kerrostalotontin kehittäminen), Vanha yhdystie 20 ja puutarha (puutarhatontin muuttaminen asumiseen), Alankotie 28, Mallitilanpolku 5, Rekikatu 2, Riihitie 2, Sampotalo (kortteli 132 tontti 9), Tuottajankatu 10.

Kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa 2017 (kv 23.4.2018 § 37) on osoitettu rakennuksia, jotka tulisi suojella kaavoituksella tai joiden suojelutarve tulisi selvittää tarkemman suunnittelun yhteydessä. Muun muassa seuraavat kohteet:

Sibeliuksenkatu 1-3 (Liike-asuinrakennus Erkomaa), Tanhumäentie 21 (Harjanteen talo), Heikinkatu 2 (Pietilän huvila), Torpantie 48 (Pekka Harjuvaaran talo), Torpantie 27 (Mankisen talo).

Yhteystietoja

Järvenpää-info

Kaava- ja tonttiasioiden yleisneuvonta, nähtävillä olevat suunnitelmat
Sibeliuksenkatu 8, 3. krs (käynti rakennustyömaan aikana Mannilantien kautta)
Puhelin 040 315 2880
Sähköposti info@jarvenpaa.fi
www.jarvenpaa.fi

Henkilökunnan sähköpostiosoite on muotoa etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi


Kaavoitusjohtaja Hannele Selin 040 315 2432, kaavoituksen johto, poikkeaminen
Asemakaava-arkkitehti N.N., asemakaavaohjelmointi
Erityisasiantuntija Terttu-Elina Wainio 040 315 2353, asemakaavoitus
Projektipäällikkö Juho Mattila 040 315 2224, asemakaavoitus
Kaupunkikuva-arkkitehti Maria Suutari-Jääskö 040 315 2455, kehittämishankkeet
Arkkitehti Werner Vähä-Impola 040 315 2979, asemakaavoitus
Kaavasuunnittelija Paula Sidoroff-Eskelinen 040 315 2985, asemakaavoitus
Kaavasuunnittelija Juho Liski 040 315 2981, asemakaavoitus
Yleiskaavasuunnittelija Mika Heikkilä 040 315 2435, yleissuunnittelu ja kuntayhteistyö
Erityisasiantuntija Mari Karsio 040 315 2037, asuminen ja kuntayhteistyö
Liikenneinsinööri Timi Veikkolainen 040 315 2617, liikennesuunnittelu ja kuntayhteistyö
Liikennesuunnittelija Eelis Kuisma 040 315 3656, liikenteen ohjaus, joukkoliikenne,
liikenneturvallisuus
Liikennesuunnittelija Mikko Kaukinen 040 315 3003, liikenteen ohjaus, joukkoliikenne,
liikenneturvallisuus
Paikkatietopäällikkö Joonas Majurinen 040 315 3610, paikkatieto
Maankäyttöjohtaja Juhana Hiironen 040 315 2447
Tonttipäällikkö Ville Paatsola 040 315 3446, sopimukset
Maanmittausinsinööri Ville Vistbacka 040 315 2446, kiinteistönmuodostus
Suunnittelupäällikkö Miia Haikonen 040 315 3161, katu-, vesihuolto-, ympäristö- ja vihersuunnittelu

Liitekartat

- Vuonna 2025 työn alla olevat ja mahdollisesti alkavat asemakaavatyöt
- Asemakaavatyöt vuosina 2026-2028
- Asemakaavatyöt vuoden 2028 jälkeen

Vuonna 2025 työn alla olevat ja mahdollisesti alkavat asemakaavat

- 1 Keskustahankkeet ja kerrostalorakentaminen
- 2 Asuminen
- 3 Vanhat omakotialueet
- 4 Elinkeinot ja yritysalueet
- 5 Julkiset rakennukset ja Y-tonttien muutokset
- 6 Virkistysalueet ja kadut

