

Kartanontie 7

Selostus



Asemakaavan muutos

Dnro: JARDno-2023-855

Kaavatunnus: 060065

Vireilletulosta ilmoittaminen	4.12.2024
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	11.12.2024
Asemakaavan muutosluonnos nähtävänä AKL 62\$, MRA 30\$	11.12.2024 – 9.1.2025
Kaupunkikehityslautakunta	10.4.2025 § 35
Asemakaavan muutosehdotus julkisesti nähtävänä AKL 65\$ ja MRA 27\$	30.4.2025 – 30.5.2025
Kaupunkikehityslautakunta	26.8.2025 § 59
Kaupunginhallitus	22.9.2025 § 282
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	13.11.2025 § 97

(AKL 5.2.1999/132)

Kansikuva: Ilmakuva asemakaavan muutosalueesta (Järvenpään karttapalvelu 11/2024).

Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	5
1.1	Tunnistetiedot	5
1.2	Asemakaava-alueen sijainti	6
1.3	Asemakaavan nimi ja tarkoitus	6
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	7
1.5	Tausta-aineistot	7
2	TIIVISTELMÄ	9
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	9
2.2	Asemakaava	9
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	10
3	LÄHTÖKOHDAT	11
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	11
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	11
3.1.2	Luonnonympäristö	12
3.1.3	Rakennettu ympäristö	14
3.1.4	Maanomistus	17
3.2	Suunnittelutilanne	18
3.2.1	Asemakaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	18
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	22
4.1	Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset	22
4.1.1	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	22
4.2	Osallistuminen, yhteistyö ja kaavaprosessin kulku	22
4.2.1	Osalliset	22
4.2.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	23
4.2.3	Vireilletulo ja valmisteluvaihe	23
4.2.4	Asemakaavan ehdotusvaihe	24
4.2.5	Hyväksymisvaihe	25
4.3	Viranomaisyhteistyö	25

4.4	Asemakaavan tavoitteet	25
4.4.1	Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet.....	25
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	25
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	26
4.5.1	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	26
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	27
5.1	Kaavan rakenne.....	27
5.2	Mitoitus.....	28
5.3	Palvelut.....	28
5.4	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	28
5.5	Aluevaraukset.....	29
5.5.1	Korttelialueet.....	29
5.6	Kaavan vaikutukset.....	31
5.6.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	31
5.6.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	37
5.6.3	Vaikutukset liikenteeseen	37
5.6.4	Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen.....	38
5.6.5	Vaikutukset hulevesiin	39
5.6.6	Muut vaikutukset	40
5.7	Ympäristön häiriötekijät.....	40
5.8	Kaavamerkinnot ja -määräykset	40
5.9	Nimistö	41
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	42
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	42
6.2	Toteuttamisen ajoitus.....	45
6.3	Toteutuksen seuranta	45

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi: Kartanontie 7
Diaarinumero: JARDno-2023-855
Kaavatunnus: 060065

Asemakaavan muutos koskee:

6. kaupunginosan eli Pöytäalhon korttelin 605 tonttia numero 10.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

6. kaupunginosan eli Pöytäalho kortteliin 605 asuinkerrostalojen korttelialuetta.

Asemakaavan laatija:

Järvenpään kaupunki, Kaupunkikehityksen palvelualue, yhdyskuntasuunnittelu, kaavoitus, liikenne, ympäristö ja asuminen

Sähköpostiosoitteet ovat muotoa: etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi

Yhteyshenkilö:

Arkkitehti Werner Vähä-Impola (puhelin 040 315 2979)

Järvenpää-info:

040 315 2880

www.jarvenpaa.fi

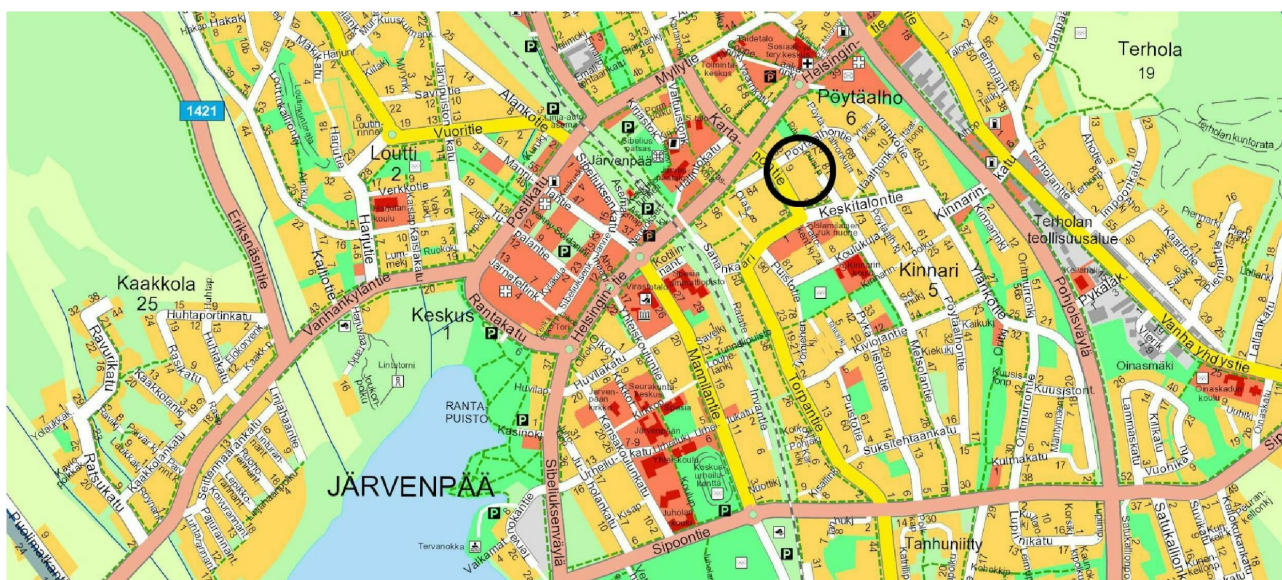
[info\(at\)jarvenpaa.fi](mailto:info(at)jarvenpaa.fi)

Sibeliuksenkatu 8, PL 41, 04401 Järvenpää

1.2 Asemakaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Pöytäalhon (6.) kaupunginosassa Kartanontien varrella osoitteessa Kartanontie 7 ja koskee kiinteistöä 186-6-605-10. Alue sijaitsee noin puolen kilometrin päässä Järvenpään rautatieasemasta, keskustan palveluista ja Järvenpään sosiaali- ja terveyskeskuksesta.

Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on noin 3 690 m².



Ote opaskartasta (Järvenpään karttapalvelu 4/2024). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti mustana ympyröitynä.

1.3 Asemakaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on Kartanontie 7. Asemakaavan muutoksen tavoite on tutkia täydennysrakentamisen mahdollisuutta Kartanontie 7:n kiinteistölle 186-6-605-10. Olemassa olevan nelikerroksisen asuinkerrostalon taakse on suunnitteilla kuusikerroksinen asuinkerrostalo. Samalla huomioidaan autopaikkojen lisääntynyt tarve ja piha-alueen oleskelutoimintojen sijainti. Asemakaavan muutos on yleiskaavan 2040 mukainen.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (13 sivua)
- Liite 2. Asemakaavan muutokartta ja -määräykset 31.3.2025 (1 sivu)
- Liite 3. Maankäytön viitesuunnitelmat 17.3.2022 (6 sivua)
- Liite 4. Lausuntojen ja mielipiteiden lyhennelmät ja vastineet 31.3.2025 (7 sivua)
- Liite 5. Asemakaavan seurantalomake (2 sivua)
- Liite 6. Kartanontie 7 hulevesiselvitys ja hallintasuunnitelma (Ramboll Finland Oy, 07/2022)
- Liite 7. Kartanontie 7 rakennettavuusselvitys (Pohjatekniikka Oy, 10/2023)
- Liite 8. Kartanontien kehitys, varjoanalyysi (Ramboll Finland Oy, 02/2025)
- Liite 9. Kartanontie 7 auringonvalotarkastelu (Järvenpään kaupunki, 07/2025)

1.5 Tausta-aineistot

- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (1.4.2018)
- Järvenpään kaupungin väestösuunnite 2024 (MDI). Kuntamaisema.
- Uusimaa2050-kaava ja Helsingin seudun vaihemaakuntakaava (Uudenmaan liitto)
- Järvenpään yleiskaava 2040 (Kv 14.12.2020 § 80 ja 22.3.2021 § 16, voimaan 21.6.2021)
- Resurssiviisas Järvenpää-tiekartta (Kv. 11.11.2019 § 83)
 - Resurssiviisas Järvenpää - Kaupunkikehityksen palvelualueen toteutussuunnitelma 2020–2023 (Kaupunkikehityslautakunta 29.10.2020 § 46)
- Asemakaavojen pysäköintinormituksen suunnitteluohjeet (Kauke ltk 27.4.2023 § 29)
- Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelma, meluselvitys (Sitowise Oy, 2/2020)

- Järvenpään pyöräliikenteen kehittämissuunnitelma, 2018
- Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelma 2017 (Järvenpään kaupunki & Ramboll Finland Oy)
- 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

2.1 Kaavaproessin vaiheet

Vireilletulosta ilmoittaminen	4.12.2024
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	11.12.2024
Asemakaavan muutosluonnos nähtävänä AKL 62§, MRA 30§	11.12.2024 – 9.1.2025
Kaupunkikehityslautakunta	10.4.2025 § 35
Asemakaavan muutosehdotus nähtävänä AKL 65§ ja MRA 27§	30.4.2025 – 30.5.2025
Kaupunkikehityslautakunta	26.8.2025 § 59
Kaupunginhallitus	22.9.2025 § 282
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	13.11.2025 § 97

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksen nimi on Kartanontie 7. Asemakaavan muutos päivittää asuinkerrostalojen korttelialueen määräyksen sisältöä Pöytäalhon kaupunginosan korttelin 186-6-605 tontilla numero 10.

Asemakaavan muutoksella osoitetaan lisää rakennusoikeutta tontille ja uudelleen järjestetään autopaikotus, sekä tarvittavat kunnallistekniset ratkaisut. Tontin voimassa oleva rakennusoikeus on 2 000 k-m², joka on kokonaan käytetty. Asemakaavan muutoksella osoitetaan uudelle asuinkerrostalolle 2 800 k-m². Tämä tarkoittaa uusia asuntoja noin 40–50 kpl.

Täydennysrakentamisen takia tontin piha-alue sekä auto- ja pyöräpaikotusjärjestelyt muuttuvat.

Asemakaavan muutoksen valmistelutyön yhteydessä tutkitaan myös maalämmön ja aurinkosähkön hyödyntämismahdollisuudet olemassa olevassa rakennuksessa ja uudessa asuinkerrostalossa.

Tämän asemakaavan alueelle on laadittava erillinen tonttijako.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Pöytäalhon kaupunginosassa kerrostalovaltaisella alueella. Nykyinen kerrostalorakenne on muodostunut 1980 ja 1990-lukujen vaihteessa. Uusi rakentaminen on täydennysrakentamista. Ympäröivä alue on kerrostalovaltaista. Asemakaavan muutos vaikuttaa alueen luonteeseen tiivistämällä kaupunkirakennetta.

Järvenpään keskustaa ja sitä ympäröiviä alueita täydennysrakennetaan ja tiivistetään Järvenpään yleiskaavan 2040 mukaisesti. Järvenpään keskusta-alue ja sen lähistö on tiivistymässä väestönkasvun ja muutostarpeiden vuoksi. Tontilla sijaitsee nykyisin yksi asuinkerrostalo, joka on valmistunut vuonna 1994. Tontin kaakkoisnurkassa on maanpäällisiä autopaikkoja sekä yksi katos, ja koilliskulmauksessa on leikkipaikka sekä kenttä- ja viheralueita.



Asemakaavan muutosalueen rajaus vuosien 2023 ja 1964 ilmakuvissa (Järvenpään karttapalvelu 11/2024).

