

Terholan uusi asuinalue

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (AKL 63 §)



Asemakaava ja Asemakaavan muutos

Dnro: JARDno-2024-730

Kaavatunnus: 190023

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tehtävänä on kertoa osallisille:

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

Sisällysluettelo

Sisällysluettelo.....	2
1 Mitä tapahtuu ja missä?.....	3
2 Mitä on suunnitteilla?	4
3 Suunnittelun lähtötiedot	5
4 Osalliset.....	9
5 Miten ja milloin voi osallistua?.....	10
6 Asemakaavan vaikutusten arviointi	13
7 Aikatauluarvio.....	13
8 Mielenpääteet aloitusvaiheessa.....	13
9 Yhteystiedot	14

Kansikuva: Vähä-Impola, W. (2025). Terholan liikuntapuisto Idänpääntieltä. Valokuva.

1 Mitä tapahtuu ja missä?

Terholan (19.) kaupunginosaan valmistellaan asemakaavaa ja asemakaavan muutosta nimeltä Terholan uusi asuinalue. Asemakaavan muutos laaditaan Järvenpään kaupungin asemakaavoituksen virkamiestyönä. Tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (AKL 63§) saa tietoa, missä vaiheessa ja millä tavoin osalliset voivat vaikuttaa asemakaavan suunnitteluun. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan tarkistaa asemakaavan valmisteluvaiheen aikana tarpeen mukaan.

1.1 Suunnittelualue



Ote opaskartasta (Järvenpään karttapalvelu 12/2025). Suunnittelualan likimääräinen sijainti ja rajausta punaisella.

Asemakaava-alue sijaitsee Terholan kaupunginosassa, Terholan ja Isokydön kaupunginosien rajan läheisyydessä. Asemakaavasuunnittelu koskee Terholan liikuntapuistoa, Idänpääntietä ja Kytöperäntiekujaa ympäröiviä lähivirkistysalueita. Alue rajautuu pohjoisessa Kytöperäntiekujan tontteihin ja yksityisiin peltoalueisiin, lännessä Idänpääntien peltoalueisiin ja tontteihin, lounaassa Kytöpuistoon, etelässä Ahotiehen ja Impoonkatuun, sekä idässä metsänrajaan. Asemakaava-alueen ulkopuolinen ympäristö on pientalovaltaista asuin-aluetta, metsää ja peltoaluetta.

Asemakaavan muutoksen ulkopuolelle jää suurin osa Kytöperänkujasta ja sen varrella oleva asuinalue.

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee voimassa olevassa asemakaavassa urheilu- ja virkistyspalvelualueeksi eli VU-alueeksi merkittyä Terholan liikuntapuistoa (186-401-1-2635), kaavoittamatonta Idänpääntien katualueen pohjoispäätä Isokydöntien risteyksessä (osa 186-401-1-2637), Kytöperänkujaa ympäröiviä lähivirkistysalueita (186-401-1-1413, 186-401-1-1414 ja 186-401-1-1415) ja kaavoittamatonta kolmion muotoista aluetta lähivirkistysalueiden vieressä. Suunnittelualueita voidaan muuttaa tarpeen mukaan asemakaavasunnitteluprosessin edetessä.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 135 000 m² tai 13,5 ha.

Etäisyys keskustan rautatieasemalle on 1,3 km linnuntietä ja matkaa on katuja pitkin kävellessä noin 2 km eli noin puolen tunnin kävelymatka. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee noin 240 metrin päässä lounaassa.

1.2 Aloite tai hakija

Asemakaavan muutos ja kaava-aloite tehdään Järvenpään kaupungin aloitteesta.

Asemakaava-aloite on esitelty vuoden 2024 kaavoituskatsauksessa ja kaavoitussuunnitelmassa (Kh 15.1.2024 § 3) nimellä *Terholan uusi asuinalue*.

