

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET SEKÄ SITOVA TONTTIJAKO

AP-31

0102031

ASUINPIENTALOJEN KORTTELIALUE.

Korttelialueelle saa rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin.

Asemakaavassa osoitetulle tontin rakennusalueelle saa rakentaa vanhuksille ja erityisryhmille asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden ja talousrakennusoikeuden puitteissa julkisten lähipalveluiden ja asukkaiden yhteiseen käyttöön osoitettuja tiloja, joissa harjoitettu toiminta ei aiheuta ympäristölle häiriötä.

Rakennuksen tulee sijaita vähintään neljän metrin etäisyydellä naapuritontin rajasta, mutta naapurin suostumuksella saa rakennuksen sijoittaa lähemmäksi rajaa.

Julkisivut ja kaikki rakenteet on tehtävä laadukkaasti kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristön, kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimuksiin. Rakennukset tulee toteuttaa ilmeeltään yhtenäisinä.

Tontit tulee toteuttaa puutarhamaisina ja puustoisina. Tontilla tulee säilyttää tai istuttaa vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 100 m² kohti. Tontille on rakennettava vähintään 5 m² korttelialueen yhtenäisesti suunniteltua leikki- ja oleskelualueutta asuntoa kohti. Tontinosat, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueiksi, kulkuväyliksi, tai huolto- tai paikoitusalueiksi, on istutettava tai muutoin rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan. Piha-alueita ei saa päällystää asfaltilla tai vettä läpäisemättömillä pinnoitteilla kuten betonikivellä. Alueen hulevedet tulee käsitellä tonteilla ennen niiden johtamista kosteikkoon tai hulevesiverkostoon.

Korttelialueella tulee tonttien vihertehokkuuden täyttää Järvenpään viherkertoimen tavoiteluku. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakentamisluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla rakentamislupahakemuksen yhteydessä.

Pihan oleskelu- ja leikkialueet tulee suojata melulta siten, ettei niiden melutaso ylitä A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 45 dB. Asuinhuoneissa melutaso ei saa ylittää päiväohjearvoa 35 dB eikä yöohjearvoa 30 dB.

Asuinrakennuksen energiatehokkuuden tulee olla rakentamisluvan hakemisen ajankohtana määritettyä A-energialuokkaa tai sitä vastaavaa. Rakennusten katoille ja julkisivuihin voidaan sijoittaa energiatalouden edellyttämiä teknisiä laitteita.

Autopaikkoja on varattava vähintään:

- yksi- tai kaksiasuntoiset pientalot 2 autopaikkaa / asunto
- rivitalot ja kytketyt pientalot 1,5 autopaikkaa / asunto
- kiinteistöt, joissa on 3-10 asuntoa vähintään 1 vieraspysäköintipaikka
- kiinteistöt, joissa yli 10 asuntoa vähintään 2 vieraspysäköintipaikkaa ja 1 vieraspysäköintipaikka jokaista alkavaa 20 asuntoa kohden.

Tontille on varattava polkupyörien säilytyspaikkoja vähintään 1 paikka / 30 k-m². Paikoista vähintään puolet on sijoitettava pihasosassa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.

AO-48

0104048

ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE.

Alueelle saa rakentaa yksiasuntoisia pientaloja asumistarkoituksiin. Asemakaavassa osoitetulle

tontin rakennusosalalle saa rakentaa asuinkerrosalaan sisältyvän, päärakennukseen kytketyn tai erillisen sivuasunnon, joka saa olla enintään 40 % asuinrakennusoikeudesta.

Rakennuksen tulee sijaita vähintään neljän metrin etäisyydellä naapuritontin rajasta, mutta naapurin suostumuksella saa rakennuksen sijoittaa lähemmäksi rajaa. Jos rakennetaan lähemmäs kuin neljän metrin päähän naapuritontin rajasta, rakennuksen naapuritontin puoleisiin osiin ei saa sijoittaa asuinhuoneiden pääikkunoita. Naapuritontin rajaan kiinni rakennettaessa julkisivuun ei saa tehdä minkäänlaisia aukkoja. Rakennettaessa lähemmäs kuin neljän metrin päähän naapuritontin rajasta vaaditaan EI30-luokan osastointi tai rakennettaessa naapuritontin rajaan kiinni palomuurilla EI60-luokan osastointi.