3.1.2 Luonnonympäristö

Asemakaavan muutosalueen viherrakenne on tonttivihreää ja alueella ei ole tiedossa olevia arvokkaita luontokohteita. Tonttivihreä koostuu nurmialueista, pensas istutuksista ja puustosta. Piha-alue on avointa päällystettyä pintaa ja hiekka-aluetta, jotka rajautuvat toisistansa puustolla. Ympäristön puusto koostuu männyistä ja tonttien istutetusta lehtipuustosta kuten vaahterasta, pihlajasta ja koivusta. Tontin ja sen ympäristön korkeiden kerrostalojen varjostusvaikutus vaikuttaa valaistusolosuhteisiin ja kasvupaikkoihin. Alueella viherrakenteen kytkeytyneisyys on heikko.

Maanpinnan korkeus merenpinnasta vaihtelee välillä +52,3...+52,8. Kartanontien tasaus vaihtelee tontin kohdalla korkeusasemien +52,4 m ja +52,9 m välillä.

Asemakaavan muutosalueen maaperä on maaperäkartan mukaan pääosin savea, moreenia ja kalliota (alle yhden metrin syvyyden maalaji). Alueelle on tehty rakennettavuusselvitys (liite 7) kolmella tutkimuspisteellä. Täyttö- ja humusmaan alla maaperä on pääasiassa savea. Pehmeä savipaksuus vaihtelee alueella kolmen ja seitsemän metrin välillä ja savikerroksen alapuolella kitkamaakerroksina. Tontin pohjoisosassa otetussa tutkimuspisteessä maaperä on moreenia. Kallionpinta on varmistettu porakonekairauksin kolmessa tutkimuspisteessä ja kalliopinta oli tasolla +47,5; +45,8 ja +44,1.

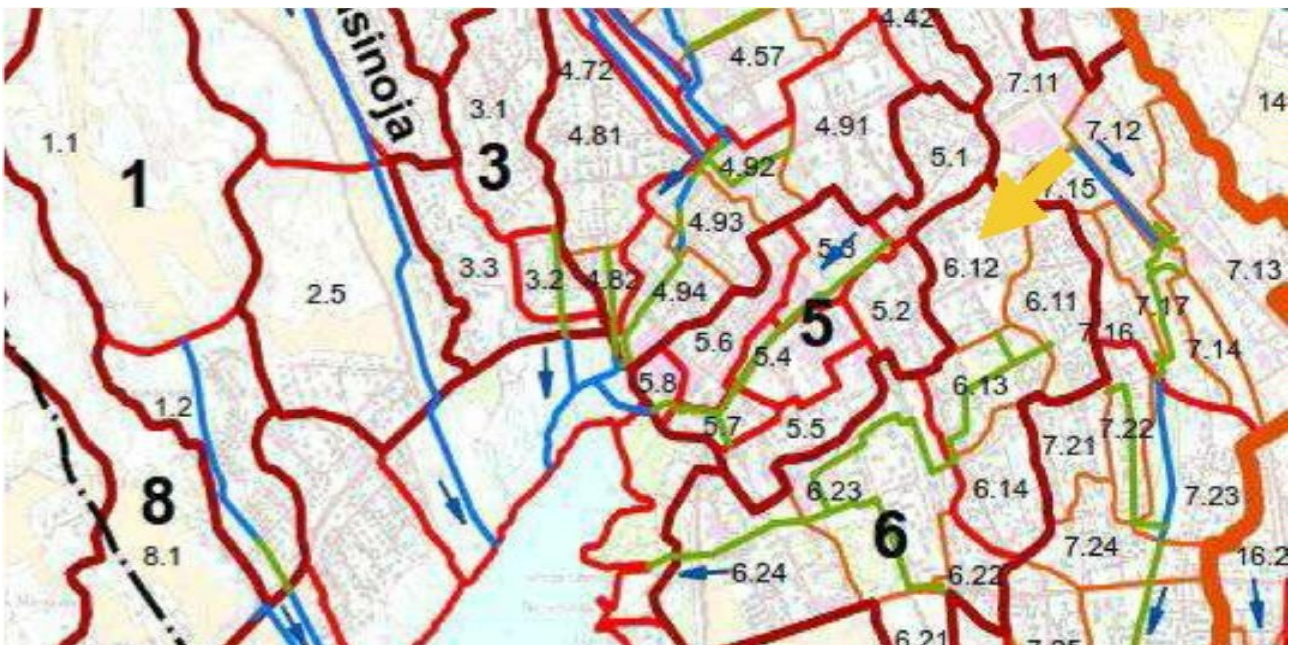
Asemakaavan muutosalueen lähiympäristö on tasaista. Lähialueen tulvareitit ovat kadulle tai muulle yleiselle alueelle, ja Kartanontie viettää asemakaavan muutosalueen kohdalla kaakkoon kohti Keskitalontietä.

Asemakaavan muutosalueelle on asennettu pohjavesiputki, josta on mitattu 3.10.2023 pohjavedentason olleen +48,66. Maaperää on pidettävä routivana. Alueesta etelään noin puolen kilometrin etäisyydellä on Järvenpään keskustan pohjavesialue, jota ei ole luokiteltu vedenhankinnan kannalta tärkeäksi pohjavesialueeksi.

Suunnittelualueella ei ole luonnonsuojelualueita, suojeluohjelmien alaisia alueita, luonnonsuojelulain mukaan suojeltavia alueita tai metsälain mukaan suojeltavia alueita. Suunnittelualueella ei sijaitse Järvenpään luontopaikkatietokannan (2020) kohteita.



Ote Pöytäalhon maaperästä (Paikkatietoikkuna 9/2024). Sisältää Geologian tutkimuskeskuksen maaperätutkimusten tietoja. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella nuolella.



Ote Järvenpään hulevesisuunnitelman (11/2013) valuma-aluekartasta. Suunnittelualue on likimääräisesti osoitettu keltaisella nuolella ja sijaitsee osa-valuma-alueella 6.12.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Järvenpään väestömäärä on kasvanut viidessä vuodessa noin 8,9 % ja yli 64-vuotiaiden osuus on kasvanut noin 0,5 % vuosittain. Pöytäalhon kaupunginosan väkiluku oli vuonna 2024 noin 4 500, joista alle 20-vuotiaita on noin 730, 20–64-vuotiaita noin 2 280 ja yli 64-vuotiaita noin 1 490. (Järvenpään kaupungin väestösuunnite 2024 (MDI).)

Yhdyskuntarakenne, kaupunkikuva ja asuminen

Asemakaavan muutosalueen tontilla sijaitsee 1990-luvun alkupuolella valmistunut elementtirakenteinen kerrostalo, jossa on noin 30 asuntoa. Asemakaava-alueen asuminen on yhtiömuotoista kerrostaloasumista.

Muutosalueen tonttia ympäröivät rakennukset ovat asuinkerrostaloja ja vaihtelevat kolmen ja viiden kerroksen välillä. Kivijalkakerroksissa on vaihtelevasti liike-, varasto- ja autotallitiloja.

Kartanontien alue ei ole kaupunkikuvallisesti yhtä keskeinen kuin esimerkiksi läheinen keskusta-alue. Suunnittelualan tiiviissä ympäristössä asuu kuitenkin paljon ihmisiä ja siksi viihtyisä ja arkkitehtonisesti korkeatasoinen asuinympäristö on tärkeä asukkaiden hyvinvoinnin ja alueen vetovoiman kannalta.

Työpaikat, elinkeinotoiminta, palvelut

Kiinteistöllä ei ole liiketiloja.

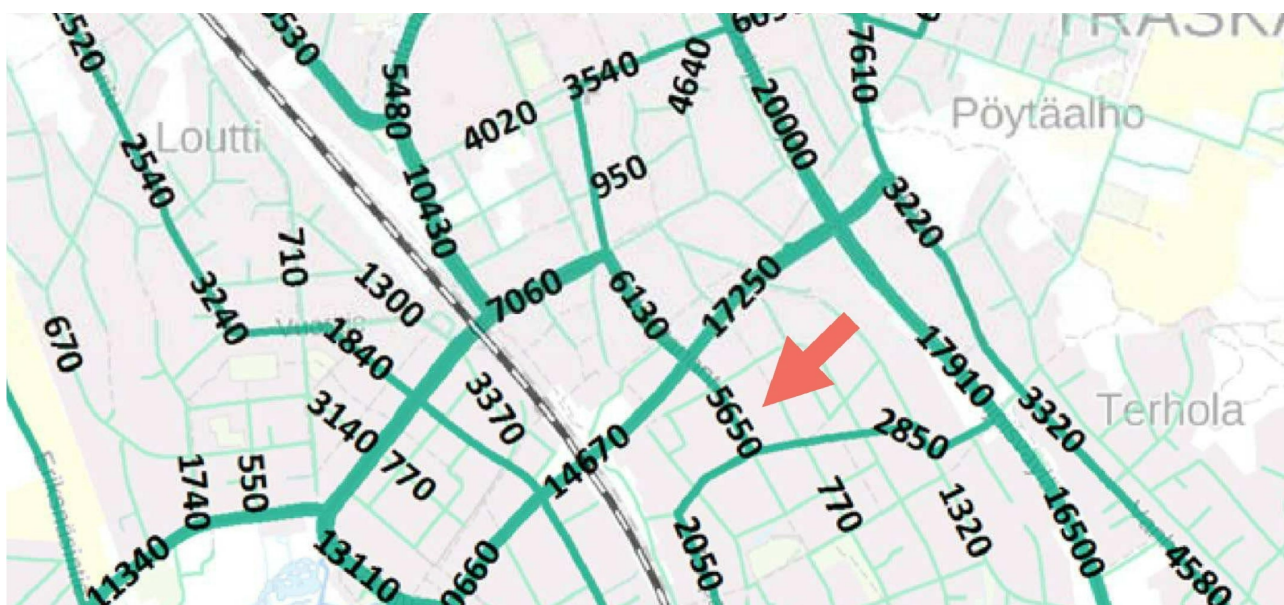
Viereisellä tontilla on elintarvikekauppa. Keskusta-alueen palvelut ovat noin puolen kilometrin päässä ja noin samalla etäisyydellä on Järvenpään K-citymarket. Kinnarin koulu, joka on yli 800 oppilaan yhtenäiskoulu 1.–9. luokille, sijaitsee noin 300 metrin päässä. Kinnarin päiväkotia on noin 60 metrin päässä. Sosiaali- ja terveyskeskus pysäköintitaloineen on noin 650 metrin päässä.

Asemakaavan suunnittelualue ei ole Järvenpäässä liikkumisen tai kaupankäynnin kannalta keskeinen eikä sen välittömässä läheisyydessä ole tunnistettua arvokasta kulttuuriperintöä.

Virkistys

Asemakaavan muutosalue ei liity suoraan kaupungin viher- ja virkistysverkostoon. Reilun sadan metrin päässä Helsingintien varressa on kaupungin leikkipuisto. Läheiset Kinnarin koulun piha ja Kinnarin päiväkodin piha ovat iltä-aikoihin käytössä vapaa-ajanviettoalueina.

Liikenne



Ote Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelma - loppuraportin ennustevuoden 2040 skenaario A:sta (02/2020, Järvenpään kaupunki, Uudenmaan ELY-keskus, Sitowise). Suunnittelualue osoitettu likimääräisesti punaisella nuolella.

Asemakaavan muutosalue sijaitsee saavutettavuudeltaan hyvällä Kartanontielle. Kartanontien liikennemäärä suunnittelualueen kohdalla on ollut vuonna 2024 tehdyn mittauksen mukaan n. 3 850 ajoneuvoa vuorokaudessa. Yleiskaava 2040 yhteydessä laaditun Järvenpään liikenneennusteen ja liikennejärjestelmäsuunnitelman mukaan Kartanontien keskimääräisen arkivuorokausiliikenteen on arvioitu olevan v. 2040 n. 5 640–5 650 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikennemäärän kasvu arvio koostuu pääosin kaupungin muiden alueiden rakentumisen, sekä asukas- ja asiointimäärän lisääntymisen aiheuttamasta liikenteestä. Pyöräilyn kehittämissuunnitelman (2018) tavoiteverkon mukaisesti Kartanontielle tullaan tulevaisuudessa

parantamaan pyöräliikenteen järjestelyjä, ja eri liikennemuodoille varataan oma tila katualueelta. Kehittämissuunnitelman tavoitetilassa Kartanontien järjestelyssä on yksisuuntainen pyöräliikenne, mutta tavoiteverkon osalta muutkin ratkaisut voivat olla tulevaisuudessa mahdollisia.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

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

Tekninen huolto

Asemakaavan muutosalue sijoittuu olemassa olevan kunnallistekniikan piiriin.

