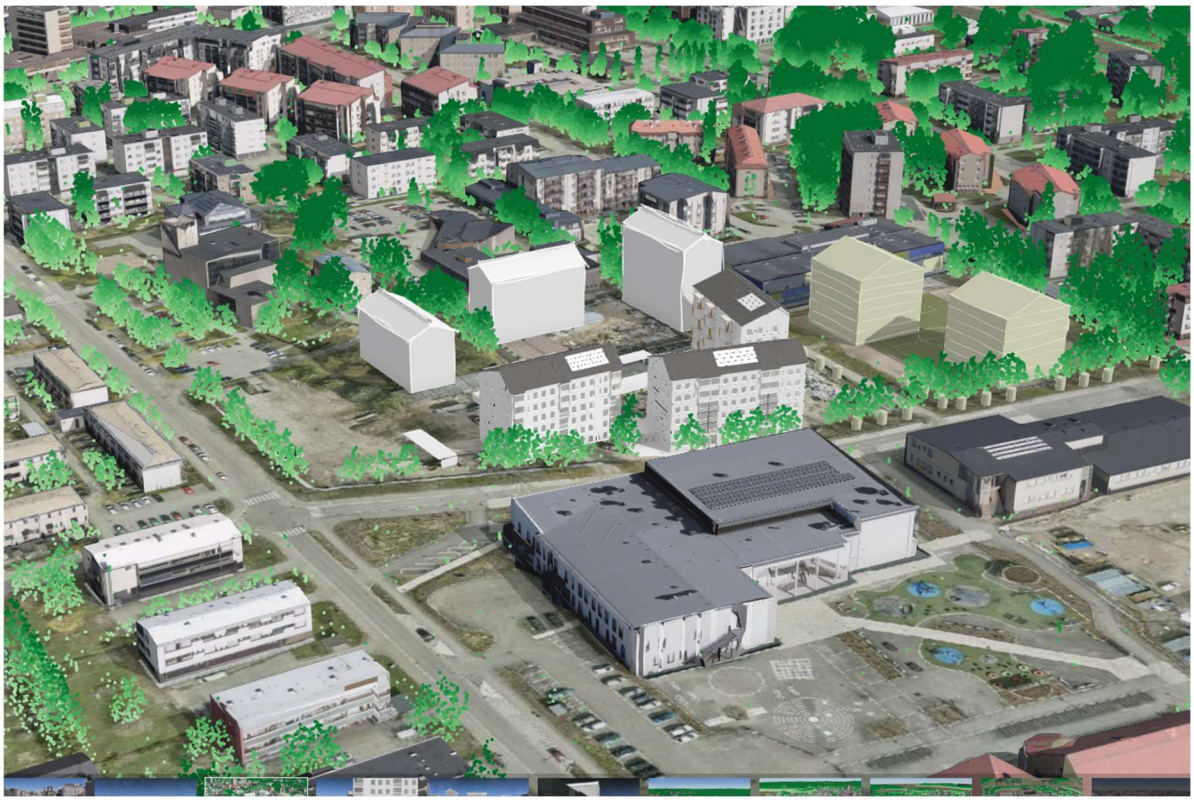
17.4.2026
tark. 4.9.2026

# JYK Urheilukadun pohjoispuoli

## Asemakaavan muutos

## Selostus

JARDno-2019-1092
Kaavatunnus 010105



| | |
|---|---|
| Vireilletulosta ilmoittaminen | kuulutus 16.4.2025 |
| Osallistumis- ja arviointisuunnitelma | 23.4.2025 |
| Asemakaavaluonnos nähtävänä AKL 62§, MRA 30§ | 27.8.-26.9.2025 |
| Kaupunkikehityslautakunta | 5.5.2026 § 43 |
| Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä AKL 65§ ja MRA 27§ | 20.5.-18.6.2026 |
| Kaupunkikehityslautakunta | pvm § |
| Kaupunginhallitus | pvm § |
| Kaupunginvaltuusto hyväksynyt | pvm § |

# Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT ..... 4
Tunnistetiedot ..... 4
Kaava-alueen sijainti ..... 4
Kaavan nimi ja tarkoitus ..... 5
Tausta-aineistoja ..... 6
2. TIIVISTELMÄ ..... 7
Kaavaprosessin vaiheet ..... 7
Asemakaava ..... 7
Asemakaavan toteuttaminen ..... 9
3. LÄHTÖKOHDAT ..... 9
Selvitys suunnittelualueen oloista ..... 9
Suunnittelutilanne ..... 43
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET ..... 50
Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset ..... 50
Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset ..... 52
Osallistuminen, yhteistyö ja kaavaprosessin kulku ..... 52
Viranomaisyhteistyö ..... 61
Asemakaavan tavoitteet ..... 62
Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset ..... 65
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS ..... 78
Kaavan rakenne ..... 78
Mitoitus ..... 78
Palvelut ..... 79
Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ..... 79
Aluevaraukset ..... 80

Kaavan vaikutukset ..... 86
Ympäristön häiriötekijät ..... 101
Kaavamerkinnät ja -määräykset ..... 102
Nimistö ..... 102
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS ..... 102
Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat ..... 102
Toteuttamisen ajoitus ..... 102
Toteutuksen seuranta ..... 102

# 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## Tunnistetiedot

JYK Urheilukadun pohjoispuoli
Asemakaavan muutos
Diaarinumero JARDno-2019-1092
Kaavatunnus 010105
Asemakaavan muutos koskee:
1. eli Keskuksen kaupunginosan korttelin 117 Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YO-5) ja siihen liittyviä puisto- ja katualueita.
Asemakaavan muutoksella muodostuu:
1. eli Keskuksen kaupunginosan kortteleihin 117 ja 170 Asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK-71), Asumista palvelevat yhteiskäyttöiset korttelialueet (AH-11 ja AH-12) ja niihin liittyvät katualueet.

Laatija: Järvenpään kaupunki, Kaupunkikehitys, Kaupunkisuunnitteluyksikkö
Yhteyshenkilö: Paula Sidoroff-Eskelinen, PL 41, 04401 JÄRVENPÄÄ, puhelin 040 315 2985, sähköposti etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi

## Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee noin 0,5 km Järvenpään keskustan rautatieasemalta etelään, Urheilukadun pohjoispuolella. Suunnittelualueeseen sisältyvät Järvenpään Yhteiskoulun (JYK) entinen koulutontti (tontti 1-117-13) ja sen viereinen pallokenttäalue (1-9903-4) sekä näihin liittyviä katualueita. Suunnittelualue rajautuu etelässä Urheilukatuun ja Urheilukujaan, idässä kerrostalotontteihin, pohjoisessa ammattiopisto Spesian tonttiin ja Kirkkopolkuun sekä lännessä Kansakoulunkatuun. Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 2,7 ha. Suunnittelualueeseen lukeutui vireilletulovaiheessa Kansakoulunkatu 28 eli Keskustan päiväkodin tontti, joka on luonnosvaiheessa poistettu asemakaavamuutoksen aluerajauksesta. Suunnittelualueen rajausta on asemakaavaluonnosvaiheessa tarkennettu lisäämällä siihen tonttirajojen tarkistamiseksi osia Urheilukadusta ja Kirkkopolusta.




Suunnittelualue Järvenpään opaskartalla, likimääräinen rajaus sinisellä. Kansakoulunkatu 28 eli Keskustan päiväkodin tontti on poistettu suunnittelualueen rajauksesta asemakaavoituksen vireilletulon jälkeen (punainen yliviivaus)

## Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutoksen nimi on JYK Urheilukadun pohjoispuoli.

Asemakaavan muutoksella tutkitaan koulukäytöstä poistuneen Järvenpään Yhteiskoulun tontin ja viereisen pallokentän muuttamista asuinkerrostalojen korttelialueeksi Järvenpään yleiskaavan 2040 mukaisesti. Asemakaavasuunnittelussa tutkitaan yleiskaavan lähipuiston sijainti ja rajaus sekä huomioidaan jalankulku- ja pyöräily-yhteydet, hulevesilinja, kulttuuriympäristöarvot ja pohjavesialue.

Suunnittelualueelle tavoitellaan kaavoituksen aloitusvaiheessa noin 6-8 kerrostaloa ja rakennusoikeutta noin 15 000-19 500 k-m2 yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Rakentamisennusteen (v. 2025) mukainen tavoite on noin 250 asuntoa ja 300 uutta asukasta. Asemakaavan luonnosvaiheessa tutkittu rakennusoikeuden enimmäismäärä mahdollistaa alueelle arviolta 290 asuntoa ja 390 uutta asukasta. Alueen suunnittelusta ja toteutuksesta on asemakaavoituksen luonnosvaiheessa syksyllä 2025 järjestetty suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu, jonka yhteydessä valittujen toteuttajakumppaneiden tontinkäyttösuunnitelmien myötä rakentamisen tavoitteita on tarkennettu yhteissuunnittelussa, tavoitteena toteuttaa viihtyisää ja monipuolista asumista ydinkeskustan tuntumaan.

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Otteet ilmakuvista, muutokset kaava-alueella
3. a) Puuston ja kasvillisuuden kevytinventointi
   b) Alustava perustamistapalausunto (tontti 2), insinööritoimisto Lepistö 16.11.2025
   c) JYK-asemakaava-alue, pohjavesilausunto, insinööritoimisto Lepistö 25.8.2026
4. Liikenneselvitys
5. Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY
6. Uudenmaan kulttuuriympäristöt
7. JYK Rakennushistoriaselvitys
8. Kulttuuriympäristön hoitosuunnitelman kohteet suunnittelualueella ja lähiympäristössä
9. Melutarkastelut
10. Lyhennelmät lausunnoista, mielipiteistä ja muistutuksista sekä kaavoituksen vastineet
11. Asemakaavaluonnos
12. Asemakaavaluonnoksen viitesuunnitelmatarkastelu
13. Varjostustarkastelut, suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailuvaihe
14. Kaupunkimallitarkastelut päälähestymissuunnista
15. Näkymätarkastelut RKY-alueen suunnasta
16. a) Asemakaavan seurantalomake
    b) Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) toteutumisen arviointi
17. a) Ilmastovaikutusten KILVA-arviointi
    b) Alueellinen viherkerroin (ARVO) -tarkastelut (09/2026)
18. a) Ehdotusvaiheen asemakaavakartta ja määräykset
    b) Asemakaavakartta ja -määräykset
19. Rakentamistapaohje

## Tausta-aineistoja

- Järvenpään yleiskaavan 2040 taustaselvitykset
- Resurssiviisas Järvenpää-tiekartta (KV 11.11.2019 § 83) ja toteutussuunnitelma 2020-2023 Kaukeltk 29.10.2020 § 46); Hyvinvointi- ja turvallisuussuunnitelma 2026-2029 (Kv. 26.5.2025 § 44, voimassa 1.1.2026 alkaen)
- Järvenpään liikenne-ennuste ja liikennejärjestelmäsuunnitelma 2040 (Sitowise 2020)
- Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelma, meluselvitys (Sitowise 2020)
- Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelman ilmanlaatuselvitys (Sitowise 2019)
- Järvenpään pyöräliikenteen kehittämissuunnitelma 2018
- Missä maat on mainiommat, Uudenmaan kulttuuriympäristöt (Uudenmaan liitto 2022)
- Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelma (Ramboll 2017, päivitetty 2018)
- Järvenpään maisemaselvitys (MA-Arkkitehdit Oy, 2000)

- Järvenpään viherrakenteen arvot ja hyödyt (SYKE, Järvenpään kaupunki 2016)
- Järvenpään luontotyyppiselvitys 2015, päiv. 2019 (Faunatica)
- Järvenpään pienvesiselvitys 2017 (Pöyry Finland)
- Järvenpään hulevesisuunnitelma 2013 (FCG)
- Järvenpään tekninen hulevesisuunnitelma 2016 (Pöyry Finland)
- JYK kouluhanke, asemakaavan muutos, Liikenteelliset tarkastelut (Sitowise 2018)
- JYK yhtenäiskoulukeskus, asemakaavamuutos: meluselvitys ja tärinäselvitys (Sitowise 2018)
- JYK, Urheilukatu 7-9 Rakennushistoriaselvitys (Ark-byroo 2024 / Mestaritoiminta)
- Maaperän tutkimusraportti, Urheilukatu 7-9 (ORTEK 2024 / Mestaritoiminta)
- Maaperän pilaantuneisuustutkimus 17.10.2025 (Ins.tsto Lepistö / Järvenpään kaupunki)
- JYK Urheilukadun pohjoispuoli, puuston ja kasvillisuuden kevytinventointi 07/2025
- Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu, tontinkäyttösuunnitelma-aineistot ja tarkastelut
- Alustava hulevesiselvitys (tontti 2), insinööritoimisto Lepistö 18.11.2025
- Järvenpään keskustan pohjavesialueen suojelusuunnitelma (Kaukeltk 5.5.2026 §44)

# 2. TIIVISTELMÄ

## Kaavaprosessin vaiheet

| | |
|---|---|
| Vireilletulosta ilmoittaminen | kuulutus 16.4.2025 |
| Osallistumis- ja arviointisuunnitelma | 23.4.2025 |
| Asemakaavaluonnos nähtävänä AKL 62§, MRA 30§ | 27.8.-26.9.2025 |
| Kaupunkikehityslautakunta | 5.5.2026 § 43 |
| Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä AKL 65§ ja MRA 27§ | 20.5.-18.6.2026 |
| Kaupunkikehityslautakunta | pvm § |
| Kaupunginhallitus | pvm § |
| Kaupunginvaltuusto hyväksynyt | pvm § |

## Asemakaava

Asemakaavan muutoksella osoitetaan entinen Järvenpään yhteiskoulun (JYK) tontti ja sen viereinen pallokenttäalue asuinkerrostalojen alueeksi (AK-71), asumista palveleviksi yhteiskäyttöisiksi korttelialueiksi (AH-11 ja AH-12) sekä näiden välinen alue Nahkalinnan aukioksi, johon lukeutuu Koulupoluksi nimetty jalankulun ja polkupyöräilyn yhteys. Osia koulutontin ja puiston reuna-alueista on muutettu kaduksi, mahdollistaen kunnallistekniikan saneerauksille riittävät aluevaraukset.

Asemakaavan muutos mahdollistaa entiselle koulutontille Kansakoulunkadun varteen kaksi kolmen 5-8-kerroksisen kerrostalorakennuksen kokonaisuutta, rakennusoikeudeltaan 5830 k-m2 ja 6850 k-m2, joista molemmille osoitetut yhteiskäyttöiset korttelialueet piha- ja pysäköintiratkaisujen toteutukselle. Urheilukadun varren pallokentän alueelle asemakaavamuutos mahdollistaa arviolta kahden tai kolmen enintään seitsemänkerroksisen kerrostalon rakentamisen, rakennusoikeutena 6000 k-m2, sekä autopaikoitusta enintään kahteen tasoon, etäisyydet viereisiin rakennuksiin huomioiden.

Asuinrakennusoikeutta asemakaavamuutoksella muodostuu yhteensä 18 680 k-m2, jonka lisäksi aukioon liittyvillä rakennusaloilla sallitaan toteutettavaksi yhteensä 200 k-m2 ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia liike- toimisto-, työ- ja julkisten lähipalveluiden tiloja. Talousrakennusoikeutta on osoitettu tontinkäyttöluonnoksissa osoitetun tarpeen mukaisesti 40 k-m2 ja 80 k-m2. Varsinaisen rakennusoikeuden määrä suhteessa tonttien pinta-alaan vastaa likimain yleiskaavassa tavoiteltua tonttitehokkuutta e=1. Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun mukaisten tontinkäyttösuunnitelmien perusteella laaditun asemakaavaehdotuksen asuinrakennusoikeuden mukaan alueelle voisi tulla arviolta noin 300 asuntoa ja noin 350-400 asukasta.

Korttelialueiden väliin on osoitettu keskeinen jalankulun ja polkupyöräilyn yhteys Koulupolku vehreästi toteutettavana aukiona, toteuttaen yleiskaavan mukaista lähipuistoa sekä sisällyttäen sen aluevaraukseen merkittävä hulevesivesilinja. Nykyisiä korttelialueiden reunoja on sisällytetty katualueisiin säilyttäen tonttienvarren puustoa jatkossa katupuina, mahdollistaen kulkuyhteyksien parantaminen sekä varaten alueita lumitilaksi ja hulevesien käsittelyä varten.

Kulttuuriympäristöarvoja on huomioitu rakennusalojen sijoituksella ja kerrosluvuissa siten, että näkymät ja yhteys RKY-alue Järvenpään kirkon kellotapuliin säilyy pääsaapumissuunnista. Läntisen korttelialueen rakennusala on rajattu ottaen huomioon kirkon ja alueen eteläpuoleisen uuden JYK yhtenäiskoulukeskuksen sisäänkäynnin välille muodostuva kaupunkikuvallinen akseli. Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen saadun palautteen johdosta kirkkoa lähimpien kahden rakennuksen rakennusten kerroslukua on madallettu yhdellä kerroksella, kuudesta viiteen ja seitsemästä kuuteen kerrokseen kirkon kaupunkikuvallisen ja institutionaalisen aseman turvaamiseksi paremmin, sekä täydennetty asemakaavaselostusta vaikutusten arvioinnilla suhteessa valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin, jonka lisäksi asemakaavan kaikille rakennusaloille on lisätty vesikaton ylimmän kohdan ylin sallittu korkeusasema, huomioiden että kirkkoa lähimpänä olevan rakennuksen harja ei ylitä kellotapulin korkeusasemaa.

Suunnittelualueen asuinkerrostalotonteille on lisätty pohjaveden suojelua ja hulevesien käsittelyä koskevat asemakaavamääräykset, jonka lisäksi asemakaavan yleismääräyksenä on rakentamista suunniteltaessa selvitettävä ja estettävä mahdolliset haitalliset vaikutukset pohja- ja orsiveteen sekä lähialueen kiinteistöjen rakenteisiin. Rakentamishankkeilta edellytetään liitettävän

rakentamislupahakemukseen pohjaveden hallintasuunnitelmat, jossa esitetään pohjaveden suojelun periaatteet, rakentamisen aikaisten hulevesien hallintasuunnitelmat sekä pohjaveden tarkkailuohjelmat. Korttelialueille on osoitettu alueen osat, joilla olemassa oleva, erityistä maisemallista / kaupunkikuvallista arvoa omaava puusto tulee säilyttää (s-3), alueet joilla oleva puusto tulee ensisijaisesti säilyttää, mutta korvata, mikäli säilyttäminen ei rakentamisen vuoksi ole mahdollista sekä istutettavat alueen osat, jonka lisäksi puustoa tulee säilyttää tai istuttaa asemakaavamääräyksen mukaisesti 1 puu / rakentamattoman tontin osan 100 m2 kohti, noudattaen asemakaavamääräyksessä asetettua viherkertoimen vaatimusta (vähintään 1). Ajoneuvoliittymät uusille tonteille järjestetään Kansakoulunkadulta ja Urheilukadun itäosasta.

Totetutusta ohjaamaan on laadittu korttelialueita, yleisiä alueita sekä pohjavesialuetta koskevat rakentamistapaohjeet.

Asemakaava-alueelle tulee laatia erillinen tonttijako asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

## Asemakaavan toteuttaminen

Kaupungin tavoitteena on, että rakentaminen suunnittelualueella alkaisi vuonna 2027 ja ensimmäiset asukkaat muuttaisivat vuonna 2028. Asemakaavaa voi ryhtyä toteuttamaan, kun kaavan hyväksymispäätös on saanut lainvoiman, asemakaavan muutos kuulutettu voimaan sekä tarvittavat kiinteistötekniset toimenpiteet suoritettu.

