

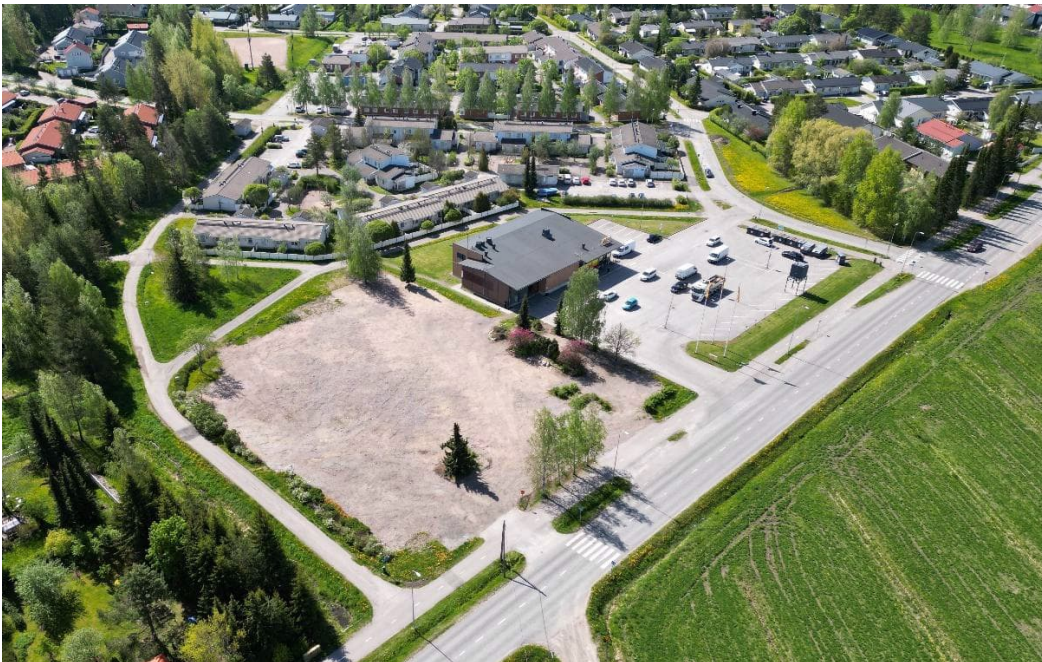
Laurilantie 37

Asemakaavan muutos

Selostus **EHDOTUS**

JARDno-2025-1809

Kaavatunnus 140009



Vireilletulosta ilmoittaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavaluonnos nähtävänä AKL 62§, MRA 30§

Kaupunkikehityslautakunta

Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä AKL 65§ ja MRA 27§

Kaupunkikehityslautakunta

Kaupunginhallitus

Kaupunginvaltuusto hyväksynyt

kuulutus 3.12.2025

10.12.2025

10.12.2025-30.1.2026

pvm § nro

pvm

pvm §

pvm §

pvm §

Sisällysluettelo

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
	Tunnistetiedot	4
	Kaava-alueen sijainti	5
	Kaavan nimi ja tarkoitus	5
	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
	Tausta-aineistot	6
2.	TIIVISTELMÄ	6
	Kaavaprosessin vaiheet	6
	Asemakaava	7
	Asemakaavan toteuttaminen	7
3.	LÄHTÖKOHDAT	7
	Selvitys suunnittelualueen oloista	7
	Suunnittelutilanne	15
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	19
	Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset	19
	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	19
	Osallistuminen, yhteistyö ja kaavaprosessin kulku	20
	Viranomaisyhteistyö	21
	Asemakaavan tavoitteet	22
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	23
	Kaavan rakenne	23
	Mitoitus	23
	Palvelut	24
	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	24

Aluevaraukset	24
Kaavan vaikutukset	26
Ympäristön häiriötekijät.....	28
Kaavamerkinnot ja -määräykset	28
Nimistö.....	29
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	29
Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	29
Toteuttamisen ajoitus	29
Toteutuksen seuranta	29

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Tunnistetiedot

Laurilantie 37

Asemakaavan muutos

Diaarinumero JARDno-2025-1809

Kaavatunnus 140009

Asemakaavan muutos koskee:

14. eli Pietilän kaupunginosan korttelin 1405 julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta ja liikerakennusten korttelialuetta.

Asemakaavalla muodostuu:

14. eli Pietilän kaupunginosan kortteliin 1405 asuinpientalojen korttelialuetta ja liikerakennusten korttelialuetta sekä puistoaluetta.

Sitovalla tonttijaolla muodostuu:

14. eli Pietilän kaupunginosan kortteliin 1405 tontti 6.

Asemakaavalla poistuu:

14. eli Pietilän kaupunginosan korttelista 1405 julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta.

Laatija: Järvenpään kaupunki, Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

Yhteyshenkilö: kaavasuunnittelija Valtteri Osara, puhelin 040 315 3968

etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi

Järvenpää-info, puhelin 040 315 2880

Sibeliuksenkatu 8, 3. krs, PL41, 04401 Järvenpää, info@jarvenpaa.fi

Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Järvenpään keskustan rautatieasemalta noin 3 km koilliseen. Suunnittelualue käsittää korttelin 1405 tontit 1405/5 ja 1405/4, osoitteissa Laurilantie 37 ja Laurilantie 35.



Ote opaskartasta: suunnittelualueen likimääräinen sijainti merkitty mustalla.

Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutoksen nimi on Laurilantie 37.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa puretun päiväkodin YL-4 tontti (tontti 1405/5) asuinpienalojen korttelialueeksi AP-29, ja tarkistaa kiinteistöjen 14-1405-4 ja 14-1405-5 autopaikkojen sijaintia, melua ja hulevesien käsittelyä koskevia kaavamääräyksiä. Tontin 1405/5 uudeksi numeroksi tulee 6 ja tontin eteläkulman pieni yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle tarkoitettu pp-alue muutetaan osaksi puistoaluetta. Asemakaavamuutos toteuttaa yleiskaavan tavoitteita.

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Asemakaavakartta ja -määräykset (lisätään hyväksymiskäsittelyn jälkeen)
3. Luonnossuunnitelma
4. Lyhennelmät lausunnoista, mielipiteistä ja muistutuksista sekä kaavoituksen vastineet
5. Asemakaavan seurantalomake

Tausta-aineistot

- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (1.4.2018)
- Uudenmaan maakuntakaava ja vaihemaakuntakaavat (Uudenmaan liitto)
- Uusimaa2050-kaava ja Helsingin seudun vaihemaakuntakaava (Uudenmaan liitto)
- Järvenpään yleiskaava 2040 (Kv 14.12.2020 § 80 ja 22.3.2021 § 16, voimaan 21.6.2021)
- Resurssiviisas Järvenpää-tiekartta (Kv. 11.11.2019 § 83, voimassa 31.12.2025 asti)
- Hyvinvointi- ja turvallisuussuunnitelma 2026-2029 (Kv. 26.5.2025 § 44, voimassa 1.1.2026 alkaen)
- Asemakaavojen pysäköintinormituksen suunnitteluohjeet (Kauke ltk 27.4.2023 § 29)
- Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelma, meluselvitys (Sitowise Oy, 2/2020)
 - Järvenpään pyöräliikenteen kehittämissuunnitelma, 2018
- Järvenpään viherrakenteen arvot ja hyödyt. Suomen ympäristökeskus, Järvenpään kaupunki 2016.
- Järvenpään luontotyyppiselvitys 2015 ja päivitys 2019. Faunatica Espoo.
- Järvenpään pienvesiselvitys 2017 (Pöyry Finland Oy)
- Järvenpään hulevesisuunnitelma 2013 (Järvenpään kaupunki & FCG Oy)
- Järvenpään tekninen hulevesisuunnitelma 2016 (Pöyry Finland Oy)
- Järvenpään maisemaselvitys, MA-Arkkitehdit Oy, 2000

2. TIIVISTELMÄ

Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulosta ilmoittaminen	kuulutus 3.12.2025
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	10.12.2025
Asemakaavaluonnos nähtävänä AKL 62§, MRA 30§	10.12.2025-30.1.2026
Kaupunkikehityslautakunta	pvm § nro
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä AKL 65§ ja MRA 27§	pvm
Kaupunkikehityslautakunta	pvm §
Kaupunginhallitus	pvm §
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	pvm §

Asemakaava

Asemakaavan muutoksella tontin 1405/5 julkisten lähipalvelurakennusten (YL-4) käyttötarkoitus muutetaan asuinpientalorakentamiseen (AP-29). Tontilla sallitaan rivitalojen, kytkettyjen pientalojen ja erillisten pientalojen rakentaminen asumistarkoituksiin. Tontin 1405/5 rakennusoikeuden määräksi tulee 1 200 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku II säilyy ennallaan. Tontin 1405/4 rakennusoikeuden määrä (1 415 k-m²) ja suurin sallittu kerrosluku II säilyvät ennallaan.

Merkintä tontin 1405/5 autopaikkojen varauksesta tontilla 1405/4 poistetaan, jolloin kunkin tontin autopaikat sijaitsevat tonttikohtaisesti, ja asuintontti saa uuden autopaikkamääräyksen. Tontin 1405/4 autopaikkamääräykset säilyvät muilta osin ennallaan. Suunnittelualueen eteläreunalla kulkeva yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle tarkoitettu pp-alue siirretään tontin 1405/5 kohdalta osaksi Pohjanmaanpuiston puistoaluetta.

Asemakaava-alueelle tulee tarvittaessa laatia erillinen tonttijako asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Asemakaavan toteuttaminen

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

3. LÄHTÖKOHDAT

Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue käsittää Laurilantien varressa sijaitsevan korttelin 1405, jolla on kaksi tonttia. Tontti 1405/5 on rakentamaton, kun sillä sijainnut päiväkotirakennus on purettu. Tontti on nykytilassaan pääosin hiekkakenttää. Viereisellä tontilla 1405/4 sijaitsee yksikerroksinen liikerakennus, jossa toimii päivittäistavarakauppa. Tontin rakentamattomat osat ovat nykytilassaan pääosin paikoitusaluetta ja jonkin verran nurmialuetta.

Suunnittelualan lähiympäristö on pientaloaluetta. Laurilantien pohjoispuoli on peltoaluetta, joka kehitetään tulevaisuudessa yleiskaavan mukaisesti asuinalueeksi. Lähikoulu on 750 m päässä sijaitseva Mankalan koulu ja lähipuisto on korttelin kaakkoispuolella oleva Pohjanmaanpuisto. Järvenpään keskustapalvelut sijoittuvat noin 3 km etäisyydelle ja Haarajoen asemalle on matkaa noin 1 km. Suunnittelun kohteena oleva tontti on pinta-alaltaan 10 641 m².



Ilmakuva suunnittelualueesta.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pinnanmuodoiltaan tasainen, Laurilantie on noin korkeusasemassa +56,6 metriä merenpinnan yläpuolella. Suunnittelualan reunamilla on vain vähän puita ja muuta kasvustoa. Purretun päiväkodin tontti on pääosin hiekkakenttää ja päivittäistavarakaupan tontti asfaltista paikoitusaluetta ja nurmikenttää.

Suunnittelun kohteena olevalta tontilta ei ole tiedossa havaintoja tavanomaisesta kaupunkiympäristöstä poikkeavasta eläimistöstä, kasvillisuudesta tai luontotyypeistä. Alueelle ei sijoitu luonnonmuistomerkkejä.

Korttelin koillisrajalla on avo-oja, joka laskee kaakkoon Pohjolanpuiston suuntaan ja kuuluu alueen pintavaluntareittiin. Lähin pohjavesialue sijaitsee 300 m päässä luoteessa.

Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Kaava-alue sijaitsee osana pientaloaluetta. Alue koostuu pääasiassa 1-2-kerroksisista rivitaloista ja suunnittelualueen koillispuolella vanhemmista omakotitaloista.

Asuminen

Tontilla voimassa oleva asemakaava ei salli nykytilanteessa asuinrakentamista. Ympäristö on pientalovaltaista asuinalueita ja viereiset tontit ovat uudistuneet rivitaloilla. Suunnittelualueen asemakaavan käyttötarkoitusta suunnitellaan muutettavaksi asumiseen. Järvenpään yleiskaavassa kaupunginosaan ennustetaan merkittävää asukasmäärien kasvua (+2 690 asukasta).

Palvelut

Korttelissa tontilla 1405/4 sijaitsee elintarvikekauppa ja lähikoulu on noin 750 m päässä suunnittelualueesta. Keskustan palvelut sijoittuvat linnuntietä noin 3 km etäisyydelle ja Haarajoen asemalle on matkaa noin 1 km. Kaupan tontilla on Rinki kierrätyspiste.

Virkistys

Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsevat Pellonkulman pallokenttä (etäisyys 250 m), Tammelanpuiston leikkikenttä (etäisyys 450 m) ja Rengonpolun ulkoilureitti (etäisyys 650 m). Korttelin vieressä itäpuolella on Pohjolanpuisto ja vähän kauempana Annankulman leikkipuisto (etäisyys 600 m).