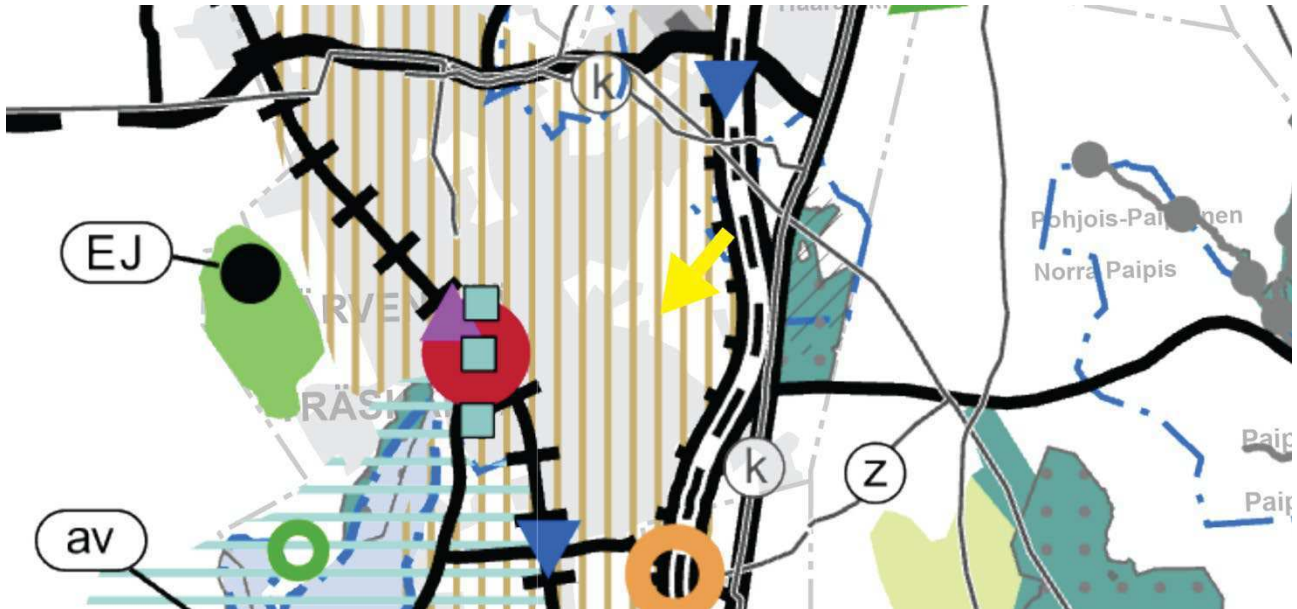
2 Mitä on suunnitteilla?

Terholan liikuntapuistolle varatun alueen asemakaavaa tarkistetaan toteutuneen liikuntapuiston rakenteiden mukaiseksi. Samassa yhteydessä tutkitaan pientalorakentamisen mahdollistamista osassa aluetta. Urheilu- ja virkistyspalvelualueen rajausta päivitetään ja Idänpääntien katualuetta levennetään. Idänpääntien varrella kulkeva ulkoilureitti ohjataan kulkemaan Kytöperänkujan itäpäädyn vierestä. Koko asemakaava-alueelle varataan riittävät alueet hule- ja pintavesien käsittelyä varten.

Asemakaavan valmistelua ohjaa Järvenpään yleiskaava 2040.

Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

3.2 Maakuntakaava

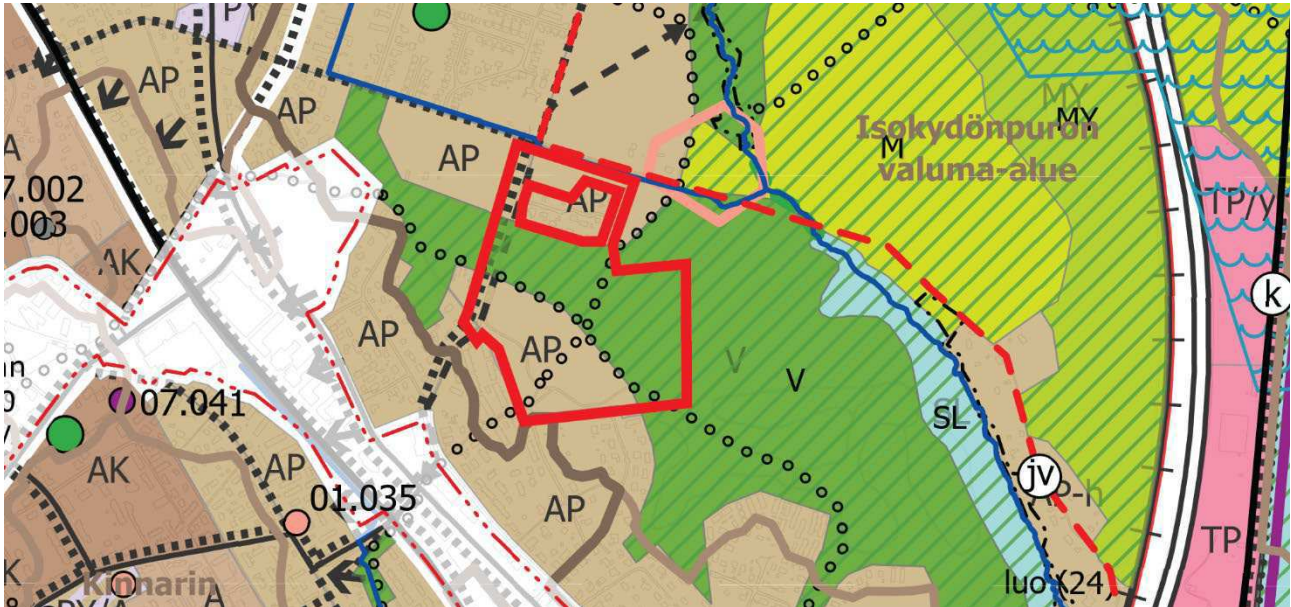


*Ote maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmäkartasta (Uudenmaan liiton karttapalvelu 3/2024).
Suunnittelualueen likimääräinen sijainti osoitettu keltaisella nuolella.*

Alue on Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa (lainvoimainen KHO 13.3.2023)
taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä (ruskea pystyraidoitus).

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.

3.3 Yleiskaava



Ote Järvenpään yleiskaavasta 2040 (Karttapalvelu 3/2024). Suunnittelualueen rajaus punaisella.