# 3. LÄHTÖKOHDAT

## Selvitys suunnittelualueen oloista

### Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue käsittää Urheilukadun pohjoispuolelle sijoittuvan Järvenpään Yhteiskoulun (JYK) entisen koulutontin, jonka sisäilmavaurioituneet rakennukset on tontin keskelle jätettyä kiinteistömuuntamoa lukuun ottamatta purettu. Nykytilanteessa suunnittelualueelle sijoittuu joitakin rakennuskontteja. Tontin Kansakoulunkadun puolella on hiekkakenttäaluetta ja kirkon yhteydessä puustoista aluetta, josta osa on asemakaavassa suojeltu. Entisen koulutontin itäreunassa on Lepolan asuinalueelta keskustaan johtava jalankulun ja polkupyöräilyn yhteys, jonka itäpuolella on asemakaavan mukaiseen puistoon sijoittuva pallokenttä, jonka reunalla koivupuustoinen alue.

Suunnittelualue sijoittuu Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelman alueelle, jolla on useita inventoituja rakennuskohteita. Suunnittelualueen vieressä on valtakunnallisesti merkittäviin

rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY) kuuluva kohde Järvenpään kirkko ja suunnittelualueesta noin 300 metriä etelään valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY) ´Tuusulan Rantatien kulttuurimaisema. Suunnittelualue sijoittuu keskustan pohjavesialueelle. Suunnittelualueen lähiympäristöön sijoittuu Järvenpään Yhteiskoulun alue ja Keskusurheilukenttä, ammattiopisto Spesia, Järvenpään kirkko ja seurakuntakeskus sekä yhtenäisesti rakentuneita pien- ja kerrostalokorttelialueita.

## Luonnonympäristö

*Maisema*

Suunnittelualue kuuluu maisemamaakuntajaossa Eteläiseen rantamaahan ja edelleen eteläiseen viljelyseutuun. Järvenpään maisemaselvityksessä (MA-arkkitehdit 29.12.2000) suunnittelualue on inventoitu kaupunkirakenteen osaksi, joka sijaitsee vanhalla alavalla viljelyalueella. Suunnittelualueen pohjoisosassa / pohjoispuolella on keskusta-alueen harvoja moreeniselänteitä (Kirkonmäki). Suunnittelualueeseen liittyvät Urheilukatu ja Kansakoulunkatu ovat 1950-luvun katuverkostoa. Suunnittelualue sijoittuu etelän suunnasta tarkasteltuna osaksi Sipoontien pohjoispuolen tiivistä ja edelleen tiivistyvää kaupunkikeskustaa, jonka osalta kasvun mahdollisuudet ovat myös korkeaan rakentamiseen.

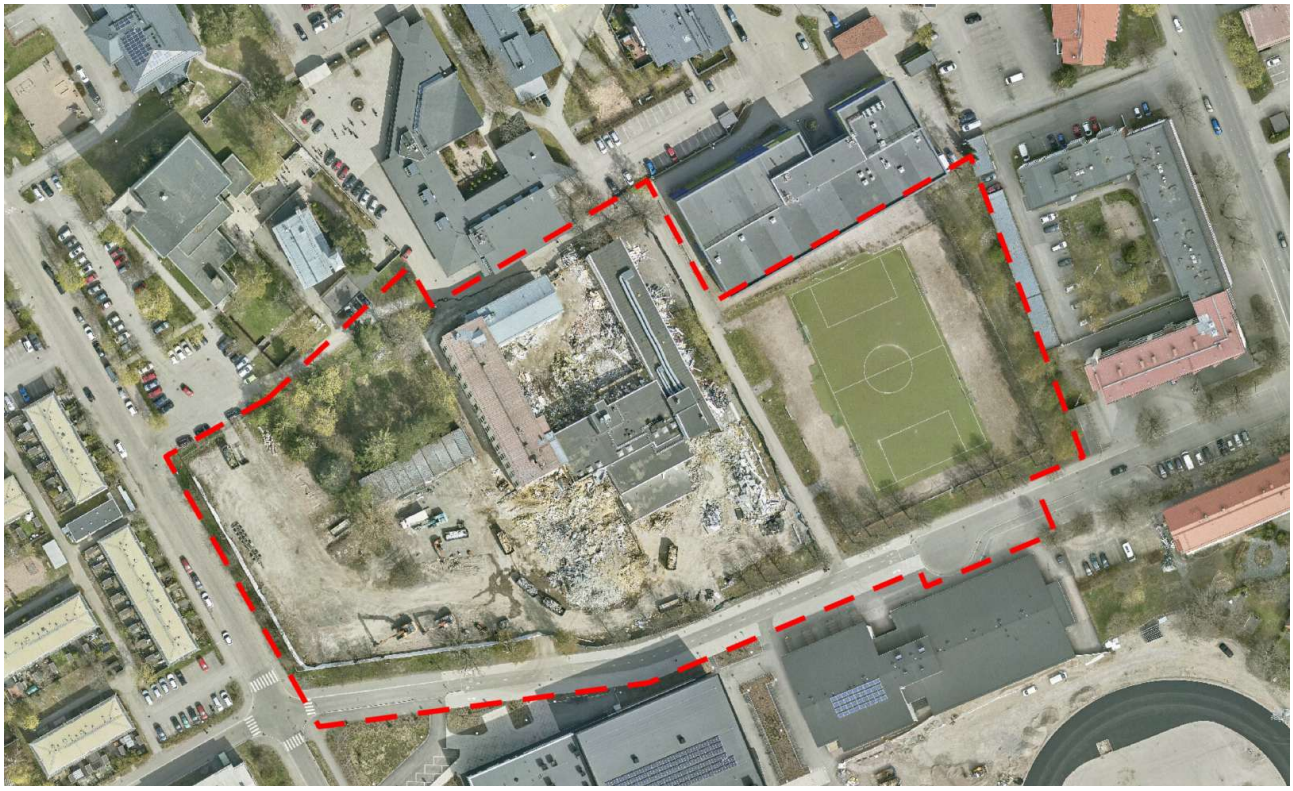


Näkymä suunnittelualueen suuntaan etelästä valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) ´Tuusulan Rantatien kulttuurimaisema´ suunnasta: Sipoontiehen rajautuvaa kaupunkisiluettia, joka on syntynyt entisen alavan viljelyalueen rakennuttua. (09/2022 Street Smart by Cyclomedia katunäkymäkuvat)

Suunnittelualueella ja sen lähimaisemassa on tapahtunut viime vuosina useita muutoksia: suunnittelualueen useina eri vuosikymmeninä rakentunut vanha koulurakennuskokonaisuus on purettu ja Urheilukadun eteläpuolelle rakennettu Uusi JYK yhtenäiskoulukeskus sekä moduulikoulu piha-alueineen, sekä tehty Keskusurheilukentän perusparannusta stadionrakenteineen, jotka ovat korvanneet alueelle tunnusomaista 1950-luvun rakennuskantaa. Koulutoiminnan siirtymävaiheessa Urheilukadun pohjoispuolelta eteläpuolelle on alueella ollut myös erilaisia väliaikaisia järjestelyitä, mm. koulutilojen osalta. Muutoksia on nähtävissä ilmakuvista eri ajankohdilta, kaavaselostuksen liitteenä **(Liite 2).**

*Kasvillisuus*

Suunnittelualue on rakennettua kaupunkiympäristöä, jossa kasvillisuus on pääosin kulttuurivaikutteista. Suunnittelualueelle sijoittuu koristekasvillisuutta, sekä puustoa tontin reunoille ja kulkuyhteyksien varsille sijoittuvina puuriveinä, pallokentän itäpuolella olevana koivikkona sekä entiselle koulutontille kirkon viereiselle alueelle vapaampimuotoisena kasvillisuusalueena. Puustoisemmalla alueella on entisen vahtimestarin rakennuksen pihapiiriin kuulunutta kasvillisuutta ja Kirkkopolun kohdalla on myös asemakaavalla suojeltua puustoa. Entisen koulutontin itäosassa, hiekkakenttäalueen reunalla, on kookkaita erilajisia yksittäispuita. Puulajeina katua reunustamassa on pääosin lehmus, seassa yksittäispuina mm. koivu, leppä ja tammi, joista alueen lounaisosassa on erikoisempia monihaaraisia kasvumuotoja. Kirkon viereisellä puustoisemmalla alueella inventoituina lajeina ovat mm. mänty, kuusi, vaahtera, pihlaja, tuomi, pihdat, lehtikuusi ja poppeli sekä kriikunat, onnenpensas ja pähkinäpensas. Suunnittelualueella on jonkin verran nurmialueita ja muutoin hiekka-alueita. Paikoin piha-alue on koulukäytön ja sittemmin rakennusten purkamisen myötä kulunut ja hiekkapintainen.

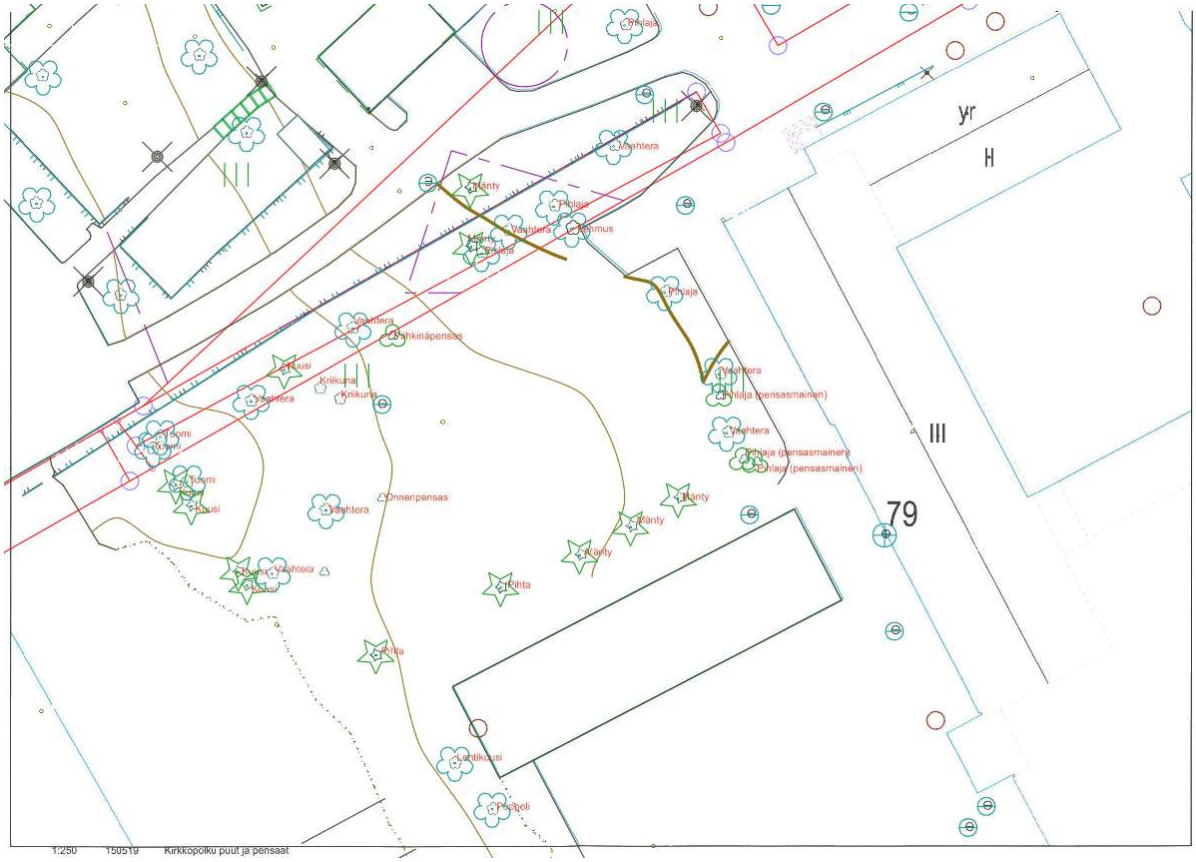


Suunnittelualueen kasvillisuutta ortoilmakuvassa (2024).



Vasemmalla kuva suunnittelualueelta vanhan kirkon suuntaan. Oikealla kuva Kirkkopolulta itään Kansakoulunkadun suuntaan; asemakaavalla suojeltu mänty.

Entisen yhteiskoulutontin ja kirkon välisellä alueella on asemakaavassa suojeltua puustoa, asemakaavamääräyksenä: *´Alueen osat, jolla olevia luonnonsuojelun kannalta arvokkaita puita ei saa kaataa eikä muuten vahingoittaa´.* Suojeltu sekä sitä lähellä oleva puusto on inventoitu vuonna 2019 (15.5.2019 / Järvenpään kaupunki, maankäyttö- ja karttapalvelut). Asemakaavassa säilytettäväksi oli osoitettu yksi yksittäinen havupuu Kirkkopolun ja kirkon tontin rajalla, jota ei enää ole, sekä Kirkkopolun eteläpuolella puuryhmä, joka käsittää karttatulkinnan mukaan neljä havupuuta ja 1-2 lehtipuuta. Yksittäinen havupuu todettiin inventointikäynnillä tuhoutuneeksi ja puuryhmän läntisin havupuu pystyyn kuolleeksi. Puuryhmän itäisimmät puut ovat pohjakarttatulkinnan mukaan lehmus ja iäkäs pihlaja sekä läntisemmät havupuut mäntyjä, joista yksi ulottautuu Kirkkopolun ylle.




Asemakaavalla suojellun ja lähialueen puuston kartoitus ja lajistoinventointi (15.5.2019 / Järvenpään kaupunki, maankäyttö- ja karttapalvelut). Asemakaavan suojeltu puusto on merkitty liilalla pistekatkoviivalla.

Asemakaavamuutoksen laadinnan yhteydessä on kaavamuutosalueelle tehty puuston ja kasvillisuuden kevytinventointi (07/2025), jossa on tehty havaintoja alueen kasvillisuudesta sekä kartoitettu lajistoa ja puuston kuntoa, sekä tarkistettu vuonna 2019 tehty inventointi. Puuston ja kasvillisuuden kevytinventointi on asemakaavaselostuksen liitteenä **(Liite 3a)**.

Suunnittelualueelle ei sijoitu Järvenpään luontotyyppiselvityksen 2015 (Faunatica) kohteita tai luonnonmuistomerkkejä. Suunnittelualueella ei ole tiedossa luonnonsuojelualueita, suojeluohjelmien alaisia alueita, luonnonsuojelulain mukaan suojeltavia alueita tai metsälain mukaan suojeltavia alueita. Viherrakenteen arvot ja hyödyt –selvityksessä (2016) rakentamisen ulkopuolisilta alueiltaan suunnittelualue on pinnoittamattomia urheilualueita ja tonttivihreää - aluetta on käytetty opetustoimintaan.

*Eläimistö*
Suunnittelualueella ei ole tiedossa erityistä Järvenpään eläimistöinventointien lajistoa.

*Pinnanmuodot*
Entinen yhteiskoulutontin itäosa ja pallokentän alue on pinnanmuodoiltaan pääosin tasaista, noin korkeusasemassa 44,6..45,0 metriä merenpinnan yläpuolella, maaston laskiessa alueen länsiosassa Kansakoulunkadun ja Urheilukadun suuntiin noin korkeusasemaan 42,3 metriin mpy. Maasto nousee edelleen Seurakuntakeskuksen ja vanhan kirkon suuntaan, Kirkkopolun pohjoispuolella, noin 47 metriin mpy.

*Maaperä, rakennettavuus*
Suunnittelualueen maaperä on maaperäkarttatarkastelun perusteella pääosin savea. Entisen yhteiskoulutontin pohjoisreunalla, ulottuen kirkon ja seurakuntakeskuksen alueelle, on kalliota.



Ote maaperäkartasta, vaaleanvihreät alueet ovat savea, tummanvihreät kalliota (GTK / Järvenpään paikkatietoaineistot)

Suunnittelualueelta on maaperätietoja kaupungin pohjatutkimusrekisterissä, joka käsittää pohjatutkimustietoja kaupunkitekniikan suunnittelupalvelujen numeerisesta sekä maankäyttö- ja karttapalvelujen paperiarkistosta. Suunnittelualueelta on tiedossa maaperätutkimukset vuosilta 1968-1978 (nrot 133, 337 ja 314). Pohjatutkimuksessa nro 133 (koulun C-osa, 14 tutkimuspistettä) mainitaan maalajeina savi, hiekka ja sora ja kairaukset ovat päättyneet kovaan pohjaan 1,8 - 5,5 metrin syvyydellä. Pohjatutkimuksessa 337 (alapiha, pallokenttä ja Urheilukadun varsi, 10 tutkimuspistettä) kairaukset ovat päättyneet kiveen, lohkareeseen tai kallioon, Kansakoulunkadun varrella noin 16 metrin syvyydellä, josta itään noin 9-10 metrin syvyydellä. Palloilukentän alueella kairaukset ovat päättyneet 5,67-9,80 metrin syvyydellä. Pohjatutkimuksessa 314 vuodelta 1977 (neljä tutkimuspistettä Yhteiskoulun pihassa) maalajeina mainitaan sora, sorainen savi, savi, hietainen savi, hiesu ja hiesuinen moreeni. Kallio, kivi tai kova pohja on tullut vastaan syvyydessä 2,10-3,70 metriä.

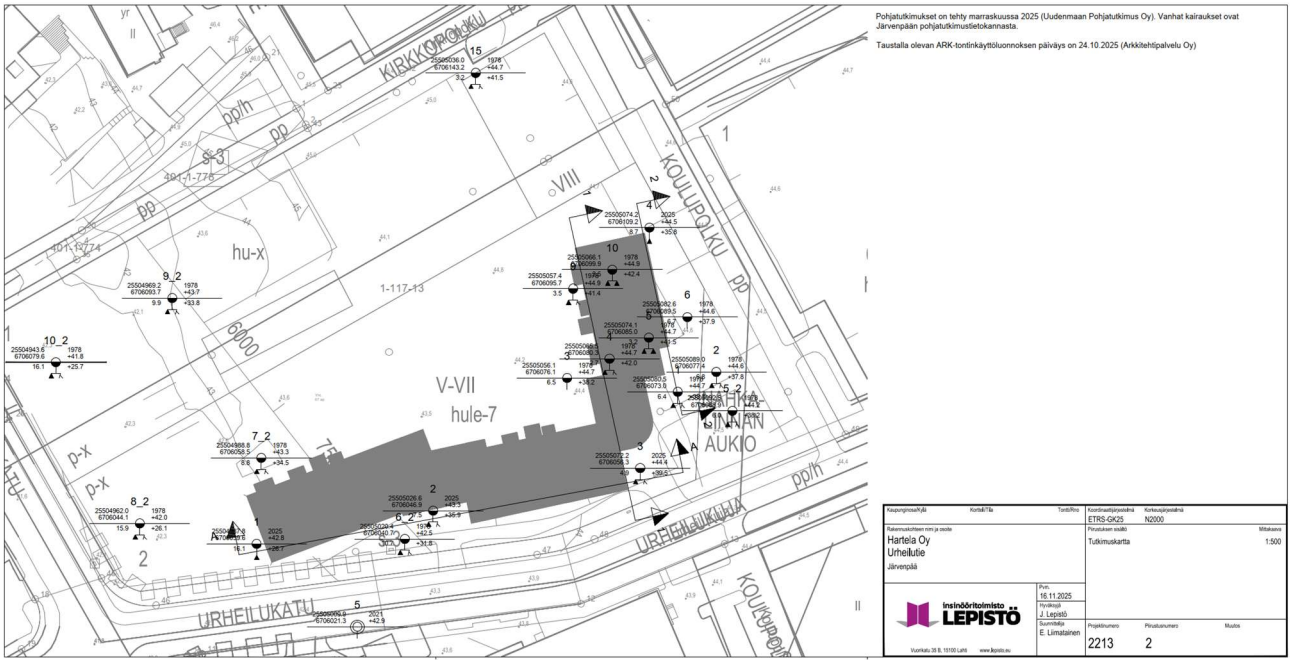
Alueelle tehtyjen maaperän pilaantuneisuustutkimusten mukaan GTK-karttapalvelun perusteella alueen maaperä on kalliomaata ja savea ja täyttömaana alueelle on tuotu hiekkaisia/soraisia maa-aineksia (ORTEK 15.8.2024; insinööritoimisto Lepistö 17.10.2025)




Ote suunnittelualueelle tehtyjen maaperätutkimusten sijainnista (Kaupunkitekniikan suunnittelupalvelut, pohjatutkimusrekisteri, 13.6.2025)

Alueelle on suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun yhteydessä teetetty tulevan rakennuttajan toimesta alustava perustamistapalausunto tontille 2 (insinööritoimisto Lepistö, 16.11.2025, **Liite 3b**), jossa yhteydessä tehtiin 4 kpl painokairauksia, otettiin maanäytteitä joista tutkittiin rakeisuus ja vesipitoisuus sekä asennettiin työnaikainen pohjavesiputki. Lisäksi käytettävissä olivat kaupungin 1970-luvun painokairaustietoja. Suunniteltujen rakennusten alueella kairausten pituus vaihteli 3,5-16 metrin välillä. Keskimäärin 1…1,5 metrin paksuisen täyttökerroksen alapuolella maaperä oli pehmeää savea, jonka paksuus vaihteli noin metristä kymmeneen metriin ja oli paksuimmillaan rakennusalueen länsireunassa. Savikerroksen alapuolella oli kivinen pohjamoreenikerros, jossa kairaukset etenivät pääosin lyömällä. Osa kairauksista eteni useita metrejä moreenissa ja osa pysähtyi noin puolen metrin jälkeen kiveen, kallioon tai lohkareeseen.