Liikenne

Asemakaava-alue sijoittuu Järvenpään yleiskaavassa pääkaduksi/merkittäväksi kokoojakaduksi osoitetun Laurilantien varrelle. Laurilantie toimii alueen pääasiallisena liikenneyhteytenä, välittäen moottoriajoneuvoliikennettä, sekä kävelijöitä ja pyöräilijöitä muun muassa Järvenpään keskustan ja Haarajoen välillä. Lisäksi sitä pitkin kulkee kaupungin sisäistä bussiliikennettä. Laurilantien nopeatrajoitus on suunnittelualueen kohdalla 50 km/h, ja sen katualueen leveys on 15 metriä. Suunnittelualueelta on noin 900 metrin matka Haarajoen asemalle, ja noin 2,5 kilometrin matka Järvenpään rautatieasemalle.

Järvenpään yleiskaavan yhteydessä laaditun liikenne-ennuste ja liikennejärjestelmäsuunnitelman 2040 mukaan Laurilantien arvioitu tuleva keskimääräinen arkivuorokausiliikenne on n. 6 460 ajoneuvoa vuorokaudessa (ennustevuosi 2040, skenaario A). Liikennemäärän muutosennuste nykytilanteeseen verrattuna on noin +2 000 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Suunnittelualueen eteläreunalla kulkee yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle tarkoitettu pp-alue. Reitti kulkee pääosin tontilla 1405/4 ja myös pienen matkaa tontilla 1405/5.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole kohteita Järvenpään yleiskaava-alueen historiallisen ajan arkeologisesta inventoinnista (2017) tai Järvenpään esihistoriallisten muinaisjäännösten inventoinnissa (2001). 1964 ilmakuviissa suunnittelualue oli peltoaluetta.

Tekninen huolto

Suunnittelualue on olemassa olevien kunnallisteknisten verkostojen yhteydessä, mutta niiden kapasiteetti ja kunto tulee tarkastella. Laurilantien varressa on vesijohto ja jätevesiviemäri. Hulevesiviemäri, vesijohto ja jätevesiviemäri kulkevat kaupparakennuksen eteläpuoleisella tontinsivustalla, jalankulkuyhteyden alla. Tontille saapuu televerkostoa maakaapeleina katu- ja puistoalueiden kautta. (Johtotieto - palvelu, 09/2024). Suunnittelualueelle tai sen läheisyyteen sijoittuu lisäksi kaukolämpöverkostoa, tietoliikennekaapeleita, kaupungin katuvalaistus- ja valokuituverkostoa, sekä sähköverkostoa.

Hulevedet

Suunnittelualue sijoittuu Keravanjoen valuma-alueelle, pienvaluma-alueelle 14.22 (Järvenpään hulevesisuunnitelma 1.11.2013, FCG). Suunnittelualueella on maankäytön muuttumisen myötä tarve hulevesimääräykselle. Tonteilla on tarve hulevesien viivytykselle ja tulevassa tarkemmassa suunnittelussa on hyvä tutkia hulevesien hajautusta pohjoiseen Laurilantien ja etelään nykyisen jalankulkureitin suuntiin. Hulevesien tonttikohtaiset toteutukset ratkaistaan tarkemmassa jatkosuunnittelussa.

Erytistoiminnot

Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole vaara-alueita.

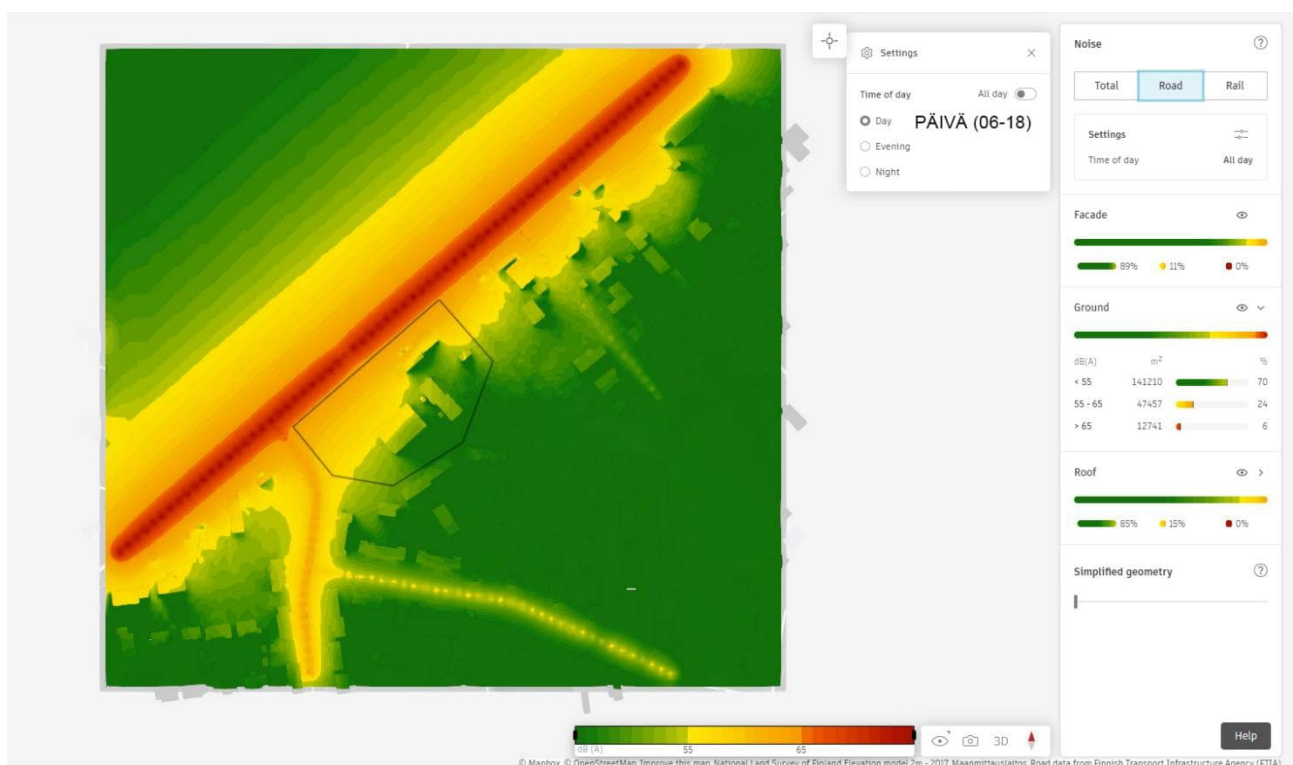
Ympäristönsuojelu, ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueen kannalta merkittävimmät melulähteet ovat Laurilantien kokoojakatu, jonka osalta määräävänä voidaan pitää päiväaikaista keskiäänitasoja.

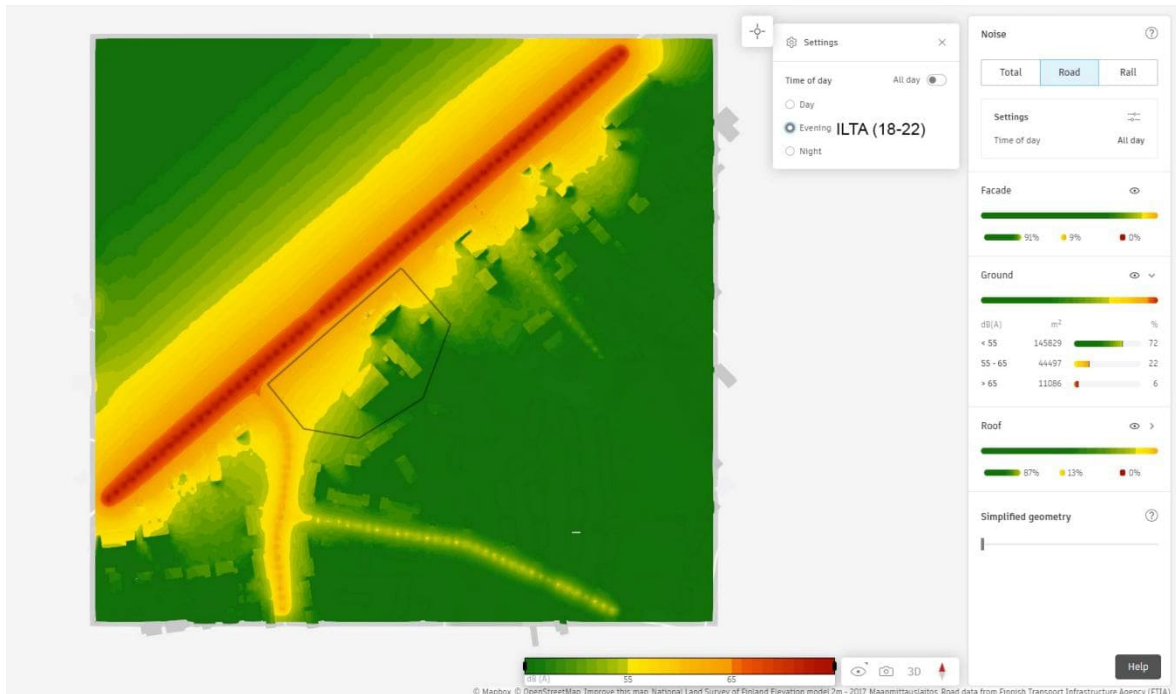
Päiväaikaan nykytilanteessa (v. 2019) suunnittelualueen keskiäänitasot ovat 45-50 dB äänitasovyöhykkeellä. Ennustetilanteessa (v. 2040) suunnittelualueen keskiäänitasot ovat pääosin 50-55 dB äänitasovyöhykkeellä. (Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelma, meluselvitys 12.2.2020, Sitowise).

Toinen huomioitava melunlähde on suunnittelualueella sijaitsevan päivittäistavarakaupan ilmanvaihtokoneiden suuntaus. Niiden aiheuttamaa meluhaittaa on luonnossuunnitelmassa pyritty vähentämään rakennusten sijoittelulla ja suuntauksella.

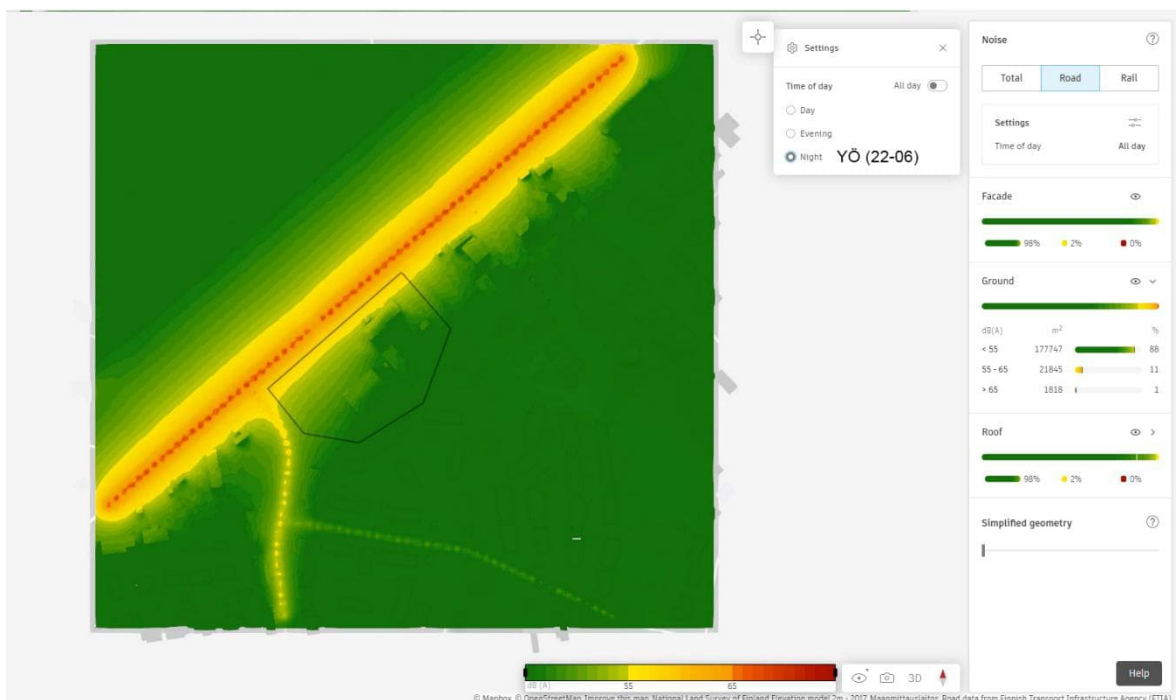
Ehdotusvaiheessa tehtiin suunnittelualueen melusta tarkempi meluselvitys Autodesk Forma ohjelmistolla. Tällä pyrittiin varmistamaan pihojen ja julkisivujen meluarvot ja samalla varmistamaan, että rakennusten suuntaus ja massoittelu on melun kannalta onnistunut. Selvityksessä käytettiin liikenteen vuoden 2040 ennustetta, jossa Laurilantien liikennemääriä: KAVL 6500, nopeusrajoitus 50km/t, raskaan liikenteen osuus päivällä 5%, yöaikaisen liikenteen osuus 10%.



