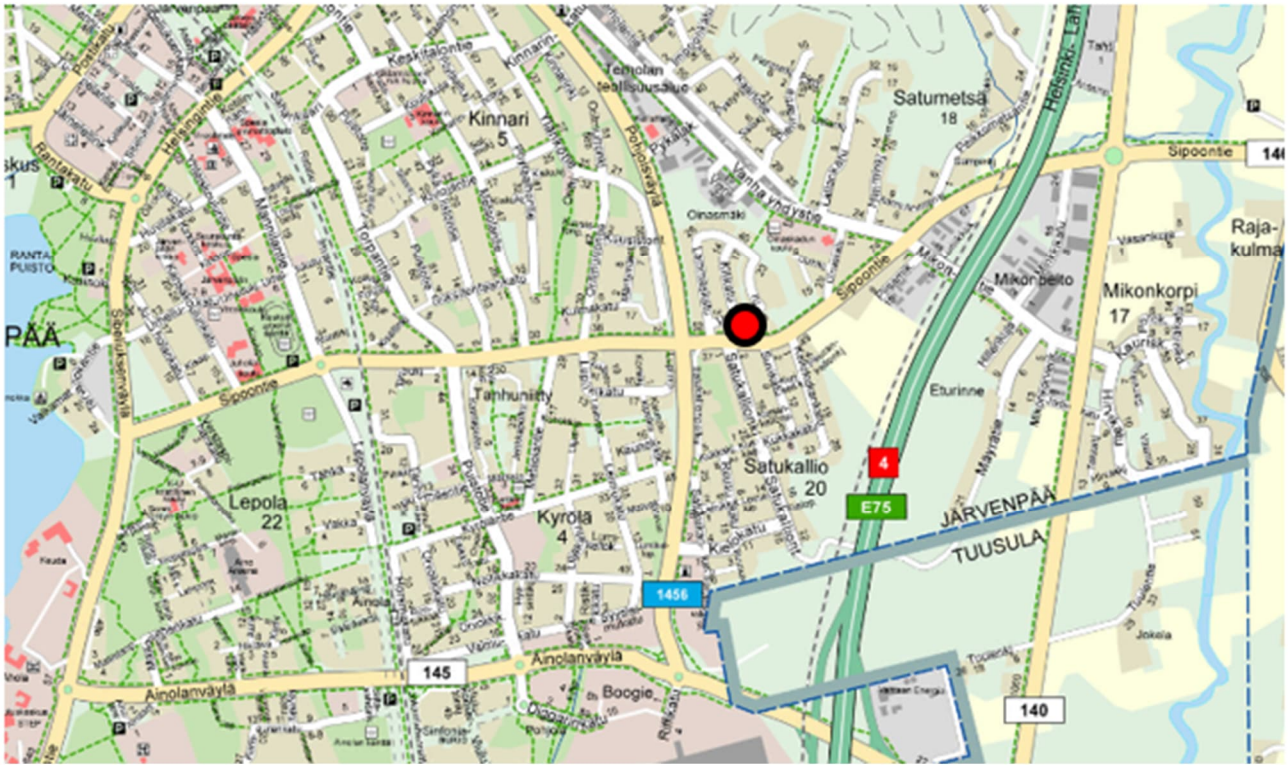
6.10.2026

Vuohikatu 5a

Asemakaavan selostus

JARDno-2021-2263
Kaavatunnus 200013



Vireilletulo ja kaavaluonnos, kuuleminen kirjeellä AKL 62§, MRA 30§	26.8.2026
Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen nähtäville vs. asemakaavapäällikkö	22.9.2026 1 §
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä AKL 65§ ja MRA 27§	28.9.-12.10.2026
Kaupunkikehityslautakunta hyväksynyt	pvm §

Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 3
2. TIIVISTELMÄ 5
3. LÄHTÖKOHDAT 6
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 14
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS 16
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 19

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Tunnistetiedot

VUOHIKATU 5a
Asemakaavan muutos ja tonttijaon muutos
JARDno-2021-2263
Kaavatunnus 200013

Asemakaavan muutos koskee:
20. eli Satukallion kaupunginosan korttelin 2002 erillispientalojen korttelialuetta (kiinteistöt 20-2002-5, 20-2002-4) ja Sipoontien katualuetta

Asemakaavan muutoksella muodostuu:
20. eli Satukallion kaupunginosan korttelin 2002 erillispientalojen korttelialuetta

Tonttijaon muutos koskee:
20. eli Satukallion kaupunginosan korttelin 2002 tontti 5, kiinteistöä 186-20-2002-5

Tonttijaon muutoksella muodostuu:
20. eli Satukallion kaupunginosan korttelin 2002 tontti 6

Laatija: Järvenpään kaupunki, Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne
Yhteyshenkilö: paikkatietoasiantuntija Mia Vaim puh. 040 315 3932, kaavasuunnittelija Paula Sidoroff-Eskelinen puh. 040 315 2985, PL 41, 04401 JÄRVENPÄÄ, sähköposti etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi

Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee osoitteessa Vuohikatu 5. Suunnittelualue rajautuu erillispientalotontteihin ja lähivirkistysalueeseen sekä etelässä Sipoontiehen. Asemakaavamuutokseen on liitetty viereinen tontti Vuohikatu 5b asemakaavallisen ajoyhteyden toteamiseksi tontille 5a.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti opaskartalla.

Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavamuutoksen nimi on Vuohikatu 5a.

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on osoittaa Sipoontien katualuetta osaksi nykyistä erillispientalotonttia ja mahdollistaa näin autokatoksen rakentaminen tontin eteläosaan. Vuohikatu 5b tontille lisätään asemakaavakarttaan nykyinen kulkuyhteys tontille 5a.