Hulevedet

Asemakaavan muutosalue kuuluu Kinnarin valuma-alueeseen ja Tuusulanjärven lähivaluma-alueeseen. Suunnittelukohteessa sijaitsevat hulevedet virtaavat hulevesiviemäriverkostoa pitkin Tuusulanjärven pohjoisosiin. Hulevesiviemäriverkoston kapasiteetin loppuessa, esimerkiksi rankkasateiden yhteydessä, hulevedet ohjautuvat tulvareitistölle. Suunnittelualueen hulevesien tulvareitistö ohjautuu Keskitalontien ja Kartanontien risteysalueen kaakkoiskulmauksen alaville alueille ja siitä edelleen Kinnarin koulun länsipuolen puistoalueella sijaitsevaan lampeen. Keskitalontien ja Kartanontien risteysalueella on ajoittain tulvimisongelmia.

Alueella muodostuvien hulevesien tehokas imeyttäminen maaperään ei ole mahdollista.

Erityistoiminnot

Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole vaara- tai erityisalueita.

Ympäristönsuojelu, ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella ei esiinny suojelu- tai häiriöalueita ja -kohteita.

Päiväaikaan ennustetilanteessa 2040 suunnittelualueen keskiäänitasot sijoittuvat pääosin välille 50–55 dB ja osin olemassa olevan rakennuksen itäpuolella 45–50 dB. Yöaikana ennustetilanteessa 2040 suunnittelualueen keskiäänitasot sijoittuvat välille 40–45 dB ja 45–50 dB. (Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelma, meluselvitys 12.2.2020, Sitowise.) Suunnittelualue sijoittuu n. 400 metrin etäisyydelle rautatiestä.

Suunnittelukohde ei sijaitse pääradan tärinäriskialueella. Asemakaava-alueella ei ole tiedossa saastuneita maa-alueita.



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

Sosiaalinen ympäristö

Asemakaavan muutosalueen ympäristössä on sekoittuneena kerrostaloja, pienkerrostaloja ja pientaloja. Kartanontie 7:n katutila on pääosin esteetön.

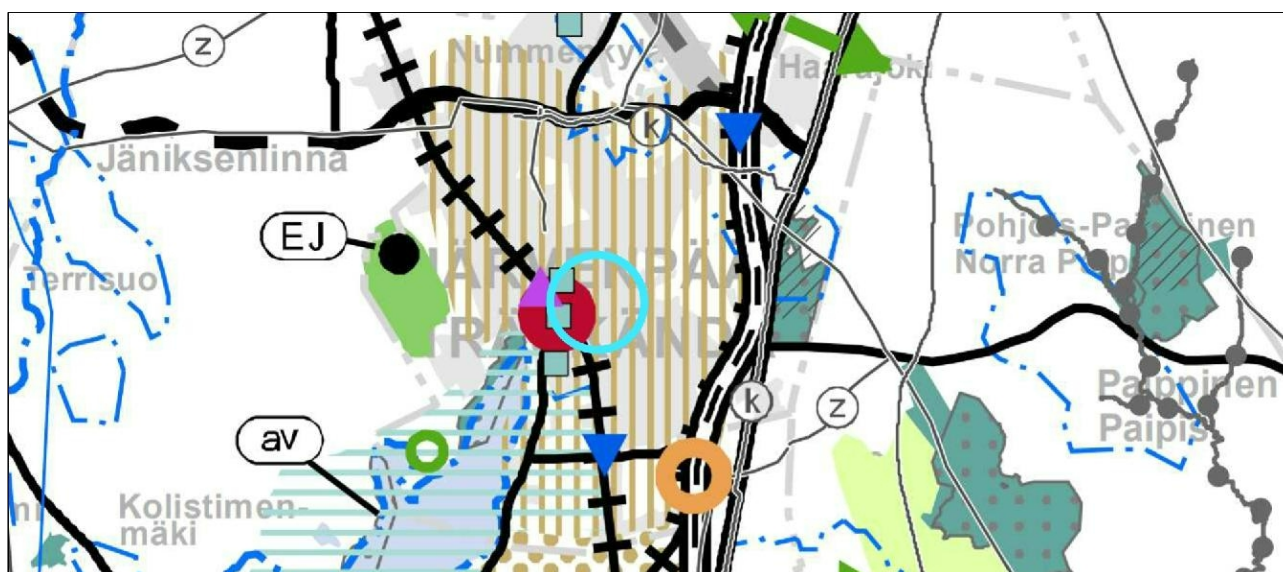
3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on Kiinteistö Oy Järvenpään Kotokartanon omistuksessa. Järvenpään Kotokartano on SATO-asunnot Oy:n tytäryhtiö. Ympäröivät kiinteistöt ovat yksityisomistuksessa ja katualue Järvenpään kaupungin omistama.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Asemakaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava



Ote maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmäkartasta (Uudenmaan liiton kaavakarttapalvelu 7/2024). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti vaaleansinisellä ympyröitynä.

Uusimaa-kaavan 2050 Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa (lainvoimainen KHO 13.3.2023) asemakaavan muutosalue on **taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä** (ruskea pystyraiditus), suunnittelumääräyksellä: *"Kehittämisperiaatemerkinnällä osoitetaan suurimpiin ja monipuolisimpiin keskuksiin tukeutuvat, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät taajamatoimintojen vyöhykkeet, joiden yhdyskuntarakenteen kehittämisellä ja tehostamisella on erityistä merkitystä koko maakunnan kehittämisen kannalta."*

Asemakaavan muutosalue sijaitsee **Keskustatoimintojen alueen** (punainen pallomerkintä) läheisyydessä, suunnittelumääräyksellä: *"kohdemerkinnällä osoitetaan suurimmat ja monipuolisimmat valtakunnan keskuksen ulkopuolella olevat keskukset, joissa on monipuolisesti asumista, työpaikkoja sekä julkisia ja yksityisiä palveluja. Keskukset ovat hyvin joukkoliikenteellä saavutettavissa."*

Liikenteen kannalta merkittävänä merkintänä on **Päärata** (rataviivamerkintä), suunnittelumääräyksellä: *"Viivamerkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät radat."*

Yleiskaava



Ote Järvenpään yleiskaavasta 2040 (Karttapalvelu 5/2023). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti valkoisella ympyröitynä.

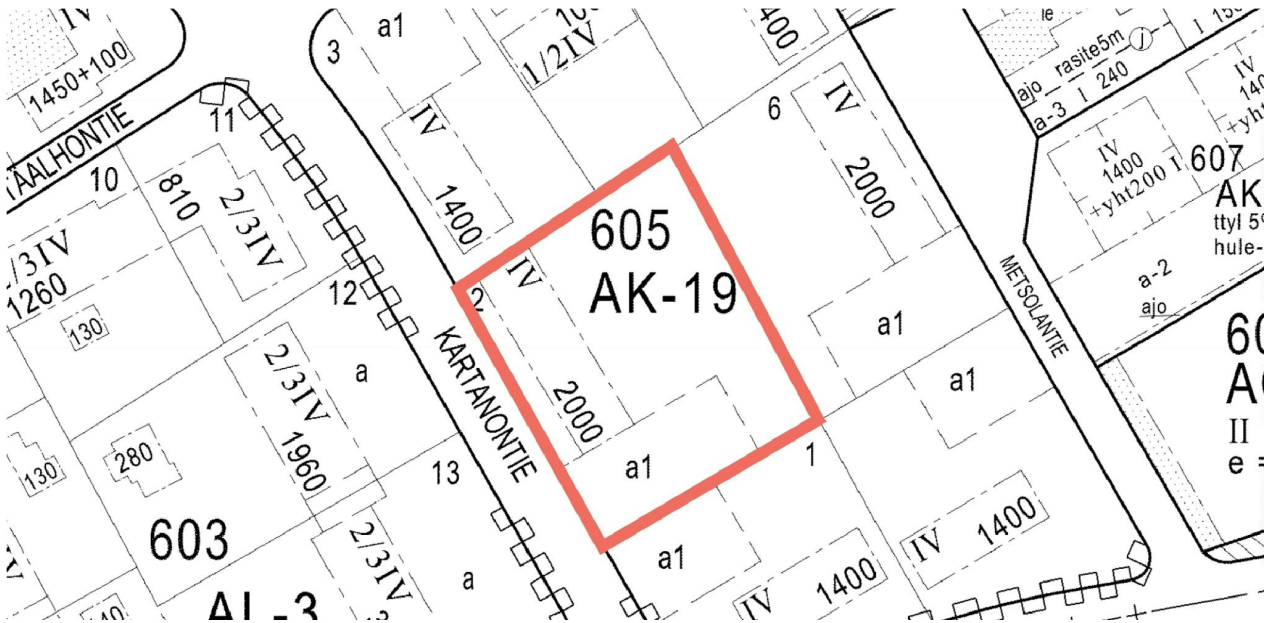
Järvenpään kaupungin yleiskaavassa 2040 (KV 14.12.2020 § 80 ja 22.3.2021 § 16, voimaan 21.6.2021) suunnittelualue on merkitty **kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AK)**, yleiskaavamääräyksellä:

”Alue varataan ensisijaisesti tiiviille kerrostalovaltaiselle asumiselle ja sitä palveleville lähipalveluille sekä alueen luonteeseen soveltuvalla elinkeinotoiminnalle.”

Suunnittelualueeseen rajautuva Kartanontie on merkitty yleiskaavassa **päätieksi** (musta viivamerkintä), yleiskaavamääräyksellä: *”Paikallista ja seudullista liikennettä palveleva vaikutuksiltaan merkittävä katu- tai tieyhteys, jonka suunnittelussa ja tilavarauksissa huomioidaan eri kulkumuotojen tarpeet.”* Kartanontie on myös merkitty **pyöräilyn pääreitiksi** (musta pisteviiva), yleiskaavamääräyksellä: *”Pyöräilyn pääreitti, jolla kiinnitetään erityistä huomiota pyöräilyn järjestelyjen sujuvuuteen, selkeyteen ja turvallisuuteen.”*

Asemakaavan muutosalue on osa Kinnarin **valuma-alueetta** (ruskea viivamerkintä), yleiskaavamerkinnällä: *”Alueella tapahtuvassa toiminnassa ja maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon kaavaselostuksessa sekä muissa selvityksissä mainitut valuma-alueen ominaispiirteet.”*

Voimassa oleva asemakaava



Ote voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmäkartasta (karttapalvelu 11/2024). Asemakaavan muutosalue on rajattu punaisella.

Asemakaavan muutosalueella voimassa oleva asemakaava (5/9) on vahvistettu 3.8.1977.

Voimassa olevassa asemakaavakartassa alue on merkitty **asuntokerrostalojen korttelialueeksi** (AK-19), asemakaavamääräyksellä:

"Asemakaavassa ilmoitetusta rakennusoikeudesta saa rakentaa 25 % liike-, myymälä-, työ-, yms-palvelutiloiksi, joissa harjoitettu toiminta ei aiheuta ympäristölle kohtuutonta häiriötä. Korttelialueella saa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden, rakennusalan ja kerrosluvun estämättä käyttää asukkaiden taloustiloiksi, lasten päivähoitotiloiksi, kerhohuoneiksi tai vastaaviin palvelutarkoituksiin olemassa olevia rakennuksia ja sille rakentaa uusia tiloja kerrosalaltaan enintään 25 % asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta. Tontilla tulee olla vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 100 m² kohti. Korttelin sisällä olevia tontin rajoja autojen säilytyspaikkoja lukuun ottamatta ei saa aidata. Autopaikkoja on varattava vähintään yksi autopaikka 80 kerrosneliometriä kohti."

Asuntokerrostalojen korttelialueelle saa rakentaa kerrostalon, jonka rakennusoikeus on 2000 m² ja enimmäiskerrosluku IV.

Asemakaavakartassa on merkitty autosäilytyspaikkojen ohjeellinen rakennusala (a-1), asemakaavamääräyksellä:

"Rakennusallalle saa sijoittaa autosuojia ja -katoksia, joita ei lasketa kuuluvaksi kerrosalaan. Autosäilytyspaikkojen rakennusalat tulee reunustaa puu- tai pensasistutuksin."