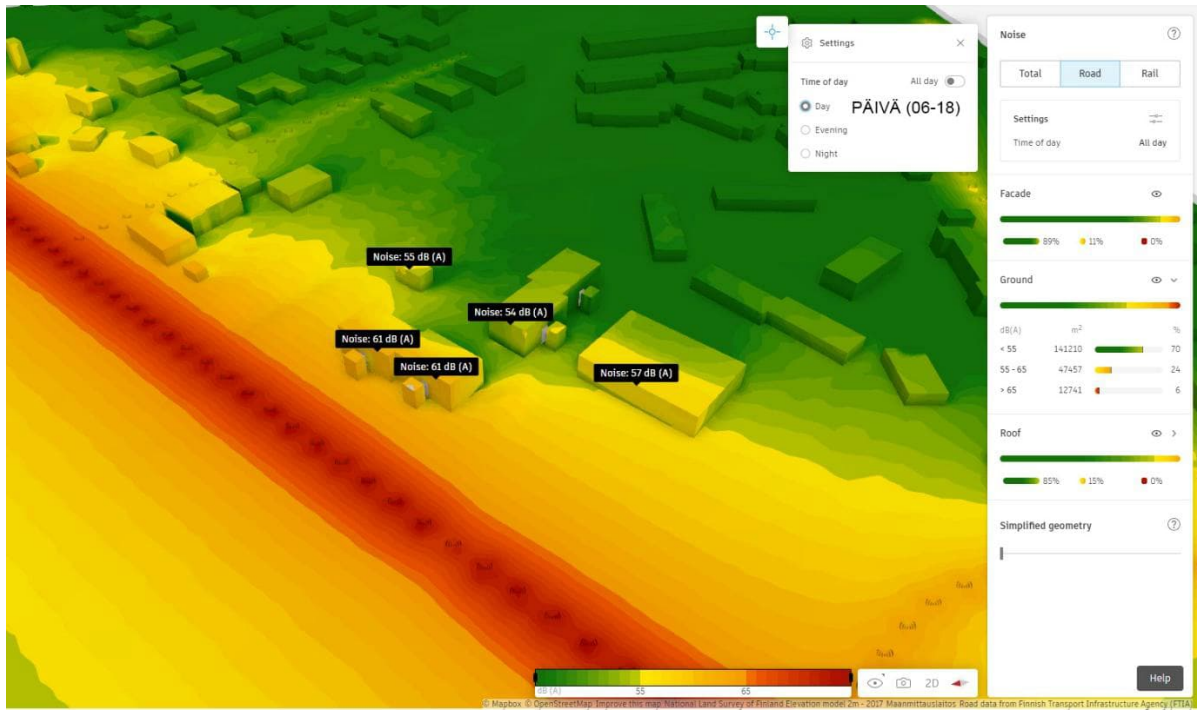
Forma meluselvitys, pihat/päivä



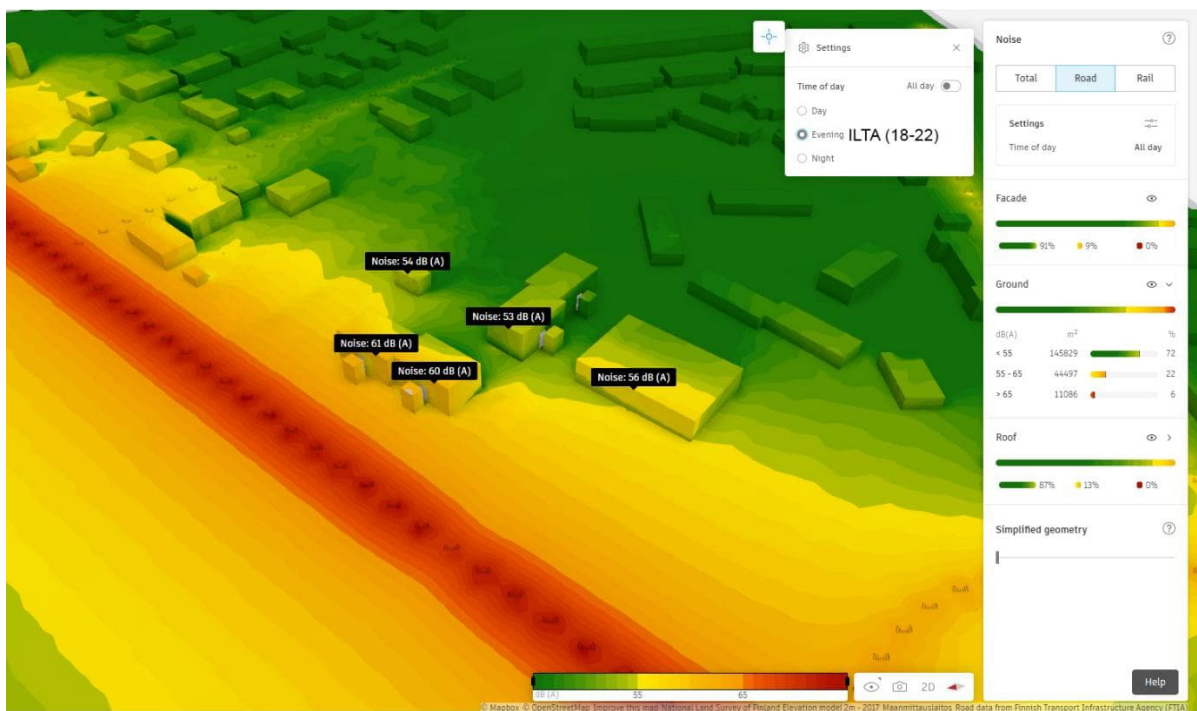
Forma meluselvitys, pihat/ilta



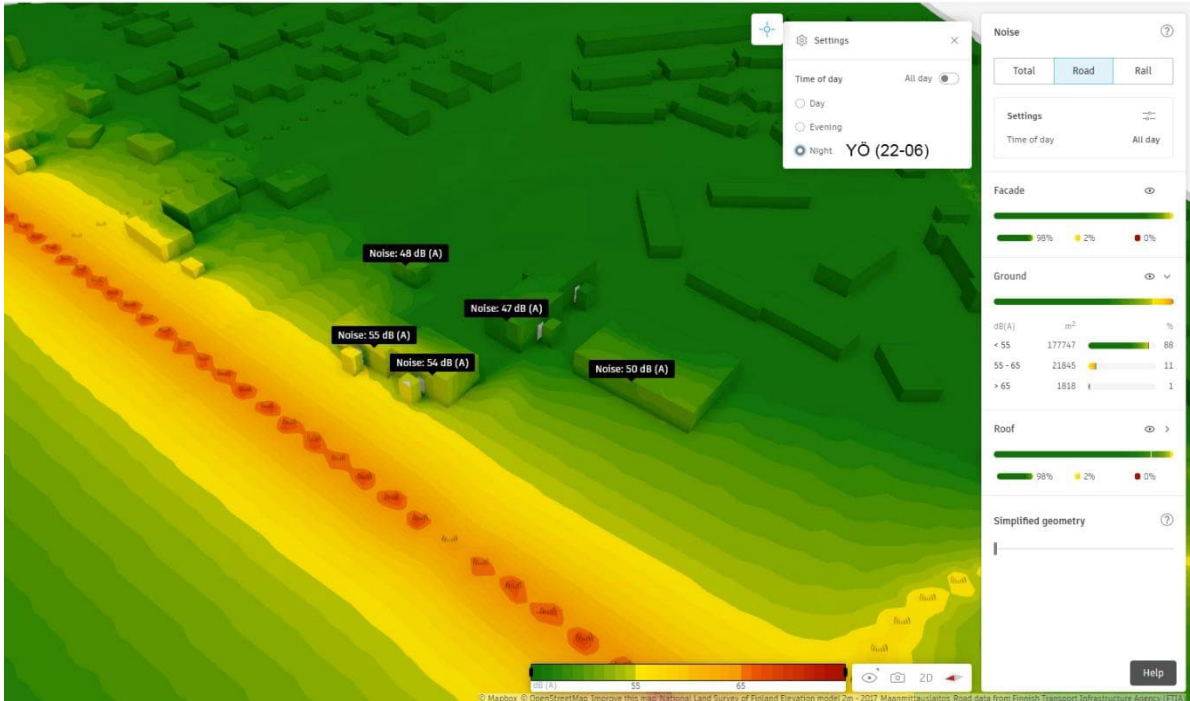
Forma meluselvitys, pihat/yö



Forma meluselvitys, julkisivut/päivä



Forma meluselvitys, julkisivut/ilta



Forma meluselvitys, julkisivut/yö

Forma meluselvitys osoittaa, että luonnossuunnitelman mukainen rakennusten suuntaus ja sijoittelu suojaa asuinpihoja riittävästi Laurilantien liikennemelulta kaikkina vuorokaudenaikoina. Laurilantien puoleisille julkisivuille kohdistuu päiväaikaan 61db melu. Tämän johdosta rakennusalan rajaan Laurilantien kadunpuoleisella ja viereisillä sivuilla määrätään asuinrakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyydeksi liikennemelua vastaan vähintään 30dB(A).

Maanomistus

Tontti 1405/5 sekä ympäröivät puisto- ja katualueet ovat kaupungin omistuksessa. Muut tontit/kiinteistöt ovat yksityisomistuksessa.



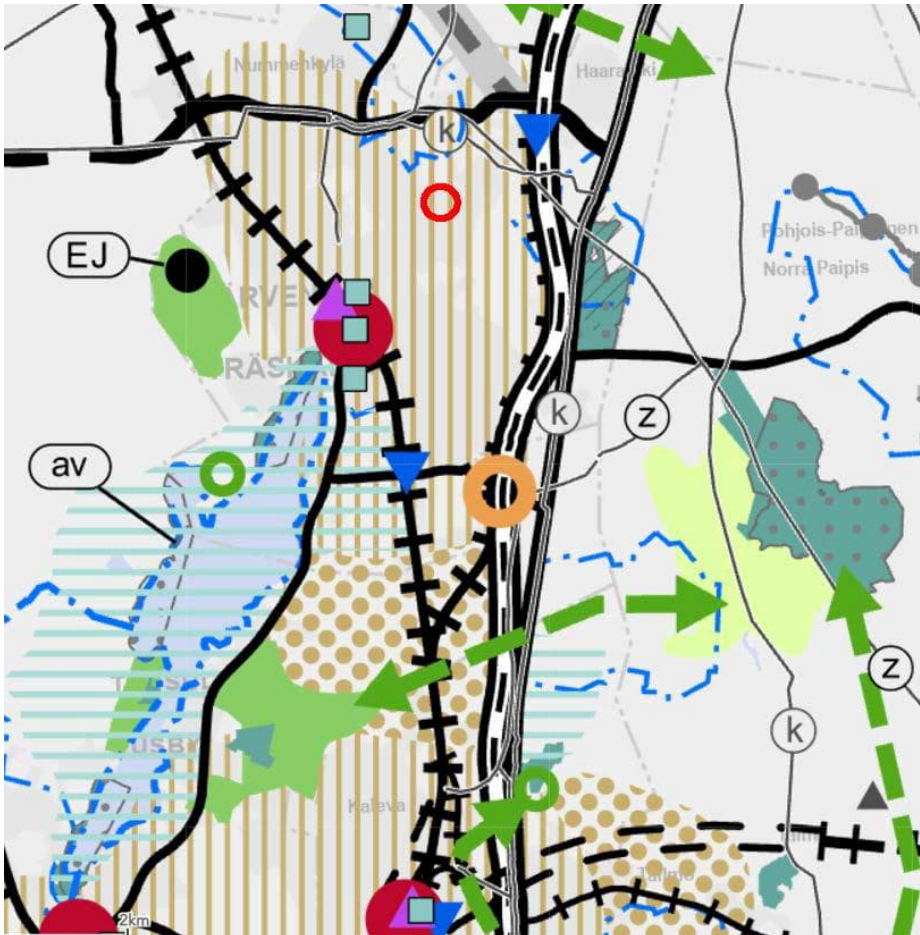
Maanomistus. Kaupungin omistamat alueet ruskealla, suunnittelualue rajattu mustalla.

Suunnittelutilanne

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Alue on Uusimaa 2050-kaavan vaikutusalueella ja Järvenpäää koskee Helsingin seudun 2 vaihemaakuntakaava (voimaantulo 17.12.2020). Suunnittelualue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä (ruskea pystyraidoitus).



Ote voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä (Uudenmaan liiton karttapalvelu). Kaava-alueen likimääräinen sijainti on ympyröity punaisella.