 Pysähtyneet asemakaavat



Jampan keskusta

Kartanonseudun hulevesirakenteet I

Kartanonseudun hulevesirakenteet II

Seutulan varikkoalue

Laaksokatu 12-14

Terholan uusi asuinalue

Mannilantie 52

Tupalantie 13

Järvenpään Mannilantie Kassatalo 32-34

Mannilantie 26-28

Kartanonatie 7

Keskus Kansakoulunkatu 28
JYK Urheilukadun pohjoispuoli

Kinnari

Intron eteläpuoli

Mikonpelto II

Srk-opisto ja Suviranta

Pohjoisväylä 27

Ristinmäki Kaunismetsä II

Kaunismetsä I



Wärtsilä

Nummenkylä
Nummenkylän
teollisuusalue

Jampan
teollisuusalue

Jamma

Peltola

Vähänummentien
eteläpuoli Pietilä

Laurilantien
varsi

Hamppukuja 1

Sorto

Isokytö

Pajala

Kartanon
koulu

Saunakallio

Myllytie 11
Kolmiotontti
Pöytäalho

Loutti

Terhola
Terholan
osa-alueet

Satumetsä

Oinaskadun
koulu

Kaakkola

Keskus

Tervanokka ja
Rantapuiston
eteläosat

Kinnari

Pesäpuun
päiväkoti

Satukallio

Mikonkorpi

Lepola

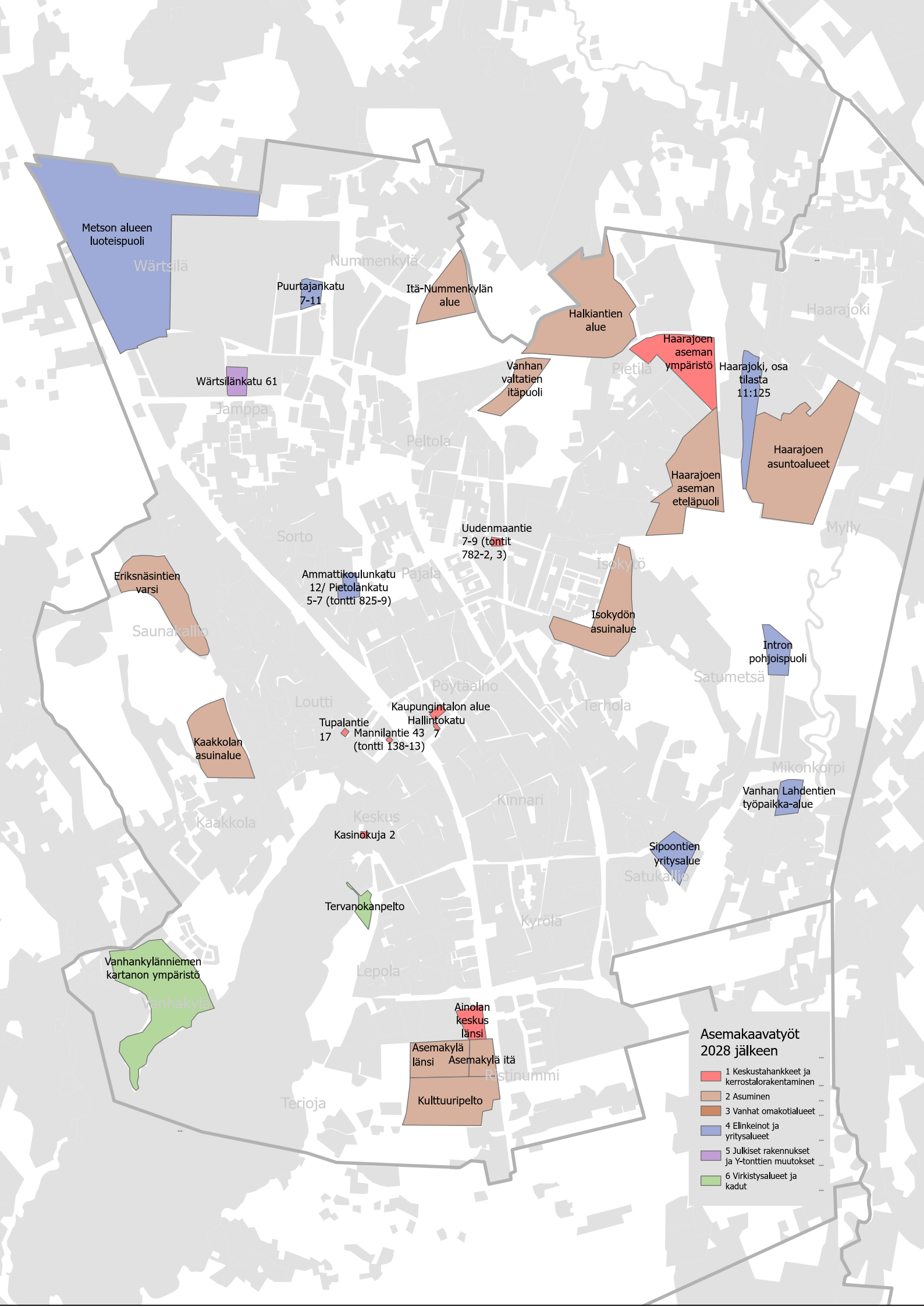
Kyrölä

Sinfonia-aukio,
kortteli 2136

Terioja

Asemakaavatyöt 2026-2028

- 1 Keskustahankkeet ja kerrostalorakentaminen
- 2 Asuminen
- 3 Vanhat omakotialueet
- 4 Elinkeinot ja yritysalueet
- 5 Julkiset rakennukset ja Y-tonttien muutokset
- 6 Virkistysalueet ja kadut



**Asemakaavatytöt
2028 jälkeen**

- 1 Keskustahankkeet ja kerrostalorakentaminen
- 2 Asuminen
- 3 Vanhat omakotialueet
- 4 Elinkeinot ja yritysalueet
- 5 Julkiset rakennukset ja Y-tonttien muutokset
- 6 Virkistysalueet ja kadut