Asemakaavamuutos laaditaan yksityisestä aloitteesta ja käsitellään vaikutuksiltaan vähäisenä teknisluonteisena asemakaavamuutoksena, koska varsinainen muutos koskee pääasiassa vain yhtä tonttia, eikä sillä katsota olevan laajempia vaikutuksia ympäristöönsä.

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Kulttuuriympäristöselvityksen kohdekortti, Sipoontie
2. Asemakaavakartta ja –määräykset
3. Lausuntojen ja mielipiteiden lyhennelmät ja vastineet
4. Asemakaavan seurantalomake

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Uusimaa2050-kaava ja Helsingin seudun vaihemaakuntakaava. Uudenmaan liitto.
- Järvenpään yleiskaava 2040
- Voimassa oleva asemakaava (200011, Kaukeltk 2.2.2017 § 6)
- Järvenpään hulevesisuunnitelma (1.11.2013)
- Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelma 2017, päiv. 01/2018
- Järvenpään kaupungin liikennejärjestelmäsuunnitelman meluselvitys, Sitowise 12.2.2020

2. TIIVISTELMÄ

Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulo ja kaavaluonnos, kuuleminen kirjeellä AKL 62§, MRA 30§	26.8.2026
Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen nähtäville vs. asemakaavapäällikkö	22.9.2026 1 §
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä AKL 65§ ja MRA 27§	28.9.-12.10.2026
Kaupunkikehityslautakunta hyväksynyt	pvm §

Asemakaava

Asemakaavamuutos koskee korttelin tontteja 4 ja 5 sekä Sipoontien katualueeseen liittyviä alueita. Kaavamuutoksen varsinaiset muutokset kohdistuvat kuitenkin pääasiassa tonttiin 5. Asemakaavamuutoksella noin 210 m² katualuetta liitetään nykyiseen tonttiin 5, minkä takia rakennusoikeuden määrä lisääntyy 52 k-m². Tontin tehokkuuslukuperusteinen rakennusoikeus (e=0,20) säilyy ennallaan. Lisäksi kaavaan osoitetaan talousrakennuksen rakennusoikeus (te=0,05). Tonttiin liitettävälle lisäalueelle osoitetaan rakennusala talousrakennusta varten, minkä takia rakennusalan raja muuttuu. Nykyinen ajoyhteys tontille 4 merkitään asemakaavakarttaan. Lisäksi talousrakennusalan ja Sipoontien katualueen väliin osoitetaan istutettava alueen osa.

Asemakaavan muutos käsitellään vaikutuksiltaan vähäisenä teknisluonteisena asemakaavamuutoksena, sillä muutokset kohdistuvat pääosin yhden tontin järjestelyihin eikä niillä arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia ympäristöön tai alueen maankäyttöön.

Asemakaava-alueelle laaditaan kaavaprosessin yhteydessä tonttijaon muutos, joka koskee nykyistä tonttia 5.

Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttamiseen voidaan ryhtyä, kun hyväksymispäätös on saanut lainvoiman, asemakaavan muutos kuulutettu voimaan sekä tarvittavat kiinteistötekniset toimenpiteet suoritettu.

3. LÄHTÖKOHDAT

Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on osa pientalokorttelia, rajautuen lähivirkistysalueeseen sekä Sipoontien ja Vuohikadun katualueisiin.

Ote ilmakuvasta (Järvenpään kaupunki, kartta ja mittauspalvelut 2024). Suunnittelualueen rajaus sinisellä ja nykyiset kiinteistörajat punaisella värillä.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin rakennettua piha-aluetta. Suunnittelualueeseen lukeutuva katualueen osa on tien vierialuetta, jolle sijoittuu pensaikkoa ja puustoa. Tontin itäpuolella on lähivirkistysaluetta ja avo-oja.

Näkymäkuva Sipoontieltä suunnittelualueen suuntaan (08/2025 Mapspace Viewer. ote 22.1.2026)

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue käsittää 1514 m² kaksi erillispientalotonttia, joille sijoittuu vuonna 2011 rakennettu 131 k-m² ja 1984 rakennettu 121 k-m² yksikerroksiset omakotitalot. Asemakaavamuutosta hakeneen maanomistajan tavoitteena on rakentaa Sipoontien varteen puolilämpimän varaston käsittävä kahden auton katos.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueelle ei sijoitu kulttuuriympäristöselvityksen mukaisia arvokkaita rakennuksia tai arkeologisia kohteita.

Sipoontie on kulttuuriympäristöselvityksen kohde, jonka suojelutarve selvitetään tarkemman suunnittelun yhteydessä. Sipoontie kulkee suunnittelualueen kohdalla vanhalla linjauksellaan ja sillä on maisemallista, kaupunkikuvallista ja paikallishistoriallista merkitystä, jota tukevat useat sen varrella olevat vanhemmat säilyneet rakennukset. Asemakaavatulkinnan perusteella suunnittelualueen kohdalla on asemakaavassa varattu tilaa katulinjauksen oikaisemiselle, jota

kuitenkaan ei ole tehty. Kaavasuunnittelun myötä vanhan linjauksen muuttamisen mahdollistavaa aluevarausta poistetaan, jolloin vanha tielinjaus säilyy.