Yleiskaava

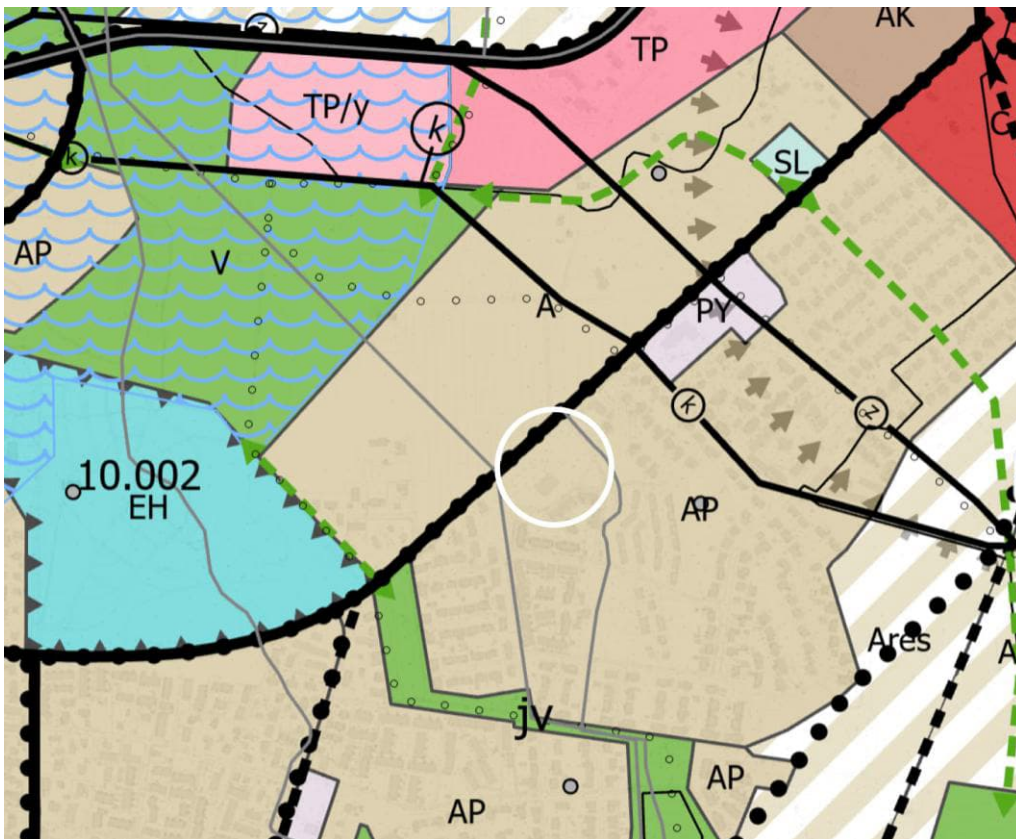
Yleiskaavan 2040 kaavaratkaisu esitetään neljällä oikeusvaikutteisella kartalla ja näihin liittyvällä erillisellä määräysliitteellä.

Järvenpään kaupungin yleiskaavassa 2040 (KV 14.12.2020 § 80 ja 22.3.2021 § 16, 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 viheryhteyksien jatkuminen. Alueen suunnittelussa tulee edistää palvelujen saavutettavuutta joukkoliikenteellä, kävellen ja pyörällä. Alueen suunnittelussa tulee*

kiinnittää erityistä huomiota elinympäristön viihtyisyyteen, turvallisuuteen ja kulttuuriympäristön arvoihin.

Laurilantie on pääkatu/merkittävä kokoojakatu. Paikallista ja seudullista liikennettä palveleva vaikutuksiltaan merkittävä katu tai tieyhteys, jonka suunnittelussa ja tilavarauksissa huomioidaan eri kulkumuotojen tarpeet.

Laurilantietä on pyöräilyn pääreitti, jolla kiinnitetään erityistä huomiota pyöräilyn järjestelyjen sujuvuuteen, selkeyteen ja turvallisuuteen.



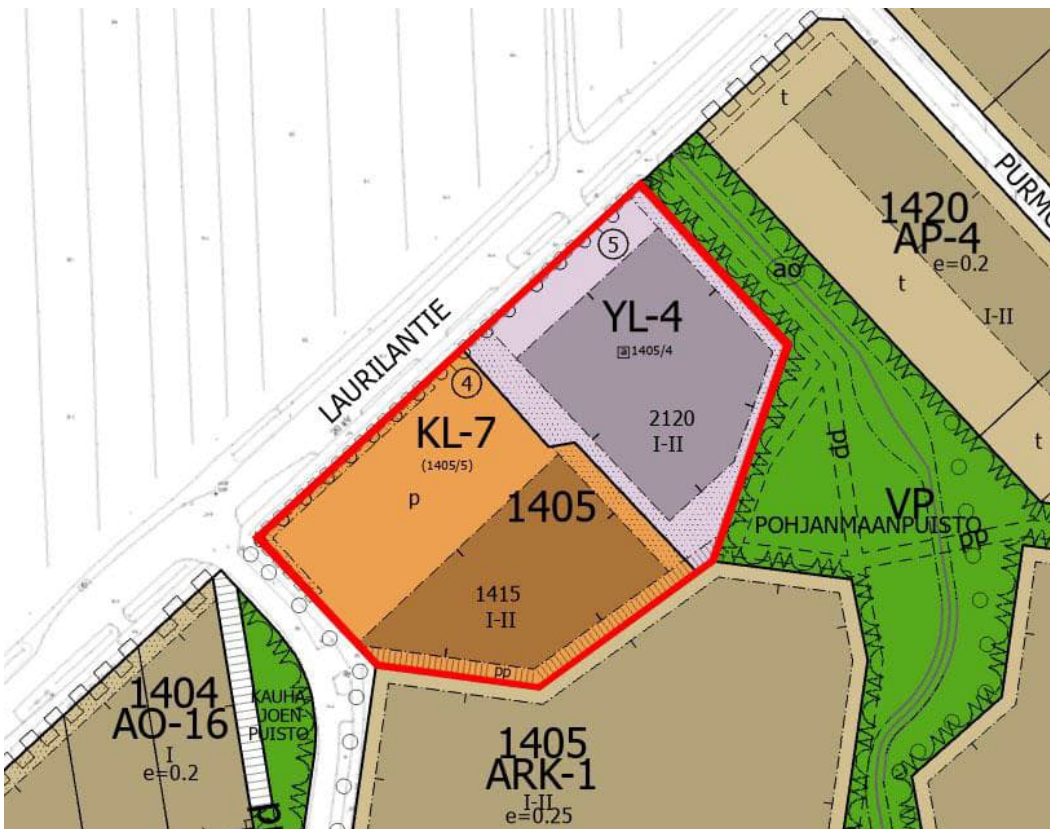
Ote Järvenpään yleiskaavasta 2040. Kaava-alueen likimääräinen sijainti valkoisella ympyrällä.

Voimassa oleva asemakaava

Alueella voimassa oleva asemakaava on vahvistettu vuonna 2007. Kiinteistö 14-1405-5 on julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta (YL-4), jonka rakennusoikeus on 2 120 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku I-II. Tontille saa sijoittaa asuintiloja kiinteistönhoitohenkilökuntaa varten.

Autopaikkoja on varattava 1 ap jokaista alkavaa 100 k-m² kohti. Viereinen kiinteistö 14-1405-4 on voimassa olevassa asemakaavassa liikerakennusten korttelialuetta (KL-7). Kiinteistön 14-1405-5 autopaikkoja saadaan sijoittaa kiinteistölle 14-1405-4.

Suunnittelualue rajoittuu idässä puistoalueeseen (VP, Pohjanmaanpuisto), lännessä Pellonkulmantiehen ja etelässä rivitalokortteliin. Pellonkulmantien ja Pohjanmaanpuiston välillä korttelin eteläreunassa on jalankulku- ja pyöräilytie, joka liittyy puistoalueella oleviin kulkuyhteyksiin.



Ote ajantasakaavasta. Kaava-alue punaisella rajattuna.

Rakennusjärjestys

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

Tonttijako & -rekisteri

Alueen tontit on merkitty tonttirekisteriin.

Pohjakartta

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

Rakennuskiellot, suojelupäätökset

Suunnittelualueella ei ole rakennuskielloja tai suojelupäätösten alaisia kohteita.

Asemakaavojen pysäköintimittauksen suunnitteluohjeet

Suunnittelualuetta koskee asemakaavojen pysäköintinormituksen suunnitteluohje (17.9.2020 § 39 Kaukeltk, päivitetty 27.4.2023 § 29), jonka mukaan yhtiömuotoisten yli 3 asunnon asuinpienalojen rakentamisessa normituksena pidetään lähtökohtaisesti 1,5 autopaikkaa/asunto sekä lisäksi riittävä määrä vierasautopaikkoja. Rakentaja tekee kaupungille esityksen vierasautopaikkojen määrästä, joka arvioidaan rakennusluvan myöntämisen yhteydessä. Omatonttisten enintään kahden asunnon asuinpienalojen rakentamisessa normituksena pidetään lähtökohtaisesti 2 autopaikkaa/asunto.

Viitesuunnitelmat

Tontille 1405/5 on laadittu luonnossuunnitelma Järvenpään kaupungilla 10.12.2025. Liite 3.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset

Kaavamuutos tehdään Järvenpään kaupungin aloitteesta. Kaavamuutos on esitelty vuoden 2025 kaavoituskatsauksessa ja kaavoitussuunnitelmassa (Kh 20.1.2025 § 5).

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaupunkikehityslautakunta § (päättös kaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville)

Kaupunkikehityslautakunta pvm §

Kaupunginhallitus pvm §

Kaupunginvaltuusto pvm §

Osallistuminen, yhteistyö ja kaavaprosessin kulku

Osalliset

- Kaava-alueen maanomistajat
- Naapuritonttien omistajat, haltijat ja asukkaat
- Lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät sekä asukasyhdistykset
- Järvenpään kaupungin viranomaiset
- Järvenpään Vesi
- Uudenmaan ELY-keskus
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Teleoperaattoriyritykset
- Teknisten verkostojen toimittajayritykset
- Muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Osallisia voivat olla myös kaikki kuntalaiset, joita alueen kehittäminen kiinnostaa

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

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

Vireilletulo ja valmisteluvaihe

Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 3.12.2025 Järvenpään kaupungin verkkosivuilla, Keski-Uusimaa-lehdessä sekä lähettämällä kirje kaava-alueen ja kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen omistajille ja haltijoille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on saatu 2 lausuntoa.

Asemakaavaluonnos on ollut nähtävänä 10.12.2025 – 30.1.2026 välisen ajan Järvenpää-infossa ja Järvenpään kaupungin verkkosivuilla. Nähtävilläolosta on ilmoitettu kuulutuksella 3.12.2025 ja kirjeellä suunnittelualan maanomistajille ja naapurikiinteistöjen omistajille. Nähtävilläolonaikana osallisilla oli mahdollisuus jättää mielipide kaavaluonnoksesta. Lausuntopyynnöt asianosaisille lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Asemakaavaluonnoksesta on saatu nähtävilläolonaikana aikana yhteensä 6 lausuntoa ja 1 mielipide.

Lyhennelmät lausunnoista ja mielipiteestä sekä kaavoituksen vastineet esitetään asemakaavaselostuksen liitteessä 4. Asemakaava-aineistoa on tarkistettu ja täydennetty saadun kaavapalautteen ja tarkentuneiden selvitystietojen pohjalta

Suunnitteluvaihe

Täydentyy...

Hyväksymisvaihe

Täydentyy...

Viranomaisyhteistyö

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

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

Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston tavoitteet

Asemakaavasuunnittelun tavoitteena on mahdollistaa tontille suunniteltu asuinpientalorakentaminen ympäristöönsä soveltuen, tarkistaa autopaikkojen sijaintia koskevia kaavamääräyksiä, sekä antaa asemakaavassa tarvittavat hulevesien käsittelyä koskevat asemakaavamääräykset.



Luonnos uudisrakentamisesta.



Luonnos uudisrakentamisesta.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella muodostuu 14. eli Pietilän kaupunginosan kortteliin 1405 tontille 1405/6 asuinpienalojen korttelialuetta (AP-29). Tontin 1405/4 käyttötarkoitus liikerakennusten korttelialue (KL-7) säilyy. Kiinteistöjen 14-1405-4 ja 14-1405-6 autopaikat sijoitetaan tonttikohtaisesti.

Mitoitus

Asemakaavamuutosalueen pinta-ala on 10 641 m². Rakennusoikeuden määrää muutetaan niin, että tontilla 1405/4 rakennusoikeus 1 415 k-m² säilyy ja tontin 1405/6 rakennusoikeudeksi tulee 1 200 k-m².

Palvelut

Kaava-alueen tontti 1405/4 on liikerakennusten korttelialuetta ja nykyisellään siinä toimii elintarvikemyymälä. Tontin rakennusoikeus mahdollistaa nykyistä liikerakennusta suuremman yksikön tai nykyisen rakennuksen laajennuksen.

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavaa muutetaan käyttötarkoitukseltaan ja näin ollen rakentamistavaltaan yhteneväksi ympäristönsä kanssa. Asemakaavaan lisätään hulevesien käsittelyä koskevat asemakaavamääräykset ja melumääräys valtakunnallisista meluohjejarvoista.

Aluevaraukset

Korttelialueet

Liikerakennusten korttelialue (KL-11)

Tontin 1405/4 pääkäyttötarkoitus Liikerakennusten korttelialue (KL-7) on muutettu Liikerakennusten korttelialue (KL-11):

LIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE

Korttelialueelle saadaan rakentaa päivittäistavaramyymälä ja sen toimintaan tukeutuvia muita liike- ja palvelutiloja.

Korttelialueelle saadaan sille merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa ilmastointikonehuoneita ja vastaavia teknisiä tiloja sekä autopaikkoja kerrosluvun estämättä. Rakennuksen julkisivujen ja katon suunnittelussa sekä materiaalien ja värityksen valinnassa on kiinnitettävä erityistä huomiota ratkaisujen sovittamiseen ympäristöön.

Korttelialueelle ei saa sijoittaa rakennusta, jonka teknisistä laitteista aiheutuva melutaso ylittää asumiseen varatun korttelialueen rajalla muu melu huomioon ottaen keskiäänitason (LAeq,T) ohjearvon 40 dB tai enimmäisäänitason (LAFmax,T) ohjearvon 45 dB. Ilmastointi- ja jäähdytyskonehuoneistojen ilmanotto- ja poistolaitteet tulee suunnata pois päin läheisistä asuinrakennuksista.