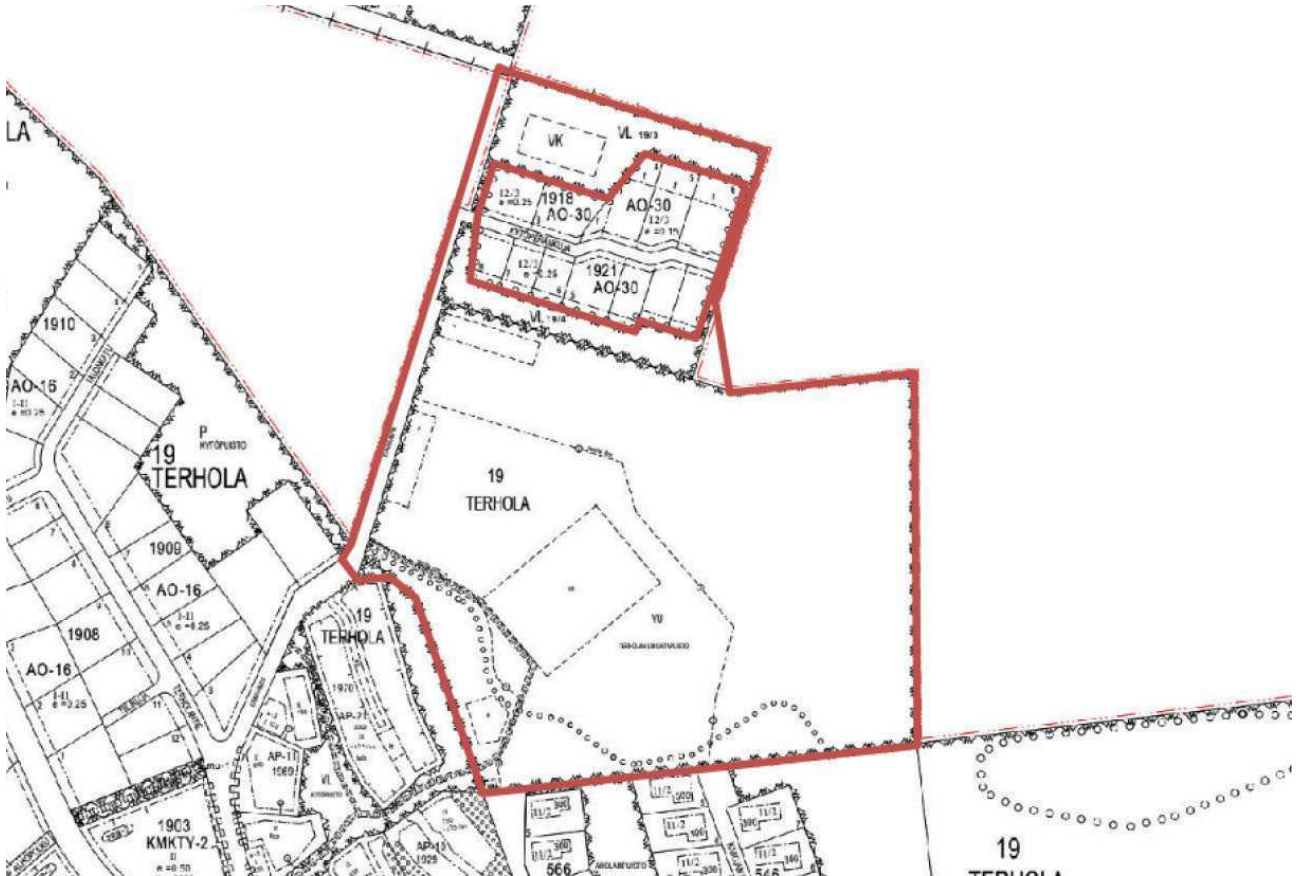
Järvenpään kaupungin yleiskaavassa 2040 (KV 14.12.2020 § 80 ja 22.3.2021 § 16, lainvoimainen 22.6.2021) suunnittelualue on merkitty etelässä **Pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP)**, joka varataan ensisijaisesti monipuoliselle pientalovaltaiselle asumiselle sekä sitä palveleville lähipalveluille sekä alueen luonteeseen soveltuvalle elinkeinotoiminnalle.

Pohjoispuoli suunnittelualueesta on **viheraluetta (V)**, joka varataan yleiseen virkistystoimintaan, ulkoiluun ja luonnon kokemiseen. Alueella sallitaan vain ulkoilua tai muuta virkistystoimintaa palveleva rakentaminen, hulevesien hallintaan tarkoitetut rakenteet sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevat rakennukset ja rakenteet (MRL:n mukainen rakentamisrajoitus). Pohjoispuoli kuuluu myös **viheralueverkostoon** (vihreä vinoraidoitus). Viheralueverkostoa ylläpidetään ja kehitetään virkistystoiminnoiltaan ja luonnonympäristöltään monimuotoisena, kullekin alueelle luonteenomaisena ja eri käyttäjäryhmiä palvelevana kokonaisuutena.

Idänpääntiehen on merkitty **liikenteen yhteystarve** (katkoviiva nuolenpäällä), joka jatkuu Haarajoen asemanseudulle. Idänpääntien mukaisesti kulkee myös **Pyöräilyn pääreitti** (musta pisteiviiva), jolla kiinnitetään erityistä huomiota pyöräilyn järjestelyjen sujuvuuteen, selkeyteen ja turvallisuuteen. AP ja V alueiden rajalla ja läpi kulkee **Virkistysten ja ulkoilun pääreittejä** (musta palloviiva), jotka ovat virkistysten ja ulkoilun kannalta merkittäviä yhteyksiä tai yhteystarpeita.