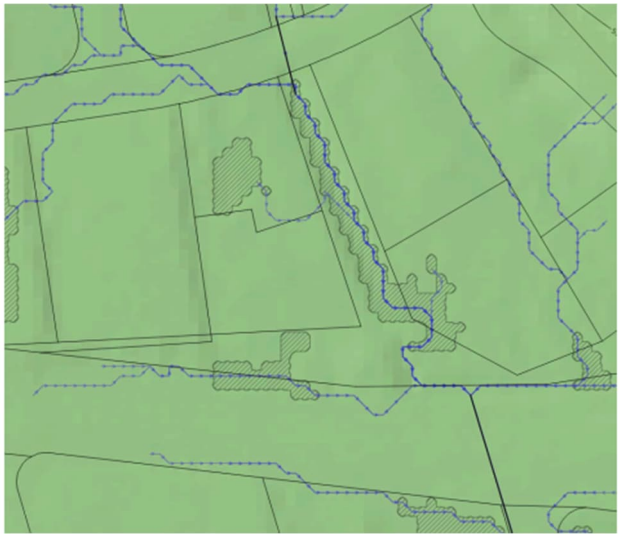
Sipoontien eteläpuolella on kulttuuriympäristöselvityksen kohde 1935-1950-luvuilta ´Sipoontie 43´, jolla on paikallishistoriallista merkitystä osana tiemaisemaa.

Tekninen huolto

Suunnittelun kuluessa on selvitetty, että suunnittelualueen puolelle ei sijoitu sähköverkostoa. Suunnittelualueella on kaupungin hulevesiverkostoon kuuluva avo-oja, ks. jäljempänä kohta ´hulevedet´. Kaupungin vesi-, viemäri- ja hulevesiverkostot sijoittuvat Vuohikadulle ja suunnittelualueen itäpuoleiselle lähivirkistysalueelle. Sipoontien varressa on Järvenpään katuvalaistusverkkoa ja Elisan verkostoa. Alueelle ei sijoitu DNA:n, Telian tai kaupungin valokuituverkostoa. (Johtotietopankki 20.1.2026). Suunnittelualue sijoittuu kaukolämpöverkoston alueelle, mutta Auris energialla tai Tuusulanjärven lämmöllä ei ole verkostoa alueella (sähköpostitiedustelut 22.1.2026, vastaukset 23.1.2026 ja 19.3.2026).

Hulevedet

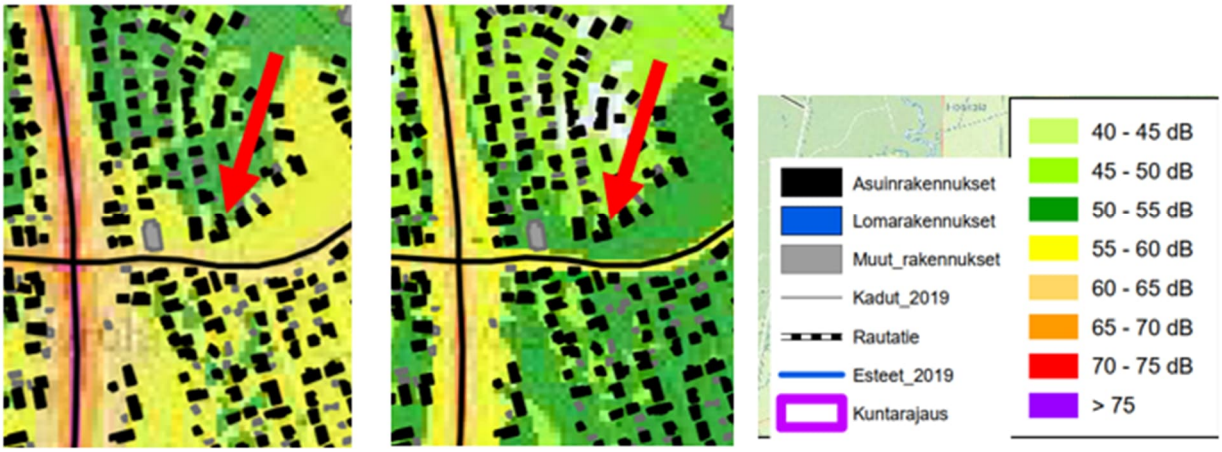
Suunnittelualue kuuluu Keravanjoen valuma-alueeseen, pienvaluma-alueeseen 16.11. Suunnittelualueen viereisellä lähivirkistysalueella on avo-oja, joka johtaa vesiä karttatarkastelun perusteella Sipoontien ali etelään. Paikallisesti suunnittelualueella maanpinta on melko tasaista, jolloin hulevesien poisjohtaminen voi olla haasteellista. Sipoontien varressa on avo-oja sekä nykyisen tontin etelärajalla avo-oja ja betoninen kookas rumpuputki. Nykyiset tontin hulevedet on johdettu viereisellä Lähivirkistysalueella kulkevaan avo-ojaan.