Rakennusjärjestys

Järvenpään uusi rakennusjärjestys on voimassa 20.1.2019 alkaen, kaupunginvaltuuston päätös 22.10.2018 § 86.

Tonttijako & -rekisteri

Alueen tontit on merkitty tonttirekisteriin.

Pohjakartta

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

Rakennuskiellot, suojelupäätökset

Alueella ei ole rakennuskielloja tai suojelupäätöksiä.

Asemakaavojen pysäköintimitoituksen suunnitteluohjeet

Asemakaavan muutosalueella on voimassa asemakaavojen pysäköintinormituksen suunnitteluohje (17.9.2020 § 39 Kaukeltk, päivitetty 27.4.2023 § 29). Asemakaavojen pysäköintimitoituksen suunnitteluohjeissa tiivistyvällä asuinkerrostaloalueella keskustan normitus on 1 autopaikka per 110 kerrosneliometriä asuintilaa, kuitenkin vähintään 0,6 autopaikkaa per asunto. Autopaikkojen määrään voidaan sallia kiinteistöyhtiömuotoisessa vuokra-asuntokerrostalorakentamisessa 10 % vähennys. Muissa käyttötarkoituksissa 1 autopaikka per 50 kerrosneliometriä toimisto- ja työtilaa ja 1 autopaikka per 50 kerrosneliometriä myymälä- ja liiketilaa.

Viitesuunnitelmat

Kiinteistö Oy Järvenpään Kotokartano on valtuuttanut Sato-Rakennuttajat Oy:n laatimaan konsultin Ramboll Finland Oy:n avulla alueelta viitesuunnitelmia. Viitesuunnitelma löytyy asemakaavan muutoksen selostuksen liitteestä 3.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset

Kaava-aloite on tehty kiinteistönomistajan aloitteesta. Aloite on sisältynyt vuosien 2023 ja 2024 kaavoitussuunnitelmaan ja -katsaukseen (KH 16.1.2023 § 7, Kh 15.1.2024 § 3) nimellä Kartanontie 7.

Puitesopimus (viranhaltijanpäättös 09.05.2022 § 3) on solmittu Järvenpään kaupungin ja Kiinteistö Oy Järvenpään Kotokartanon välillä. Maankäyttösopimus neuvotellaan ja hyväksytään asemakaavan muutoksen hyväksymiskäsittelyn yhteydessä.

4.1.1 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaupunkikehityslautakunta 10.4.2025 § 35 (päättös kaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville)

Kaupunkikehityslautakunta 26.8.2025 § 59

Kaupunginhallitus 22.9.2025 § 282

Kaupunginvaltuusto 13.11.2025 § 97

4.2 Osallistuminen, yhteistyö ja kaavaprosessin kulku

4.2.1 Osalliset

- Kaava-alueen maanomistajat ja haltijat
- Naapuritonttien/-tilojen omistajat, haltijat ja asukkaat
- Lähialueiden asukkaat, yritykset ja työntekijät, sekä asukasyhdistykset
- Alueen toimijat (koulu/päiväkot), seurakunta ja yhdistykset
- Viranomaiset:

- Uudenmaan ELY-keskus
 - Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
 - Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymä
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset
 - Järvenpää, rakennusvalvonta
 - Järvenpää, kaupunkitekniikan suunnittelu
 - Järvenpään Vesi
- Suomen luonnonsuojeluliitto Järvenpää ry
- Järvenpää-Seura ry
- Tuusulanjärven Lämpö Oy
- Caruna Oy
- Auris Energia Oy
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- DNA Finland Oy
- FNE Finland Oy
- Valokuitunen Oy
- Global Connect Oy
- Täyskuitu Etelä-Suomi Oy
- Nivos Oy
- Muut, joiden oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.
- Osallisia voivat olla myös kaikki kuntalaiset, joita alueen kehittäminen kiinnostaa.

4.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja vuorovaikutustavat on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS), liite

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä koko asemakaavan muutoksen valmistelun ajan Järvenpää-infossa sekä Järvenpään kaupungin internet-sivuilla.

4.2.3 Vireilletulo ja valmisteluvaihe

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella 4.12.2024. Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville 11.12.2024 alkaen.

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 11.12.2024–9.1.2025 välisen ajan Järvenpää-infossa sekä Järvenpään kaupungin verkkosivuilla. Nähtävillä oloaikana osallisilla oli mahdollisuus jättää mielipide asemakaavan muutosluonnoksesta.

Määräaikaan mennessä kaupunki vastaanotti yhden mielipiteen. Mielipiteen lyhennelmä, vaikutukset asemakaavan muutoksen ehdotukseen ja vastine ovat asemakaavan muutoksen selostuksen liitteessä 4.

Määräaikaan mennessä kaupunki vastaanotti kaksi lausuntoa vireilletulo- ja valmisteluvaiheessa. Lausuntojen lyhennelmät, vaikutukset asemakaavan muutoksen ehdotukseen ja lausuntojen vastineet ovat asemakaavan muutoksen selostuksen liitteessä 4.

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä muutosluonnoksesta ei pidetty yleisötilaisuutta.

4.2.4 Asemakaavan ehdotusvaihe

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä AKL 65§ ja MRA 27§ mukaisesti 30.4.2025-30.5.2025 Järvenpää Infossa ja Järvenpään kaupungin internet-sivuilla. Nähtävilläoloaikana osallisilla oli mahdollisuus jättää lausunto tai kirjallinen mielipide.

Määräaikaan mennessä kaupunki vastaanotti yhden muistutuksen. Muistutuksen lyhennelmä, vaikutukset asemakaavan muutokseen ja vastine ovat asemakaavan muutoksen selostuksen liitteessä 4. Muistutuksen vastinetta varten Järvenpään kaupunki teki auringonvalotarkastelun maankäytön viitesuunnitelmasta tarkentamaan ehdotusta varten tehtyä varjoanalyysiä.

Varjoanalyysi ja auringonvalotarkastelu löytyvät selostuksen luvusta **5.6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön** ja liitteistä 8. ja 9.

Järvenpään kaupunki ei vastaanottanut määräaikaan mennessä lausuntoja ehdotuksesta.

Asemakaavan muutosehdotuksesta pidettiin kaavapäivystys Järvenpään kaupunginkirjastolla 14.5.2025. Kaavapäivystyksen aikana asemakaavoittaja oli tavoitettavissa paikanpäällä ja hänen kanssansa oli mahdollista keskustella asemakaavan muutosehdotuksesta. Paikalla kävi yhteensä kaksi henkilöä keskustelemassa asemakaavan muutoksesta.

4.2.5 Hyväksymisvaihe

Tarkistettu kaavaehdotus voidaan viedä hyväksymiskäsittelyyn ilman uutta nähtävillöoloa. Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymisestä päättää Järvenpään kaupunginvaltuusto.

4.3 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.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia maankäytön tehostamista ja täydennysrakentamista. Asemakaavan muutos mahdollistaa uuden asuinkerrostalon rakentamisen Kartanontie 7:n sisäpihalle ja säilyttää olemassa olevan asuinkerrostalon.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on huomioida Järvenpään viherkertoimen tavoitetaso. Asuinalueiden tavoitetaso on lähtökohtaisesti 0,9; mutta läpäisevän maa-aineksen vähyys laskee tavoitetason 0,7:ään.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Vireilletulon ja valmisteluvaiheen lausunnoissa Caruna esitti kiinteistö- tai puistomuuntamolle tarpeen. Asemakaavan muutokseen osoitetaan muuntamolle ja maanalaisille johdoille ohjeelliset sijainnit piha-alueella. Muuntamon sijainti ei saa aiheuttaa näkemähaittaa tonttiliittymässä ja pitää olla riittäväillä suojaetäisyyksillä naapureihin ja vesihuoltoon. Lopullinen ratkaisu ja muuntamon sijainti voivat tarkentua asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Mielipiteissä huomioksi nousi täydennysrakentamisen vaikutus ympäröiviin naapuritontteihin ja korttelin rakennuskannan tiiveyteen. Asemakaavan muutosehdotusta varten tehtiin varjoanalyysi, jonka tuloksen perusteella arvioitiin, ettei täydennysrakentamisen sijainti vaadi jatkotoimenpiteitä.

Asemakaavan muutosehdotuksesta vastaanotettua muistutusta varten Järvenpään kaupunki täydensi varjoanalyysin tulosta tekemällä auringonvalotarkastelun maankäytön viitesuunnitelmasta. Auringonvalotarkastelu täydentää ehdotusta varten tehtyä varjoanalyysiä. Varjoanalyysi ja auringonvalotarkastelu löytyvät selostuksen alaluvusta **5.6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön** ja liitteistä 8. ja 9.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

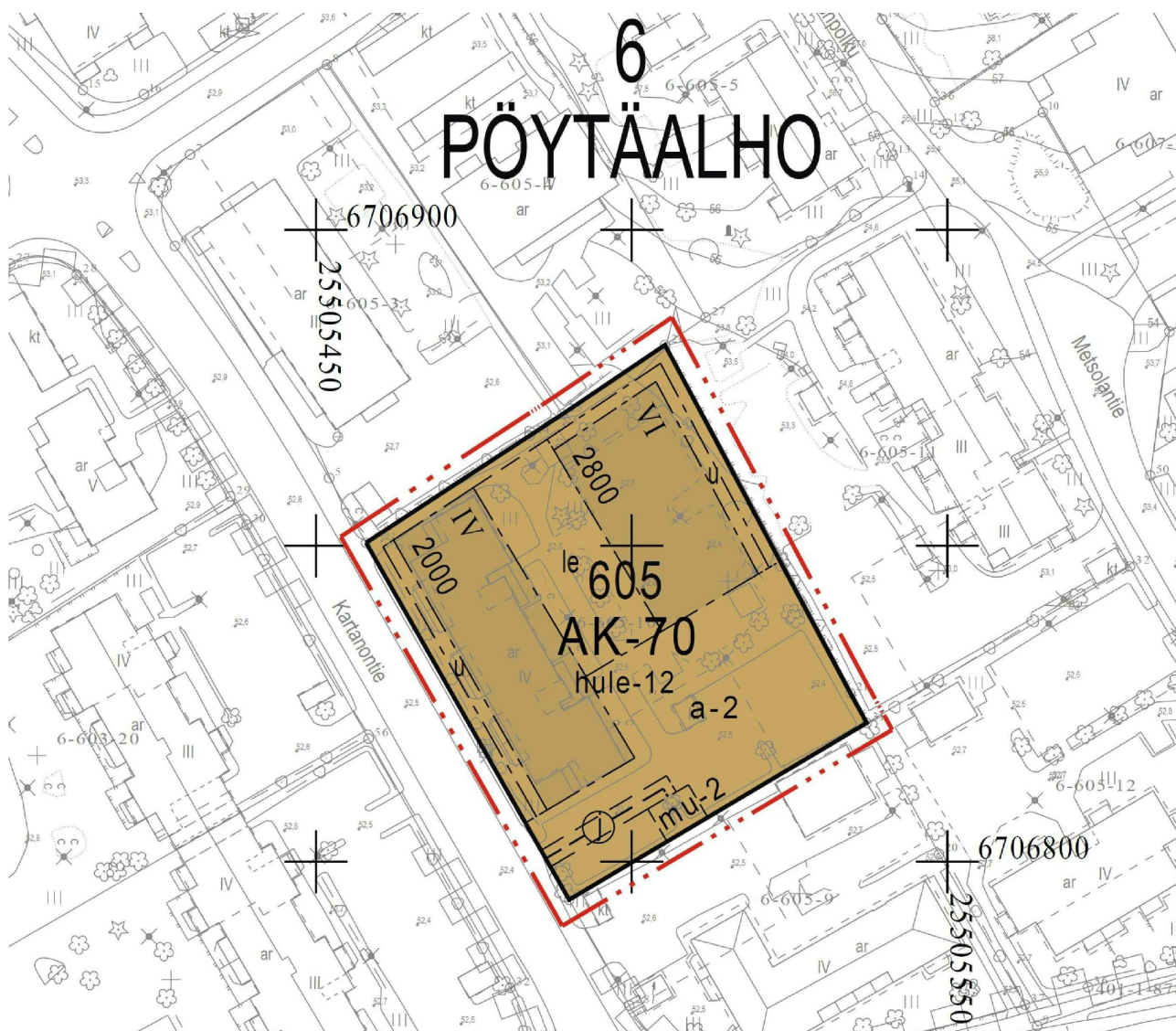
4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavan muutoksen pohjaksi on laadittu yksi suunnitelmavaihtoehto. Asemakaavan muutoksen toteuttaminen noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita sekä maakuntakaavan ja yleiskaavan tavoitteita alueiden tiivistämisestä. Asemakaavan toteutus tuo lisää asukkaita keskustan, joukkoliikenneyhteyksien ja palveluiden läheisyyteen.