Julkisivut ja kaikki rakenteet on tehtävä laadukkaasti kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristön, kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimuksiin. Rakennukset tulee toteuttaa ilmeeltään yhtenäisinä.

Tontit tulee toteuttaa puutarhamaisina ja puustoisina. Tontilla tulee säilyttää tai istuttaa vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 100 m² kohti. Tontinosat, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueiksi tai liikenteeseen, on istutettava tai muutoin rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan. Piha-alueita ei saa päällystää asfaltilla tai vettä läpäisemättömillä pinnoitteilla kuten betonikivellä. Alueen hulevedet tulee käsitellä tonteilla ennen niiden johtamista kosteikkoon tai hulevesiverkostoon.

Korttelialueella tulee tonttien vihertehokkuuden täyttää Järvenpään viherkertoimen tavoiteluku. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakentamisluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla rakentamislupahakemuksen yhteydessä.

Asuinrakennuksen energiatehokkuuden tulee olla rakentamisluvan hakemisen ajankohtana määritettyä A-energialuokkaa tai sitä vastaavaa. Rakennusten katoille ja julkisivuihin voidaan sijoittaa energiatalouden edellyttämiä teknisiä laitteita.

Tontille on varattava 2 autopaikkaa. Tontille on varattava varastoon tai sisätiloihin polkupyörille säilytyspaikka.



0502000
LÄHIVIRKISTYSALUE.



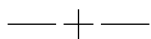
0502003
LÄHIVIRKISTYSALUE
Alueen maaston muotoja voidaan muokata ja alueelle saa rakentaa hulevesien viivytyksaltaan ja siihen liittyviä patorakenteita erillisten suunnitelmien mukaisesti.



0504402
URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUALUE
Alueelle voidaan sijoittaa liikuntapalveluihin liittyviä rakennuksia ja kenttiä yhtenäisen suunnitelman perusteella huomioon ottaen luontoyhteydet ja luontoarvot. Hulevedet tulee viivyttää alueella ennen niiden johtamista kosteikkoon, hulevesiverkostoon tai sadevesiviemäriin.



1201100
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



1202000
Kaupunginosan raja.



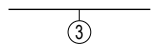
1203000
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



1204100
Osa-alueen raja.



1205100
Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



1205500
Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

19

1208000
Kaupunginosan numero.

TERHO

1209000
Kaupunginosan nimi.

1976

1210000
Korttelin numero.

IDÄNPÄÄNTIE

1212100
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

880

1213000
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

t 50

1213001
Talousrakennuksen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

4rak

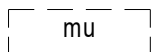
1214001
Luku osoittaa, kuinka monta toisistaan irrallista asuinrakennusta alueelle on vähintään rakennettava. Rakennusten väleihin saa rakentaa kevytrakenteisen autosuojan tai taloustiloja kiinni toiseen tai molempiin rakennuksiin.

II

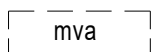
1217000
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



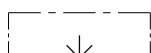
1227000
Rakennusala.



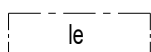
1231202
Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa enintään 10 m² suuruisen puistomuuntamon.



1231208
Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa matkaviestitukiaseman.