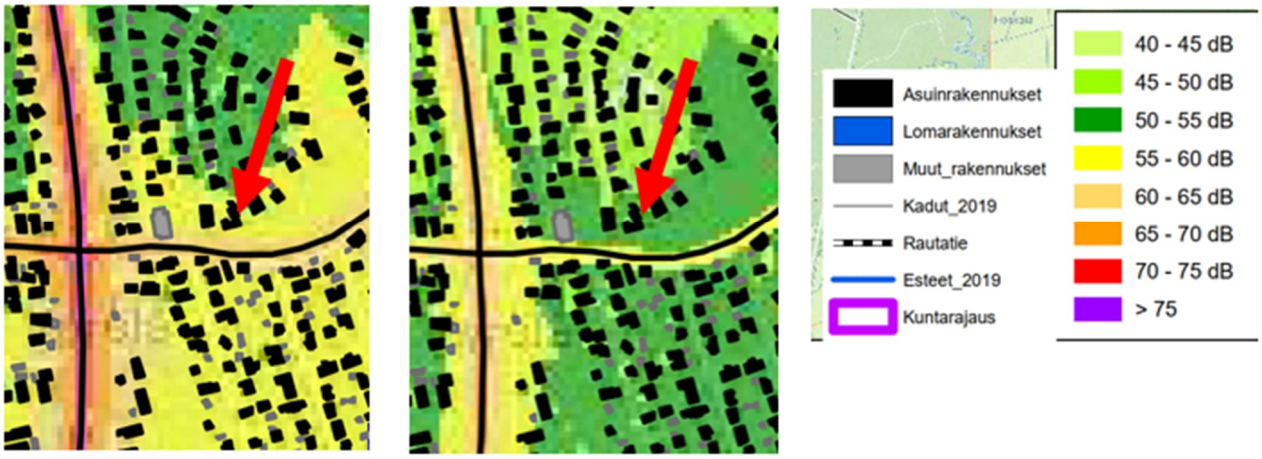
Vasemmalla suunnittelualueelta tehty hulevesitarkastelu (Scalgo-työkalu, kaupunkitekniikan suunnittelupalvelut 09/2025). Ojamaiset painanteet on esitetty sinisellä, harmaalla esitetyt kohdat ovat alavampia alueita, joihin vettä voi kerääntyä rankempien sateiden aikana. Oikealla maastossa inventointikäynnillä havaittu avo-oja nykyisen kiinteistörajan eteläpuolella sekä punaisella merkittynä maastossa havaittu hulevesien purkuputki.

Ympäristönsuojelu, ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella ei ole ympäristönsuojelukohteita tai merkittäviä ympäristöhäiriöitä.



Melu nykytilanteessa 2019, vasemmalla päiväajan keskiäänitaso LAeq 7-22, oikealla yöajan keskiäänitaso LAeq 22-07 (Järvenpään kaupungin liikennejärjestelmäsuunnitelman meluselvitys 2020) Suunnittelualueen likimääräinen sijainti osoitettu punaisella nuolella.



Melu ennustetilanteessa 2040, vasemmalla päiväajan keskiäänitaso LAeq 7-22, oikealla yöajan keskiäänitaso LAeq 22-07 (Järvenpään kaupungin liikennejärjestelmäsuunnitelman meluselvitys 2020) Suunnittelualueen likimääräinen sijainti osoitettu punaisella nuolella.

Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelman meluselvityksen (v.2020) perusteella asemakaavamuutosalue on nykytilanteessa v. 2019 päiväaikana pääosin melutason ohjearvot ylittävällä äänitasovyöhykkeellä 55-60 dB, sekä yöaikana pääosin äänitasovyöhykkeellä 50-55 dB, jossa rakennuksen taakse jää ohjearvon tasalla olevaa aluetta 45-50 dB. Ennustetilanteessa 2040 päiväajan keskiäänitaso on asuinrakennuksen tasalla n. 55-60 dB ja 60-65 dB äänitasovyöhyke ulottuu likimain suunnitellun talousrakennuksen tasalle. Yöaikana ennustetilanteessa 2040 suunnittelualue on pääosin äänitasovyöhykkeellä 50-55 dB ja asuinrakennuksen taakse jää pieni alue, jolla ohjearvot alittuvat 45-50 dB.

Maanomistus

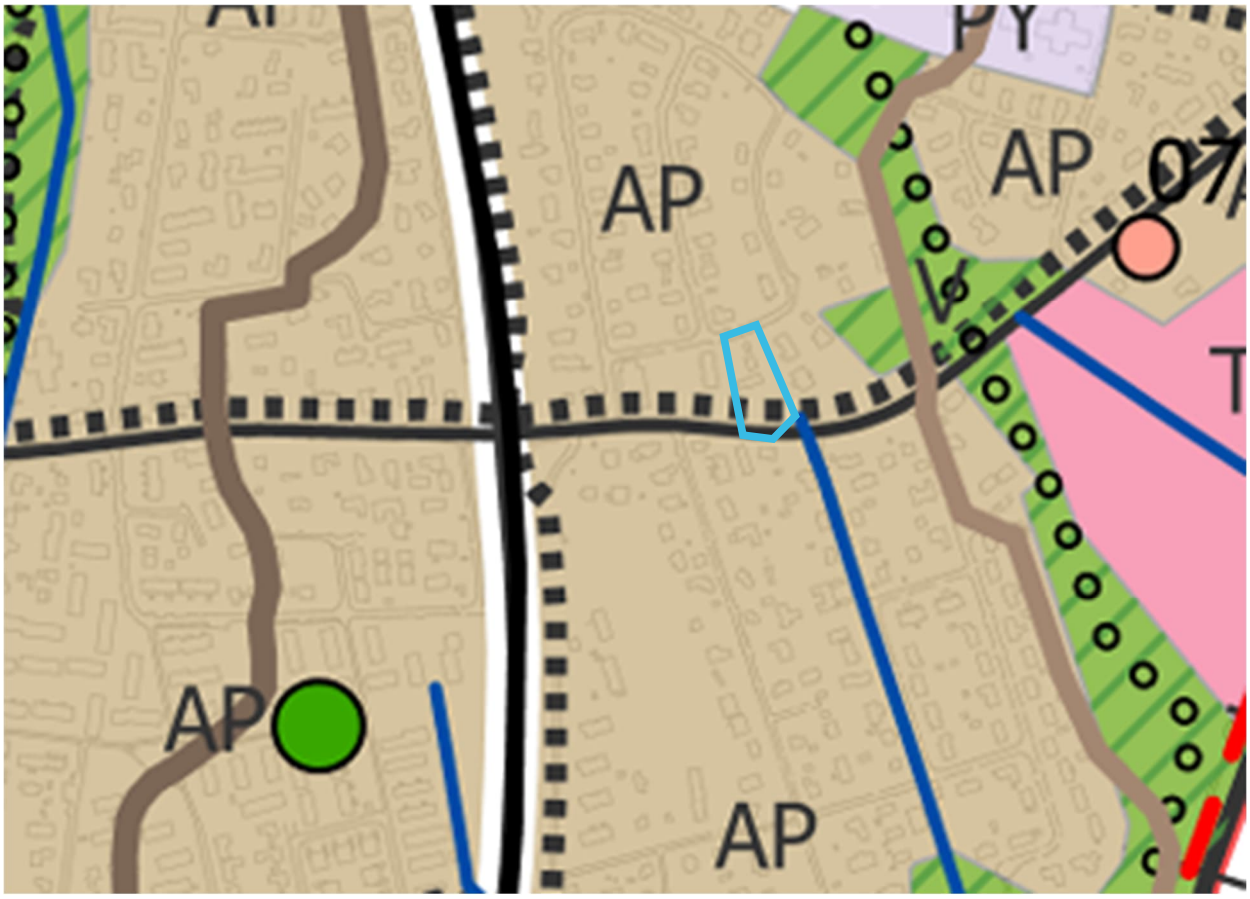
Suunnittelualue on yksityisessä ja kaupungin omistuksessa.