Suunnittelualueen ulkopuolella koillisessa on **paikallisesti arvokas kulttuuriympäristö** (Vaaleanpunainen viiva). Isokydöntiellä suunnittelualueen rajalla kulkee **purkuoja** (sininen viiva) ja **uusi ohjeellinen jätevesiviemäri** (punainen katkoviiva). Suunnittelualueen etelässä on **Valuma-alueen** (ruskea viivamerkintä) raja.

3.4 Asemakaava



Ote voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmäkartasta (12/2025). Suunnittelualue rajattu punaisella.

Suunnittelualueella on pääosin voimassa oleva asemakaava (19/13), joka on vahvistettu 4.9.2006.

Suunnittelualan kortti on käyttötarjoitukseltaan urheilu- ja virkistyspalvelualue (VU, Terholan liikuntapuisto). Puiston eteläpuolella kulkee ohjeellinen yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa, sekä ulkoilureitti. Jalankululle ja pyöräilylle varatun alueen varrelle on osoitettu ohjeellinen pallokenttä (up) ja ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa (le). Alueen sisällä kulkee maanalainen vesijohto (v) kuuden metrin rasiiteella ulkoilureitin varrella ja viemärijohto (j) kuuden metrin rasiiteella jakaa puistoalueen keskeltä kahtia. Asemakaavassa esitetyt johtolinjat ovat rasiitteiden keskilinjoja. Puistoalueen sisälle on Idänpääntien varteen osoitettu kaksi ohjeellista pysäköimispaikkaa (p).

Pohjoispuolella on lähivirkistysalueiksi (VL) määrättyjä alueita. Näistä lähivirkistysalueista pohjoisimpaan on osoitettu toteutumaton ohjeellinen varaus leikkikentälle (VK).

Idänpääntie ja Kytöperänkuja ovat katualuetta.