Tonttia ei saa käyttää ulkovarastointiin ilman perusteltua syytä. Varastoalue on tällöin aidattava niin, ettei siitä aiheudu haittaa ympäristölle.

Rakentamatta jäävät tontin osat tulee istutuksin pitää huolitellussa kunnossa. Tontilla tulee olla vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 100 m² kohti.

Tontille on järjestettävä vähintään yksi autopaikka kutakin kerrosalan 30 m² kohti. Autopaikat on istutuksin erotettava muusta piha-alueesta.

Tontin 1405/4 rakennusoikeuden määrä (1 415 k-m²) ja suurin sallittu kerrosluku I-II säilyvät ennallaan. Tontin Laurilantien puoleiselle osalle on määrätty autopaikoitukselle määräys p Pysäköintipaikka. Tontin eteläreunalla kulkee yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa pp ja samalla kohtaa myös maanalaista johtoa varten varattu alueen osa j. Tontin käyttötarkoitus säilyy liikerakennusten korttelialueena, mutta käyttötarkoituksen melumääräyksiä kaavamutoksessa tiukennettu ilmanvaihtokoneiden osalta. Muutos tulee velvoittavaksi seuraavan tontille haettavan rakentamisluvan hakemisen yhteydessä.

Tontille lisätään myös hule-12 määräys hulevesien käsittelystä. Korttelialueella syntyviä hulevesiä on viivytettävä tonteilla rakentamisaikana ja sen jälkeen siten, että viivytysohjeiden, altainen tai säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla vähintään 1,0 m³/100 m² vettä läpäisemätöntä pintamateriaalia. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tontikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma. Laurilantien ja Pellonkulmantien sivuille määrätään myös osittainen liittymäkieltä ja säilytettävä/istutettava puurivi.

Asuinpientalojen korttelialue (AP-29)

Tontin 1405/5 pääkäyttötarkoitus Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL-4) on muutettu Asuinpientalojen korttelialueeksi (AP-29):

ASUINPIENTALOJEN KORTTELIALUE.

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. Tontilla tulee säilyttää tai istuttaa vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 100 m² kohti. Autopaikkoja on varattava vähintään:

- yksi- tai kaksiasuntoiset pientalot 2 ap/asunto
- rivitalot ja kytketyt pientalot 1,5 ap/asunto, sekä lisäksi riittävä määrä vierasautopaikkoja.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa puretun päiväkodin YL-4 tontti (tontti 1405/5) asuinpientalojen korttelialueeksi AP-29, jonka rakennusoikeudeksi tulee 1200 k-m². Tontin uudeksi numeroksi tulee 6. Muutoksella tuetaan alueen asuinrakentumisen kehittymistä ja rakentumista. Asemakaavan muutoksella mahdollistuu rivitalojen, kytkettyjen pientalojen sekä erillisten pientalojen rakentaminen. Korttelialueen rakennusten suurin sallittu korkeus on kaksi ja rakennusoikeus 1200 k-em². Korttelialueen koilliskulmaa on merkitty ohjeellinen auton säilytyspaikan rakennusala, johon saa rakentaa autokatoksia ja -talleja sekä jätehuoltotiloja

rakennusoikeusmääräyksien estämättä. Mahdollisuus käyttää osa rakennusoikeudesta liike-, myymälä-, työ- tai palvelutiloiksi luo edellytyksiä ammatinharjoittamiselle asunnon yhteydessä ja lisää alueen toiminnallista monipuolisuutta.

Tontille lisätään myös hule-12 määräys hulevesien käsittelystä. Korttelialueella syntyviä hulevesiä on viivytettävä tonteilla rakentamisaikana ja sen jälkeen siten, että viivytyspainanteiden, altaiden tai säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla vähintään 1,0 m³/100 m² vettä läpäisemätöntä pintamateriaalia. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tonttikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma. Melun osalta tontille lisätään määräys me-6, jolla rajataan, että rakennusten sisätilojen sekä leikki- ja oleskelualueiden melutaso ei saa ylittää voimassaolevia A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) ohjearvoja. Samoin melun osalta lisätään Laurilantien puoleiselle ja sivuille määräys 30dB(A)-a. Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten asuinrakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30dB(A). Laurilantien sivulle määrätään myös osittainen liittymäkieltä ja säilytettävä/istutettava puurivi.

Muut alueet

Asuintontin eteläpäähän muodostuu pieni puistoalue, joka liitetään Pohjanmaanpuistoon.

Kaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Suunnittelualueen julkisten palvelurakennusten tontti on poistunut päiväkotikäytöstä. Asemakaavamuutoksen myötä tontinkäyttö muuttuu vastaavaksi kuin lähiympäristössä. Nykyisellään tyhjä tontti on mahdollista korvata uudella ja ympäristöön soveltuvalla asuinrakentamisella.

Suunnittelualueen lähiympäristöön kohdentuu asemakaavan muutoksen myötä normaaleja rakentamisen aikaisia häiriövaikutuksia, mutta nykyisellään tyhjän tontin rakentuminen parantaa alueen rakennetun ympäristön laatua. Asemakaavan käyttötarkoituksen muuttaminen mahdollistaa tämän positiivisen kehityksen.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavaan on lisätty hulevesimääräys, jonka mukaan hulevesiä tulee viivyttaa ennen niiden johtamista hulevesiverkkoon sekä esittää tonttikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma

rakentamisluvan yhteydessä.

Suunnittelualue sijoittuu osin pohjavesialueen ulkopuolelle, jossa muiden ehtojen täyttyessä voidaan pohjavesialueen ulkopuolella hyödyntää energiatehokkaita lämmitysmuotoja.

Vaikutukset liikenteeseen

Päiväkotitoiminnan poistuessa korttelista, tontin 1405/5 saattoliikenteen toinen tonttiliittymä Laurilantielle poistetaan. Muutos lisää Laurilantien liikenteen turvallisuutta.

Suunnittelualueen eteläreunalla kulkeva yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle tarkoitettu pp-alue siirretään tontin 1405/5 kohdalta osaksi Pohjanmaanpuiston puistoaluetta. Tällöin yleinen kulkureitti säilyy, mutta ei kuitenkaan kulje asuinpientalojen korttelialueella.

Vaikutukset ilmastomuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Ilmastovaikutusten näkökulmasta suunnittelualue sijoittuu olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta tiivistäen ja tukeutuu valmiisiin teknisiin verkostoihin. Uudisrakentaminen on mittakaavaltaan pientalorakentamista eikä laajene viheralueille tai viheryhteyksille. Alue sijoittuu kävely- ja pyöräilyreittien sekä joukkoliikennedyhteyksien välittömään läheisyyteen. Virkistysalueet ovat saavutettavissa jalan. Suunnittelualueella sijaitsee päivittäistavarakauppa sekä sen yhteydessä Rinki-kierrätyspiste. Lähikoulu sijaitsee noin 750 metrin etäisyydellä ja Haarajoen asemalle on matkaa noin 1 km. Hyvät liikennedyhteydet ja palveluiden läheisyys vähentävät osaltaan henkilöautoliikenteen tarvetta ja tukevat kestävien liikkumismuotojen käyttöä.

Asemakaavan muutoksella voimassa olevaan asemakaavaan nähden kokonaisrakennusoikeus vähenee 920 kerrosneliömetriä. Rakennusten muuntojoustavuutta on mahdollista tutkia rakennussuunnittelun jatkovaiheissa; asemakaavamääräys mahdollistaa monipuolisesti erityyppisten pientalojen toteutuksen. Asemakaavassa ei ole asiasta erikseen määrätty, mutta pientalojen toteutuksessa on lähtökohtaisesti luontevaa käyttää materiaalina hiiltä varastoivaa puuta.

Uudisrakentaminen muodostaa hiilipiikin, mutta uudisrakentamisessa voidaan paremmin hyödyntää uusia teknisiä ratkaisuja, toteuttaa energiatehokkaampaa rakentamista ja nykyaikaisia, resurssiviisaita toteutusratkaisuja. Asemakaavamääräyksissä ei asiaa erikseen sallita, mutta rakennusten katoille ja julkisivuihin saadaan rakennusjärjestyksen mukaisesti sijoittaa energiatalouden edellyttämiä teknisiä laitteita (ilmalämpöpumppu, aurinkokeräimet). Tontin pohjavesialueen ulkopuoliselle alueelle on muiden edellytysten täyttyessä mahdollista sijoittaa maalämpöjärjestelmiä. Suunnittelualueen läheisyydessä on paikallista kaukolämpöverkostoa,

johon rakennukset voivat liittyä. Lämmöntuotanto Järvenpäässä nojaa toimittajan mukaan kestävään bioenergiaan.

Tontti on nykytilassaan pääosin hiekkakenttää. Kaavamuutoksen mahdollistaessa tontille asuinrakentamista, mahdollistuu samalla alueen viherrakentaminen ja tätä kautta paremman hiilensidonnan ja hulevesien hallinnan. Tontilla olemassa oleva puusto ja kasvillisuus, joka sijoittuu pääasiassa tontin rajoille, on mahdollista säilyttää uudisrakentamisesta huolimatta. Kaksikerroksisella rakentamisella, jonka asemakaavan muutos mahdollistaa, olisi tonttikasvillisuutta mahdollista lisätä enemmän. Uuden rakentamisen myötä hulevesien hallinnan tarve kasvaa. Asemakaavaan on lisätty määräys hulevesien viivytämisestä, jonka lisäksi edellytetään, että rakentamisluvan yhteydessä tulee esittää tonttikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma. Tämä osaltaan huomioi ilmastomuutoksen mukanaan tuoman sadevesimäärien kasvamisen vaikutuksia.

Muut vaikutukset

Maankäytön muutos, eli uusi asuinkäyttö soveltuu ympäristöönsä hyvin, sillä alue on kehittyvää asuinalueita ja virkistysmahdollisuudet sekä lähipalvelut ovat lähellä, sujuvien kulkuyhteyksien päässä. Maisemalliset vaikutukset rajoittuvat suunnittelualueen välittömään lähiympäristöön, joka on jo rakennettua asuinalueita.

Ympäristön häiriötekijät

Tontin 1405/5 muuttuessa AK tontiksi 1405/6, merkittävimäksi ympäristön häiriötekijäksi muodostuu Laurilantien liikennemelu ja tontin 1405/4 ruokakaupan huoltopihan ilmanvaihtokoneiden meluhaitta. Näiden aiheuttamaa meluhaittaa on kaavassa ja luonnossuunnitelmassa pyritty vähentämään rakennusten sijoittelulla ja suuntauksella. Luonnossuunnittelun aikana käytiin läpi erilaisia vaihtoehtoja rakennusten sijoittelulle, ja niistä valittiin suunnitelma, jossa sisäänkäynnit ovat melunlähteiden (Laurilantie ja ruokakauppa) puolella ja oleskelupihat talon toisella puolella, suojaisalla sisäpihalla.

Ehdotusvaiheessa tontista tehtiin meluanalyysit Autodesk Forma työkalulla. Tutkimukset osoittavat, että rakennukset suojaavat asuinrakennusten pihat hyvin melulta. Rakennusalan rajaan Laurilantien kadunpuoleisella ja viereisillä sivuilla määrätään asuinrakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyydeksi liikennemelua vastaan vähintään 30dB(A).

Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty asemakaavakartassa.

Nimistö

Asemakaavan muutoksella ei muodostu uutta nimistöä.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteuttamisen tueksi on laadittu luonnossuunnitelmat ja havainnekuvia (liite 3.), joissa on tutkittu uudisrakennuksien sijoittelua ja korkeutta.

Rakentamisluvan yhteydessä edellytetään esitettäväksi tonttikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma.

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

Toteuttamisen ajoitus

Suunnittelualue on olemassa olevien kunnallisteknisten verkostojen yhteydessä. Asemakaavan muutosta voidaan ryhtyä toteuttamaan, kun asemakaavan hyväksymispäätös on saanut lainvoiman ja asemakaava kuulutettu voimaan.

Toteutuksen seuranta

Asemakaavan muutoksen toteutuksessa seurattavia asioita voivat olla toteutuksen laatu ja hulevesien hallinta.