Valkoinen alue on yksityisessä omistuksessa ja punaiset alueet kaupungin omistuksessa. Kaavamuutosalue on rajattu sinisellä.

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Järvenpään yleiskaava 2040

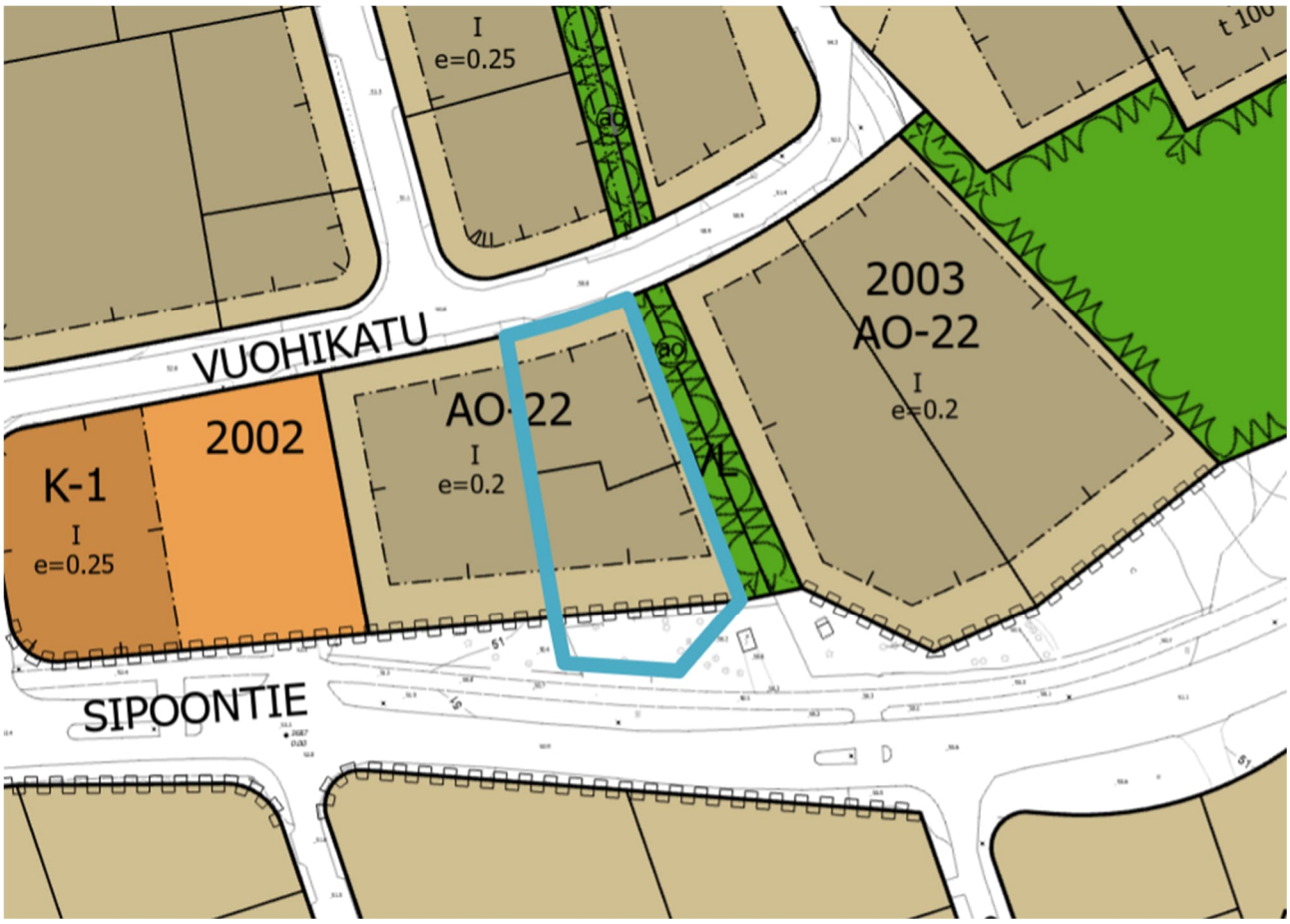
Järvenpään yleiskaavassa 2040 (KValt 14.12.2020 § 80 ja 22.3.2021 § 16, lainvoimainen 22.6.2021) suunnittelualue on pientalovaltaista asuntoaluetta. Suunnittelualueen eteläpuolella on pyöräilyn pääreitti, joka on toteutettu Sipoontien varressa. Sipoontie on yleiskaavassa päätie / -katu tai merkittävä kokoojakatu.