Pohjamoreenikerroksen paksuutta ei pystytty tarkkaan arvioimaan sillä kalliopinnan tasoa ei varmistettu porakonekairauksilla. Perustamistavaksi rakennuksille on arvioitu paaluperustus tukipaalujen varaan ja alapohjien toteuttaminen kantavina.



Ote suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun yhteydessä tontille 2 tehdystä maaperätutkimuskartasta (Insinööritoimisto Lepistö 16.11.2025), josta ilmenee perustamistapalausunnossa käytetyt maaperätutkimuspisteet, 4 uutta ja 15 aiempaa kairausta (tontinkäyttöluonnos pvm. 24.10.2025, Arkkitehtipalvelu Oy)

*Pohjavesi*

Kaava-alue sijoittuu Järvenpään keskustan (0118601) muulle vedenhankintakäyttöön soveltuvalle 2-luokan pohjavesialueelle. Pohjavesialueen luokitusta ja rajausta on tarkistettu 03/2018 1-luokasta 2-luokkaan Keskuskoulun vedenottamon poistuttua käytöstä (Ympäristötiedon karttajärjestelmä Karpalo). Keskuskoulun vedenottamolla ei ole Vesilain tarkoittamia vedenottamon suojavyöhykkeitä.
Järvenpään keskustan pohjavesialue on pieni (noin 0,48 km²), tiiviisti rakennettu ja pohjaveden muodostuminen on vähäistä, arviolta noin 200 m³/vrk. Alueen pohjaveden määrällinen ja kemiallinen tila on kuitenkin arvioitu hyväksi. Muodostuma on peitteinen ja synkliininen, eli se kerää ympäristöstään vettä. Maaperärakenne koostuu pääosin paksusta savikerroksesta, joka sijaitsee täyttömaan alla. Savikerroksen paksuus vaihtelee, ja sitä on paikoin yli 20 metriä. Saven alla esiintyy paikoin hiekka- ja moreenikerroksia ennen kalliopintaa. Korttelin 114 alueella havaittiin rakennekerrosten alla 7,5–13,5 metriä paksu savikerros, jonka alla oli ohut

moreenikerros. Uusien havaintoputkien yhteydessä savikerroksen todettiin ulottuvan noin 13–18 metrin syvyyteen ennen moreenia ja kalliota. Pohjaveden painetason arvioidaan olevan noin 2–3 metrin syvyydessä maanpinnasta. Pohjaveden virtaus suuntautuu pääosin pohjoisesta ja koillisesta kohti länsi-lounasta sekä eteläosan entistä vedenottamoa. Pohjavesi purkautuu Tuusulanjärveen. Kirkon kohdalla sijaitseva kallioinen mäki ulottuu pohjavedenpintaa korkeammalle ja toimii osittaisena virtausesteenä. (Järvenpään keskustan pohjavesialueen suojelusuunnitelma, Sitowise 2026)

Välittömästi suunnittelualueelta ei ole aiempia pohjaveden pinnankorkeustietoja. Urheilukadun eteläpuolella Urheilukentän moduulikoulua varten tehdyissä pohjatutkimuksissa (Mestaritoiminta / Geopalvelu Oy, 11.6.2018) on pohjaveden pinnankorkeus ollut noin 0,6 - 0,7 metriä maapinnasta (pvm 21.5.2018, tutkimuspisteet 10 ja 12). Tästä noin 100 m etelään, Keskuskoulun / opistojen talon tuntumasta olevien pohjavesitietojen mukaan pohjavesipinnan vaihteluväli maan pinnasta on ollut noin 0,33 - 3,35 metriä (v. 2012, pohjatutkimusrekisteri 07/2018). Kesällä 2019 tehdyissä mittauksissa pohjavedenpinnan ja putken yläpään välinen ero on ollut 1,18 - 2,47 metriä.

Kaupungin järjestämän suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun yhteydessä tulevan rakennuttajan toimesta teettämässä alustavassa perustamistapalausunnossa tontille 2 (insinööritoimisto Lepistö, 16.11.2025, **Liite 3b**) asennetussa työnaikaisessa pohjavesiputkessa todettiin pohjaveden pinnan olevan tasolla + 38,33 eli noin 5 metrin syvyydellä maanpinnasta. Vesipinta putkessa ei välttämättä mittaushetkellä ollut asettunut lopulliseen korkoonsa. Pintaveden ei tutkimusalueella todettu imeytyvän maaperään kohteessa olevan vettäläpäisemättömän savikerroksen vuoksi. Asemakaavamuutoksen pohjavesivaikutusten arvioinnin tueksi on laadittu pohjavesilausunto (Insinööritoimisto Lepistö 25.8.2026, JYK-asemakaava-alue, lausunto, **Liite 3c**).

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on tarkasteltu alueelle aiemmin laadittujen asemakaavamuutosten pohjatutkimuksia, joiden mukaan Keskustan pohjavesialueen pohjoisosassa on aiempien rakennushankkeiden yhteydessä todettu, että pohjavesi on varastoitunut savikerroksen alapuoliseen moreenikerrokseen ja sen painetaso alueella on yleisesti ollut noin 1-2m:n syvyydellä maanpinnasta. Seurantaa on tehty pohjavesialueen pohjoisosassa ja välittömästi pohjoispuolella vuodesta 2017, sekä vuosina 2020-2023 automaattisilla mittareilla. Seurannan mukaan (Mannilantien ja Helsingintien risteys) pohjaveden taso vaihdellut välillä n.+41,60…+41,10, maanpinnan ollessa putken kohdalla +43,20. Yhteiskouluntien ja Helsingintien risteyksen läheisyydessä olevassa putkissa pohjaveden taso on vaihdellut välillä n.+40,50…+40,10, maanpinnan ollessa putken kohdalla +42,20. Orsivettä on esiintynyt saven yläpuolisissa täyttökerroksissa ja sen tason on arveltu olevan keskustan pohjavesialueen pohjoisosassa / pohjoispuolella noin tasojen +39…+41 välillä. Orsivesi ei ole ollut suoraan yhteydessä pohjaveteen.

(Perhelän korttelin orsiveden mittapisteet). Suunnittelualueella pohjavesi on melko pinnassa, mutta alueella tai viimeisimmissä rakennushankkeissa (Perhelä, Sävelpuisto, St1) ei ole tavattu pohjavettä, jonka painetaso olisi maanpinnan yläpuolella.

Keskustan pohjavesialueelle on keväällä 2025 käynnistetty suojelusuunnitelman laadinta, jonka on valmistunut 2026 alussa (Kaukeltk 5.5.2026 §44) ja sen tuloksista on saatu tietoa kaavasuunnittelun tueksi. Suojelusuunnitelman erityispiirteenä on tarkastelun kohteena olevan pohjavesialueen sijoittuminen tiiviisti rakennetulle kaupunkikeskusta-alueelle. Suojelusuunnitelman laadinnan yhteydessä on todettu, että pohjaveden suojana on paksu savikerros ja painetaso ulottuu uusissa tarkkailupisteissä, joista suunnittelualuetta lähin on Kansakoulunkadun varressa, lähimmillään noin 2 metriä maanpinnasta. Suojelusuunnitelman yhteydessä on esitetty ennen keskustan pohjavesialueelle sijoittuvien suunniteltujen rakennushankkeiden aloitusta tehtäväksi ennakkotarkkailua 4…6 kertaa vuodessa. Seurannan ensimmäiset mittaukset on tehty suojelusuunnitelman yhteydessä ennen vuodenvaihdetta 2025-2026, jolloin pohjaveden pinnankorkeudesta saadaan tietoa vähintään vuoden ajalta, ennen asemakaavamuutoksessa suunnitellun rakentamisen aloittamista. Pohjaveden pinnantason vuotuisten muutosten seurannalla pystytään pinnantason vaihtelun muutoksiin varautumaan tulevassa rakentamisessa. Suojelusuunnitelman jälkeisiä pohjaveden seurantamittauksia on tehty 6.2. ja 7.4.2026, jolloin pohjaveden syvyys suunnittelualueen läheisyydessä olevassa tarkkailupisteessä on ollut 1,54 ja 2,45 metriä (putken päästä mitattuna). Jatkomittauksissa pohjaveden pinta on ollut 2,63 (11.5.2026), 2,68 (9.6.2026), 2,67 (14.8.2026) (SW3, putken päästä mitattuna).

Suunnittelualueen läheisyydessä on tiedossa puupaalutettuja rakennuksia ja rakenteita, jotka tulee ottaa huomioon alueen rakentamisessa. Tiedossa olevien puupaaluisten rakennusten ja rakenteiden tiedot on välitetty rakentajille huomioon otettaviksi rakennushankkeen edetessä.

*Suojelualueet*

Alueella ei ole tiedossa luonnonsuojelualueita, suojeluohjelmien alaisia alueita eikä luonnonsuojelulain tai metsälain mukaan suojeltavia alueita, tai rauhoitettuja luonnonmuistomerkkejä. Entisen JYK koulutontin ja kirkon välissä Kirkkopolulla on asemakaavassa suojeltua puustoa, määräyksellä: *Alueen osa, jolla olevia luonnonsuojelun kannalta arvokkaita puita ei saa kaataa eikä muuten vahingoittaa* (s-merkintä). Puut on inventoitu vuonna 2019 (ks. selostuksen kohta ´kasvillisuus´).

## Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Suunnittelualueella ei nykytilanteessa ole väestöä, koska alueet on varattu julkisille palveluille. Lähiympäristöön sijoittuu pien- ja kerrostaloasumista. Asemakaavan muutosalueelle tavoitellaan rakentamisennusteen (v. 2025, asemakaavoituksen luonnosvaiheessa) mukaisesti noin 300 uutta asukasta. Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun mukaisten tontinkäyttösuunnitelmien mukaisen asuinrakennusoikeuden (18850 k-m2) myötä alueelle voisi asemakaavaehdotuksen mukaan tulla arviolta noin 380 asukasta (50 k-m2 / asukas).

Yhdyskuntarakenne

Asemakaavan muutosalue sijoittuu Järvenpään kerrostalovaltaisesti rakentuneen keskusta-alueen ja ydinkeskustan eteläpuolelle käsittäen ympäristöineen julkisluonteista, seurakunnallista sekä oppilaitosrakentamista. Alueen itäpuolelle Mannilantien varrelle sijoittuu kerrostalovaltaista asuinrakentamista ja länsipuolelle pienipiirteisempää pienkerrostalo- ja rivitalorakentamista. Suunnittelualue on nykytilanteessa rakentamaton. Tontille oli sijoittunut useassa eri vaiheessa rakentunut Järvenpään Yhteiskoulun yläkoulu, jonka toiminnot ovat siirtyneet vaiheittain kadun eteläpuolelle rakennettuun moduulikouluun sekä vuonna 2023 valmistuneeseen yhteiskoulukeskukseen, tiivistäen oppilaitostoimintaa samalla tontilla vanhan kansakoulun ja Juholan koulun kanssa. Koulu- ja viereiset keskusurheilukentän liikuntatoiminnot on suunniteltu tukemaan toisiaan ja Urheilukadun pohjoispuoleinen korttelialue on vapautunut yleiskaavan mukaiselle asuinrakentamiselle. Järvenpään yleiskaavan 2040 mukaisesti suunnittelualue lähiympäristöineen kuuluu tiivistettävään, aseman vaikutuspiirissä olevaan vyöhykkeeseen (’tiivistyvä asemanseutu’-kaavamerkintä).



Vasemmalla suunnittelualueen ja ympäristön rakeisuutta nykytilanteessa. Oikealla ote ajantasaisesta asemakaavojen yhdistelmästä, josta ilmenee suunnittelualueen ja ympäristön kaupunkirakennetta; tummanruskealla pääosin asuinkerrostalorakentamista käsittävät korttelialueet, vaaleanruskealla pien- ja rivitalotyyppistä rakentamista käsittävät alueet ja liilalla värillä julkisluonteiseen kirkolliseen, päiväkoti- ja oppilaitosrakentamiseen varatut korttelialueet. Suunnittelualueen rajaus punaisella.

Kaupunkikuva/Taajamakuva

Kaupunkikuvassa suunnittelualueelle leimallista ovat viereinen kirkollisten rakennusten ja seurakuntakeskuksen muodostama rakennuskokonaisuus, yhtenäiset rivi- ja kerrostalojen rakennuskokonaisuudet Kansakoulunkadun varrella, sekä lähiympäristöön sijoittuva 1950-luvun rakentaminen (ks. Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelman kohteet jäljempänä). Spesia ammattiopiston Kuntola-rakennus erottuu kaupunkikuvassa yksittäisenä värikkään julkisivunsa ansiosta avoimen kenttäalueen laidalla, sillä on suunnittelualueelle suuntautuvia ikkunoita.




Näkymäkuvia suunnittelualueen itäosan yli pohjoiseen kohti Spesian rakennusta Urheilukadulta. Oikealla itäosan koivikkoa ja nähtävissä nykyiselle puistoalueelle syntynyt polkuyhteys.

Suunnittelualueen rakennuskanta on voimassa olevan asemakaavan mukaisesti ollut I-III-kerroksisia. Pääosin suunnittelualueen lähiympäristön rakentaminen on korkeudeltaan II-IV-kerroksista, käsittäen osin maanpäällisiä kellarikerroksia. Alueesta koilliseen, Spesian takana on kahdeksan (VIII) kerroksinen 1970-luvulla rakennettu Invantorni -rakennus, joka liittyy 1950-luvun Invan asuinalueeseen. Invalidiliiton Järvenpään koulutuskeskuksen alkuperäiset neljä (IV) kerroksiset rakennukset ovat Järvenpään ensimmäisiä kerrostaloja ja edelleen asuinkäytössä. Koulun alueelta purettu yhteiskoulun rakennuksen vanhin osa 1930-luvulta oli ilmeeltään klassistinen (III-krs).




Yhteiskoulun vanhin osa (vas.) 1930-luvulta oli ilmeeltään klassistinen (rakennusmestari Heikki Siikonen), rakennus on purettu vuonna 2024. Läheiset Järvenpään vanhimmat Invan kerrostalot (arkkitehti Esko Suhonen) 1950-luvulta ovat edelleen asuinkäytössä.




Entinen opistojen talo, Kansakoulunkadun keskuskoulu (v.1952, arkkitehti Arvo Aalto) on asemakaavalla suojeltu. Kirkkoa vastapäätä Kansakoulunkadun länsipuolella on kaksikerroksisia rivitaloja, joiden sisäänkäynteihin on pääsy kadulta. (kuvat kohti etelää).

Suunnittelualueen pohjoispuolella on rakennuksena Järvenpään ainoa valtakunnallisesti arvokas rakennetun kulttuuriympäristön kohde, Järvenpään kirkko. Sen huomionarvoinen kellotapuli sijoittuu kaupunkimallitarkastelun perusteella matalimmillaan lattiakorkeusasemaan +40.80, kirkon katto n. korkeusasemaan +57.00 ja kellotapuli korkeusasemaan +65.30. Vanhan kirkon korkeusasema on +60,10.



Järvenpään kirkon alue on yksi Järvenpään kolmesta valtakunnallisesti arvokkaasta RKY-alueesta. Kirkko ja kellotapuli valaistaan eri aikoina kirkkokalenteriin liittyvällä värityksellä. Kadunpuoleinen lisäpysäköintipaikka seurakuntakeskukselle, sisäpihalla on pääpysäköinti.





Vanha tiilirunkoinen keltainen kirkkorakennus 1940 valmistui aluksi seurakuntataloksi (arkkitehti Yrjö A Vaskinen). Monumentaalinen kirkko on teräsbetoniarkkitehtuuria ja valmistunut 1968 (arkkitehti Erkki Elomaa). Järvenpään yhteiskoulu näkyy kirkon pihalle.




Järvenpään yhteiskoulun (valmistunut 2023, arkkitehti Eero Renell) kulmaan sijoittuu avoin julkisivu ja pääsisäänkäynti. JYK:n takana näkyy lisäksi Kansakoulunkadun vanha opistorakennus (punatiilikattoinen keltainen rakennus taustalla). Kaupunkiakselin maamerkkeinä ovat sekä JYK:n avoin julkisivu, että kirkon kellotapuli.

Suunnittelualueen eteläpuoleinen alue on uudistunut kaupunkikuvallisesti uuden JYK yhtenäiskoulu/monitoimitalon ja keskusurheilukentän perusparannuksen myötä. Uusi JYK -kouluhanketta on esitelty kaupungin päätöksentekoelimissä elo-syyskuussa 2018 ja kaupunkikehityslautakunta hyväksynyt osaltaan hankkeen kaupunkikuvalliset tavoitteet 27.9.2018. ’Uusi JYK sijoittelun kaupunkikuvallisina tavoitteina on laadullisesti korkeatasoinen, kaupunkikuvaa parantava rakennus, joka täydentää kaupunkiakseleita. Pääjulkisivujen tulee olla selkeitä ja sisäänkäyntien havaittavia kaupunkirakenteessa. Rakennuksen tulee huomioida ympäröivän rakennuskannan mittakaava sekä soveltua siihen, sekä olla ympäristöön avoin ja hyvin suuntautuva rakennus. Liikuntaa palvelevien toimintojen ja urheilukenttätoimintojen välillä tulee olla synergia ja ympäristössä kevyt liikenne tulee asettaa ensisijalle.