Järvenpäässä 4.3.2026

Milla Nummikoski
Asemakaavapäällikkö,
vs. Kaupunkisuunnitteluyksikön päällikkö

Valtteri Osara
Kaavasunnittelija

Laurilantie 37

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (Alueidenkäyttölaki 63 §)



Asemakaavan muutos

Dnro: JARDno-2025-1809

Kaavatunnus: 140009

Sisällysluettelo

Mitä tapahtuu ja missä?	2
Mitä on suunnitteilla?	4
Suunnittelun lähtötiedot	4
Osalliset	8
Miten ja milloin voi osallistua?.....	9
Kaavan vaikutusten arviointi.....	11
Aikatauluarvio	12
Mielipiteet aloitusvaiheessa	12
Yhteystiedot	12

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tehtävänä on kertoa osallisille:

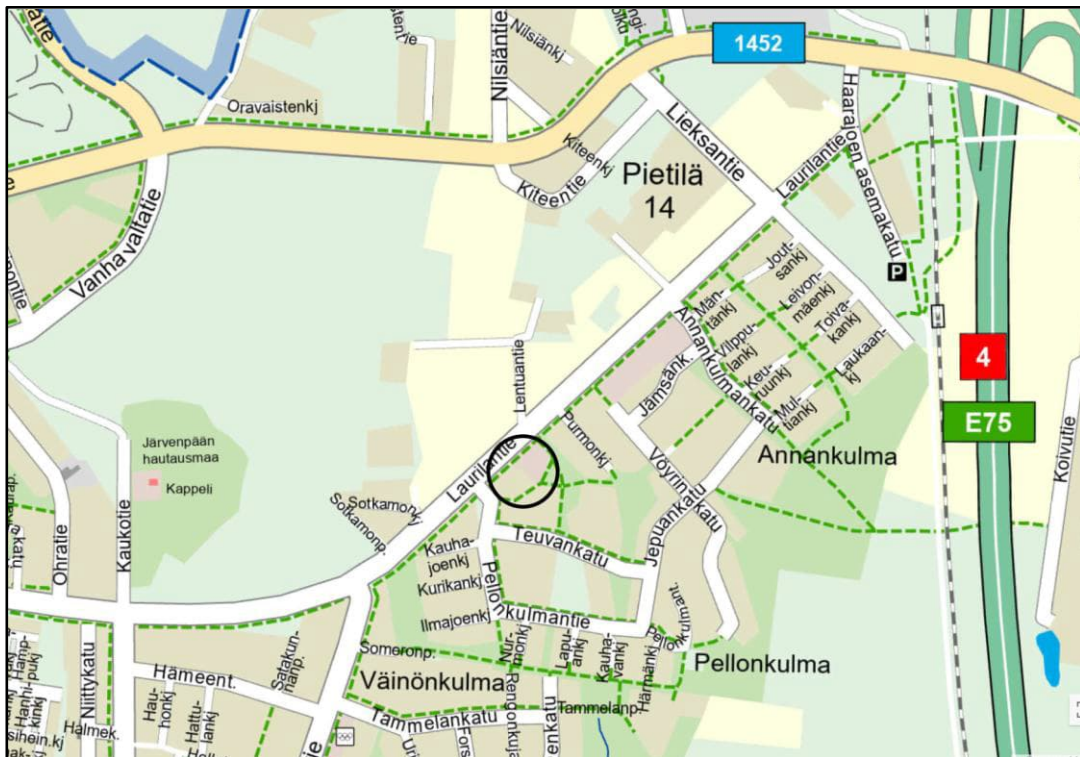
- Mitä kaavoitus koskee
- Mihin sillä pyritään
- Ketkä ovat osallisia
- Miten ja milloin voi osallistua
- Miten kaavoituksen kulusta tiedotetaan
- Miten vaikutuksia arvioidaan
- Kuka kaavaa valmistelee ja mistä saa lisää tietoa

Mitä tapahtuu ja missä?

Pietilän, 14. kaupunginosan alueella on alkamassa asemakaavahanke nimeltään Laurilantie 37. Asemakaavan muutos laaditaan Järvenpään kaupungin asemakaavoituksessa virkamiestyönä. Tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saa tietoa, missä vaiheessa ja millä tavoin osalliset voivat vaikuttaa kaavan suunnitteluun. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan tarkistaa kaavan valmisteluvaiheen aikana tarpeen mukaan.

Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee Laurilantien varressa sijaitsevaa korttelia 1405, jolla on kaksi kiinteistöä. Kiinteistö 14-1405-5 on rakentamaton, kun sillä sijainnut päiväkotirakennus on purettu. Viereisellä kiinteistöllä 14-1405-4 toimii päivittäistavarakauppa. Korttelin 1405 pinta-ala on 10 641 m². Kortteli rajoittuu idässä Pohjanmaanpuistoon. Alueelta on noin kolmen kilometrin matka keskustaan ja noin kilometri Haarajoen asemalle. Laurilantien eteläpuolella on pientaloalueita ja pohjoispuolella rakentamatonta peltoa.



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti mustalla ympyröitynä.

Aloite tai hakija

Kaavamuutos tehdään Järvenpään kaupungin aloitteesta. Kaavamuutos on esitelty vuoden 2025 kaavoituskatsauksessa ja kaavoitussuunnitelmassa (Kh 20.1.2025 § 5).

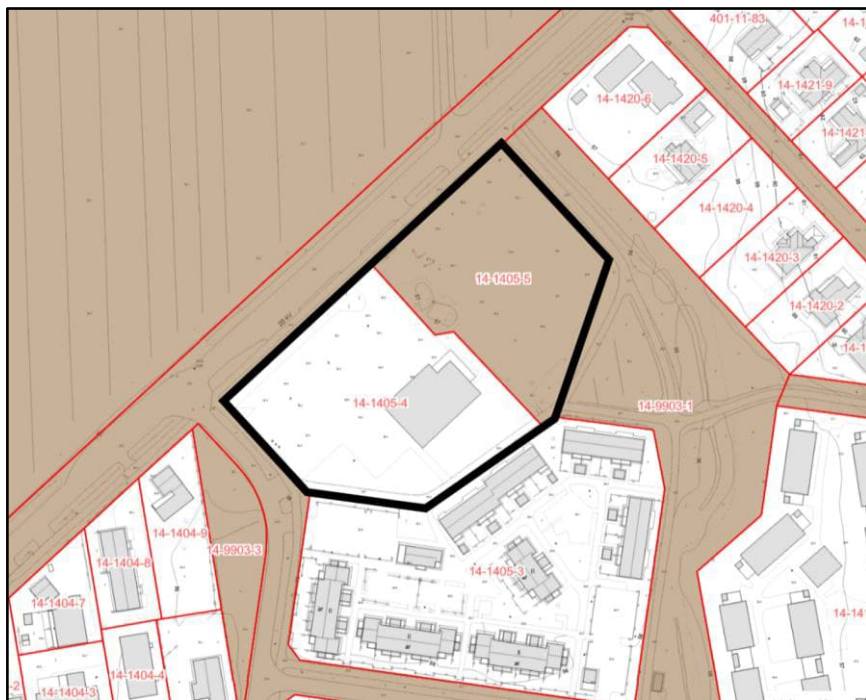
Mitä on suunnitteilla?

Kaavasuunnittelun tavoitteena on tutkia mahdollisuudet asuinpientalorakentamiseen kiinteistöllä 14-1405-5 voimassa olevan yleiskaavan reunaehtojen mukaisesti. Kiinteistöjen 14-1405-4 ja 14-1405-5 autopaikkojen sijaintia koskevia kaavamääräyksiä tarkistetaan.

Suunnittelun lähtötiedot

Maanomistus

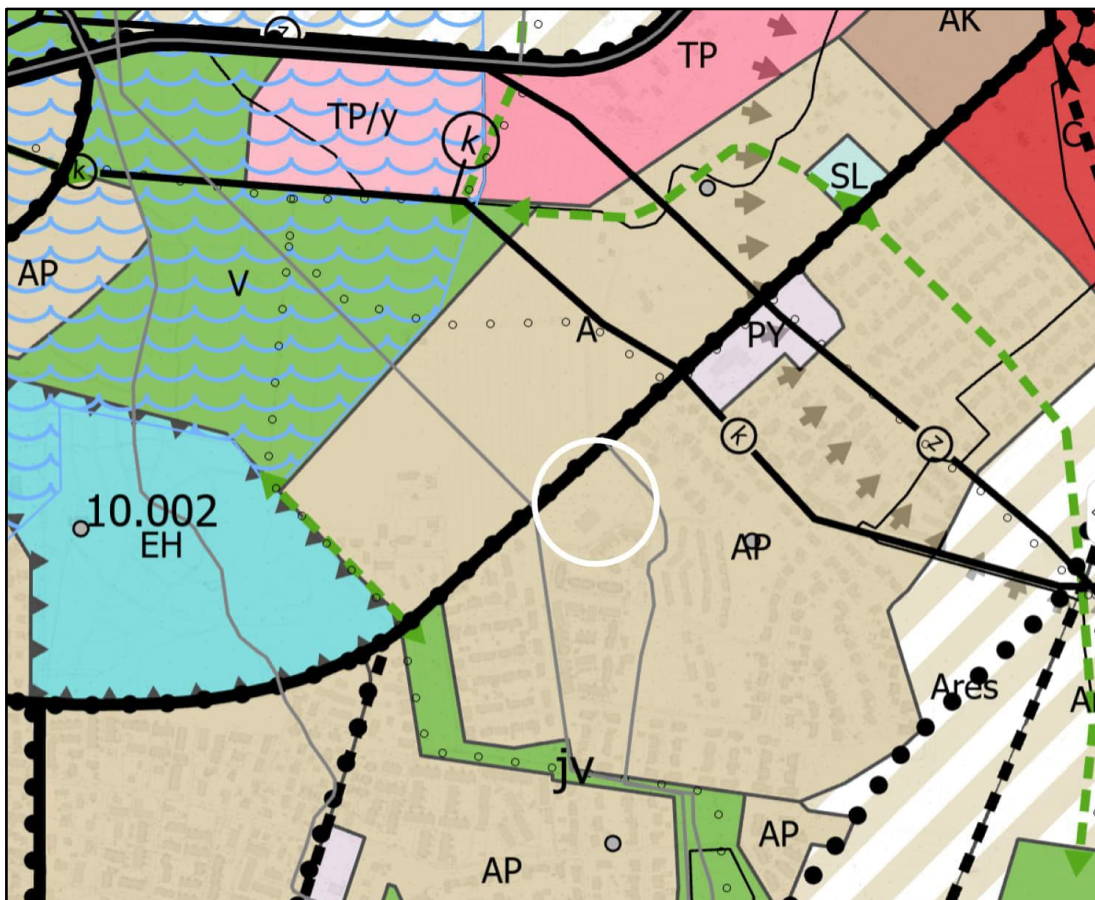
Tontti 1405/5 sekä ympäröivät puisto- ja katualueet ovat kaupungin omistuksessa. Muut tontit/kiinteistöt ovat yksityisomistuksessa.



Maanomistus. Kaupungin omistamat alueet ruskealla, suunnittelualue rajattu mustalla.

ja tilavarauksissa huomioidaan eri kulkumuotojen tarpeet. Laurilantie on osoitettu pyöräilyn pääreitti, jolla kiinnitetään erityistä huomiota pyöräilyn järjestelyjen sujuvuuteen, selkeyteen ja turvallisuuteen.

Yleiskaavassa on myös yleismääräyksiä.

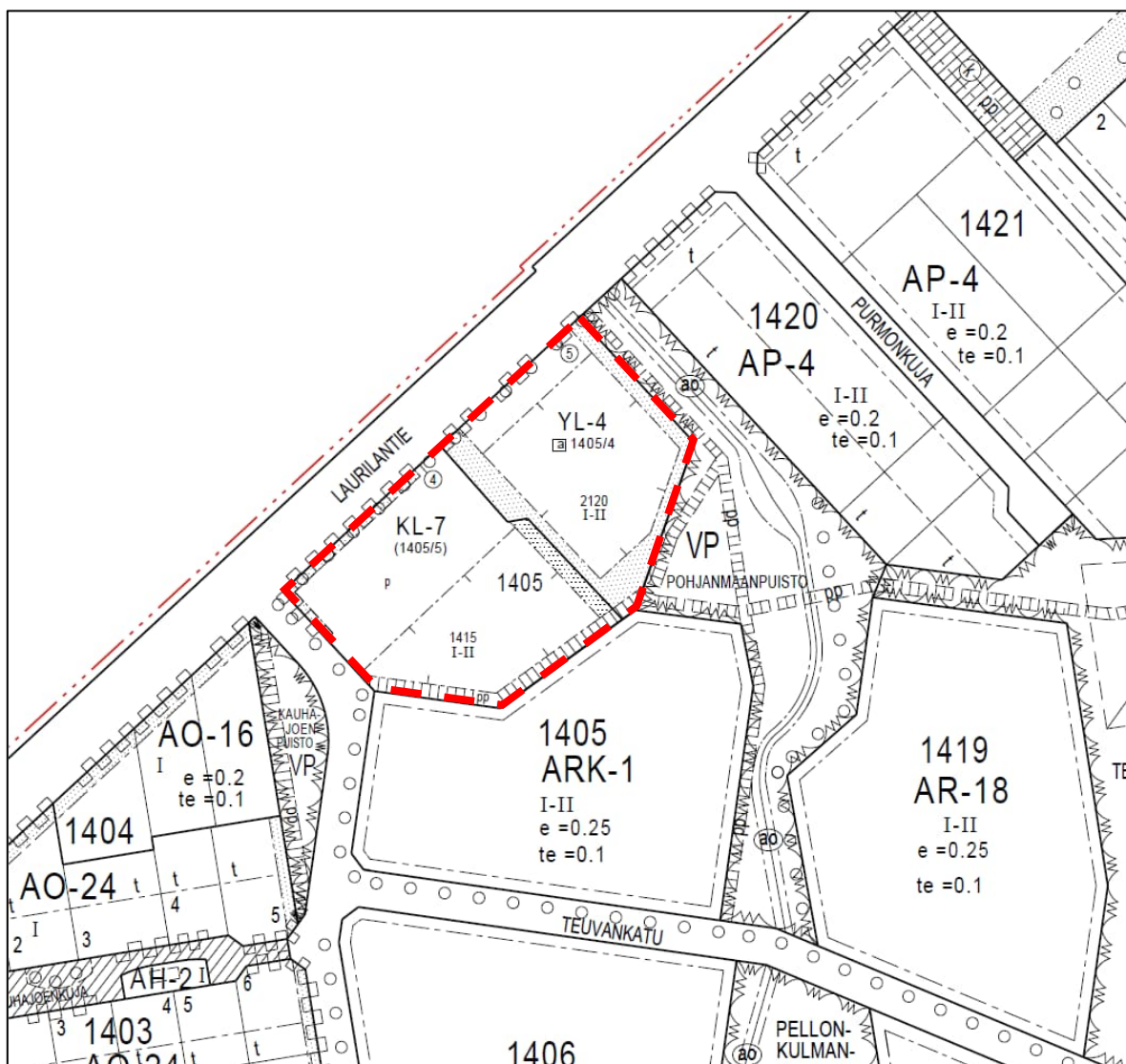


Ote Järvenpään yleiskaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti valkoisella ympyröitynä.