Asemakaavan toteutus ei lisää infran rakentamisen kustannuksia eikä julkisten palveluiden suoria investointeja. Täydennysrakentaminen on sovitettu ympäröivään korttelin rakennuskantaan. Autopaikkamitoitus perustuu pysäköintinormituksen suunnitteluohjeisiin. Pysäköintimäärä on sopeutettu alueen ominaisuuksiin tiivistyvän asemanseudun ja palvelujen läheisyydessä.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne



Asemakaavan muutoksen karttaote.

Asemakaavan muutos mahdollistaa tontille kaksi asuinkerrostaloa, joista läntinen kerrostalo on alueella olemassa oleva sallitulla kerrosluvulla neljä (IV) ja koillinen kerrostalo on uusi sallitulla

kerrosluvulla kuusi (VI). Asuinkerrostaloille on osoitettu ulokkeille alueet. Rakennusten väliin jäävä alue toimii oleskelutilana ja tontin eteläpuoli jää autopaikoille. Ajoneuvojen tonttiliittymä on asuinkerrostalojen korttelialueen eteläisessä kulmassa. Eteläiseen kulmaan on merkitty ohjeellisena maanalaista johtoa ja muuntamoa varten varatut alueen osat.

5.2 Mitoitus

Koko asemakaavan muutosalue on asuinkerrostalojen korttelialuetta. Korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 4 800 k-m², joka jakautuu kahdelle rakennusosalalle 2 000 ja 2 800 k-m². Korttelialueen tonttitehokkuuslukema kasvaa lukemasta $e_t=0,54$ lukemaan $e_t=1,3$.

Viitesuunnitelman mukaan uuteen asuinkerrostaloon on mitoitettu 42 uutta asuntoa, joista 14 on yksiöitä, 10 on kaksioita, 11 kolmioita ja 7 neliöitä. Huoneistojen keskipinta-ala on 48,4 m².

Autopaikkoja on varattava autopaikkannormin mukaisesti. Lopullinen autopaikkamäärä tarkentuu asuntojakauman mukaan rakennuslupavaiheessa.

Lisäkerrosalamäärä kasvattaa tontin asukasmäärää noin 56 asukkaalla. Nykyisen asukasmäärän huomioiden asemakaava-alueen asukasmäärä arvioidaan olevan noin 96 asukasta.

5.3 Palvelut

Asemakaavan muutos ei lisää julkisia tai kaupallisia palveluita. Asuinkerrostalojen korttelialueen muutos merkinnästä AK-19 merkintään AK-70 ei enää mahdollista 25 % rakennusoikeudesta liike-, myymälä-, työ-, tai palvelutiloiksi. Kaikki keskustan ja lähiympäristön palvelut ovat kävelyetäisyydellä.

5.4 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan muutos ohjaa ympäristön muutosta tiiviimmin rakennettuun suuntaan.

Asemakaavan muutos noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja ylempiä kaavatasojen periaatteita. Uuden ja laadukkaan asuinrakentamisen myötä nykyinen yhdyskuntarakenne eheytyy ja tehostuu sekä rakennetun ympäristön laatu paranee.

Uusi rakennus täydentää olemassa olevan kerrostalon tonttia. Uuden ja vanhan rakennuksen väliin muodostuu leikki- ja oleskelupiha, jolle on esteetön pääsy asunnoista. Nykyistä puustoa poistuu rakennuksen kohdalta, mutta tontilla on säilytettävä tai sinne on istutettava vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 100 neliometriä kohti. Korttelialueen vihertehokkuuden tulee täyttää Järvenpään viherkertoimen tavoiteluku.

5.5 Aluevaraukset

5.5.1 Korttelialueet

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK-70)

Korttelialueelle saa rakentaa asuinkerrostaloja.

Kaikki rakenteet on tehtävä korkeatasoisesti kiinnittämällä erityisesti huomiota kaupunkikuvan ja viihtyvyyden vaatimuksiin. Maantasokerroksen julkisivu kadun varrella ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Porrashuoneiden tulee saada luonnonvaloa jokaisen kerroksen kohdalta.

Korttelialueelle saa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa

- ikkunallisten luonnonvaloisten porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa*
- asukkaiden varastoja kerroksiin, kuitenkin enintään 10 % varsinaisesta kerrosalasta,*
- asuntojen ulkopuolisia, asukkaita palvelevia apu- ja yhteistiloja kerroksiin,*
- hissikuilut ja hormit sekä teknisiä tiloja kerroksiin,*
- kiinteistömuuntamon*
- väestönsuojatiloja.*

Rakennusten katoille ja julkisivuihin voidaan sijoittaa energiatalouden edellyttämiä teknisiä laitteita. Kaavassa annetun kerrosluvun estämättä saa rakentaa kaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi ilmanvaihtokonehuoneita ja muita teknisiä tiloja, joiden julkisivut on sovitettava muun rakennuksen ulkoasuun.

Tontille on rakennettava asumisen luonne huomioon ottaen riittävästi yhtenäisesti suunniteltuja leikki- ja oleskelualueita. Tontin osat, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueeksi, kulkuväyläksi tai huoltoalueeksi, on istutettava tai muutoin rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan. Tontilla on säilytettävä tai sinne on istutettava vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 100 m² kohti. Korttelialueella tulee tonttien vihertehokkuuden täyttää Järvenpään viherkertoimen tavoiteluku.

Piha-, leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa siten, että päiväajan keskiäänitaso (LAeq) 55 dB eikä yöajan keskiäänitaso (LAeq) 50 dB ylity.

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

Tontille on varattava autopaikkoja 1 ap/110 k-m² asuintilaa, kuitenkin vähintään 0,6 ap/asunto. Autopaikkojen määrään voidaan sallia kiinteistöyhtiömuotoisessa vuokra-asuntokerrostalorakentamisessa 10 % vähennys.

Varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi rakennettavien tilojen sekä ulkoseinien yli 250 mm paksuuden ylittävän osan tuottamaa kerrosalaa ei lasketa autopaikkojen mitoitukseen.

Merkintä on osoitettu koko asemakaavan muutosalueelle. Korttelialueelle osoitetuissa asemakaavamääräyksissä on huomioitu rakentamismääräykset ja täydennysrakentamisen toteutettavuus. Korttelialueelle on osoitettu selkeät rakennusalamerkinnät uudelle ja vanhalle rakennukselle.

5.6 Kaavan vaikutukset

5.6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kartanontie 7 asemakaavan muutos mahdollistaa tontille 6-kerroksisen asuinkerrostalon rakentamisen tehostaen tonttitehokkuutta. Tontin rakentamisen tehostaminen noudattaa yleiskaavan 2040 tavoitetta kerrostalovaltaisten asuntoalueiden tiivistämisestä asemanseutujen läheisyydessä.

Täydennysrakentaminen tulee vaikuttamaan olemassa oleviin viereisiin tontteihin. Asemakaavatyön aikana on tehty varjoanalyysi maankäytön viitesuunnitelmasta (liite 8) ja auringonvalotarkastelu (liite 9). Varjoanalyysi ja auringonvalotarkastelu esittävät täydennysrakentamisen vaikutuksia viereisten tonttien piha-alueisiin ja kattopintoihin.

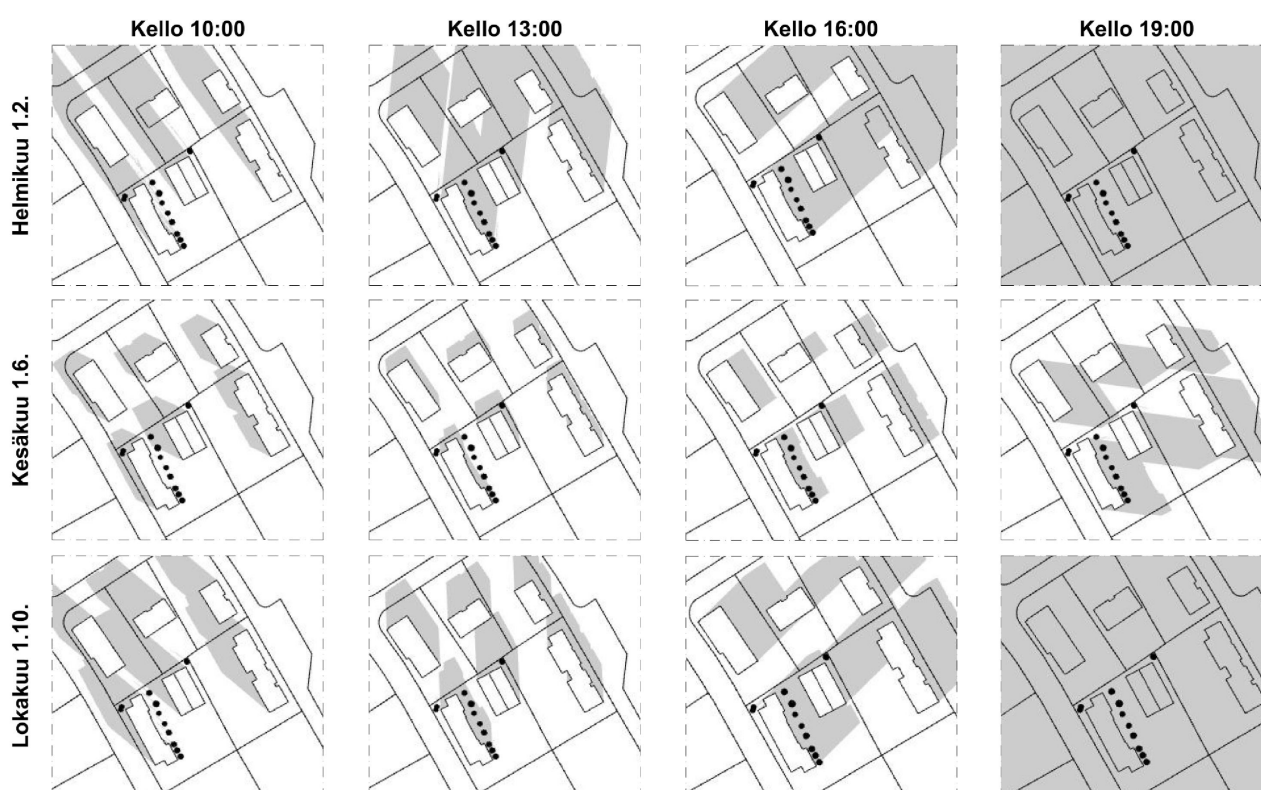
Varjoanalyysistä ja auringonvalotarkastelusta tulee huomioida, että ne eivät esitä olemassa olevan kasvillisuuden vaikutuksia. Olemassa oleva kasvillisuus, joka ei ole Kartanontie 7:n tontilla, tulee edelleen säilymään ja varjostamaan naapuritonttien piha-alueita. Täydennysrakentaminen ei vaikuta naapuritonttien puuston säilymiseen, eli puusto tulee edelleen varjostamaan piha-alueita.

Varjoanalyysin perusteella, uusi rakennus varjostaa pohjois- ja itäpuolen viereisten rakennusten kattopintoja vain osittain talviaikana. Auringonvalotarkastelun perusteella, uusi rakennus tulee vaikuttamaan viereisten rakennusten kattopintoihin tammi-, marras- ja joulukuussa. Tammikuun aikana vaikutus vaihtelee yhden ja kahden tunnin välillä, kun marras- ja joulukuussa uusi rakennus vähentää auringonvaloa kattopinnan länsiosassa noin tunnilla. Uusi rakennus ei estä viereisten rakennusten aurinkopaneelien hankintaa eikä vaikuta merkittävästi niiden tehokkuuteen.