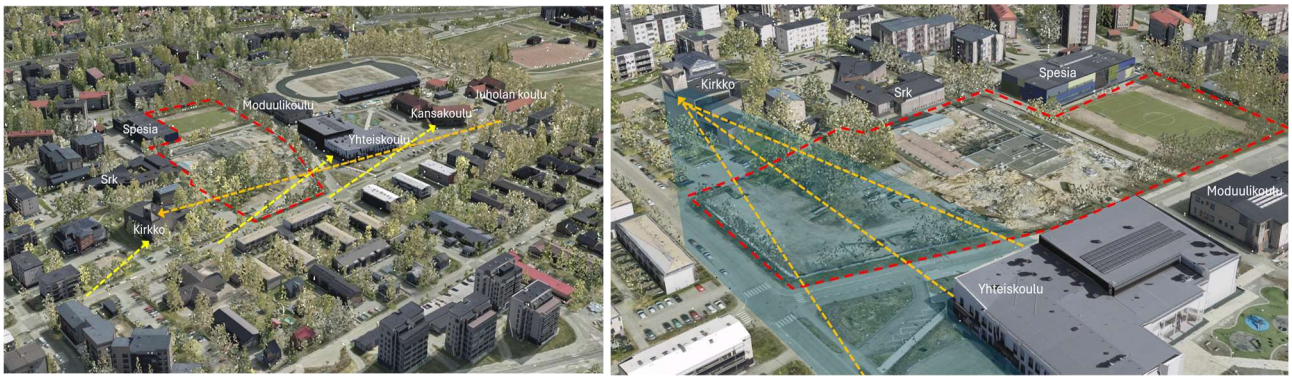
Yhteiskoulun moduulirakennuksen (vas.) ja uuden liikuntahallin (oik.) välistä näkyy Kansakoulunkadun vanha opistorakennus oikealla ja urheilukentän katsomorakenteet.



Suunniteltava alue rajoittuu etelässä yhteiskoulun edestä kulkeviin pyöräkaistoihin.

Uuden JYK yhteiskoulun asemakaavoituksen yhteydessä laadittiin koulun pihan lähiympäristösuunnitelma (Sitowise, 16.11.2018) koulun ja urheilukentän suunnittelun yhteen sovittamiseksi. Koulupolku-kulkuyhteys liittyy ympäröiviin toimintoihin (koulun piha ja keskusurheilukenttä), jota on tarve jatkaa keskustaan. Urheilukatu on keskeiseltä osaltaan pyöräilyn pääväylä, moduulikoulun saattoliikenne on osoitettu Mannilantieltä Urheilukadulle, uuden yhteiskoulukeskuksen saattoliikenne tapahtuu Kansakoulunkadulta.

Asemakaava-alueen ja lähiympäristön merkittävimpiä kaupunkikuvallisia akseleita ovat mm. kirkon kellotapuliin ja julkisten rakennusten sarja Kansakoulunkadulta katsottuna.




Ote Järvenpään kaupunkimallista (06/2025): suunnittelualue luoteesta ja lounaasta. Näkymäakseleita kohti merkittäviä julkisia rakennuksia.

Asuminen

Suunnittelualueelle ei nykytilanteessa sijoitu asumista. Yhteiskoulun tontilla on ollut 1950-luvun vahtimestarin asunto, joka on purettu ennen koulukeskuksen purkamista. Voimassa oleva asemakaava ei mahdollista asumista.

Palvelut

Yhteiskoulun tontille ei nykytilanteessa sijoitu palveluja, koulutoiminnot ovat siirtyneet Urheilukadun eteläpuolelle. Suunnittelualueen pohjoispuolelle sijoittuu Järvenpään kirkon ja seurakuntakeskuksen alue ja ammattiopisto Spesia, sekä eteläpuolelle uusi JYK yhteiskoulukeskus ja moduulikoulu sekä perusparannettu keskusurheilukenttä. Mannilantien varteen ja Urheilukadun/Urheilukujan kulmaukseen kerrostalojen kivijalkaan sijoittuu liiketiloja. Järvenpään ydinkeskustan ja kävelykadun varren palvelut, sekä kunnallisia palveluja, on noin puolen kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Entiselle Yhteiskoulun tontille ei nykytilanteessa sijoitu työpaikkoja. Suunnittelualueen läheisyyteen sijoittuu koulutoimintoihin sekä seurakunnan toimintaan liittyviä työpaikkoja sekä liiketilojen yritystoimintoja.

Virkistys

Suunnittelualueen itäosassa entisen yhteiskoulun tontilla on pääosin koululiikuntaa ja seuratoimintaa palvellut tekonurmipallokenttä, joka on tarkoitus korvata myöhemmin Juholan mäelle toteutettavalla tekonurmikentällä. Suunnittelualueen eteläpuolella on koulutoimintojakin palveleva, nykyisin perusparannettu keskusurheilukenttä ja uudessa yhteiskoulussa on sisäliikuntahalli. Asemakaavamuutoksen yhteydessä tutkitaan yleiskaavassa 2040 osoitetun lähipuiston sijoittuminen ja laajuus. Suunnittelualueen halki kulkeva Koulupolku on kaupunkirakenteen sisäinen virkistyksen ja ulkoilun pääreitti Lepolan asuinalueen ja keskustan välillä, jatkuen edelleen kaupunkikeskustasta kaupungin läntisille asuinalueille. Suunnittelualueen liittyminen ympäristön viherverkostoon tapahtuu nykytilanteessa rakentuneella keskusta-alueella paljolti tonttivihreän avulla.

Liikenne

Suunnittelualueelle ei yhteiskoulun purkamisen jälkeen juuri suuntaudu ajoneuvoliikennettä. Käynti alueelle on kuitenkin nykytilanteessa mahdollista etelästä Urheilukadulta ja aluetta sivuaa lännessä Kansakoulunkatu. Pohjoisessa suunnittelualue rajautuu Kirkkopolku-nimiseen jalankulun

ja pyöräilyn yhteyteen ja alueen halki kulkee etelästä Lepolan alueelta keskustaan johtava varsin runsaasti käytetty jalankulun ja pyöräilyn yhteys (Koulupolku). Kirkkopolku-yhteys ei ole Kansakoulunkadun puoleisessa suunnassa toteutunut nykyisen asemakaavan rajauksen mukaisesti, vaan kulku ohjautuu seurakunnan pysäköintialueen kautta.

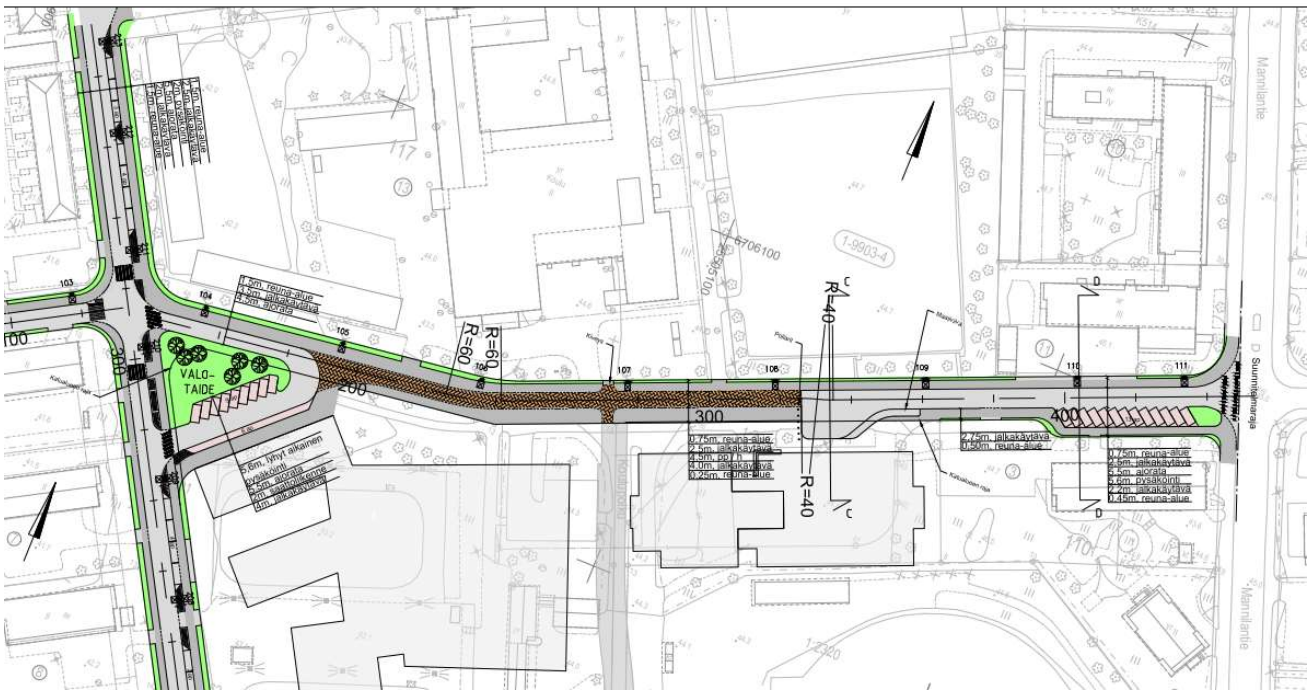
Nykyiseltä luokitukseltaan Urheilukatu ja Kansakoulunkatu ovat asuntokatuja, joille kulku on katu- ja kokoojakatuverkolta lännestä Sibeliuksenväylältä, etelästä Sipoontieltä ja idästä Mannilantietä myöten. Urheilukadun moottoriajoneuvoliikenne on joitain vuosia sitten katkaistu n. 140 metrin matkalta mm. koulutoimintojen muutosten johdosta. Katkaistulla osuudella kadun nimi on Urheilukuja ja osuudelle on toteutettu eroteltu jalankulun ja pyöräilyn yhteys, mutta lisäksi huoltoajo on sallittu. Kansakoulunkadun suunnasta Urheilukatu on yksisuuntainen, kulku ainoastaan poistuvaa JYK:n tonttiliikennettä varten. Suunnittelualueen ympärillä olevien katujen nopeusrajoitus vaihtelee ollen 30 km/h tai 40 km/h. Liikenneturvallisuussuunnitelman mukaisena tavoitteena Järvenpään kaikilla asuntokaduilla nopeusrajoitus on tulevaisuudessa 30 km/h. Kansakoulunkadulla on suunnittelualueen kohdalla molemminpuoliset jalkakäytävät. Pyöräliikenteen pääreitit kulkevat Mannilantiellä, Sibeliuksenväylällä ja Sipoontiellä.

Nykytilanteessa moottoriajoneuvoliikenteen keskimääräinen arkivuorokausiliikenne (KAVL) jakaantuu lähiympäristön kaduilla seuraavasti:

- Kansakoulunkatu, välillä Kirkkopolku-Huvilakatu 700-800 ajon./vrk (mittaus)
- Kansakoulunkatu, välillä Urheilukatu-Sipoontie 800-900 ajon./vrk (mittaus)
- Urheilukadun länsipää 550-700 ajon. vrk (mittaus)
- Sibeliuksenväylä 12 000-13 000 ajon./vrk (mallinnus, Liikennejärjestelmäsuunnitelma)
- Mannilantie 6 000 – 8 000 ajon./vrk (mallinnus, Liikennejärjestelmäsuunnitelma)

Liikenne koostuu pääasiassa asukasliikenteestä, koululiikenteestä sekä ilta-aikaan vapaa-ajan liikenteestä koululle. Kirkolla, koululla ja liikuntapuistossa järjestettävät tapahtumat lisäävät hetkittäin liikennemääriä alueella jonkin verran.

Alueen pysäköinti koostuu kiinteistöjen asukas- ja asiointipaikoituksen lisäksi Kansakoulunkadun varressa olevista pysäköintipaikoista. Alueella on toteutettu suunnittelutyön aikana mm. pysäköintitarkastelu kaupungin toimesta. Pysäköintitarkastelun tarkoituksena oli mm. arvioida keskusurheilukentän tapahtumanaikaisen pysäköinnin suuntautumista lähialueen katuverkolle.




Ote suunnittelualueeseen liittyvästä katujen yleissuunnitelmasta (20.11.2018 Sitowise), josta ilmenee aiemmat suunnittelualueeseenkin liittyvät liikenteelliset periaateratkaisut: Urheilukadun katkaisu koululiikenteen rauhoittamiseksi, Uuden JYK yhtenäiskoulukeskuksen yksisuuntainen saattoliikenne Urheilukadun ja Kansakoulunkadun risteyksessä, moduulikoulun kääntöpaikka sekä kadunvarsipysäköintien toteutus saavuttaessa Mannilantien suunnasta. Yleissuunnitelma on osin tarkentunut laadituilla katusuunnitelmilla.

Järvenpään rautatieasemalle on suunnittelualueelta matkaa vajaa kilometri ja Ainolan seisakkeelle reilu kilometri. Sibeliuksenväylällä liikennöivät bussit Hyrylään, Kellokoskelle ja Mäntsälään. Helsingintiellä ja Mannilantiellä liikennöivät Järvenpään sisäiset bussilinjat.

Asemakaavatyön yhteydessä laadittu, aiempia liikenneselvityksiä koostava liikenneselvitys on kaavaselostuksen liitteenä **(Liite 4)**.

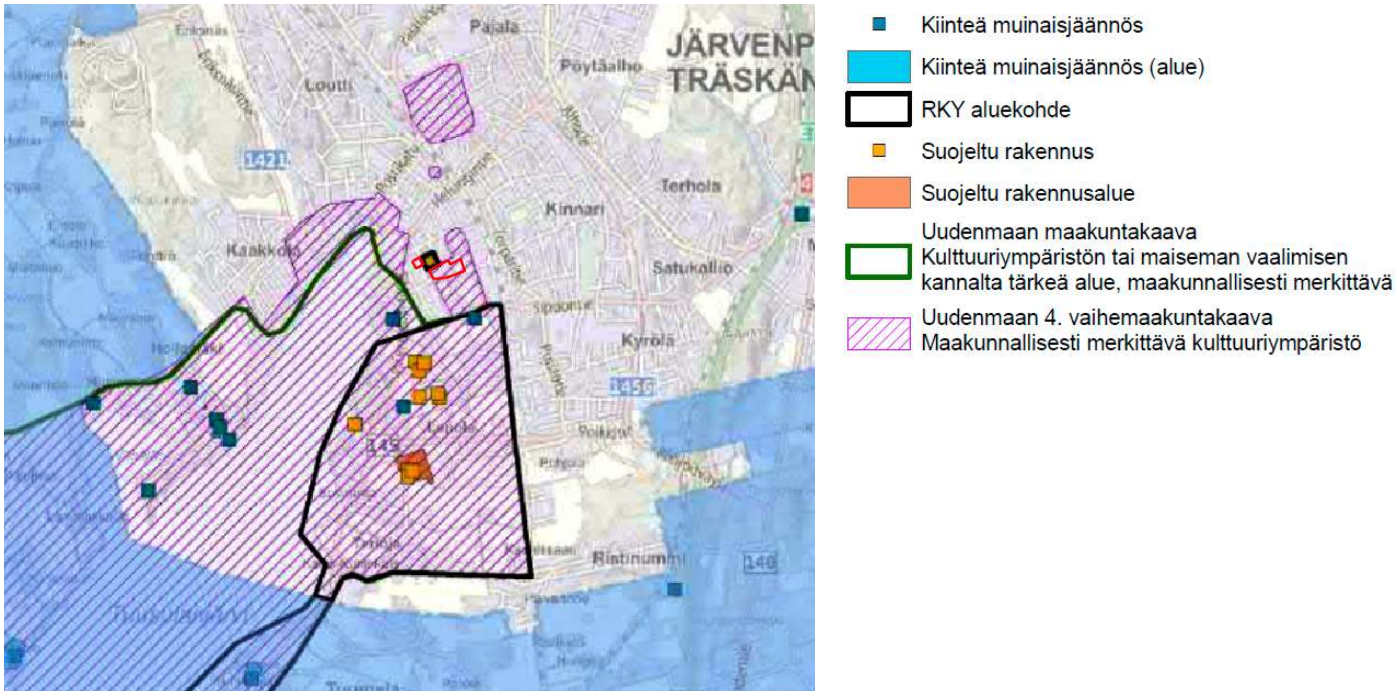
<u>Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot</u>

*Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt*

Asemakaavan muutosalueelle ei sijoitu valtakunnallisesti arvokkaita rakennettuja kulttuuriympäristöjä. Välittömästi kaavamuutosalueen pohjoispuolella on valtakunnallisesti merkittävä RKY-kohde, Järvenpään kirkko. Vuonna 1968 valmistuneen kirkon todetaan ilmentävän erinomaisesti 1960-luvulla kehitettyä betonin käyttöä selkeän ja järjestelmällisen arkkitehtuurin luomiseen sekä kuuluvan korkeatasoisena ja kansainvälisestikin arvostettuna betoniarkkitehtuurin

edustajana maamme uudemman arkkitehtuurin merkkiteoksiin. Suunnittelualueesta noin 300 metriä etelään on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY) ´Tuusulan Rantatien kulttuurimaisema´. (Museovirasto, Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY; www.rky.fi 23.5.2025). **(Liite 5)**

Entinen Yhteiskoulun tontti on aiemmin lukeutunut Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavan maakunnallisesti merkittäviin kulttuuriympäristöihin, mutta maakuntakaavan muutoksissa poistettu maakuntakaavan aluevarauksista. Suunnittelualueen vieressä oleva Järvenpään kirkko lukeutuu Uudenmaan kulttuuriympäristöt -selvityksen alueeseen ´Tuusulan Rantatien kulttuurimaisema ja Tuusulanjärven ympäristö´ (Missä maat on mainiommat, Uudenmaan kulttuuriympäristöt 2012, kohde 276) Ote selvityksen kohdekuvauksesta on asemakaavaselostuksen liitteenä. **(Liite 6)**




Ote Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmasta: Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt - suunnittelualueen likimääräinen rajaus punaisella (Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelma 2017, päiv. 01/2018, Ramboll) Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava on pääosin kumoutunut Uusimaa-kaavan 2050 voimaantulon myötä ja voimassa ovat ainoastaan tuulivoimaa koskevat alueet ja paikalliset tuulivoimaa koskevat suunnittelusuositukset. Suunnittelualueen aluerajauksesta on poistettu Kansakoulunkatu 28 eli Keskustan päiväkodin tontti.

*Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelman kohteet*

Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa 2017, päiv. 01/2018 (Ramboll) entinen Yhteiskoulun tontti sisältyy laajempaan aluerajaukseen *Koulukeskus* (13:36), joka kuuluu luokkaan 2 ´suojellaan kaavoituksella´. Luokkaan 2 kuuluvilla kohteilla on useita ja merkittäviä kulttuuriympäristöllisiä arvoja, joiden säilymistä edistetään kaavoituksella. Aluekohteiden eheyden, kulttuurihistorian ja kaupunkikuvan kannalta arvokkaiden piirteiden säilymiseen tulee kiinnittää huomiota ja niille suositetaan laadittavaksi viranomaistoiminnassa sekä kaavoituksessa sovellettavat rakentamistapaohjeet ja ympäristönhoitosuunnitelmat. Koulukeskus-alueen arvotuskriteereiksi on todettu harvinaisuus, tyypillisyys, edustavuus, historiallinen todistusvoimaisuus ja kerroksisuus sekä ympäristöarvot.