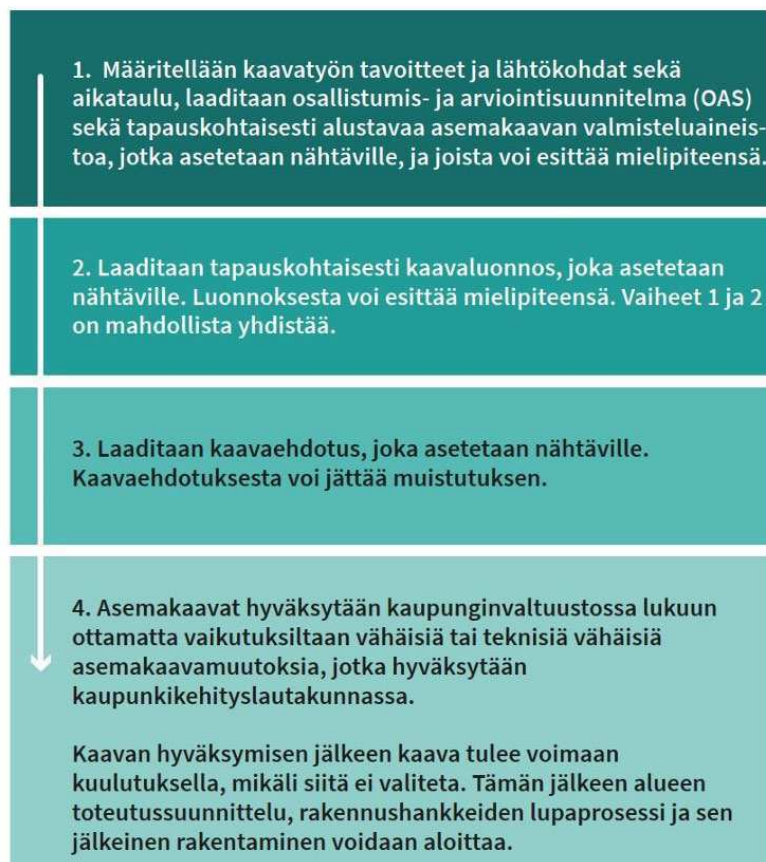
4 Osalliset

- Asemakaava-alueen maanomistajat
- Naapuritonttien omistajat, haltijat ja asukkaat
- Lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät sekä asukasyhdistykset
- Järvenpään kaupungin viranomaiset
- Järvenpään Vesi
- Uudenmaan liitto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Lupa- ja valvontavirasto
- Elinvoimakeskus
- Museovirasto
- Helsingin kaupungin museo/Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Keski-Uudenmaan vesiensuojelun liikelaitoskuntayhtymä
- Teleoperaattoriyritykset tms.
- Teknisten verkostojen toimittajayritykset tms.
- Suomen luonnonsuojeluliitto Järvenpää ry
- Järvenpää-Seura ry
- Muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Osallisia voivat olla myös kaikki kuntalaiset, joita alueen kehittäminen kiinnostaa

5 Miten ja milloin voi osallistua?

5.1 Asemakaavan laatimisvaiheet ja osallistuminen

Kaavoitusprosessin vaiheet (asemakaavan laatiminen tai muutos)



5.2 Tiedottaminen

Kaikista osallisten kuulemisvaiheista tiedotetaan kaupungin verkkosivulla, kuulutukset: <https://www.jarvenpaa.fi/kuulutukset> ja Keski-Uusimaa -lehdessä sekä lähettämällä kirje, kaava-alueen ja kaava-alueeseen rajoittuvien alueiden maanomistajille ja haltijoille. Lisäksi kuulemisvaiheista tiedotetaan muita osallisia, ja niitä, jotka ovat kaavan laatijalta kirjallisesti tiedotusta pyytäneet, ja antaneet yhteystietonsa tiedotusta varten. Jos asemakaavoituksen aikana järjestetään yleisötilaisuus, siitä ilmoitetaan kuulutuksen yhteydessä Järvenpään verkkosivuilla tai erikseen tiedottamalla.

5.3 Aloitusvaihe

Asemakaavatyön käynnistymisestä ja siihen liittyvästä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) valmistumisesta tiedotetaan siten kuin edellä on kerrottu. OAS on nähtävillä suunnittelutyön ajan Järvenpään kaupungin verkkosivuilla sekä Järvenpää-infossa (Sibeliuksenkatu 8, 3. kerros, käynti rakennustyömaan aikana Mannilantien kautta).

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

OAS ja asemakaavan ja asemakaavan muutoksen valmistelua varten laadittu alustava viitesuunnitelma oli julkisesti nähtävillä 30 päivää syksyllä (2.10.–31.10.2024). (OASin aloitusvaiheen Liite 1. Terholan uusi asuinalue viitesuunnitelma "OTAVA").

5.4 Valmisteluvaihe

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen luonnos- ja muu suunnitteluaineisto asetettiin nähtäville mielipiteiden antamista varten (1.10.-31.10.2025) (AKL 62, MRA 30) Järvenpään kaupungin verkkosivuilla ja Järvenpää-infoon. Asemakaava-aineistoa on nähtävillä myös Järvenpään kaupungin verkkosivuilla.

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen luonnoksesta pyydettiin ennakolausunnot seuraavilta tahoilta:

- Viranomaiset:
 - Uudenmaan liitto
 - Uudenmaan ELY-keskus
 - Väylävirasto
 - Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
 - Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
 - Keski-Uudenmaan vesiensuojelun liikelaitoskuntayhtymä
 - Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä KUVESI
 - Museovirasto
 - Helsingin kaupunginmuseo/Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset
 - Järvenpään Vesi
- Suomen luonnonsuojeluliitto Järvenpää ry
- Vantaan Energia Keski-Uusimaa Oy
- Tuusulanjärven Lämpö Oy
- Auris Energia Oy
- Caruna Oy
- Elisa Networks Oy
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- DNA Finland Oy