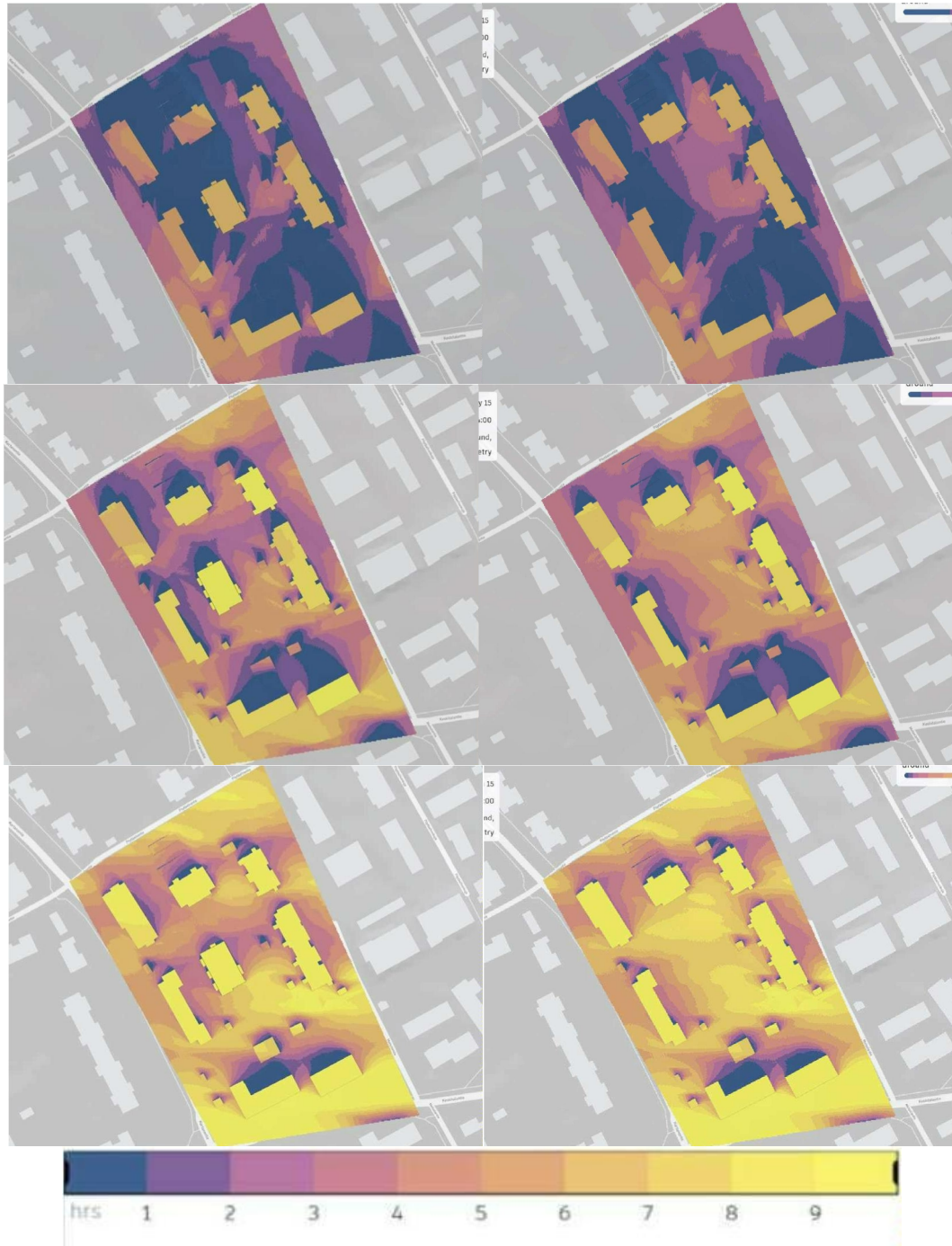
Aurinkopaneelien asentajat ja asiantuntijat kykenevät suunnittelemaan mahdollisten aurinkopaneelien sijainnit kattopinnoilla siten, että paneelit toimivat mahdollisimman tehokkaasti.

Varjoanalyysin ja auringonvalotarkastelun perusteella täydennysrakentaminen varjostaa vain osan päivästä viereisten kiinteistöjen piha-alueita talviaikanakin. Auringonvalotarkastelun perusteella täydennysrakentaminen vaikuttaa Pöytäalhontie 76:n piha-alueen auringonvalon saantiin merkittävimmin tammi-, helmi-, marras-, joulukuun aikana. Keväällä täydennysrakentaminen voi

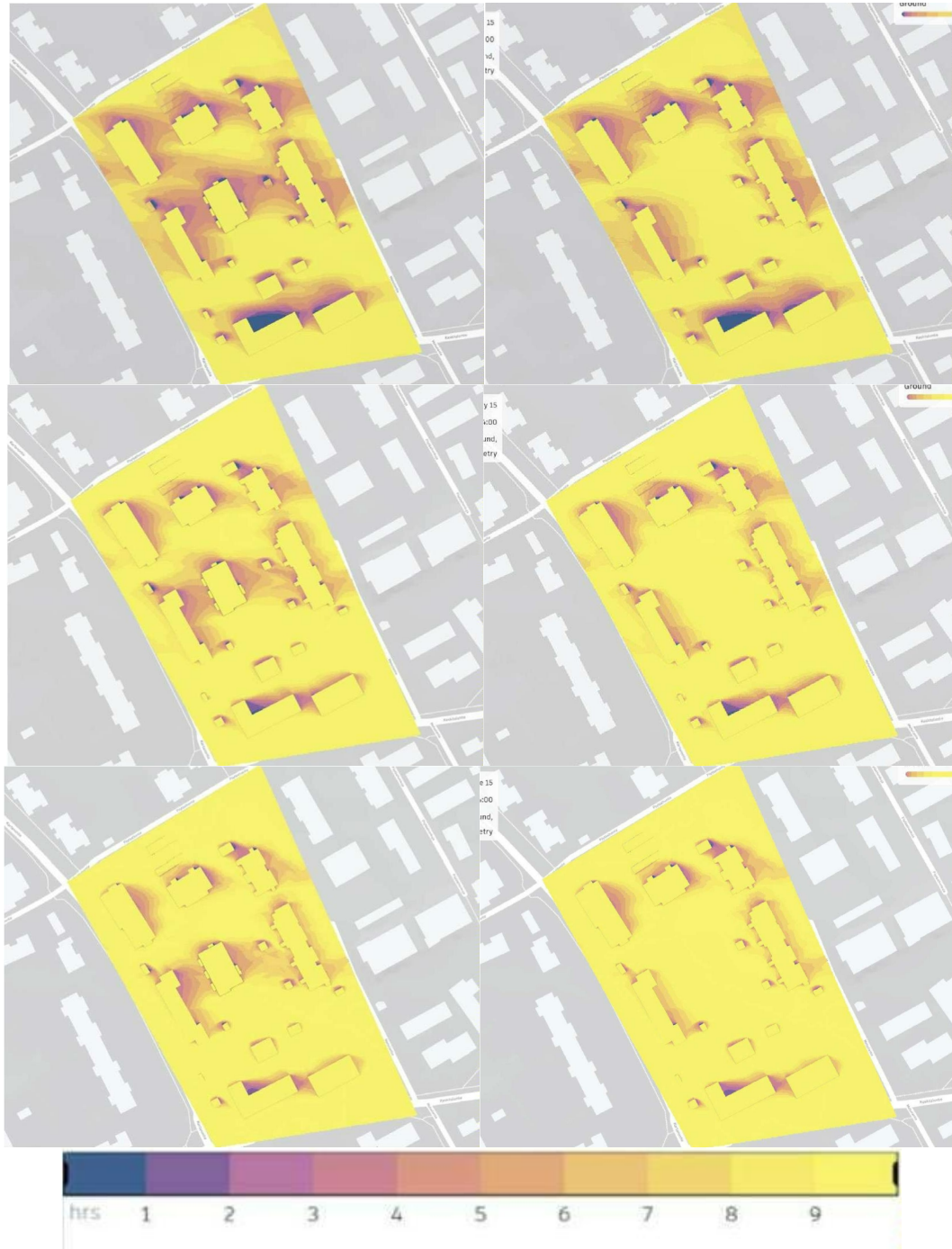
vähentää Pöytäalhontie 76:n piha-alueen auringonvalon määrää eteläreunassa tunnilla tai kahdella. Täydennysrakentamisella on merkittävämpi vaikutus itäpuoleisen naapurin piha-alueen auringonvalon määrään keväällä, kesällä ja syksyllä. Uuden rakentamisen aiheuttama varjoisuuden lisääntyminen on kaikkiaan vähäistä.



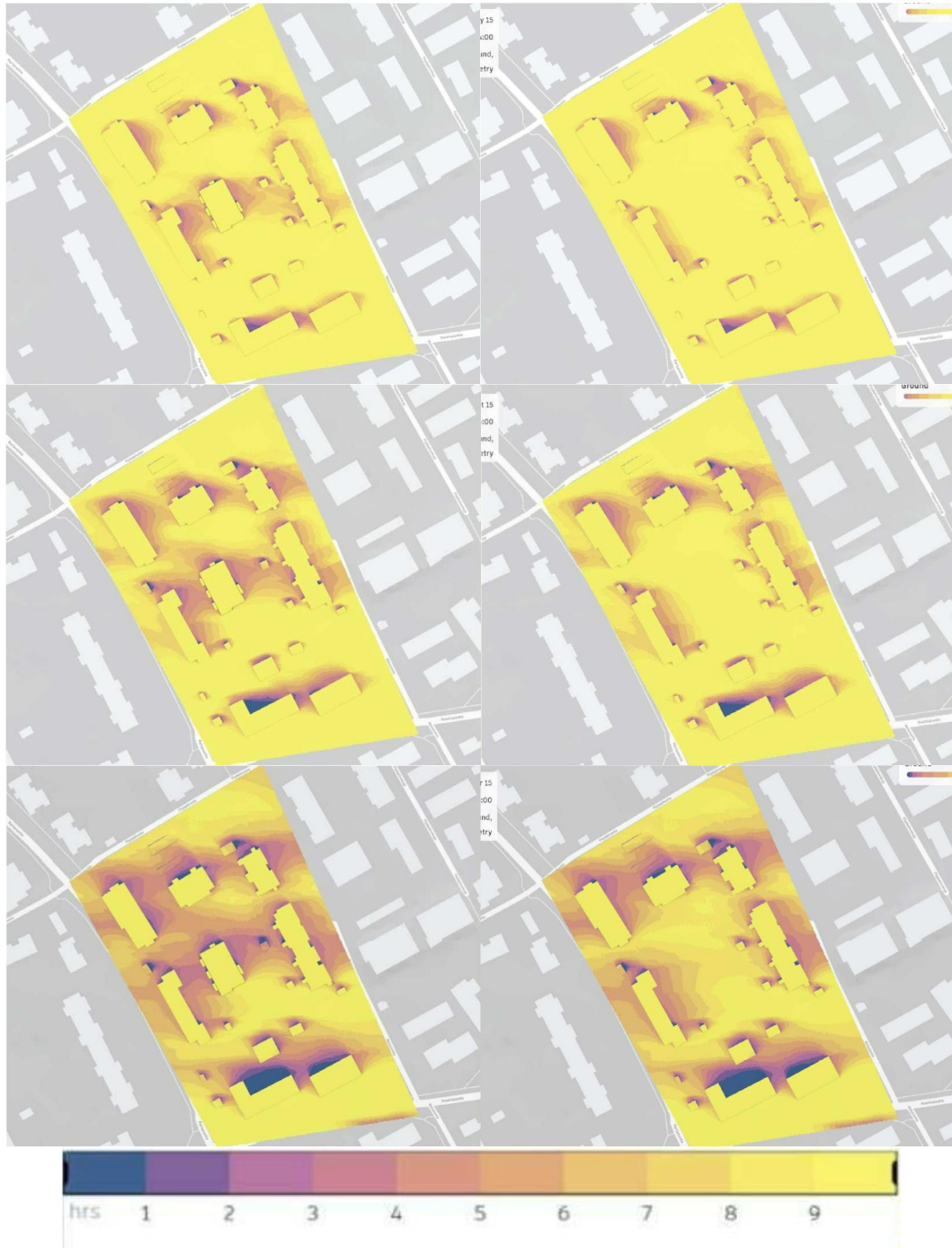
Varjoanalyysi maankäytön viitesuunnitelmasta (Ramboll Finland Oy 02/2025).