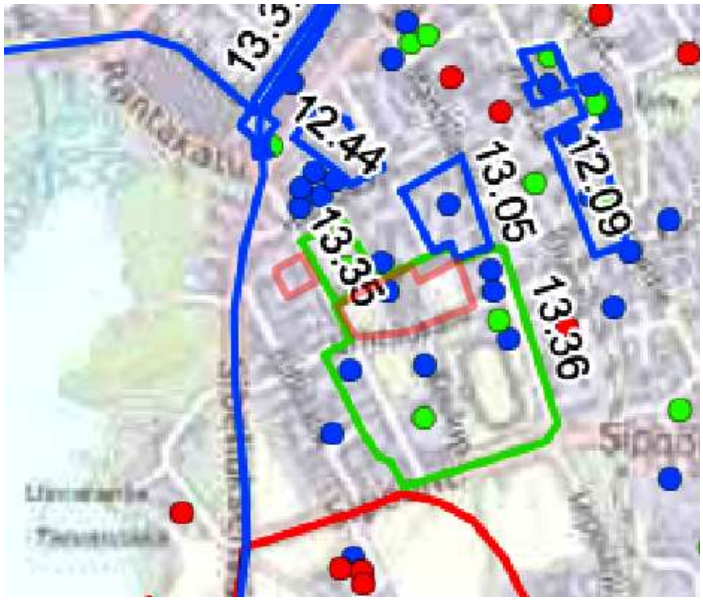
Suunnittelualueeseen on sisältynyt kulttuuriympäristön hoitosuunnitelman rakennuskohde: *Yhteiskoulu, keskustan yläaste 09.007*, joka kuuluu luokkaan 3 ´suojelutarve selvitetään tarkemman suunnittelun yhteydessä´. Yhteiskoulu, Keskustan yläaste –kohteen (09.007) arvostuskriteereitä ovat historiallinen kerroksisuus ja ympäristöarvot. Vanhin ja kulttuurihistoriallisesti arvokkain osa oli valmistunut vuonna 1930 ja neljäs vaihe sodan vuoksi vuonna 1953. Rakennuksen vanhan osan ilme oli klassistinen, mutta alkuperäinen hahmo ei loppuvaiheessa enää kunnolla havaittavissa. Useaan otteeseen laajennetun rakennuksen uudemmat osat olivat modernistisia nauhaikkunoineen. Rakennuksessa ja sen laajennusosissa oli nähtävissä eri aikakausien tyylipiirteet ja suunnitteluihanteet. Rakennus oli hallitseva osa Urheilukadun katuympäristöä. Rakennus on sisäilmaongelmien vuoksi purettu (Khall päätös 11.3.2024 § 53). Järvenpään Yhteiskoulusta on laadittu rakennushistoriallinen selvitys **(Liite 7),** jossa on selvitetty koulurakennuksen ominaispiirteet ja muutosvaiheet sekä dokumentoitu nykytila ennen sen purkamista.

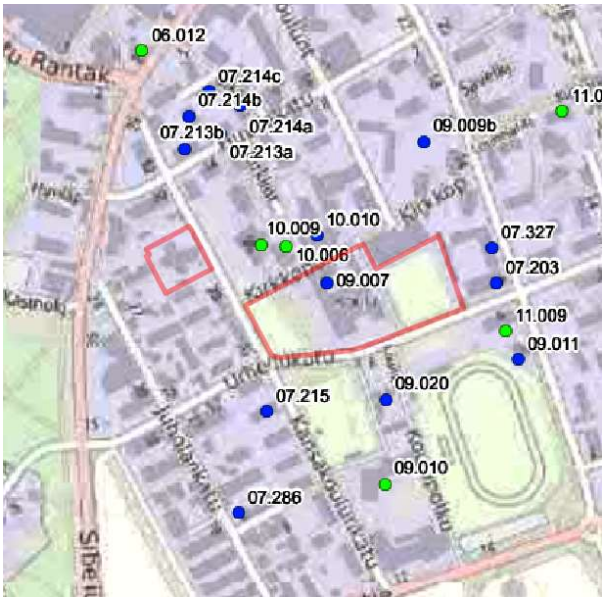
Suunnittelualueelta aiemmin purettuja rakennuksia ovat mm. Terijoelta tuotu Nahkalinna sekä vahtimestarin asunto.






Kuvaote Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmasta: Järvenpään Yhteiskoulu aloitti toimintansa Kannakselta tuodussa ´Nahkalinnassa´ vuonna 1928. Nahkalinna purettiin vuonna 1953. Kuva: Järvenpään kaupunginmuseo. Oikealla ote ilmakuvasta v. 1938, suunnittelualueen rajaus likimääräinen.




Vasemmalla Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelman **aluerajaukset**: Koulukeskus (13:36), sekä suunnittelualueeseen rajautuva Kirkonmäki (13.35). Oikealla Kulttuuriympäristön hoitosuunnitelman **kohteet** suunnittelualueella; Yhteiskoulu, Keskustan yläaste (09.007), sekä viereiset RKY-alueelle sijoittuvat kohteet: Vanha kirkko 10.006, Kirkko 10.009 ja Seurakuntatalo 10.010. Vihreä = kaavoituksella suojeltavat kohteet, sininen = kohteet, joiden suojelutarve selvitetään tarkemman suunnittelun yhteydessä. Suunnittelualueen likimääräinen rajaus läpinäkyvällä punaisella rajauksella, Kansakoulunkatu 28 eli Keskustan päiväkodin tontti on poistettu suunnittelualueesta. (Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelma 2017, päiv. 01/2018)

Muita suunnittelualueen lähiympäristöön sijoittuvia kulttuuriympäristön hoitosuunnitelman alueita ovat suunnittelualueen pohjoispuolella Kirkonmäki (13:35, luokka 2) ja koillispuolella Invan asuinalue (13:05, luokka 3). Kulttuuriympäristön hoitosuunnitelman kohteita suunnittelualueen pohjoispuolella ovat Kirkko ja Vanha kirkko (10.009 ja 10.006, luokka 2), Seurakuntatalo (10.010, luokka 3), itäpuolella Mannilantie 6 ja Mannilantie 8-10 (07.203 ja 07.327, luokka 3) sekä eteläpuolella Vanha kaupungintalo (11.009, luokka 2), Kansakoulunkatu 16, Keskuskoulun lämpökeskus ja Opettajien asuntola (07.215, 09.020 ja 09.011, luokka 3).

Kulttuuriympäristön hoitosuunnitelman kohdekortit ovat kaavaselostuksen liitteenä **(Liite 8)**. Seuraavassa luettelo suunnittelualueen ja sen lähiympäristön kulttuuriympäristön hoitosuunnitelman alueista ja kohteista sekä arvotuksesta ja nykytilanteesta:

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Suunnittelualueella:** | | | |
| 13:36 alue | Koulukeskus | 2: Suojellaan kaavoituksella | |
| 09:007 kohde | Yhteiskoulu, Keskustan yläaste | 3: Suojelutarve selvitetään tarkemman suunnittelun yhteydessä | purettu |
| **Suunnittelualueen vieressä / läheisyydessä:** | | | |
| 13:35 alue | Kirkonmäki | 2: Suojellaan kaavoituksella | |
| 13:05 alue | Invan asuinalue | 3: Suojelutarve selvitetään tarkemman suunnittelun yhteydessä | |
| 11.009 kohde | Vanha kaupungintalo | 2: Suojellaan kaavoituksella | |
| 10:010 kohde | Seurakuntatalo | 3: Suojelutarve selvitetään tarkemman suunnittelun yhteydessä | |
| 10:009 kohde | Kirkko | 2: Suojellaan kaavoituksella | |
| 10:006 kohde | Vanha kirkko | 2: Suojellaan kaavoituksella | |
| 09.020 kohde | Keskuskoulun lämpökeskus | 3: Suojelutarve selvitetään tarkemman suunnittelun yhteydessä | purettu |
| 09.011 kohde | Opettajien asuntola | 3: Suojelutarve selvitetään tarkemman suunnittelun yhteydessä | |
| 09.010 kohde | Keskuskoulu, Keskustan ala-aste | 2: Suojellaan kaavoituksella | suojeltu |
| 09:009b | Järvenpään invalidien asunnot Oy | 3: Suojelutarve selvitetään tarkemman suunnittelun yhteydessä | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 07.327 kohde | Mannilantie 8-10 | 3: Suojelutarve selvitetään tarkemman suunnittelun yhteydessä | |
| 07.215 kohde | Kansakoulunkatu 16 | 3: Suojelutarve selvitetään tarkemman suunnittelun yhteydessä | |
| 07.203 kohde | Mannilantie 6 | 3: Suojelutarve selvitetään tarkemman suunnittelun yhteydessä | |

Luettelo Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelman 2017, päiv. 01/2018 alueista ja kohteista suunnittelualueella ja lähiympäristössä, sekä kohteen arvotus kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa

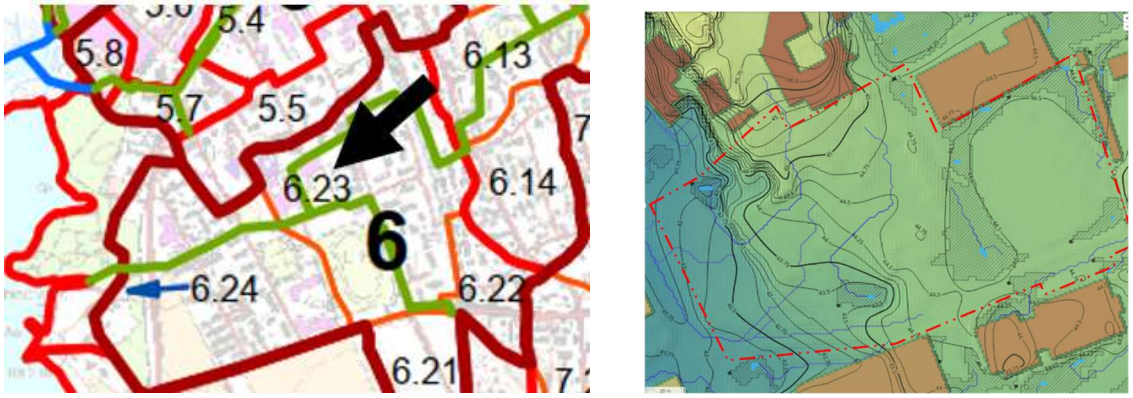
Tekninen huolto

Suunnittelualuetta ympäröivillä katualueilla on kunnallisteknistä verkostoa (jätevesi- ja hulevesiviemäri sekä vesijohto). Suunnittelualueen halki Koulupolulla kulkee merkittävä hulevesilinja. Pallokentän alueella on käytöstä poistettua vesijohtoverkostoa. Sähköverkostoa sijoittuu alueen ympäristöön 20 kV keskijännite- ja 0,4 kV pienjännitejohtoina, pääosin kaduille mutta osin entiselle Yhteiskoulun tontille Urheilukadun eteläosassa ja Kirkkopolulla. Suunnittelualueelle on koulurakennusten purkamisen jälkeen jäänyt kiinteistössä sijainnut sähkömuuntamo. Suunnittelualueen lähiympäristössä on muuta teknistä verkostoa, kuten tietoliikennekaapeleita ja katuvaloverkostoa Kansakoulunkadulla, Urheilukadulla ja Kirkkopolulla sekä osin entisen Yhteiskoulun ja pallokentän alueella tonttijohtoina (johtotieto.fi).

Hulevedet

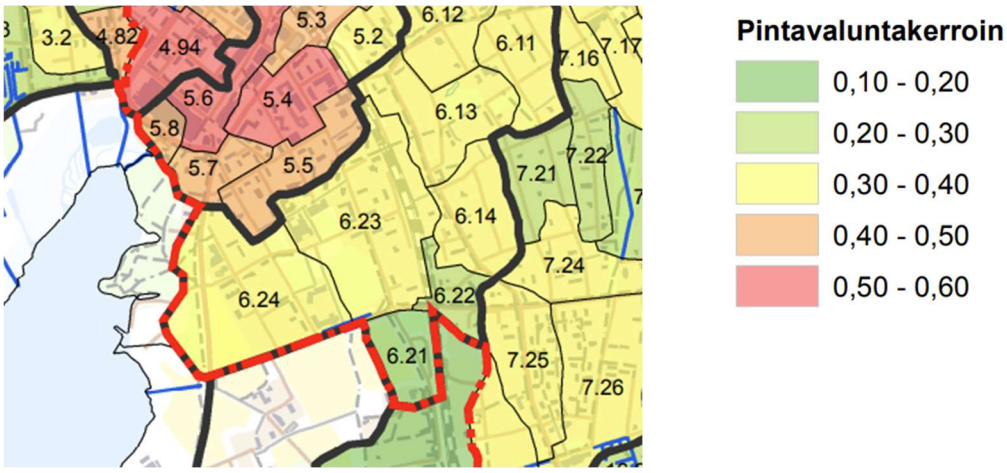
Suunnittelualue kuuluu Järvenpään hulevesisuunnitelmassa (2013) Tuusulanjärven valuma-alueella tarkastelualueeseen E *Tuusulanjärven rannat ja Eriksnäsinoja*, pääosin valuma-alueeseen 6, pienvaluma-alueille 6.23 ja 6.24 ja pieneltä osin valuma-alueen 5 / pienvaluma-alueen 5.5 rajalle. Suunnittelualueen halki kulkee koulupolulla hulevesiviemäri, yhtyen Koulukadulla kulkevaan linjaan, jota pitkin vedet johtuvat Tuusulanjärveen.

Suunnittelualueen ja ympäristön hulevedet ohjautuvat yleisten alueiden pienimuotoisten ojien ja painanteiden, mutta pääasiallisesti hulevesiverkostojen kautta Tuusulanjärveen. Alueella ei ole hulevesien viivytysrakenteita. Suunnittelualueen halki kulkee merkittävä hulevesiviemäri, joka liittyy Urheilukadun kunnallistekniseen hulevesiverkostoon.




Vasemmalla ote Järvenpään hulevesisuunnitelman 2013 valuma-aluekartasta (nykytila). Valuma-alueen rajat on merkitty punaisella, sadevesiviemärit vihreällä ja avo-ojat sinisellä. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu mustalla nuolella. Oikealla ote Scalgo Live -ohjelmasta 2025; alueen pinta- ja hulevesien valuntakertymistä ja virtausreittejä nykytilanteessa. Sadevesikertymä on kuvassa 10 mm. Suunnittelualueen likimääräinen rajaus punaisella pistekatkoviivalla.

Järvenpään teknisessä hulevesisuunnitelmassa (Pöyry 2016) on selvitetty alueen hulevesijärjestelmän nykyistä kapasiteettia, välityskykyä ja purkuvirtaamia sekä kaupunkirakenteen tulvaherkkiä kohteita vuoden 2016 nykytilanteessa sekä huomioiden arvio tulevasta maankäytön muutoksesta. Suunnittelualueen pienvaluma-alueilla 6.23 ja 6.24 pintavaluntakerroin on 0,30-0,40 tarkasteluasteikolla 0,10-0,60. Verkoston kapasiteetti on todettu liian pieneksi suunnittelualueen eteläpuoleisella osalla hulevesiverkostoa. Suunnittelualuetta sivuavilla ja sen läpi välittävällä verkoston osalla putken täyttöaste on keskitasoa 3,0-6,0, asteikolla alle 1,0-yli 9,0.




Ote Järvenpään teknisestä hulevesisuunnitelmasta (Pöyry 2016, Liite 3), Pienvaluma-alueiden pintavaluntakertoimet valuntamallitarkastelussa.

**LIITE 2 VALUNTAMALLITARKASTELU**

Pienvaluma-alueiden virtaamat kerran 3, 20 ja 50 vuodessa toistuvissa rankkasadetapahtumissa.

| Valuma-alue | Pinta-ala [ha] | Pintavaluntakerroin | Mitoitussateen kesto [min] | Virtaama [l/s] | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 1/3 vuotta | 1/20 vuotta | 1/50 vuotta |
| 6.23 | 21,3 | 0,38 | 30 | 700 | 1050 | 1300 |
| 6.24 | 21,3 | 0,34 | 30 | 620 | 940 | 1160 |

Ote Järvenpään teknisestä hulevesisuunnitelmasta (Pöyry 2016, Liite 2), Valuntamallitarkastelu ja pienvaluma-alueiden virtaamat kerran 3, 20 ja 50 vuodessa toistuvissa rankkasadetapahtumissa.




Ote Järvenpään teknisestä hulevesisuunnitelmasta (Pöyry 2016, Liite 8), Putken täyttöaste kerran 20 vuodessa toistuvassa rankkasadetapahtumassa.

Suunnittelualueen tuntumassa on tehty aiempien rakennushankkeiden yhteydessä katujen saneerauksia, joihin liittyen myös hulevesiverkoston kapasiteettia on nostettu, mm. Kansakoulunkadun eteläosassa.

Alueelle tehtyjen selvitysten perusteella suunnittelualueen maaperä on heikosti vettäläpäisevää eikä pääsääntöisesti sovellu hulevesien imeyttämiseen.

Erityistoiminnot

Alueella ei ole vaara- tai erityisalueita.

Ympäristönsuojelu, ympäristöhäiriöt

*Melu*

Suunnittelualueesta lähimmillään noin 200 metriä itään sijoittuu Helsinki-Riihimäki pääradan rautatiealue ja suunnittelualue rajautuu kaupungin sisäiseen katuverkkoon.

Suunnittelualueelta on ympäristömelun lähtötietona Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelman meluselvitys (2020), jonka karttojen mukaan suunnittelualueella melutason ohjearvot ovat pääosin ohjearvojen tasalla tai alle. Nykytilanteessa päiväaikana ohjearvot ylittävää katuliikenteen melua kantautuu suunnittelualueelle Kansakoulunkadun suunnasta noin 20…30 metrin etäisyydelle katualueen reunasta. Nykytilanteessa yöajan ohjearvo 50 dB ylittyy Kansakoulunkadun varressa ja pienelti Urheilukadun varressa. Ennustetilanteessa v. 2040 päiväajan melutason ohjearvo 55 dB ylittyy noin 30…60 metrin etäisyydelle ja yöaikana noin 30…50 metrin etäisyydelle asti Kansakoulunkadun ja Urheilukadun katualueiden suunnista.

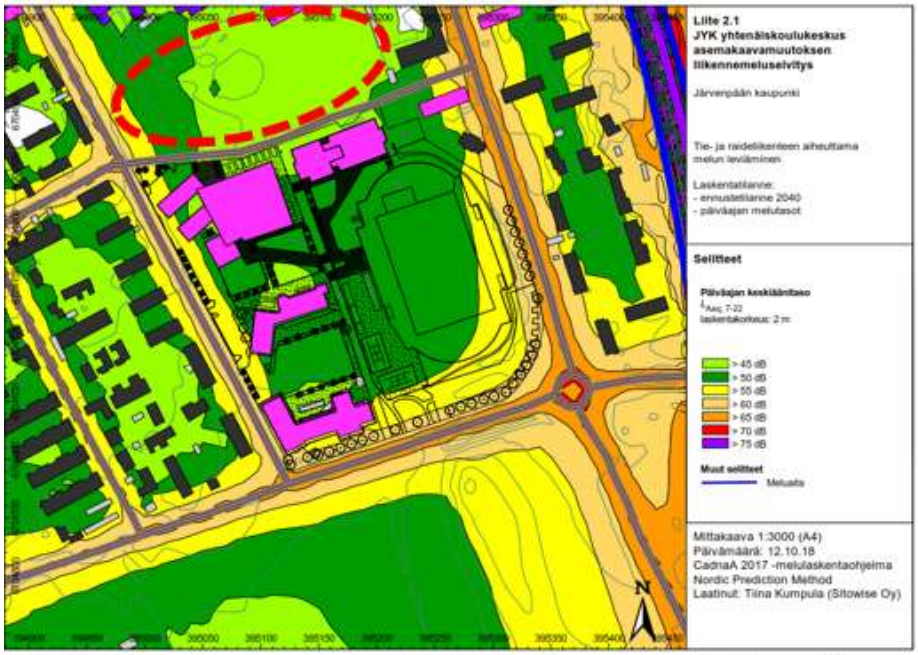



Otteet Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelman meluselvityksen (Sitowise 2020) kartoista: vasemmalla päiväajan keskiäänitasot LAeq 7-22 ja oikealla yöajan keskiäänitasot LAeq 22-7 nykytilanteessa 2019. Kansakoulunkatu 28 eli Keskustan päiväkodin tontti on poistettu suunnittelualueesta.