Ote Järvenpään yleiskaavasta 2040. Suunnittelualue rajattu sinisellä.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Kaupunkikehityslautakunnan 2.2.2017 § 6 hyväksymä asemakaava. Suunnittelualue on asemakaavassa erillispientalojen korttelialuetta (AO-22) ja katua. Tontilla rakennusoikeus on e=0,20, talousrakennuksen rakennusoikeus te=0,05 ja suurin sallittu kerrosluku I. Tontin eteläreunassa on liittymäkielto Sipoontielle. Suunnittelualuetta koskee yleismääräys: *Alueen kaupunkikuvalliset arvot tulee säilyttää. Katutiloja rakennuksia ja kasvillisuutta tulee hoitaa niin, että ympäristön luonne ei oleellisesti muutu. Katujen ja kevyen liikenteen väylien rakentamis- ja huoltotoimenpiteet sekä muut ympäristöä muokkaavat toimenpiteet tulee tehdä ympäristöön sopivalla tavalla. Asemakaava-alueella rakennetut avo-ojat ovat osa hulevesiverkostoa. Hulevedet tulee käsitellä tonteilla viivyttävillä rakenteilla ja niiden johtaminen tulee hajauttaa rakennettuihin avo-ojiin tai johtaa hulevesiviemäriin.*



Ote ajantasaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta (TieraCity 10.9.2026). Asemakaavamuutosalue sinisellä rajattuna.

AO-22

0104022
ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE.

Alueelle voidaan rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja.

Asemakaavassa ilmoitetusta rakennusoikeudesta saa rakentaa 25% liike-, myymälä-, työ- yms. palvelutiloiksi, joissa harjoitettu toiminta ei saa aiheuttaa lian, melun yms. muodossa kohtuutonta rasitusta tontilla tai lähellä asuville, eikä tonttia saa käyttää ympäristöä rumentavaan tai häiritsevään varastoimiseen.

Rakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien sekä kattomuodon suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Rakennusten on oltava harjakattoisia.

Tontit on aidattava yhtenäistä aitaamistapaa noudattaen.

Rakennuksen etäisyyden tulee olla vähintään kaksi (2) metriä naapuritontin rajasta.

Rakennettaessa neljä (4) metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa, ei rakennuksen naapuritontin puoleisiin osiin saa sijoittaa asuinhuoneiden pääikkunoita. Muiden ikkunoiden tulee olla sameita.

Tontilla tulee olla vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 100 m2 kohti.

Autopaikkoja on varattava vähintään 1.5 autopaikkaa asuntoa kohti.

Ote voimassa olevista asemakaavamääräyksistä. Asemakaavaa koskevat yleismääräykset on kuvattu yllä.

Rakennusjärjestys

Järvenpään rakennusjärjestys on voimassa 1.1.2026 alkaen (kaupunkikehityslautakunta 13.11.2025 § 98).

Tonttijako ja -rekisteri

Alueelle laaditaan tonttijaon muutos asemakaavan yhteydessä. Tonttijakomuutos koskee ainoastaan kiinteistöä 186-20-2002-5 eli tonttia 5, josta muodostuu uuden alueen lisäyksen myötä tontti 6.

Pohjakartta

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

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos laaditaan maanomistajan hakemuksesta (5.11.2021). Maanomistajan tavoitteena on toteuttaa kaupungilta ostettavalle ja tonttiin liitettävälle Sipoontien varren maa-alueelle kahden auton katos ja noin 20 m² puolilämmin varasto. Asemakaavamuutoksesta on neuvoteltu asemakaavapäällikön kanssa ennen hakemuksen lähettämistä. Asuinrakennuksen yhteydessä ollut autosuoja on aiemmin muutettu asuinhuoneeksi ja varastotilaksi rakennuslupapäätöksen 8.9.2022 §306 (LP-186-2022-01284) mukaisesti, voimassa olevan asemakaavan puitteissa. Hankkeelle on myönnetty poikkeamislupa 4.5.2022 § 3 (22-0005-POI) talousrakennusoikeuden käyttämiseksi asuintilan rakentamiseen.

Asemakaavamuutos on aikataulutettu kaavoitusohjelmassa 2026 (khall 19.1.2026 § 8) keväällä 2026 tehtävänä asemakaavamuutoksena. Asemakaavan muutos käsitellään vähäisenä teknisluonteisena asemakaavamuutoksena, koska sen aikaansaamat vaikutukset ovat alueellisesti ja kaupunkikuvallisesti vähäisiä ja vaikuttavat pääasiassa vain yksittäiseen tonttiin ja sen välittömään lähiympäristöön. Kaavoitusprosessin aloitus- ja luonnosvaihe on yhdistetty ja maanomistajien luonnoskuuleminen tehdään kirjeitse. Kaupunkikehityksen palvelualueen toimintasäännön § 14 (Kaukeltk 16.12.2025 § 104) mukaisesti vähäisen teknisluonteisen asemakaavan muutosehdotuksen asettaa nähtäville asemakaavapäällikkö. Hallintosäännön 22 § (KValt 31.3.2025 §19) mukaan muun kuin vaikutuksiltaan merkittävän asemakaavamuutoksen hyväksyy kaupunkikehityslautakunta.