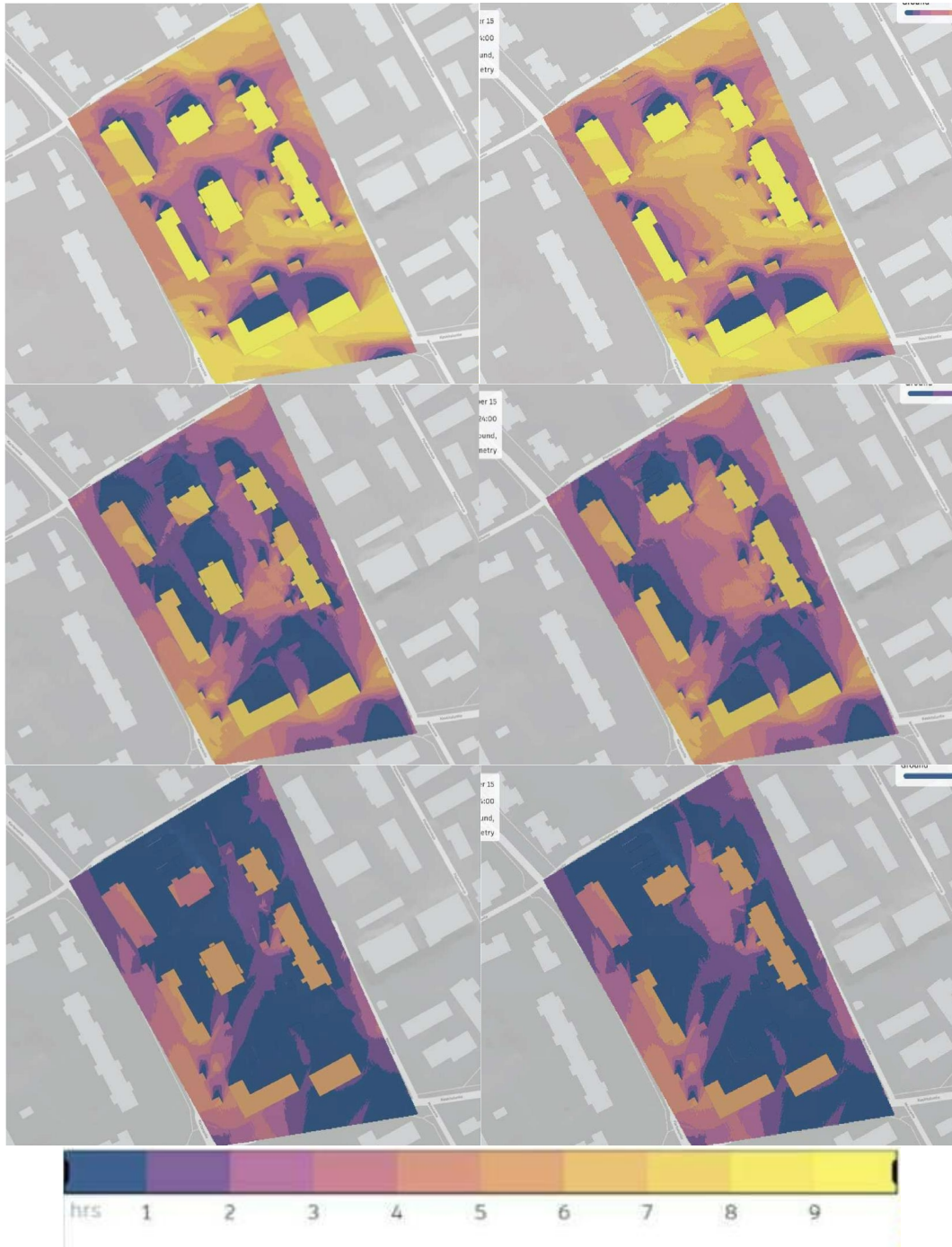
Auringonvalotarkastelu: Tammikuun, Helmikuun ja Maaliskuun 15. päivä. Vasemmalla on valotarkastelu viitesuunnitelman mukaisesti ja oikealla on nykytila. Tarkastelu ei ota huomioon olemassa olevan kasvillisuuden vaikutuksia. Värit esittävät auringonvalon tuntimäärää. (Järvenpään kaupunki 7/2025.)



Auringonvalotarkastelu: Huhtikuun, Toukokuun ja Kesäkuun 15. päivä. Vasemmalla on valotarkastelu viitesuunnitelman mukaisesti ja oikealla on nykytila. Tarkastelu ei ota huomioon olemassa olevan kasvillisuuden vaikutuksia. Värit esittävät auringonvalon tuntimäärää. (Järvenpään kaupunki 7/2025.)



Auringonvalotarkastelu: Heinäkuun, Elokuun ja Syyskuun 15. päivä. Vasemmalla on valotarkastelu viitesuunnitelman mukaisesti ja oikealla on nykytila. Tarkastelu ei ota huomioon olemassa olevan kasvillisuuden vaikutuksia. Värät esittävät auringonvalon tuntimäärää. (Järvenpään kaupunki 7/2025.)



Auringonvalotarkastelu: Lokakuun, Marraskuun ja Joulukuun 15. päivä. Vasemmalla on valotarkastelu viitesuunnitelman mukaisesti ja oikealla on nykytila. Tarkastelu ei ota huomioon olemassa olevan kasvillisuuden vaikutuksia. Värit esittävät auringonvalon tuntimäärää. (Järvenpään kaupunki 7/2025.)

5.6.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Tontin läpäisemättömän pinnan osuus kasvaa arviolta noin 41 prosentista 61 prosenttiin.

Täydennysrakentaminen sijaitsee pääasiassa tontin hiekkakentällä, mutta aiheuttaa piha-alueen puuston vähentämistä. Muutos ei vaikuta merkittävästi viheralueiden kytkeytyneisyyteen, koska se on jo nykyisellään heikko. Asemakaavan muutoksen viherkertoimen tavoite on 0,70 ja alustavan pihasuunnitelman viherkerroin on arviolta 0,71.

Tonttivihreä lisääntyy nykyisestä, jos piha toteutuu pihasuunnitelman mukaisesti.

Pihasuunnitelman perusteella tontille tulee puoliläpäisevää nurmikiveä, kukkivia pienikokoisia puita tai hedelmäpuita, laajemmin istutettavia pensasalueita, sekä pienikokoisia lehti- tai havupuita.

Pihasuunnitelmassa pyöräkatokseen tulee maksaruohokatto.

5.6.3 Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavassa suunniteltu täydennysrakentaminen ei vaikuta huomattavissa määrin alueen liikennemääriin, eikä täten aiheuta merkittäviä liikenteellisiä ongelmia läheisille kaduille. Liikenteen toimivuuteen tai turvallisuuteen ei ole odotettavissa ongelmia Kartanontie 7 maankäytön muutosten takia. Rakennusten sijainti keskusta-alueen välittömässä läheisyydessä tukee kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen käyttömahdollisuuksia arjen liikkumisessa. Asumistiheyttä kasvattava asuinrakentaminen tukee joukkoliikenteen kehitysmahdollisuuksia tulevaisuudessa.

Asemakaavan muutoksen myötä tontille tulee 9 autopaikkaa lisää, joten tontin autopaikkojen määrä on tulevaisuudessa yhteensä 38 autopaikkaa. Asemakaavan muutoksen yhteydessä ei toteuteta muutoksia Kartanontien varren pysäköintirajoituksiin. Mikäli tarve pysäköinnin rajoittamiselle tulevaisuudessa ilmenee, tullaan asia ratkaisemaan erillisellä liikennemerkkipäätöksellä tai katusuunnitelman laadinnan yhteydessä.

Asemakaavan muutokseen on merkitty a-2, asemakaavamääräyksellä:

Auton säilytyspaikan rakennusala. Rakennusosalalle saadaan rakentaa autokatoksia ja -talleja sekä jätehuoltotiloja rakennusoikeusmääräyksiensä estämättä.

Maankäytön viitesuunnitelmat eivät esitä piha-alueelle autokatoksia. Rakentamisen suunnitelmat voivat kuitenkin muuttua jo rakennuslupavaiheessa. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan tarkempia rakentamisen suunnitelmia ja mahdollisuuden lisätä autokatoksia ja -talleja myös tulevaisuudessa ilman tarvetta uudelle asemakaavan muutokselle tai poikkeusluvalle.

5.6.4 Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Täydennysrakentaminen aiheuttaa hiilidioksidipäästöjä, mutta päästöjen kokonaismäärää pienentää rakentaminen olemassa olevaan infrastruktuuriin ja kaupunkirakenteeseen tukeutuen. Asuinkerrostalojen korttelialueen määräys mahdollistaa energiatalouden edellyttämiä teknisiä laitteita.

Täydennysrakentamisen sijainti hyvien liikenneyhteyksien äärellä ja keskusta-alueen läheisyydessä voi pienentää liikennepäästöjen määrää, kun uusilla asukkailla ei ole välttämätöntä tarvetta yksityisautoilulle päivittäisiä tarpeita varten. Asemakaavan muutos mahdollistaa vähennyksen pysäköintimitoituksesta, kun tontin täydennysrakentaminen on vuokra-asuntokerrostalorakentamista. Vuokra-asunnoilla ei todennäköisesti ole yhtä suurta tarvetta autopaikoille ja sijainti voi tukea asukkaiden julkisen- ja kevyenliikenteen käyttöä.

Täydennysrakentaminen vaikuttaa asemakaavan muutosalueen olemassa olevaan kasvillisuuteen ja hiilinieluihin. Täydennysrakentamisen takia tontin olemassa olevaa puustoa poistuu, mutta maankäytön viitesuunnitelman pihasuunnitelmassa on esitetty uusia puita piha-alueelle. Tontilla on säilytettävä tai sinne on istutettava vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 100 neliömetriä kohti. Uudet puut eivät välittömästi korvaa tontin hiilinielujen pienenemistä tai päästöjensidontaa.

Pihasuunnitelman tulee täyttää Järvenpään viherkertoimen tavoiteluku. Hulevesien käsittelyyn kohdistuva määräys ja alueen vihertehokkuus tukevat korttelialueen sopeutumista Suomen ilmasto-olosuhteiden muutoksiin, kuten sadevedenmäärään kasvuun.

5.6.5 Vaikutukset hulevesiin

Asemakaavan muutosalueella on toteutettava huleveden määrällistä hallintaa, jotta täydennysrakentamisesta aiheutuva hulevesivirtaaman kasvu saadaan estettyä. Ympäröivän verkoston kapasiteetti ei riitä vastaanottamaan lisää vesimääriä ilman tontilla tapahtuvaa viivytystä.

Kartanontie 7:lle on tehty tonttikohtainen hulevesiselvitys (liite 6). Uusi asuinkerrostalo korvaa nykyisin vettäläpäisevää kenttää ja viheraluetta. Selvityksen huleveden viivytystarve on arvioitu viherkerroinlaskelman lisäksi ilmastonkestävän kaupungin mitoitusaulukon (ilmastotyokalut.fi) mukaisesti, jossa on huomioitu kaupungin ohjeen mukaiset valuma-kertoimet.

Läpäisemätön pinta-ala kasvaa alueella noin 700 neliometriä nykytilanteeseen nähden. Alueen läpäisemättömän pinnan lisääntyminen tarkoittaa eri mitoitusasteilla noin 10–15 l/s virtaamalisäystä alapuolisiin hulevesirakenteisiin nykytilanteeseen verrattuna, mikäli hulevesien hallintatoimenpiteitä ei alueella tehdä. Viherkerroinlaskelman perusteella viivytettävä tilavuus on 25,9 m³, joka vastaa 10 mm sateen viivyttämistä. Samalla ilmastonkestävän kaupungin mitoitusaulukon mukaan viivytettävä tilavuus, joka täytyy käsitellä jokaisessa mitoituslaitanteessa tontilla, on 16 m³. Sallittu purkuvirtaama alueelta pois on noin 11 l/s.

Tulosten perusteella hulevesiselvitys suosittelee seuraavaa hulevesimääräykseksi:

”Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyksrakenteiden mitoituslilavuuden tulee 1 kuutiometriä jokaista sataa vettä läpäisemättömtä pintaneliömetriä kohden. Täyttyneiden viivytyksrakenteiden tyhjentyminen tulee kestää vähintään 2 ja korkeintaan 12 tuntia sateen päättymisestä. Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto.”