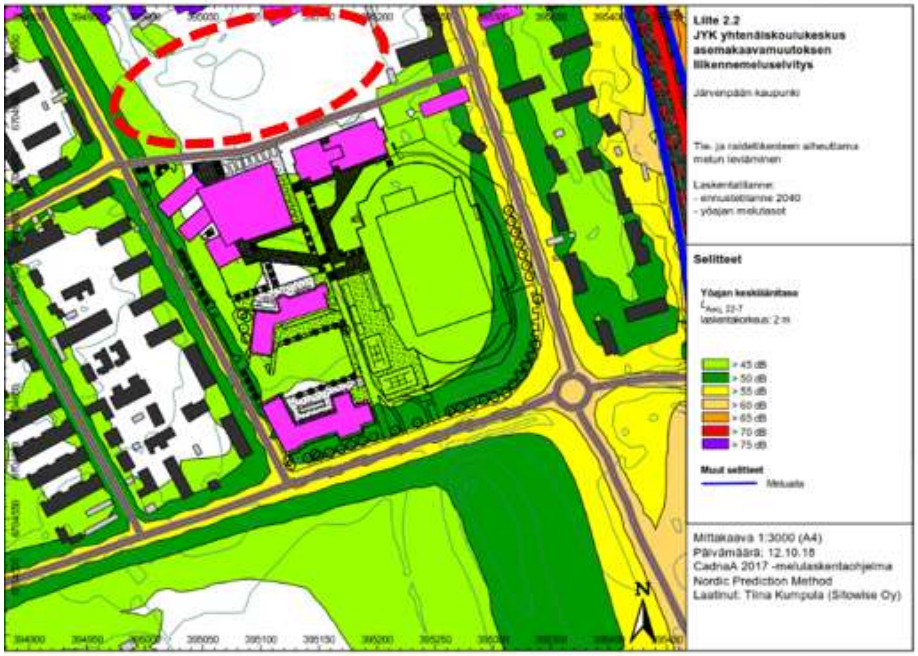



Otteet Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelman meluselvityksen (Sitowise 2020) kartoista: vasemmalla päiväajan keskiäänitasot LAeq 7-22 ja oikealla yöajan keskiäänitasot LAeq 22-7 ennustetilanteessa 2040. Kansakoulunkatu 28 eli Keskustan päiväkodin tontti on poistettu suunnittelualueesta.

Entisen Yhteiskoulun tontin eteläpuolelle on uuden JYK yhtenäiskoulukeskuksen suunnittelun yhteydessä laadittu meluselvitys (Sitowise 2018), jonka osalta melunleviämissuunnat ovat vastaavat kuin liikennejärjestelmäsuunnitelman melukartoissa, mutta melun leviämisen laajuus on tuolloin arvioitu maltillisemmaksi. JYK yhtenäiskoulukeskuksen meluselvityksen liikenteelliset tiedot perustuvat JYK kouluhankkeen asemakaavamuutoksen liikenteellisiin tarkasteluihin (Sitowise Oy, 2018), huomioiden tehdyt liikenteelliset muutokset sekä pääradan raideliikenne nyky- ja ennustetilanteessa v. 2040.




Ote JYK yhtenäiskoulukeskuksen asemakaavan muutoksen meluselvityksestä (Sitowise 2018), päiväajan (LAeq 7-22) keskiäänitasot ennustetilanteessa v.2040. Suunnittelualue, eli entinen Yhteiskoulun tontti, on osoitettu punaisella katkoviivalla.



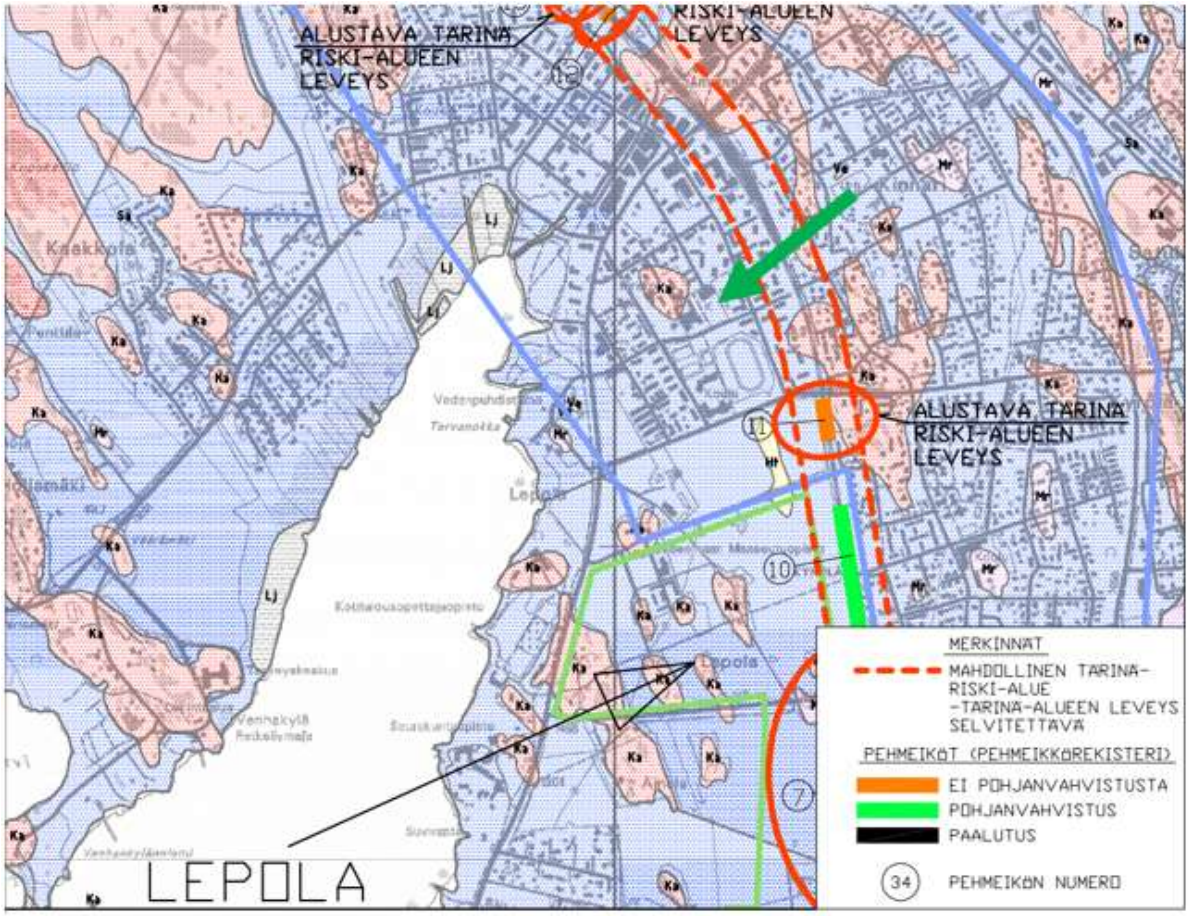

Ote JYK yhtenäiskoulukeskuksen asemakaavan muutoksen meluselvityksestä (Sitowise 2018), yöajan (LAeq 22-7) keskiäänitasot ennustetilanteessa v. 2040. Suunnittelualue, eli entinen Yhteiskoulun tontti, on osoitettu punaisella katkoviivalla.

Uusi JYK kouluhankkeen meluselvityksessä nykytilanteen liikennemäärä (v.2018) on ollut 2090 ajoneuvoa vuorokaudessa ja ennustetilanteen arvio 3450 ajoneuvoa vuorokaudessa (KVL). Liikennejärjestelmäsuunnitelman melumallinnuksessa (v.2020) liikennemäärän Kansakoulunkadulla, Urheilukadulta pohjoiseen, arvioitiin kasvavan 3087 ajoneuvosta 4477 ajoneuvoon vuorokaudessa (KVL). Em. selvitysten laadinnan aikaan kaavamuutosalueelle oli suunnitteilla uutta kerrostalorakentamista noin 25000 k-m2. Asemakaavan muutoksen yhteydessä tehtyjen tuoreiden liikennelaskentojen (v.2025) mukaan nykytilanteen liikennemäärä Kansakoulunkadulla on noin 700 ajoneuvoa vuorokaudessa, jonka mukaan arvioituna tuleva liikennemäärä ennustetilanteessa tulisi olemaan noin 1300 ajoneuvoa vuorokaudessa, eli huomattavasti vähäisempi kuin aiemmissa meluselvityksissä oli arvioitu. Aiempien arvioiden toteutumiseen maltillisempana ovat vaikuttaneet Urheilukadun katkaisu moottoriajoneuvoliikenteeltä sekä suunniteltu asuinrakentamisen maltillisempi määrä (luonnosvaiheessa enintään 19500 k-m2, tarkentuen kaavaehdotusvaiheessa). Tuoreessa Järvenpään, Keravan ja Tuusulan seudullisen liikenneturvallisuussuunnitelman 2025 liikenneympäristön toimenpideohjelmassa (Khall 30.9.2025 §295) esitetään Järvenpään tonttikatuverkon, mukaan lukien suunnittelualueen katuverkon, nopeusrajoitusten alentamista 40 km/h:sta 30 km/h:iin (kiireellisyysluokka 1, asteikolla 1-3), kun meluselvityksissä katuverkon nopeutena on käytetty 40 km/h. Myös tällä voidaan arvioida olevan alueen tulevaa melutasoa alentava vaikutus. Alhaisemmilla nopeuksilla keskimääräisen melutason ei mm. melun pohjoismaisessa laskentamallissa arvioida vähenevän suhteellisesti niin paljon kuin suuremmilla nopeuksilla, mutta todellisuudessa nopeuden muutoksella voidaan arvioida olevan noin 1-2 dB vaikutus (Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelma, meluselvitys 2020).

Otteet aiemmin laadittujen meluselvitysten (Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelman meluselvitys, Sitowise 2020 ja JYK yhtenäiskoulukeskuksen suunnittelun yhteydessä laadittu meluselvitys, Sitowise 2018) ennustetilanteen melukartoista on lisätty kaavaselostuksen liitteeksi, täydennettynä yhteissuunnitteluvaiheen tarkennetuilla rakennusaloilla **(Liite 9).** Asemakaavatarkkuudella tehdyn meluselvityksen perusteella melutason ohjearvot suunnittelualueella eivät ylity.

*Tärinä*

Suunnittelualueelta ei ole tehty erillisiä tärinäselvityksiä tai -mittauksia.
Rautatien tärinää on tarkasteltu yleispiirteisellä tasolla selvityksessä *Esiselvitys pääradan melu- ja tärinähaitoista rataosilla Kerava-Riihimäki ja Riihimäki-Hausjärvi* (Uudenmaan liitto 2007). Selvityksen lisämateriaalina olevan karttaesityksen perusteella mahdollinen tärinäriskialue ei ulotu suunnittelualueelle.




Ote raportin Esiselvitys pääradan melu- ja tärinähaitoista rataosilla Kerava-Riihimäki, Riihimäki-Hausjärvi (Uudenmaan liitto 2007) lisämateriaalista, suunnittelualueen likimääräinen sijainti osoitettu vihreällä nuolella.

Väylävirastolta on tiedusteltu pääradan tärinätarkasteluita, joista viimeisin on Kerava-Riihimäki lisäraiteiden ympäristövaikutusten arvioinnin (YVA, v. 2010) tärinäselvitys. Selvityksessä tärinän riskikohteina on nostettu esille uusia kaava-alueita, jotka sijoittuvat alle 100 metrin etäisyydelle radasta ja esitetään suojavyöhykkeeksi 30-200 metriä, mikäli tärinän vaimentamista ei muilla keinoin tehdä.

Suunnittelualueen eteläpuoleisella Lepolan asuinalueella on selvitetty tärinän leviämistä asemakaavahankkeiden yhteydessä. Ko. alueella asutuksen riskietäisyydeksi on katsottu alle 200 metriä lähimmästä raiteesta, kun Urheilukadun pohjoispuolella suunnittelualueen raja on lähimmillään noin 200 metrin etäisyydellä asemakaavan mukaisesta rautatiealueen rajasta.

Suunnittelualueen pohjoispuolella puolestaan on tärinää ja runkomelua arvioitu ja selvitetty Mannilantien varren asemakaavamuutosalueilla, noin 150 metrin etäisyydellä pääradasta.

Perhelän korttelissa (kortteli 131) todettiin katuliikenteen aiheuttavan merkittävimmän tärinälähteen ja raideliikenteen tärinä arvioitiin merkityksettömäksi, alittaen värähtelyluokkien C ja D (0,30 … 0,60 mm/s) arvot sekä runkomelutasot (35 dB / asuintilat).

Suunnittelualueen eteläpuolelle on JYK yhtenäiskoulukeskuksen asemakaavan muutoksen yhteydessä laadittu tärinäselvitys (Sitowise 2018), jonka perusteella raideliikenteen tärinä ei aiheuttanut toimenpiteitä. Etäisyyden rautatiehen todettiin olevan yli 200 metriä ja laskennallisesti mahdolliset resonanssikorjaukset huomioiden tärinän voimakkuuden ei todettu ylittävän 0,20 mm/s tällä etäisyydellä. JYK yhtenäiskoulukeskuksen tärinäselvityksessä otettiin kantaa myös katuliikenteen aiheuttamaan tärinään. Tavanomaisella katuliikenteellä 40 km/h nopeudella tasaisella reikiintymättömällä kadun pinnalla tärinän 0,30 mm/s ylittävän vaikutusalueen todettiin ulottuvan seitsemän metrin etäisyydelle kadun reunasta. Pinnoitteen reikiintymisen arvioitiin kasvattavan vaikutusaluetta noin 20 metriin ja hidasteiden sekä kaivon kansien noin 50 metriin kadun reunasta. Katuliikenteen aiheuttaman tärinän todettiin voivan olla jopa häiritsevän voimakasta hidasteiden ympäristössä. Asumiseen tai majoitukseen liittyviin tiloihin todettiin sovellettavan 0,30 mm/s ohjearvoa ja muun käytön osalta 0,60 mm/s ohjearvoa. Kansakoulunkadulle on aiemmin sijoittunut katuhidasteita, mutta ne on sittemmin kadun saneerauksen yhteydessä poistettu.

*Ilmanlaatu*

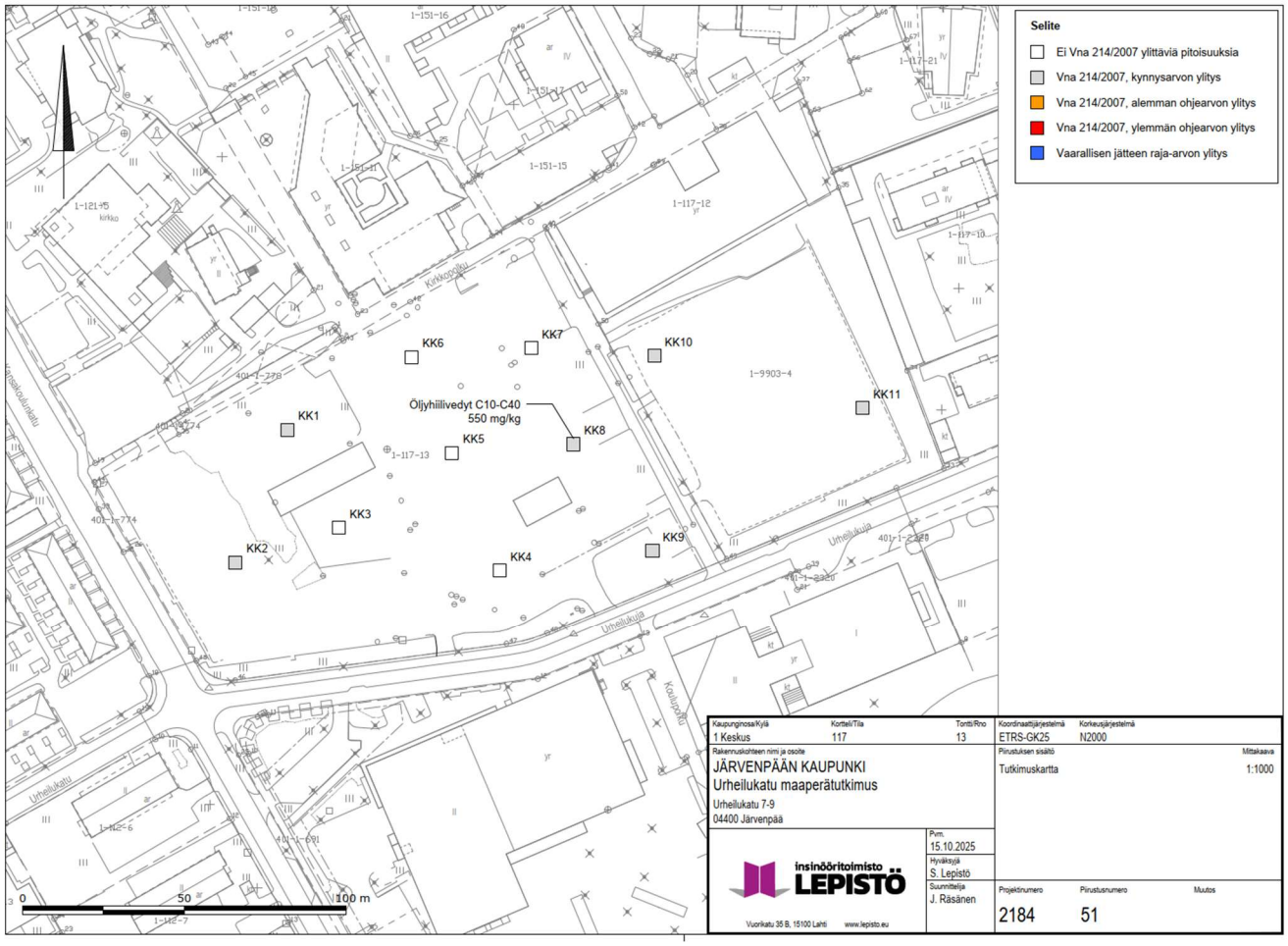
Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelman ilmanlaatuselvityksen (13.12.2019) sekä ympäröivän katuverkon liikennemäärien perusteella suunnittelualueelle ei kohdennu erityisiä ilmanlaatuhaittoja. Vaikutusta rakennusten sijoitusetäisyyteen kaduista alkaa ilmetä vasta katuverkon ajoneuvomäärän ylittäessä 5000 ajoneuvoa arkivuorokaudessa (HSY ja THL:n kehittämät ilmanlaatuvyöhykkeet liikenteen päästöille etäisyyden ja liikennemäärän suhteen, Ilmanlaatu maankäytön suunnittelussa, Uudenmaan ELY-keskus 2015).

*Suojelualueet*
Suunnittelualueella ei ole suojelualueita. Kirkkopolulla on asemakaavassa suojelluksi osoitettu puu ja puuryhmä, joista kirkon tontin ja Kirkkopolun rajalle sijoittuvaa yksittäispuuta ei enää ole olemassa.

*Pilaantuneen maaperän kohteet*

Suunnittelualueella ei ole tiedossa pilaantuneen maaperän kohteita. Pallokentän pohjoispuoleisella tontilla on maaperän tilan tietojärjestelmän (MATTI) mukainen pima-kohde, joka on kunnostettu v.2010 (ELY-keskuksen lausunto 16.12.2015). Suunnittelualueelta on teetetty Mestaritoiminta Oy:n toimesta maaperän pilaantuneisuuden tutkimus (Ortek Oy, 15.8.2024)

koulun purkutöiden yhteydessä havaitun, oletetun vanhan pannuhuoneen kohdalla sekä sen läheisyydessä oletettavasti sijainneen maanalaisen säiliön kohdalla tehtyjen hajuhavaintojen takia. Maanäytteitä kerättiin kahdelta alueelta / kaivannoista ja tilattiin laboratorioanalyysit (7 kpl) öljyhiilivedyistä. Tutkimuksessa ei todettu analysoituja haitta-aineita yli laboratorion määritysrajojen tai kynnys- tai ohjearvon ylittäviä pitoisuuksia.
Suunnittelualueelta on tutkittu maanperän pilaantuneisuutta tulevaa asuinkerrostalorakentamista varten (Maaperän pilaantuneisuustutkimuksen raportti 17.10.2025 / insinööritoimisto Lepistö). Tutkimuksessa todettiin kynnysarvon ylittävä pitoisuus öljyhiilivetyjä C10-C40 vanhan koulurakennuksen alueella (KK8). Nuhraantunutta kynnysarvopitoisuuden ylittävää maa-ainesta todettiin syvyysvälillä 1…2 metriä. Lisäksi ympäri tutkimusaluetta todettiin savisessa maamassassa raskasmetallien kynnysarvojen ylityksiä (KK1, KK2, KK9, KK10 ja KK11 syvyydellä 0…1,8 m). Tutkimuskohde sijaitsee alueella, jossa raskasmetallien pitoisuudet ovat luontaisesti korkealla ja tutkimuskohteen raskasmetallipitoisuuksien katsotaan olevan tavanomaisia. Tutkimuksen perusteella kohteessa ei todettu nykyisessä käyttötarkoituksessa (opetus- ja puistokiinteistö) pilaantunutta maaperää eikä pilaantuneen maaperän kunnostustarvetta. Kohteessa ei arvioida olevan välitöntä kunnostustarvetta, sillä todetut pitoisuudet eivät ylittäneet ohjearvoja. Raskasmetallien haitta-aineiden pitoisuudet ovat todennäköisesti kohteen tavanomaisia taustapitoisuuksia. Kynnysarvopitoiset maa-ainekset tulee huomioida mahdollisessa kaivutyössä ja niiden sijoittaminen tulee tehdä asianmukaisen luvan omaavaan vastaanottopaikkaan. Tutkimuspisteissä todettiin monen tutkimuspisteen osalta erilaisia jätejakeita. Selvityksen epävarmuuden katsottiin olevan käytetyt menetelmät ja aiemmin tehdyt selvitykset huomioiden hyväksyttävällä tasolla.