- Valokuitunen Oy
- Global Connect Oy
- Täyskuitu Etelä-Suomi Oy
- Nivos Oy
- Telia Oyj
- FNE Finland Oy
- GasGrid Finland Oy
- Järvenpää-Seura ry
- Digita Oy
- Cinia Oy

5.5 Ehdotusvaihe

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

Asemakaava ja asemakaavan muutos ehdotus laitetaan nähtäville Järvenpään kaupungin verkkosivuille sekä Järvenpää-infoon. Asiasta tiedotetaan osallisille, kuten edellä on kerrottu.

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

5.6 Hyväksymisvaihe

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaava ja asemakaavan muutos ehdotuksen. Päätöstä koskeva hyväksytty pöytäkirja julkaistaan kaupungin verkkosivulla: Kokoukset ja päätöksenteko. Asemakaavan hyväksymisestä ilmoitetaan myös kuulutuksella kaupungin verkkosivuilla: Kuulutukset. Kaupunginvaltuuston päätöksestä on mahdollisuus valittaa 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaamisesta Helsingin hallinto-oikeuteen, ja Helsingin hallinto-oikeuden päätöksestä valitusluvalla edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Kaupunginvaltuuston päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Järvenpään kaupungin kirjaamosta.

Asemakaava tulee voimaan kuulutuksella, lainvoiman saaneesta päätöksestä kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla kuulutukset: [Kuulutukset ja ilmoitukset | Järvenpää \(jarvenpaa.fi\)](#)

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

6 Asemakaavan vaikutusten arviointi

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

Asemakaavan valmistelemista varten alueelle laadittiin rakennettavuus- ja hulevesiselvitykset ja tehtiin luontokartoitus. Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo teki arkeologisen inventoinnin alueelle.

7 Aikatauluarvio

- Asemakaavatyö käynnistyi syksyllä 2024 (AKL 63 §). OAS, sekä asemakaavan ja asemakaavan muutoksen alustava viitesuunnitelma olivat nähtävänä 30 päivää.
- Asemakaavaluonnos oli nähtävänä syksyllä 2025 (AKL 62 §) 30 päivää.
- Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäväksi arviolta talvella 2026 (AKL 65 §, MRA 27§) 30 päivää.
- Tavoitteena on, että kaavamuutos siirtyy hyväksymiskäsittelyyn (Kauke ltk, KH ja KV) keväällä 2026.

8 Mielipiteet aloitusvaiheessa

Onko alueella tärkeitä paikkoja, maankäytöllisiä kehittämiskohteita tai ongelmia, joita ei ole lähtötiedoissa huomioitu? Jos haluat tuoda esiin omia maankäytöllisiä näkemyksiäsi suunnittelualueeseen liittyen, ota yhteyttä asemakaavoittajaan tai Järvenpää-infoon (ks. yhteystiedot). Kaavaprosessille kirjattavat mielipiteet toivotaan toimitettavan Järvenpään-infoon, josta kaavoittaja saa ne myös tietoon.

9 Yhteystiedot

Järvenpää-info

040 315 2880

www.jarvenpaa.fi

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

Sibeliuksenkatu 8, PL 41, 04401 Järvenpää

Sähköpostiosoitteet ovat muotoa: etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi

Asemakaavoitus

Arkkitehti Werner Vähä-Impola (p. 040 315 2979)

Asemakaavapäällikkö Milla Nummikoski (p. 040 315 3886)

Liikenne

Liikennesuunnittelija Mikko Kaukinen (p. 040 315 3003)

Maankäyttö- ja karttapalvelut

Maanmittausinsinööri Ville Vistbacka (p. 040 315 2446)

Kaupunkitekniikan suunnittelu

Suunnittelu- ja valvontainsinööri Veera Bergström (p. 040 315 2144)

Järvenpään Vesi

Vesihuoltopäällikkö Teemu Keitaanpää (p. 040 315 2033)