Asemakaavan hulevesimääräys on arvioitu hulevesiselvityksen pohjalta. Asemakaavan muutosalueelle on merkitty muuallakin kaupungissa käytetty hule-12, asemakaavamääräyksellä:

”Korttelialueella syntyviä hulevesiä on viivytettävä tonteilla rakentamisaikana ja sen jälkeen siten, että viivytykspainanteiden, alaiden tai säiliöiden mitoituslilavuuden tulee olla vähintään 1,0 m³/100 m² vettä läpäisemättömtä pintamateriaalia. Mahdollisen viherkaton osalta vain kolmannes sen pinta-alasta lasketaan läpäisemättömäksi pinta-alaksi. Viivytyksrakenne tulee suunnitella siten että rakenteen täysi tilavuus tyhjenee 12–24 tunnin kuluessa. Viivytyksrakenteessa tulee olla ylivuoto, joka ohjaa ylivuotavat hulevedet hallitusti normaalille virtausreitille tai tulvareitille. Korttelissa on mahdollista toteuttaa

useamman kiinteistön yhteisiä hulevesien hallintaratkaisuja. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tonttikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma.”

Rakentamistöiden aikana muodostuvan huleveden laatu heikkenee tontilla.

Täydennysrakentamisen jälkeen asemakaavan muutosalueen huleveden laatuun ei arvioida vaikutuksia nykytilanteeseen verrattuna. Asemakaavan muutoksen määräys vaatii hulevesien viivyttämistä jo rakentamisaikana. Alueella muodostuvan huleveden laadun arvioidaan kohteessa paranevan hieman, jos paikoitusalueet toteutuvat pihasuunnitelman mukaisesti läpäisevin päällystein. Hulevesien viivyttämISRatkaisut tarkentuvat rakennusluvan yhteydessä.

5.6.6 Muut vaikutukset

Asemakaavan muutoksen sosiaaliset vaikutukset ovat vähäiset. Viitesuunnitelma ohjaa monipuoliseen asuntojakaumaan tontilla ja alueen väestön ikärakenne oletettavasti monipuolistuu uudisrakentamisen myötä.

Asemakaavan toteuttaminen ja rakentaminen aiheuttaa väliaikaisia häiriöitä ympäristöön rakentamisen ajaksi. Täydennysrakentaminen on normaalia kehittyvän kaupungin luonteesta johtuvaa muutosta. Asemakaavan muutos ei edellytä Järvenpään kaupungilta mainittavia investointeja katu- ja kunnallistekniikan verkostoon.

5.7 Ympäristön häiriötekijät

Uusi asuinkerrostalo sijaitsee jo rakennetussa ympäristössä, jossa esiintyy kaupunkiympäristölle ominaisia ja yleisiä häiriötekijöitä. Asemakaavamääräyksissä on huomioitu liikenteestä, melusta ja ilmanpäästöistä koituvia häiriötekijöitä mahdollisuuksien mukaan.

5.8 Kaavamerkinnot ja -määräykset

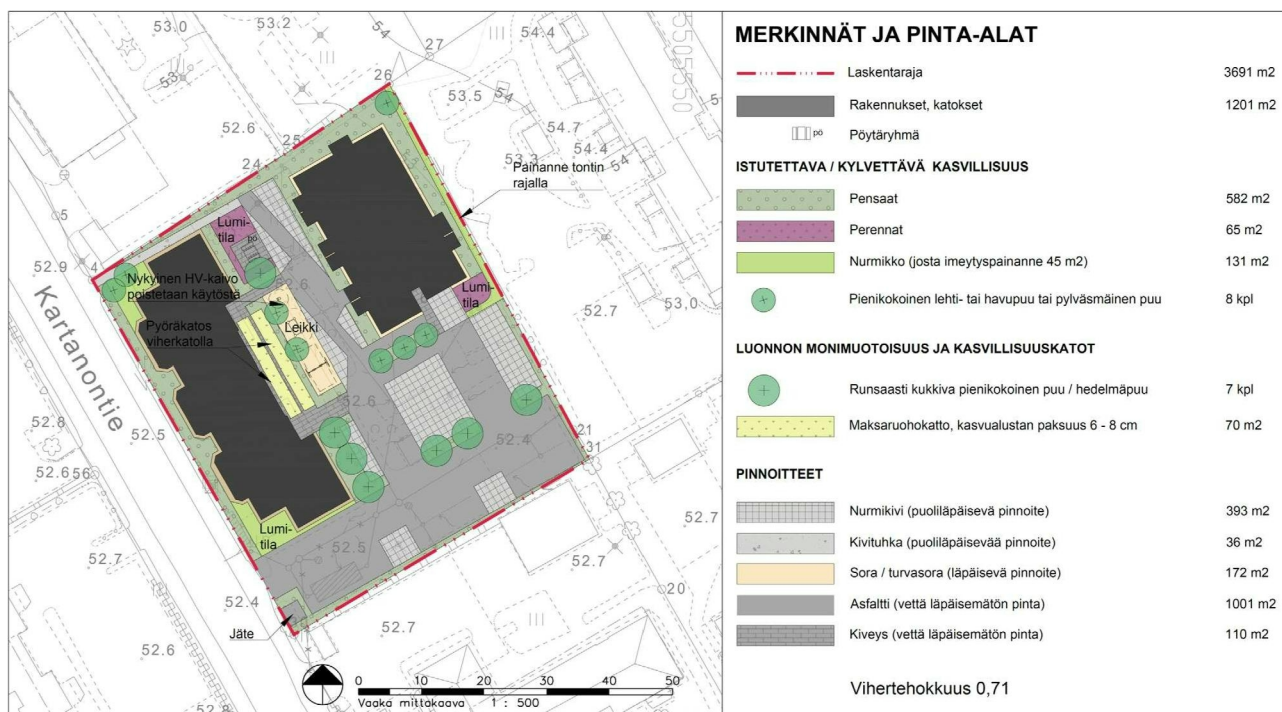
Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty liitteessä 2.

5.9 Nimistö

Asemakaavan muutos ei vaikuta nimistöön.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

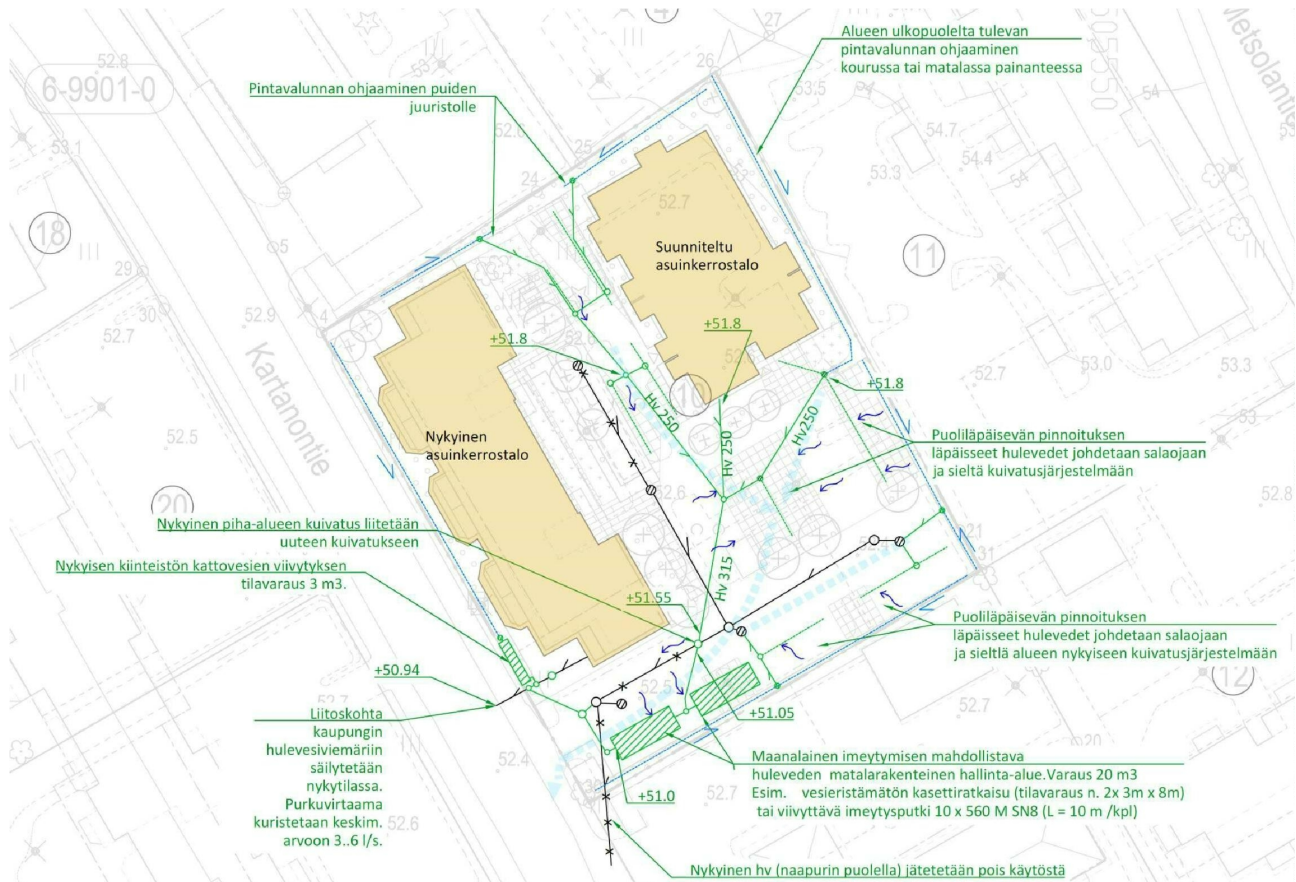


Kartanontie 7 ilmauku ja pihasuunnitelma (Ramboll Finland Oy 06/2022).

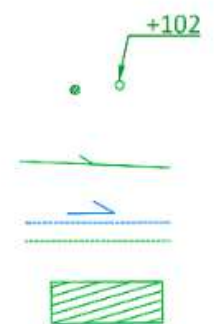


Kartanontie 7 havainnekuva (Ramboll Finland Oy 06/2022).

Asemakaavan muutoksen toteuttamisen tueksi on laadittu viitesuunnitelmat ja havainnekuvia. Viitesuunnitelma ja havainnekuvat löytyvät liitteestä 3. Suunnitelman piha-alueelle on tehty myös hulevesiselvitys ja pihasuunnitelma. Selvitys ja alustava pihasuunnitelma löytyvät liitteestä 6.



Nykyinen hulevesiviemäri, sijainti tarkistetaan
 Nykyinen käytöstä poistuva hulevesiviemäri, sijainti tarkistetaan
 Tulvareitti, suunniteltu



Suunniteltu hulevesikaivo, huleveden tarkastuskaivo
 sijainti ja korkeusasema viitteellinen
 Suunniteltu hulevesiviemäri, sijainti viitteellinen
 Suunniteltu pintavesipainanne, sijainti viitteellinen
 Suunniteltu salaojitus, sijainti viitteellinen
 Huleveden hallinta-alue, sijainti ja koko viitteellinen
 Suunniteltu tai nykyinen pintavalunnan suunta

Kartanontie 7 hulevesiselvitys (Ramboll Finland Oy 06/2022).

6.2 Toteuttamisen ajoitus

Toteutus voi alkaa, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman, kuulutettu voimaan tulleeeksi sekä kiinteistötekniset toimenpiteet on saatu suoritettua. Uuden asuinrakentamisen toteutusaikataulu tarkentuu rakennuslupien hakumenettelyn myötä.

6.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan muutoksen toteutuksessa seurattavia asioita voivat olla toteutuksen laatu, hulevesien ohjautuminen, viivytys ja laatu, jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien toteutuminen, viheryhteyksien toteutuminen ja kytkeytyminen nykyiseen viherverkostoon, sekä ilmastovaikutusten hillintä ja sopeutuminen.

Järvenpäässä 31.3.2025, tarkistettu 8.8.2025

Hannele Selin
Kaavoitusjohtaja

Werner Vähä-Impola
Arkkitehti