Ote maanperän pilaantuneisuustutkimuksen raportista 17.10.2025 / insinööritoimisto Lepistö.
Tutkimuskartassa harmaalla on merkitty tutkimuspisteet, joissa Vna 214/2007 kynnysarvo ylittyy.

<u>Sosiaalinen ympäristö</u>

Julkisten rakennusten ympäristössä on ajoittain vilkastakin toimintaa; päivisin yhteiskoulussa koulutoimintaa, iltaisin ja viikonloppuisin urheilukentällä tai seurakunnan tiloissa, jossa toisaalta toiminnan luonteen takia myös hartaita ja hiljaisia tapahtumia.

## Maanomistus

Suunnittelualue on Järvenpään kaupungin omistuksessa.



Ote maanomistuskartasta, asemakaavan muutosalue rajattu punaisella katkoviivalla. Vaaleanpunaisella merkityt alueet ovat kaupungin omistuksessa (ote Tiera City 07/2025).

## Suunnittelutilanne

### Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Uusimaa-kaavan 2050 Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa (lainvoimainen KHO 13.3.2023) suunnittelualue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä (ruskea pystyraidoitus) ja pohjavesialuetta (sininen viivamerkintä). Suunnittelualueen pohjoispuolella on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue (sininen neliömerkintä, Järvenpään kirkko).




Ote maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmäkartasta (Uudenmaan liiton karttapalvelu 09/2024). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti osoitettu keltaisella.

Yleiskaava

Järvenpään kaupungin yleiskaavassa 2040 (KV 14.12.2020 § 80 ja 22.3.2021 § 16, lainvoimainen 22.6.2021) suunnittelualue on pääosin kerrostalovaltaista asuntoaluetta (AK). Järvenpään yleiskaavassa 2040 yhtenä merkittävimmistä uusista ja kehitettävistä asuinalueista on JYK-alueen suositelluksi tehokkuudeksi esitetty 0,6-1 ja arvioiduksi asukasmääräksi 570 asukasta.

**Kerrostalovaltainen asuntoalu**e (AK) *varataan ensisijaisesti tiiviille kerrostalovaltaiselle asumiselle ja sitä palveleville lähipalveluille sekä alueen luonteeseen soveltuvalle elinkeinotoiminnalle. Suunnittelussa tulee varmistaa riittävät lähivirkistyksen alueet sekä viheryhteyksien jatkuminen. Alueen suunnittelussa tulee edistää palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteellä, kävellen ja pyörällä. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota elinympäristön viihtyisyyteen, turvallisuuteen ja kulttuuriympäristön arvoihin.*

Suunnittelualuetta koskee **Tiivistyvä asemanseutu**-merkintä (musta nuolimerkintä): *Ainolan, Haarajoen ja Saunakallion asemanseutujen (600 metriä) ja keskusta-alueen (1 kilometri) vyöhykemerkinnällä osoitetaan alueet, joilla pyritään täydennysrakentamismahdollisuuksien hyödyntämiseen ja eri kulkumuotojen yhteensovittamiseen. Suunnittelussa tulee huomioida vaihtoyhteyksien sujuvuus ja turvallisuus.*

Suunnittelualue on **Tärkeää pohjavesialuetta** (sininen aaltoviivamerkintä). *Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelemiseen. Maankäytön suunnittelussa tulee arvioida riskit ja*

*vaikutukset pohjaveden laadulle ja määrälle sekä maaperän laadulle. Lisäksi tulee selvittää mahdolliset paineellisen pohjaveden esiintymisalueet. Tarvittavat toimet riskien ehkäisemiseksi ja paineellisen pohjaveden huomioimiseksi tulee osoittaa ennen rakentamista. Alin kaivutaso ei saa olla kahta metriä lähempänä ylintä pohjaveden pintaa. Alueelle ei saa sijoittaa laitoksia tai toimintoja, joissa käsitellään tai varastoidaan pohjavedelle vaarallisia aineita, poikkeuksena öljysäiliöt. Öljysäiliöt on sijoitettava rakennuksen sisällä olevaan säiliöön tai maanpäälliseen suoja-altaaseen. Maanpäällisen suoja-altaan tulee olla vesitiivis ja katettu ja suoja-altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan öljyn enimmäismäärä. Maalämpökaivojen sijoittaminen alueelle on kielletty. Pohjavesialueilla on sallittua imeyttää vain puhtaita hulevesiä.*

Suunnittelualueen halki kulkee **Virkistyksen ja ulkoilun pääreitti** (musta palloviiva). *Virkistyksen ja ulkoilun kannalta merkittävä yhteys tai yhteystarve. Reitin suunnittelussa ja toteutuksessa tulee pyrkiä eri liikkumismuodot ja niiden tilatarpeet huomioivaan yhtenäiseen verkostoon. Asuinalueilta ja keskeisiltä palveluilta tulee varmistaa sujuvat ja turvalliset jalankulun ja pyöräilyn yhteydet pääreittien varrelle.*

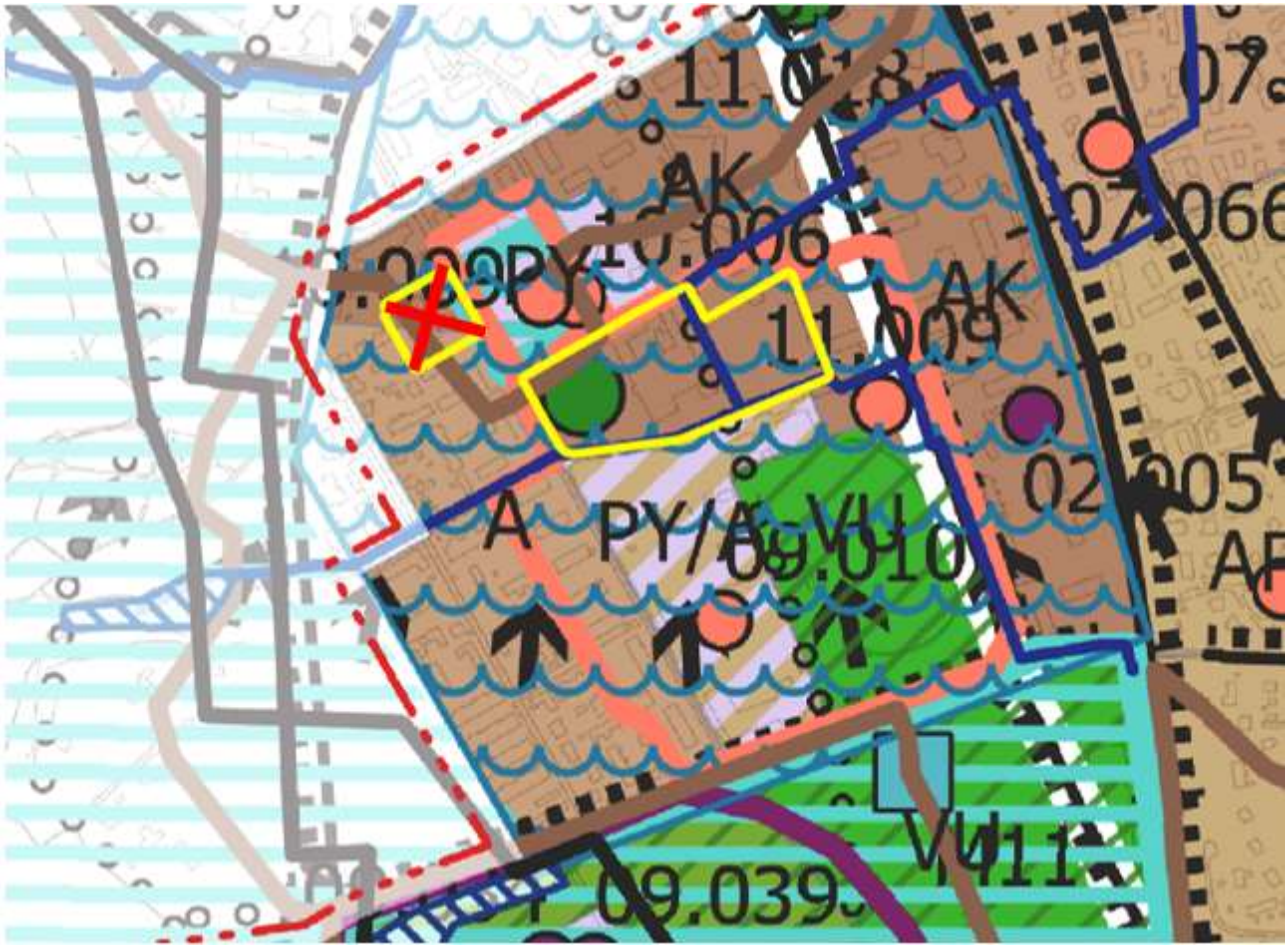
Suunnittelualueelle sijoittuu **lähipuistomerkintä** (vihreä pallo). *Päivittäiseen virkistykseen ja ulkoiluun tarkoitettu puisto. Puistoa ylläpidetään alueelle luonteenomaisena ja eri käyttäjäryhmiä palvelevana lähivirkistysalueena. Puistoon tulee varmistaa sujuva ja turvallinen saapuminen. Alueen käyttäjämäärä tulee huomioida puiston ylläpidossa ja kehittämisessä. Puiston tarkka sijainti ja rajaus ratkaistaan tarkemmassa suunnittelussa.*

Suunnittelualueen halki pohjois-eteläsuunnassa sekä etelärajalla on **purkuoja**.

Entinen Järvenpään yhteiskoulun tontti on **paikallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä** (vaaleanpunainen aluerajaus, kulttuuriympäristön hoitosuunnitelman alue 13.36, Koulukeskus). *Alue- tai rakennuskohteen suojelu ratkaistaan asemakaavan laatimisen yhteydessä. Laadittaessa asemakaavaa ja suunniteltaessa toimenpiteitä tulee neuvotella museoviranomaisen kanssa. Kohteet on lueteltu kaavaselostuksessa.*

Suunnittelualue on osin Keskuksen ja osin Kinnarin **Valuma-aluetta** (ruskea aluerajaus). *Valuma-alueella tapahtuvassa toiminnassa ja maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon kaavaselostuksessa sekä muissa selvityksissä mainitut valuma-alueen ominaispiirteet.*

Suunnittelualueen pohjoispuolella on **paikallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä** ja kohteita (vaaleanpunainen aluerajaus ja pallomerkinnät) sekä **valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä** (vaalean sininen aluemerkintä).

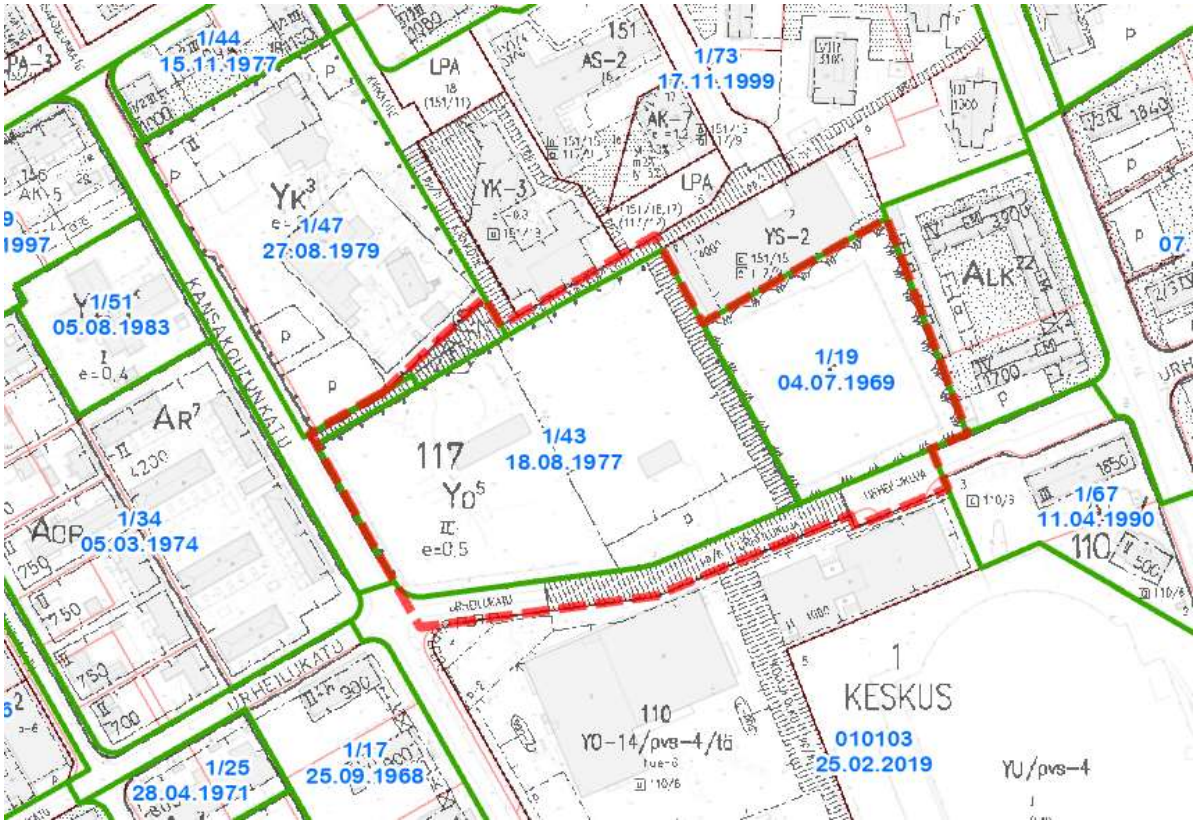



Ote Järvenpään yleiskaavan 2040 epävirallisesta yhdistelmäkartasta. Suunnittelualueen likimääräinen rajaus keltaisella. Kansakoulunkatu 28 eli Keskustan päiväkodin tontti on poistettu aluerajauksesta kaavoituksen vireilletulon jälkeen (punainen yliviivaus).

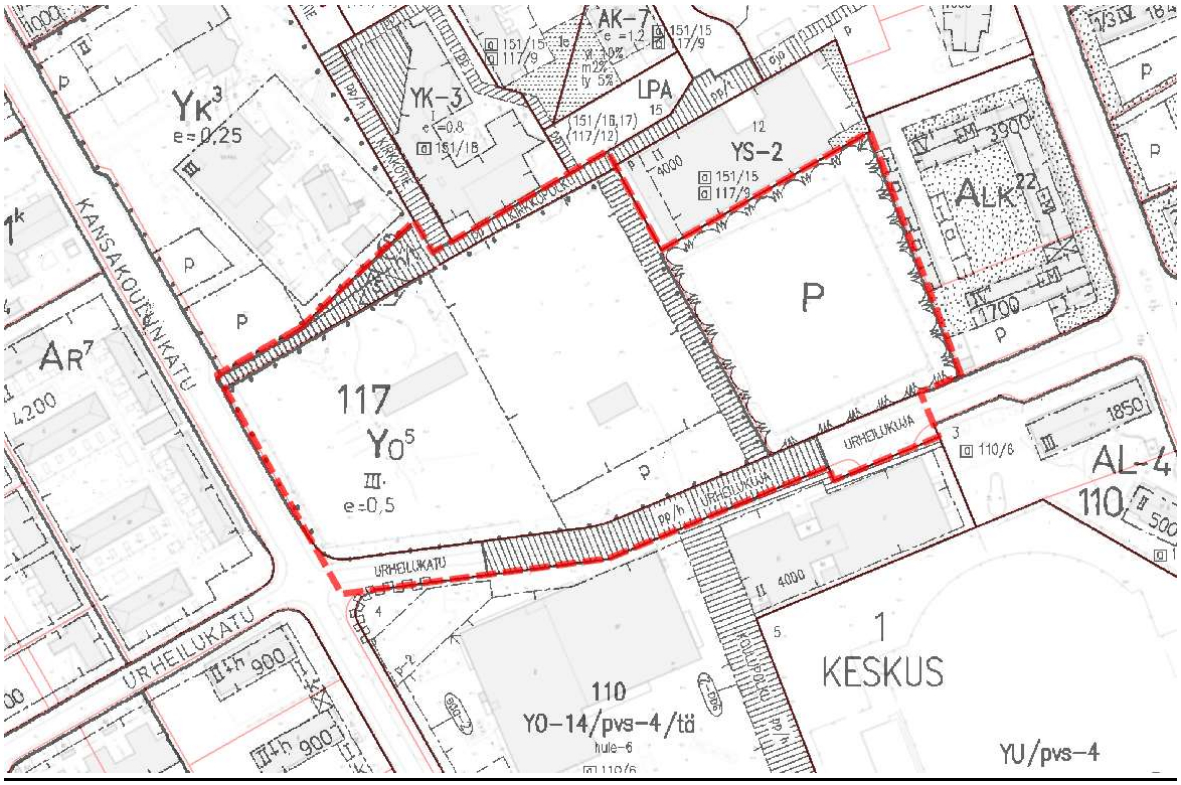
Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella on pääosin voimassa asemakaavat 1/19 (4.7.1969) ja 1/43 (8.8.1977), jonka lisäksi Kirkkopolun osa-alueilla asemakaavat 1/17 (25.9.1968), 1/47 (27.8.1979) ja 1/73 (17.11.1999), sekä Urheilukadun/Urheilukujan osa-alueella asemakaava 010103 (25.2.2019). Entinen Yhteiskoulun tontti on *Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta* (YO-5) kerroslukuna III ja rakennusoikeutena e=0,5 (n. 7943 k-m2). Koulutontille on merkitty *yleiselle jalankululle varattu korttelinosa* sekä *ohjeellinen paikoitusalue*. Koulutonttiin liittyvä pallokenttäalue on asemakaavassa *puistoa* (P). Kirkkopolun osa-alue on *Jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katua* (pp), sekä muilta asemakaavamerkinnöiltään *Jalankulkukatua, jolla huoltoajo ja invaliidien paikoitusajo on sallittu* (h/t) ja *Porraskatua tai yleiselle jalankululle varattua katualuetta* (raidoitettu alue). Kirkkopolulle on asemakaavassa merkitty alueen osat, jolla

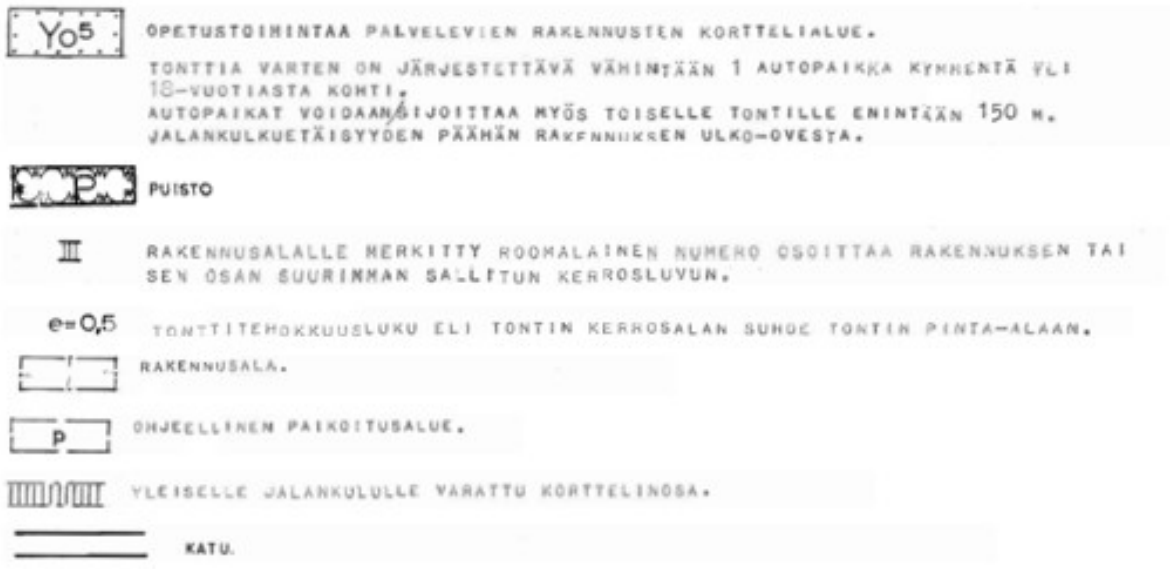
olevia *luonnonsuojelun kannalta arvokkaita puita ei saa kaataa eikä muuten vahingoittaa* (s-merkintä). Urheilukatu ja Urheilukuja ovat *katua* ja niiden väliin jäävältä osalta *Jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katua, jolla huoltoajo on sallittu* (pp/h).