Asemakaava

Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava on vahvistettu vuonna 2007. Kiinteistö 14-1405-5 on julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta (YL-4), jonka rakennusoikeus on 2120 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku I-II. Tontille saa sijoittaa asuintiloja kiinteistönhoitohenkilökuntaa varten.

Autopaikkoja on varattava 1 ap jokaista alkavaa 100 k-m² kohti. Viereinen kiinteistö 14-1405-4 on voimassa olevassa asemakaavassa liikerakennusten korttelialuetta (KL-7). Kiinteistön 14-1405-5 autopaikkoja saadaan sijoittaa kiinteistölle 14-1405-4, eli päiväkodin tontilta saadaan sijoittaa asemakaavan mukaan pysäköintiä kaupan tontille. Suunnittelualue rajoittuu idässä puistoalueeseen (VP, Pohjanmaanpuisto), lännessä Pellonkulmantiehen ja etelässä rivitalokortteliin. Pellonkulmantien ja Pohjanmaanpuiston välillä korttelin eteläreunassa on jalankulku- ja pyöräilytie, joka liittyy puistoalueella oleviin kulkuyhteyksiin.



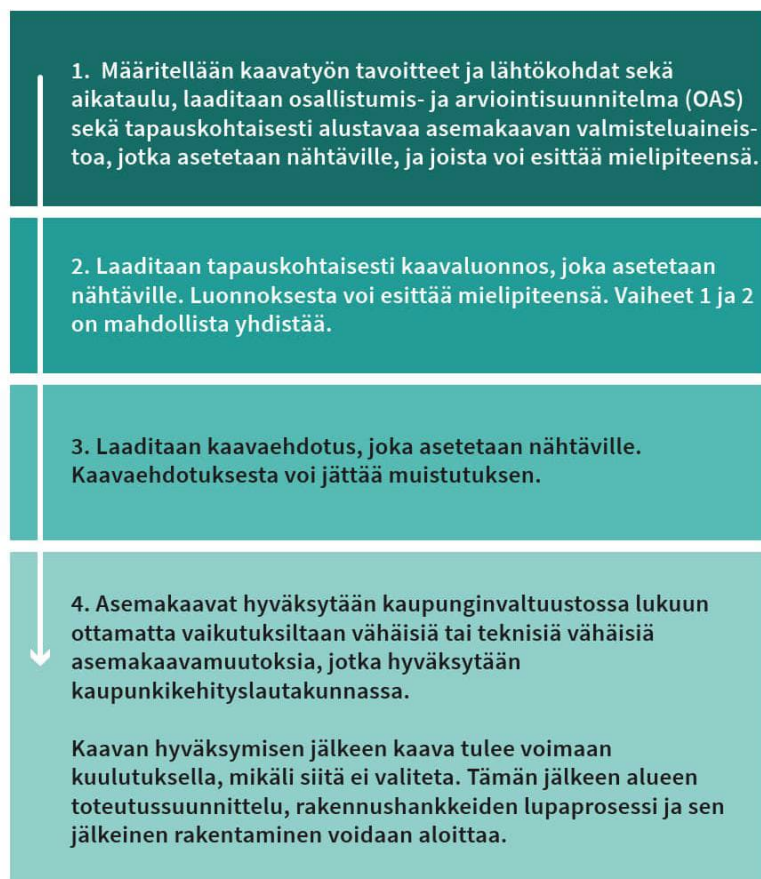
Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Kaava-alue on rajattu punaisella.

Osalliset

- Kaava-alueen maanomistajat
- Naapuritonttien omistajat, haltijat ja asukkaat
- Lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät sekä asukasyhdistykset
- Järvenpään kaupungin viranomaiset
- Järvenpään Vesi
- Uudenmaan ELY-keskus
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Teleoperaattoriyritykset
- Teknisten verkostojen toimittajayritykset
- Muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Osallisia voivat olla myös kaikki kuntalaiset, joita alueen kehittäminen kiinnostaa

Miten ja milloin voi osallistua?

Asemakaavan laatimisvaiheet ja osallistuminen



Asemakaavan tai asemakaavan muutoksen laatimisvaiheet.

Tiedottaminen

Kaikista osallisten kuulemisvaiheista tiedotetaan kaupungin verkkosivulla, kuulutukset: <https://www.jarvenpaa.fi/kuulutukset> ja Keski-Uusimaa Viikko -lehdessä sekä lähettämällä kirje kaava-alueen ja kaava-alueeseen rajoittuvien alueiden maanomistajille ja haltijoille. Lisäksi kuulemisvaiheista tiedotetaan muita osallisia, ja niitä, jotka ovat kaavan laatijalta kirjallisesti tiedotusta pyytäneet, ja antaneet yhteystietonsa tiedotusta varten.

Aloitusvaihe

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

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

Valmisteluvaihe

Asemakaavan muutosluonnos ja muu suunnitteluaineisto asetetaan nähtäväksi mielipiteiden antamista varten (AKL 62, MRA 30) Järvenpään kaupungin verkkosivuille.

Kaavamuutoksesta pyydetään luonnoksen valmistuttua lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Järvenpään Vesi
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Tuusulanjärven Lämpö Oy
- Auris Energia Oy
- Caruna Oy
- Elisa Oyj
- Telia Oyj
- DNA Oyj
- DNA Tower Finland Oy
- FNE Finland Oy
- Cinia Oy
- Digita Oy
- Valokuitunen Oy
- Global Connect Oy
- Täyskuitu Kaakkois-Suomi Oy
- Nivos Oy
- Väinönkulman asukasyhdistys ry

Ehdotusvaihe

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

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

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

Hyväksymisvaihe

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutoksen. Päätöstä koskeva hyväksytty [pöytäkirja](#) julkaistaan kaupungin verkkosivulla. Asemakaavan hyväksymisestä ilmoitetaan myös [kuulutuksella](#) kaupungin verkkosivulla. 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.

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

Kaavan vaikutusten arviointi

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

Aikatauluarvio

- Asemakaavatyö käynnistyy marraskuussa 2025
- Asemakaavaluonnos on nähtävänä 10.12.2025 – 23.1.2026 (AKL 62 §) 45 päivää
- Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäväksi arviolta huhtikuussa 2026 (AKL 65 §, MRA 27§) 30 päivää
- Tavoitteena on, että kaavamuutos siirtyy hyväksymiskäsittelyyn (kaupunkikehityslautakunta, kaupunginhallitus, kaupunginvaltuusto) alkusyksystä 2026

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 kaavan valmistelijaan (ks. yhteystiedot alla).

Yhteystiedot

Järvenpää-info

040 315 2880

www.jarvenpaa.fi

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

Sibeliuksenkatu 8, PL 41, 04401 Järvenpää (käynti rakennustyömaan aikana Mannilantien puolelta)

Kaavoitus ja liikenne

Kaavasuunnittelija Valtteri Osara, 040 315 3968

Asemakaavapäällikkö Milla Nummikoski 040 315 3886

Kaavoitusjohtaja Hannele Selin, 040 315 2432

Liikenneinsinööri Timi Veikkolainen 040 315 2617

Sähköpostiosoitteet ovat muotoa etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi

Laurilantie 37

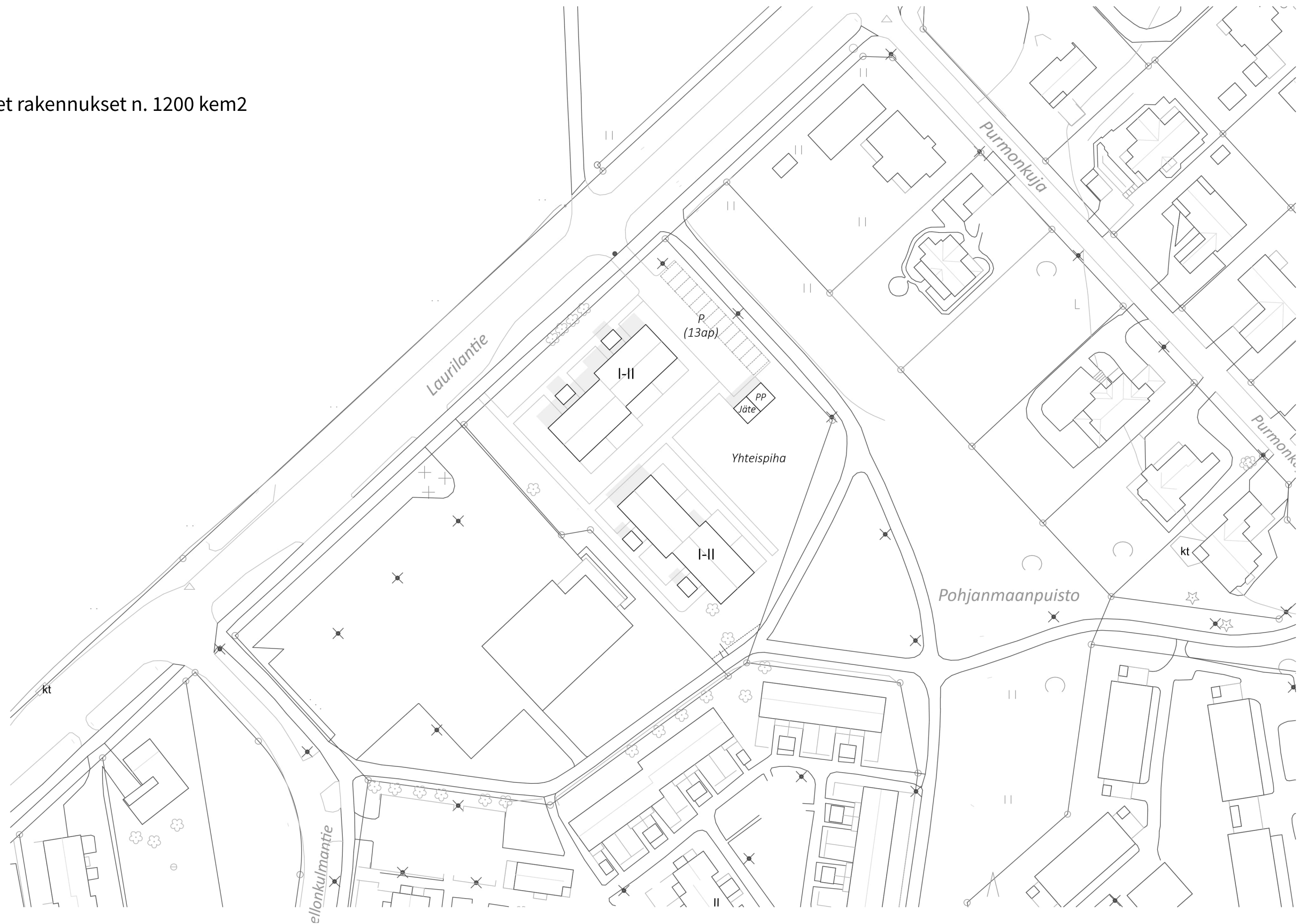
Luonnossuunnitelmat / 4.3.2026





Suunnittelualue, nykytilanne

Uudet rakennukset n. 1200 kem2



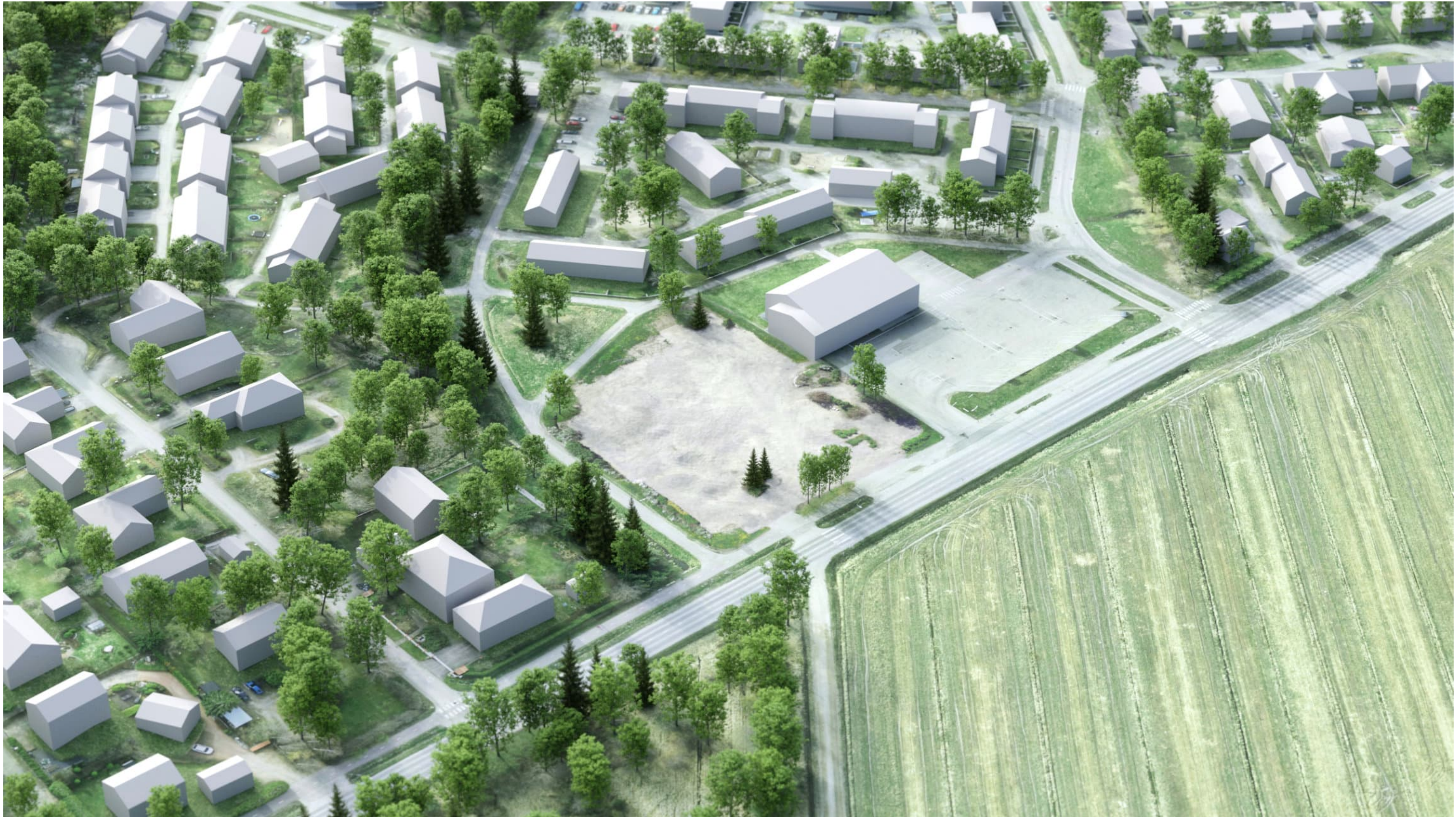
Suunnittelualue, luonnos uudisrakentamisesta



Havainnekuva kaakosta, nykytilanne



Havainnekuva kaakosta, uudet rivitalot (2krs)



Havainnekuva lounaasta, nykytilanne



Havainnekuva lounaasta, uudet rivitalot (2krs)

Laurilantie 37, asemakaavan muutos

Lyhennelmät saaduista lausunnoista, mielipiteistä ja muistutuksista sekä vastineet

Aloitusvaihe, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja luonnos, saadut palautteet:

Uudenmaan elinvoimakeskus totesi 2.2.2026 saapuneessa lausunnossaan, että Uudenmaan elinvoimakeskuksen liikenneosastolla ei ole huomautettavaa lausuntopyyntöön: Asemakaavan muutos, Laurilantie 37, Järvenpää

Vastine: Merkitään lausunto tiedoksi.

Caruna totesi 29.1.2026 saapuneessa lausunnossaan, että

Kaava-alueella on Caruna Oy:n sähköjakeluverkkoa lähetetyn liitekuvan mukaisesti.

Kaavamuutoksen myötä sähkökäyttö muuttuu ja tarvitaan pienjännitekaapelointeja.

Tarvittavat Carunan sähköverkon komponenttien siirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen, muuntamoiden ja muiden komponenttien siirtojen edellytys on, että niille järjestyy uudet pysyvät sijainnit. Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja luonnokseen. Toivomme saavamme mahdollisuuden lausua myöhemmissä kaavavaiheissa ja tiedoksi, kun kaava on hyväksytty.

Vastine: Merkitään lausunto tiedoksi. Lähetetään asemakaavan muutos Carunalle tiedoksi ja pyydetään lausuntoa ehdotusvaiheessa.

Lupa- ja valvontavirasto totesi 29.1.2026 saapuneessa lausunnossaan, että Järvenpään kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskukselta lausuntoa Laurilantie 37, 140009 asemakaavan valmisteluaineistosta 30.1.2026 mennessä. Virastouudistuksen myötä asia on siirtynyt Lupa- ja valvontaviraston käsiteltäväksi vuoden 2026 alusta.

Ohjaava kaava ja sen huomioiminen:

Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että asemakaava on laadittu ohjaavan yleiskaavan periaatteiden mukaisesti.

Ympäristöterveys:

Kaavaselostuksessa viitataan ympäristömelun lähtötietona Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelman meluselvitykseen (2020). Selvityksen perusteella melutason ohjearvot ylittyvät osittain suunnittelualueella Laurilantien varressa. Aiemmin tehty selvitys antaa vain yleispiirteisen kuvan kaava-alueen melutasoista. Kaavamuutoksen yhteydessä tulee riittäviin selvityksiin perustuen varmistua, tarvitaanko määräyksiä esimerkiksi julkisivun ääneneristävyydestä, parvekkeiden sijoittamisesta ja melunsuojauksesta tai asuntojen avautumisesta hiljaiselle ohjearvojen mukaiselle puolelle. Lisäksi on syytä tarkastella massoitellun eri vaihtoehtoja. Lupa- ja valvontavirasto pitää meluselvityksen tekemistä tarpeellisena.

Ilmastovaikutukset:

Kaavaselostuksessa ilmastovaikutusten kuvaus on hyvin suppea. Ilmastovaikutusten arviointi on tehtävä osana suunnittelua ja aloitettava mahdollisimman varhaisessa vaiheessa. Ilmastovaikutusten arvioinnin tulee sisältää ilmastomuutoksen hillintä sekä sopeutumisen tarpeet. Lisäksi on arvioitava, miten kielteisiä ilmastovaikutuksia vähennetään ja miten myönteisiä vaikutuksia vahvistetaan. Ilmastovaikutukset tulee arvioida suhteessa suunnittelualueen nykytilaan, ei voimassa olevaan asemakaavaan. Arvioinnissa voidaan hyödyntää Kilva- ja Hiilikartta-työkaluja.

Vastine: Merkitään lausunto tiedoksi. Kaavaselostuksen ilmastovaikutusten kuvausta tarkennetaan ja laajennetaan ehdotusvaiheeseen. Samalla lisätään tarkemmat Forma meluselvitykset ja liitteeksi vertaileva selvitys tilatun ja Forman meluselvityksen välillä. Erilaisia massoitelluvaihtoehtoja on tehty OAS vaiheessa

ja tarkemmat meluselvitykset osoittavat luonnossuunnitelmien massoittelevaihtoehdon ja asuntojen suuntauksen toimivuuden. Laurilantien puoleiseen sivuun määrätään asuinrakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyydeksi liikennemelua vastaan vähintään 30dB(A).

Järvenpään Vesi totesi 28.1.2026 saapuneessa lausunnossaan, että Asemakaavan alueella on vesihuoltoverkosto jo valmiiksi rakennettuna. Alueella ei ole tarvetta vesihuollon (eikä hulevesiviemäroinnin) lisärakentamiselle. Uudelle AP-29 tontille on v. 1990 rakennettu vesihuolto, joka on ikänsä ja kapasiteettinsa puolesta riittävä. Tuleva tonttijako tulee suunnitella siten, ettei alueelle synny tarvetta vesihuollon lisärakentamiselle. Kaikille tonteille tulee varata liittymismahdollisuus (tonttijohdoilla) vähintään 20 metrin päähän vesihuollon runkolinjoista, ilman mahdollisia rasitetarpeita viereisille tonteille.

Vastine: Merkitään lausunto tiedoksi. Asemakaavan muutoksessa esitetty tontti rajautuu katualueeseen ja nykyisiin vesihuoltoverkostoihin, jolloin asemakaavan muutoksesta ei aiheudu vesihuollon lisärakentamistarvetta. Mahdolliset tonttijohtojen siirrot tarkastellaan rakentamislupavaiheessa. Asemakaavan muutoksen luonnosvaiheessa kaavakarttaan on lisätty hulevesimääräys, jossa edellytetään hulevesien viivyttämistä, jonka lisäksi rakentamisluvan yhteydessä tulee esittää tonttikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma.

Yksityishenkilö totesi 18.12.2025 saapuneessa mielipiteessä: Toivomme, että alueelle kaavoitetaan myös omakotitalotontteja, jotta alueen asuntotarjonta monipuolistuu ja perheasumisen mahdollisuudet lisääntyvät. Omakotitalot soveltuvat hyvin alueen ympäristöön ja säilyttävät pientaloalueen luonteen.

Perustelut:

- Omakotitalot tukevat alueen nykyistä kaupunkirakennetta ja viihtyisyyttä.
- Pientaloasuminen vähentää rakennusten tiivistä kerrostumista ja parantaa viihtyisyyttä sekä maisemallista laatua.
- Omakotitalot mahdollistavat monipuolisen asumisen eri ikä- ja perheryhmille.

Ehdotukset Pyydämme, että asemakaavan muutoksessa huomioidaan seuraavat:

1. Alueelle kaavoitetaan riittävä määrä omakotitalotontteja.
2. Säilytetään nykyiset puistot ja viheralueet, jotka tukevat asuinympäristön viihtyisyyttä ja luontoarvoja.
3. Liikennejärjestelyt suunnitellaan siten, että ne tukevat turvallista liikkumista alueella.

Vastine: Kaupungin tavoitteena on mahdollistaa kiinteistölle 186-14-1405-5 yhtiömuotoista rakentamista, tarkoittaen ensisijaisesti rivitaloja. Yhtiömuotoinen rakentaminen torjuu paremmin melua ja ei aiheuta kustannuksia uuden katuyhteyden rakentamisesta. Omakotitalotontteja tullaan todennäköisesti kaavoittamaan Laurilantien pohjoispuolelle lähitulevaisuudessa, joten mielipidettä ei voida tässä asemakaavamuutoksessa huomioida.

Valokuitunen totesi 11.12.2025 saapuneessa lausunnossaan, että Valokuitusella ei lausuttavaa asemakaavan muutokseen.

Vastine: Merkitään lausunto tiedoksi.

Telia Finland Oyj totesi 10.12.2025 saapuneessa lausunnossaan, että Telialla verkkoa suunnitellulla asemakaavan muutosehdotuksen alueella. Laurilantien ja Pellonkulmantien varressa, sekä 186-14-1405-4 tontilla.

Kaapeleiden siirto ja suojaus on huomioitava mahdollisten maanrakennustöiden yhteydessä, siirto ja suojaustarpeista on oltava yhteydessä Teliaan osoitteeseen productiondesk@teliacompany.com hyvissä ajoin ennen mahdollisten maanrakennustöiden alkua.

Kaapelien katkaisua pitäisi pyrkiä välttämään ja suunnitellaan mahdolliset työt sivuttaissiirtoina

ja tuentoina, kun ne mahdollisia. Suunnitelmat on myös pyrittävä laatimaan niin, että siirtoja ei tule kuin pakottavista syistä.

- Ennen töiden aloittamista pitää olla siirron maksaja selvillä.
- Korvaava siirtoreitti pitää olla valmiina ennen siirtojen suorittamista ja vanha reitti pitää olla toimintakuntoinen uuden reitin valmistumiseen asti.
- Osallistutaan hankkeen johtosiirtosuunnitteluun.

Siirto ja suojauskustannukset kuuluvat lähtökohtaisesti siirron tilaajan maksettaviksi, ellei toisin ole sovittu (MRL, maankäyttö- ja rakennuslaki). Kaapelikartat ja -näytöt voitte pyytää <https://johtotietopankki.fi/> kautta

Vastine: Merkitään lausunto tiedoksi.

Ehdotusvaihe, asemakaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset: *(täydentyy)*

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Järvenpää	Täyttämispvm	25.2.2026
Kaavan nimi	Laurilantie 37		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	10.12.2025
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	140009
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,0641	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,0641

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	1,0641	100,00	2615	0,25	0,0000	-920
A yhteensä	0,4645	43,7	1200	0,26	0,4645	1200
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,4706	-2120
C yhteensä						
K yhteensä	0,5935	55,8	1415	0,24		
T yhteensä						
V yhteensä	0,0061	0,6	0	0,00	0,0061	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	1,0641	100,00	2615	0,25	0,0000	-920
A yhteensä	0,4645	43,7	1200	0,26	0,4645	1200
AP	0,4645	100,0	1200	0,26	0,4645	1200
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,4706	-2120
YL					-0,4706	-2120
C yhteensä						
K yhteensä	0,5935	55,8	1415	0,24		
KL	0,5935	100,0	1415	0,24		
T yhteensä						
V yhteensä	0,0061	0,6	0	0,00	0,0061	0
VP	0,0061	100,0	0	0,00	0,0061	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						