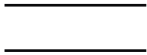
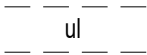
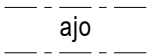
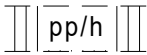
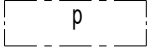
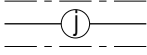
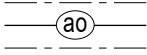
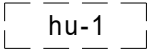
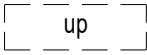
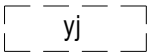
1237000
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



1241000
Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



1242000
Istutettava alueen osa.

maam	1242010	Alueen maastonmuotoja voidaan muokata erillisen rakennussuunnitelman mukaisesti.
	1244000	Katu.
	1246200	Ohjeellinen ulkoilulle- ja virkistykselle varattu reitti.
	1251100	Ajoyhteys.
	1254907	Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.
	1255000	Pysäköimispaikka.
	1258000	Johtoa varten varattu alueen osa.
	1258008	Avo-oja
	1263000	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
hule-16	1271426	Korttelialueella syntyviä hulevesiä on viivytettävä tonteilla rakentamisaikana ja sen jälkeen siten, että viivytyspainanteiden, altaiden tai säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla vähintään 1,0 m ³ /100 m ² vettä läpäisemätöntä pintamateriaalia. Mahdollisen viherkaton osalta vain kolmannes sen pinta-alasta lasketaan läpäisemättömäksi pinta-alaksi. Viivytysrakenne tulee suunnitella siten että rakenteen täysi tilavuus tyhjenee 12-24 tunnin kuluessa. Viivytysrakenteessa tulee olla ylivuoto, joka ohjaa ylivuotavat hulevedet hallitusti normaalille virtausreitille tai tulvareitille. Korttelissa on mahdollista toteuttaa useamman kiinteistön yhteisiä hulevesien hallintaratkaisuja. Korttelialueen tonttien on yhdessä huolehdittava tonteille osoitettujen avo-ojien ylläpidosta. Rakentamisluvan yhteydessä tulee esittää tonttikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma. Hulevesien hallintaratkaisut eivät saa vaarantaa vastaanottavan vesistön luontoarvoja ja vedenlaatua.
	1271500	Ohjeellinen hulevesien käsittelyalue.
	1300100	Ohjeellinen pallokenttä.
	1231212	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa jätteiden yhteiskeräysastioita.

JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

Terholan uusi asuinalue

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS, SITOVA TONTTIJAKO

1 : 2000

Asemakaava koskee:

19. eli Terholan kaupunginosan kiinteistön 186-401-1-2637 osaa ja kiinteistöä 186-401-1-1414.

Asemakaavan muutos koskee:

19. eli Terholan kaupunginosan urheilu- ja virkistyspalvelualueita, lähivirkistysalueita, katualuetta ja kaavoittamatonta Idänpääntietä ja peltoaluetta.

13. eli Isokydön kaupunginosan katualuetta.

Asemakaavalla muodostuu:

19. eli Terholan kaupunginosaan lähivirkistysaluetta ja katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

19. eli Terholan kaupunginosaan korttelit 1971-1976 sekä lähivirkistysaluetta, urheilu- ja virkistyspalvelualueita ja katualuetta.

13. eli Isokydön kaupunginosan katualuetta.

Asemakaavan muutoksella poistuu:

19. eli Terholan kaupunginosan lähivirkistysaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu seuraavat tonttijaot:

Kortteliin 1971 tontit 1-3, kortteliin 1972 tontit 1-7, kortteliin 1973 tontit 1-5, kortteliin 1974 tontit 1-6, kortteliin 1975 tontit 1-3, kortteliin 1976 tontit 1-11.

Asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen liittyy rakentamistapaohje ja tonttikorkokartta, jotka ovat asemakaavaselostuksen liitteenä.

Käsittelyvaiheet:

Nähtävänä AKL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti
1.10.-31.10.2025

Kaupunkikehityslautakunta 27.1.2026 § 7
Nähtävänä AKL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti
11.2.-13.3.2026

Kaupunkikehityslautakunta 14.4.2026 § 33
Kaupunginhallitus 27.4.2026 § 119
Kaupunginvaltuusto 18.5.2026 § 33

KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT

18.5.2026 § 33



JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

Päiväys 15.1.2026

Tarkistettu 31.3.2026

JARDdno

2024-730

Kaavatunnus

190023

Suunnittelija

Werner Vähä-Impola

Piirtäjä

Werner Vähä-Impola

Tallennusnimi

Ak_19_23

Mittakaava

1:2000

Koordinaatisto

ETRS GK 25, N 2000

Hannele Selin
Kaavoitusjohtaja

Werner Vähä-Impola
Arkkitehti