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

- vs. Asemakaavapäällikkö 22.9.2026 1 §, päätös asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta
- Asemakaavan muutosehdotus julkisesti nähtävillä (AKL 65§ ja MRA 27§) 28.9. – 12.10.2026
- Kaupunkikehityslautakunta pvm §, asemakaavamuutoksen hyväksyminen

Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

- Kaava-alueen maanomistajat
- Naapuritonttien omistajat, haltijat ja asukkaat
- Järvenpää, rakennusvalvonta

- Järvenpää, kaupunkitekniikan suunnittelu
- Järvenpään Vesi
- Lupa- ja valvontavirasto
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Caruna
- Muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa

Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu 19.8.2026 päivätyllä kirjeellä osallisille, joilla on samalla ollut mahdollisuus antaa mielipiteensä asemakaavan muutosluonnoksesta 26.8.-9.9.2026. Asemakaavaluonnoksesta lähetettiin lausuntopyyntö osalliseksi määritellyille viranomaistahoille.

Asemakaavaluonnoksesta ei jätetty kirjallisia mielipiteitä tai suullisia kannanottoja

Ehdotusvaihe, asemakaavan hyväksyminen ja voimaantulo

Asemakaavapäällikkö on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen nähtäville 21.09.2026 §.

Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläolosta on ilmoitettu kuulutuksella Järvenpään internet-sivuilla https://www.jarvenpaa.fi/kuulutukset sekä kirjeellä osallisille. Asemakaavan muutosehdotus on ollut nähtävillä 28.9.-12.10.2026 Järvenpää-infossa sekä Järvenpään kaupungin internet-sivuilla. Ehdotuksesta ei jätetty muistutuksia. Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen asemakaavakarttaan ei ole tehty tarkistuksia.

Vähäiset teknisluonteiset asemakaavamuutokset hyväksyy kaupunkikehityslautakunta. Asemakaavan hyväksymisen päätöstä ja sen muutoksenhakuohjetta koskeva pöytäkirja julkaistaan Järvenpään verkkosivulla: Kokoukset ja päätöksenteko. Asemakaavan hyväksymisestä ilmoitetaan kuulutuksella Järvenpään verkkosivulla. Asemakaava tulee voimaan kuulutuksella, lainvoiman saaneesta päätöksestä kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla. Asemakaavan voimaantulo lähetetään tiedoksi niille osallisille, jotka ovat tiedotusta kaavan laatijalta kirjallisesti pyytäneet ja antaneet yhteystietonsa tiedotusta varten.

Asemakaavaehdotuksen tarkistaminen

Asemakaavaan on tehty seuraavat tarkistukset: (täydentyy)

Viranomaisyhteistyö

AKL:n mukainen viranomaisneuvottelu ei ole ollut hankkeessa tarpeellinen. Asemakaavahankkeesta on neuvoteltu kaupungin viranomaisten kesken (kaupunkitekniikan suunnittelupalvelut, liikennesuunnittelu, rakennusvalvonta). Lupa- ja valvontaviraston sekä Elinvoimakeskuksen (ent. ELY-keskus) edustajiin on oltu erikseen yhteydessä rakennetun kulttuuriympäristön sekä liikenne- ja melukysymysten osalta ennen asemakaavamuutoksen aloitusta ja pyydetty ennakkokannanottoa lähtötietoaineistojen johdosta. Lupa- ja valvontaviraston viranomaisarvioiden mukaan lausuntopyyntömenettely ei ole tarpeen. Teknisten verkostojen sijaintitiedot on selvitetty verkostotoimijoilta sekä verkostojen sijaintipalvelusta.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen päätavoite on mahdollistaa nykyiselle erillispientalotontille autosuojan/varaston rakentaminen liittämällä kaupungin omistuksessa oleva osa asemakaavan mukaista katualuetta osaksi nykyistä tonttia.

Kaavan rakenne

Asemakaavamuutoksella muodostuu erillispientaloaluetta (AO-22).

Mitoitus

Asemakaavan muutoksella muodostuu 1514 m² erillispientalojen korttelialuetta (AO-22). Katualueen pinta-ala vähenee 210 m². Asemakaavan seurantalomake on kaavaselostuksen liitteenä **(Liite 4)**.

Tontin 20-2002-5 pinta-ala kasvaa asemakaavamuutoksen myötä noin 210 m²:lla, 675 m²:sta 885 m²:iin. Tehokkuuslukuperusteinen varsinainen rakennusoikeus kasvaa 42 k-m²:llä, 135 k-m²:stä 177 k-m²:iin (e=0,20) ja talousrakennusoikeus kasvaa nykyisestä 34 k-m²:stä 10 k-m², eli 44 k-m²:iin (e=0,05). Tontin 4 pinta-ala ja rakennusoikeuden määrä säilyvät ennallaan.

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavamuutos ei sisällä erityisiä ympäristön laatutavoitteita. Uuden rakentamisen tulee soveltua ympäristöönsä.

Aluevaraukset

Korttelialueet

Asemakaavamuutoksella muodostuu erillispientalojen korttelialuetta (AO-22), jonka määräyksen sisältö on voimassa olevan asemakaavan mukainen:

ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE.

Alueelle voidaan rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja.

Asemakaavassa ilmoitetusta rakennusoikeudesta saa rakentaa 25% liike-, myymälä-, työ- yms. palvelutiloiksi, joissa harjoitettu toiminta ei saa aiheuttaa lian, melun yms. muodossa kohtuutonta rasitusta tontilla tai lähellä asuville, eikä tonttia saa käyttää ympäristöä rumentavaan tai häiritsevään varastoimiseen.

Rakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien sekä kattomuodon suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Rakennusten on oltava harjakattoisia.

Tontit on aidattava yhtenäistä aitaamistapaa noudattaen.

Rakennuksen etäisyyden tulee olla vähintään kaksi (2) metriä naapuritontin rajasta.

Rakennettaessa neljä (4) metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa, ei rakennuksen naapuritontin puoleisiin osiin saa sijoittaa asuinhuoneiden pääikkunoita. Muiden ikkunoiden tulee olla sameita.

Tontilla tulee olla vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 100 m² kohti.

Autopaikkoja on varattava vähintään 1.5 autopaikkaa asuntoa kohti.

Asemakaavaan on sisällytetty voimassa olevan asemakaavan mukainen yleismääräys:

Alueen kaupunkikuvalliset arvot tulee säilyttää. Katutiloja, rakennuksia ja kasvillisuutta tulee hoitaa niin, että ympäristön luonne ei oleellisesti muutu.

Katujen ja kevyen liikenteen väylien rakentamis- ja huoltotoimenpiteet sekä muut ympäristöä muokkaavat toimenpiteet tulee tehdä ympäristöön sopivalla tavalla.

Asemakaava-alueelle rakennetut avo-ojat ovat osa hulevesiverkostoa. Hulevedet tulee käsitellä tontilla viivyttävillä rakenteilla ja niiden johtaminen tulee hajauttaa rakennettuihin avo-ojiin tai johtaa hulevesiviemäriin.

Tontin 5 eteläosaan on lisätty osa voimassa olevan asemakaavan mukaista Sipoontien katualuetta. Lisäalueelle tontin eteläosaan on osoitettu rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen (t). Talousrakennukselle osoitetun rakennusalan rajat noudattelevat tontin itäosassa varsinaisen rakennusalan rajaa, eli 2 m lähivirkistysalueesta, eteläosassa 4 metriä uudesta tontin rajasta ja 8 metriä puistomuuntamosta sekä muilta osin asuinrakennuksen suuntaisesti lähimmillään noin 1 metrin etäisyydelle uudesta tonttirajasta. Rakennusalan rajaa muutetaan talousrakennukselle osoitettavan rakennusalan takia. Muutoin rakennusalan rajat noudattavat voimassa olevaa asemakaavaa.

Tontille 4 osoitetaan toteutunut ajoyhteys (ajo), ja tontti säilytetään muilta osin asemakaavallisesti ennallaan.

Kortteliin on lisätty melumääräys me-6, jolla varaudutaan ympäröivän tieverkon liikennemäärien kasvuun ennustetilanteen mukaisesti ja turvataan alueen riittävä melusuojaus myös pitkällä aikavälillä. Sipoontien suuntaan on osoitettu istutettava alueen osa -merkintä nykyisen puustoisuuden säilyttämiseksi ja täydentämiseksi.

Asemakaavan varsinainen rakennusala ja muut määräykset säilytetään voimassa olevan asemakaavan mukaisena.

Kaavan vaikutukset

Asemakaavan vaikutuksia rakennettuun ympäristöön, luontoon ja maisemaan, liikenteeseen sekä tekniseen huoltoon on arvioitu kaavatyön yhteydessä asiantuntija-arvioin kaupungin omana työnä sekä lausuntojen avulla. Vaikutusten arviointi on perustunut alueelta käytössä oleviin perustietoihin, aluetta koskeviin selvityksiin sekä osallisilta saatuihin lausuntoihin ja palautteeseen.

Asemakaavan ympäristövaikutuksista ei ole tarpeen laatia erillisiä selvityksiä.

Asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia tai kielteisiä vaikutusten muutoksia. Sipoontie säilyy asemakaavamuutoksen ja katualueen kaventamisen myötä nykyisen eli historiallisen tielinjauksen mukaisena. Uudella talousrakennuksella Sipoontien varressa on mahdollista parantaa meluntorjuntaa Sipoontien varressa. Asuinrakentamista ei osoiteta nykyistä

lähemmäs melunlähdettä. Kaavakartan yleismääräys ja istutettava alueen osa -merkintä ohjaavat rakentamisen sopeuttamista ympäristöönsä sekä hulevesien hallintaan.

Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavan muutosalueelle kantautuu vanhastaan Sipoontien suunnasta liikennemelua, jota voidaan suunnitellulla autosuoja-/talousrakennuksella pyrkiä vähentämään. Asemakaavakarttaan lisätään perusmuotoinen me-6-melumääräys.

Kaavamerkinnät ja -määräykset

Katso liite 1.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Maanomistaja on hakemuksensa yhteydessä esittänyt suunnitelman uuden autokatoksen toteutuksesta, minkä perusteella asemakaava ja rakennusalarajaukset on laadittu.

Toteuttamisen ajoitus

Asemakaavan voi toteuttaa, kun asemakaavaa koskeva päätös on saanut lainvoiman ja kaava kuulutettu voimaan, sekä tarpeelliset kiinteistötekniset toimenpiteet suoritettu. Alueella kunnallistekniikka on toteutettu.

Toteutuksen seuranta

Seurattavia asioita voivat olla kulttuuriympäristön laadun ja meluntorjunnan toteutuminen, sekä hulevesien järjestäminen.

Järvenpäässä pvm

Hannele Selin
Kaavoitusjohtaja

Mia Vaim
Paikkatietoasiantuntija

Asemakaavan seurantalomake
Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Järvenpää	**Täyttämispvm**	6.10.2026
Kaavan nimi	Vuohikatu 5a		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	26.8.2026
Pysyvä kaavatunnus		**Kunnan kaavatunnus**	200013
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1514	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,1514

Ranta-asemakaava

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**0,1514**	**100,00**	**303**	**0,20**	**0,0000**	**42**
A yhteensä	0,1514	100,0	303	0,20		42
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**0,0000**	**0,00**	**0**	**0,0000**	**0**

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	**0**	**0**	**0**	**0**

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**0,1514**	**100,00**	**303**	**0,20**	**0,0000**	**42**
A yhteensä	0,1514	100,0	303	0,20		42
AO	0,1514	100,0	303	0,20		42
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						