Ote voimassa olevien asemakaavojen hakemistokartasta (TieraCity 07/2025). Suunnittelualueen rajaus punaisella katkoviivalla.




Ote voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmäkartasta (TieraCity 07/2025). Suunnittelualueen likimääräinen rajaus punaisella.




Otteita voimassa olevista asemakaavamääräyksistä.

Pysäköintinormituksen suunnitteluohje

Asemakaavojen pysäköintinormituksen suunnitteluohjeet on hyväksytty kaupunkikehityslautakunnassa 17.9.2020 ja päivitetty 27.4.2023 (Kauke ltk 27.4.2023 § 29). Suunnitteluohjeen mukaan yleiskaavan 2040:n keskustan tiivistyvän asemavyöhykkeen säteen sisäisillä AK-alueilla Keskustassa pysäköintinormitus on seuraava:

- 1 autopaikka / 110 k-m2 asuintilaa, kuitenkin vähintään 0,6 ap/as
- 1 autopaikka / 50 k-m2 toimisto- ja työtilaa
- 1 autopaikka / 50 k-m2 myymälä- ja liiketilaa

Rakennusjärjestys

Asemakaavoituksen luonnosvaiheessa on ollut voimassa Järvenpään rakennusjärjestys (KValt 22.10.2018 § 86, voimassa 20.1.2019 alkaen). Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt uusitun rakennusjärjestyksen (13.11.2025 § 98) ja se on voimassa 1.1.2026 alkaen.

Tonttijako ja -rekisteri

Alueen tontit ja tilat on merkitty kiinteistörekisteriin.

Pohjakartta

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

Rakennuskiellot, suojelupäätökset

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoalueita. Suunnittelualueen viereen sijoittuva Järvenpään kirkko on kirkkolain nojalla (Kirkkohallituksen päätös 8.6.2004) suojeltu rakennus (rakennusperintörekisteri, kohdetunnus 200413).

# 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

## Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muuttamiseen on ryhdytty kaupungin aloitteesta.

Järvenpään Yhteiskoulun alueen asemakaavatyö on ollut mukana Järvenpään vuoden 2018 kaavoituskatsauksessa ja kaavoitussuunnitelmassa (Khall 8.1.2018, § 3) laajempana hankkeena, josta uuden JYK yhtenäiskoulukeskuksen alue Urheilukadun eteläpuolella ratkaistiin koulutilatarpeiden takia omana erillisenä kaavamuutoksenaan (JYK yhtenäiskoulukeskus, KV 25.2.2019 § 4). Suunnittelualueeseen lukeutui vireilletulovaiheessa viereinen Kansakoulunkatu 28 (Keskustan päiväkoti) asemakaavan muutos, joka on esitelty kaavoituskatsauksessa 2022 (Khall 10.1.2022 § 15) ja asemakaavan muutos oli tarkoitus laatia ko. tontille samanaikaisesti JYK Urheilukadun pohjoispuolen asemakaavamuutoksen kanssa. Kaupunginhallituksen käytettyä otto-oikeuttaan ja kumottuaan (12.5.2025 § 145 ja 28.5.2025 § 182) toimitilajohtajan tekemän viranhaltijapäätöksen Keskustan päiväkodin purkamisesta (8.5.2025 § 7) poistettiin Kansakoulunkatu 28 eli Keskustan päiväkodin tontti asemakaavamuutoksen aluerajauksesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin ko. muutoksen osalta, tarkentaen samalla asemakaavamuutoksen aluerajausta käsittämään tarvittavilta osin ympäröiviä katuja sekä jalankulun ja pyöräilyn raitteja, joihin katsottiin olevan lisätilan tarvetta puuston säilyttämisen ja katujen kunnossapidon näkökulmasta.

Asemakaavan muutosta edeltäneitä ja kaavamuutokseen liittyviä päätöksiä:

- KValt 13.11.2017 § 67: Palveluverkkosuunnitelman 2018-2025 kokouskäsittely, mm. JYK Urheilukatu 7-9 vanhasta koulurakennuksesta luopuminen
- Khall 8.10.2018 § 245: JYK Urheilukadun opetustilat korvaavaa uusi JYK hanke / JYK Urheilukadun osalta todetaan, että koulurakennus on tullut elinkaarensa päähän, eikä sitä ole järkevää korjata. Terveysviranomainen antoi luvan jatkaa toimintaa JYK Urheilukadun koulurakennuksessa vuoden 2021 loppuun asti, johon mennessä kaupungin on tarjottava korvaavat terveelliset ja turvalliset tilat oppilaille ja koulun henkilökunnalle. Kokouskäsittelyn liitteenä olevassa Uusi JYK -esityksessä todetaan, että nykyisen JYK:n alue Urheilukentän pohjoispuolella jalostetaan myöhemmin asuntoalueeksi. Liitteenä olevassa Uusi JYK - Alueella sijaitsevien rakennusten toiminta –esityksessä (2.10.2018) todetaan JYK Urheilukadun osalta, että rakennukset on tarkoitus purkaa 2022 ja muuttaa alue asuinkäyttöön, tavoitteena noin 25 000 k-m2
- Khall 11.3.2024 § 53 Urheilukatu 7-9 koulurakennuksen purkaminen: päätös
- KValt 15.11.2021 § 111 Varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen palveluverkkosuunnitelma 2022-2031: esitetty Keskustan päiväkodista luopumista sisäilmaongelmien ja pienen koon takia; Keskustan alueelle jää edelleen neljä päiväkotia.

- Opetus- ja kasvatuslautakunta 20.8.2024 § 36, Varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen palveluverkon tarkastelu 2024: OPKA palveluverkon tarkastelu elokuu 2024 -asiakirja; Keskustan päiväkodin pitäminen palveluverkossa vuoteen 2026.
- Toimitilajohtajan viranhaltijapäätös 8.5.2025 § 7: Keskustan päiväkodin purkaminen
- Khall 12.5.2025 § 145: päätös käyttää otto-oikeutta toimitilajohtajan 8.5.2025 § 7 tekemään päätökseen Keskustan päiväkodin purkamisesta
- Khall 28.5.2025 § 182: Kaupunginhallituksen päätös kumota toimitilajohtajan päätös Keskustan päiväkodin purkamisesta

Pallokentän siirtymiseen liittyviä päätöksiä:

- KValt 10.10.2022 § 78 Hyvinvoinnin palvelualueen palveluverkkosuunnitelma 2022-2035: sisältää Liikuntaolosuhdeverkoston kehittämissuunnitelman 2021-2035, jossa liikuntaolosuhteita kehitetään keskustan liikuntapuiston, Keskusurheilukentän sekä Juholanmäen alueella, jonka lisäksi liikuntamahdollisuuksia täydentävät Uuden JYK yhtenäiskoulukeskuksen sisäliikuntamahdollisuudet
- KValt 11.11.2024 §74 Investointiohjelma 2025-2034: sisältää kokouksen oheismateriaalina Liikuntapaikkainvestoinnit 2025-2034, jossa esitetty Juholanmäelle uusi tekonurmikenttä ja huoltorakennus v. 2033-2034, korvaten asemakaavamuutoksessa poistuvaa pallokenttää

Asemakaavamuutosluonnoksen nähtäville tulon jälkeen järjestettiin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu 27.8.-20.11.2025 (Kaukeltk 26.8.2026 § 56), jossa haettiin toteuttajakumppaneita mukaan alueen yhteissuunnitteluun, tavoiteltuna asuinrakennusten laajuutena 15000-19500 k-m2. Kumppanihaun valintakriteereissä painotettiin omistusasumista, tontinkäyttöä ja toiminnallisuutta, monipuolisia asumisen mahdollisuuksia sekä kokonaisuuden soveltuvuutta ympäröivään alueeseen ja kaupunkirakenteeseen. Kumppanihaun toteutusehdotukset arvioi kaupungin sisäinen arviointiryhmä ja päätöksen voittajista teki kaupunkikehityslautakunta (Kaukelt 16.12.2025 § 102 ja 27.1.2026 § 6). Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailussa toteuttajakumppaneiksi suunnittelualueen länsipuoleiselle korttelialueelle Kansakoulunkadun varressa valittiin rakennusliikkeet Varte (asemakaavaluonnoksen tontti 1) ja Hartela (asemakaavaluonnoksen tontti 2). Itäiselle korttelialueelle Urheilukujan varressa ei saatu kilpailuehdotuksia. Määräalojen luovutuksista on laadittu kiinteistökaupan esisopimukset, jotka on hyväksytty kaupungin päätöksentekoelimissä. (Khall 9.2.2026 § 43 ja 44 sekä KValt 2.3.2026 § 8 ja 9). Varsinaiset kiinteistökaupat tehdään asemakaavan hyväksymispäätöksen saatua lainvoiman. Asemakaavan muutoksen laadintaa on jatkettu valittujen kumppanien kanssa tiiviissä yhteistyössä ja kaupungin ohjauksessa asemakaavamuutoksen ehdotus- sekä edelleen hyväksymisvaiheeseen.

# Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaupunkikehityslautakunta 5.5.2026 § 43 (päätös ehdotuksen nähtäville asettamisesta)
Kaupunkikehityslautakunta __.__,____ § ___
Kaupunginhallitus __.__.____ § ___
Kaupunginvaltuusto __.__.____ § ___

# Osallistuminen, yhteistyö ja kaavaprosessin kulku

## Osalliset

- Asemakaavamuutosalueen maanomistajat
- Naapuritonttien omistajat, haltijat ja asukkaat
- Lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät sekä asukasyhdistykset
- Järvenpään kaupungin asiantuntijaviranomaiset
- Muut viranomaistahot
- Teknisten verkostojen toimittajayritykset
- Teleoperaattoriyritykset
- Alueen toimijat, seurat ja yhdistykset
- Muut, joiden oloihin asemakaavan muutos saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Osallisia voivat olla myös kaikki kuntalaiset, joita alueen kehittäminen kiinnostaa

Osalliset ja lausunnonantajatahot on määritelty tarkemmin kaavaa varten laaditun osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) kohdassa 4 ´Osalliset´ **(Liite 1)**.

## Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja vuorovaikutustavat on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa **(Liite 1)**. OAS pidetään nähtävillä koko kaavasuunnittelun ajan Järvenpää-infossa sekä Järvenpään kaupungin internet-sivuilla ja asiakirjaa päivitetään tarvittaessa.

Asemakaavamuutoksen aloitusvaiheen yleisötilaisuus pidettiin Järvenpää-infossa sekä etätilaisuutena 13.5.2025, jossa esiteltiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kerrottiin asemakaavoituksen etenemisestä sekä mahdollisuuksista osallistua suunnitteluun asemakaavaprosessin jatkovaiheissa. Asemakaavamuutoksen luonnosta esiteltiin yleisötilaisuudessa 10.9.2025 Bulevardikorttelin kokoustiloissa. Asemakaavaehdotusta sekä suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailussa valittujen toimijoiden toteutussuunnitelmia esiteltiin 11.6.2026 Bulevardikorttelin kokoustiloissa pidetyssä yleisötilaisuudessa. Kaavoitusta tehdään yhteistyössä ja vuorovaikutuksessa kaupunkikehityksen palvelualueen asiantuntijoiden ja tarvittaessa eri viranomaistahojen kanssa lausuntopyyntömenettelyllä sekä työkokouksin.

## Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 16.4.2025 Järvenpään kaupungin ilmoitustaululla ja internetsivuilla, Keski-Uusimaa -lehdessä sekä lähettämällä kirje kaava-alueen ja kaava-alueeseen rajoittuvien alueiden maanomistajille ja haltijoille, sekä tiedottamalla asianosaisia viranomaisia ja osallisia sähköpostitse. Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville 23.4.2025 alkaen. Aloitusvaiheen yleisötilaisuus pidettiin 13.5.2025 Järvenpää-infossa sekä etätilaisuutena.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annettiin kolme lausuntoa ja neljä mielipidettä. Vireilletulovaiheen lausunnoissa Keski-Uudenmaan ympäristökeskus nosti esille pohjavesialuetta koskevia huomioita ja rakentamisen mahdollista riskiä pohjavedelle; haitalliset vaikutukset tulee estää ja alueelle laadittavasta pohjaveden suojelusuunnitelmasta ja sen tutkimuksista saadaan lisätietoa ja ohjeistusta pohjaveden huomioimiseksi kaavoituksessa. Yleiskaavaan merkitty puisto on tärkeä säilyttää sekä selvittää sen mahdollisuus hulevesien viivytykseen sekä muutoin alueella ehkäistä hulevesien muodostumista ja edistää viivytystä läpäisevillä pinnoilla ja viherkatoilla. Teknisten verkostojen toimivat pyysivät huomioimaan verkostonsa maanrakennustöiden yhteydessä, antoivat ohjeita sekä tiedottivat kaapelinsiirtokäytänteistä. Saapuneet mielipiteet koskivat paljolti aloitusvaiheessa kaavamuutosalueeseen sisältynyttä päiväkotitonttia, jonka lisäksi esille nostettuja asioita olivat: riittävä aika antaa palautetta, toivomus avoimeen vuoropuheluun, kaava-alueen rajaus sekä kuulemismenettely; rakennetun ja kulttuuriympäristön ja -maiseman huomiointi uusien rakennusten sijoittelussa, korkeudessa ja etäisyydessä naapurikiinteistöihin; pallokentän säilyttäminen, pysäköinnin sijoitus ja liikenneratkaisut alueelle, rakentamisen tehokkuus ja kaupunkikuvan muutokset, kaupunkimaiseman ja historian kunnioittaminen, aiemmat yleiskaavan vaiheet ja yleiskaavan selvitysaineistot sekä pohjavesi. Vireilletulovaiheen lausuntojen ja mielipiteiden koonti ja vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä **(Liite 10)**.

## Valmisteluvaihe

Asemakaavan muutosluonnos **(Liite 11)** oli nähtävänä 27.8.-26.9.2025 välisen ajan Järvenpää-infossa sekä Järvenpään kaupungin verkkosivuilla. Nähtävilläoloaikana osallisilla oli mahdollisuus jättää mielipide kaavaluonnoksesta. Asemakaavamuutoksen luonnosta esiteltiin yleisötilaisuudessa 10.9.2025 Bulevardikorttelin kokoustiloissa.

Luonnosvaiheessa lähetettiin ennakkolausuntopyyntö seuraaville tahoille:

- Uudenmaan liitto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä
- Keski-Uudenmaan vesiensuojelun liikelaitoskuntayhtymä
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus

- Museovirasto
- Helsingin kaupunginmuseo / Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo
- Väylävirasto
- Tuusulanjärven Lämpö
- Auris energia
- Caruna Oy
- FNE-Finland Oy
- Cinia Oy
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- DNA Finland Oy

Asemakaavaluonnos lähetettiin tiedoksi seuraaville tahoille:

- Kaupunkitekniikka / suunnittelupalvelut
- Rakennusvalvonta
- Hyvinvoinnin palvelualue; liikuntapalvelut
- Opetuksen ja kasvatuksen palvelualue; varhaiskasvatuspalvelut, opetuspalvelut
- Järvenpään Vesi
- Mestaritoiminta Oy
- Naapuritonttien ja -tilojen omistajat
- Osalliset jotka pyytäneet tiedottamista
- Ammattiopisto Spesia
- Järvenpään seurakunta
- Järvenpää-Seura ry
- Eläkeläisneuvosto
- Vammaisneuvosto
- Nuorisovaltuusto
- Hyvä kasvaa Järvenpäässä
- Suomen luonnonsuojeluliitto Järvenpää ry
- Keski-Uudenmaan polkijat ry

Luonnosvaiheessa saatiin neljä lausuntoa ja kaksi kirjallista mielipidettä. Lausunnot saatiin Alueelliselta vastuumuseolta, Carunalta, Uudenmaan ELY-keskukselta (nyk. LVV ja EVK) sekä Keski-Uudenmaan ympäristökeskukselta. Mielipiteet saatiin Keski-Uudenmaan polkijat ry:ltä sekä yksityishenkilöltä. Museovirasto ilmoitti, että Alueellinen vastuumuseo vastaa lausunnon antamisesta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Luonnosvaiheen lausunnoissa Alueellinen vastuumuseo korosti kirkon ja kellotapulin kaupunkikuvallista merkitystä näkymäakseleineen ja että ne tulee kaavassa turvata; vastuumuseon näkemyksen mukaan asemakaavaluonnoksessa on kohtalaisen hyvin onnistuttu säilyttämään Järvenpään kirkon kaupunkikuvallinen asema, mutta tontin massoittelua tulee vielä

yksityiskohtaisemmin tutkia eri näkymälinjojen ja uudisrakentamisen korkeusasemien osalta. Vähemmän rakennusoikeutta antaisi enemmän mahdollisuuksia kirkon kaupunkikuvallisen aseman turvaamiseen. Kaavamääräyksiin esitettiin lisäystä, että vanhan ja uuden kirkon välinen rauhoittumiseen tarkoitettu piha-alue huomioidaan lähirakennusten parvekkeissa, jonka lisäksi kaavamääräyksissä tulee huomioida kirkon ympäristöä piha- ja julkisen tilan kalustemateriaaleissa ja muotokielessä kirkon suuntaan.

Caruna antoi tiedoksi sähkönjakeluverkostonsa ja pyysi sähkönkulutuksen nousun johdosta varaamaan kaavakarttaan ohjeelliset 20m2 määräalat uusille puistomuuntamoille esitetyille sijainneille. Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnossa todettiin että liike-, toimisto-, työ- ja julkisten lähipalveluiden tiloille varattu enimmäisrakennusoikeus tulee määrittää täsmällisesti; meluselvitystä tai rakennusmassoittelua ei kaavaluonnoksessa ole esitetty ja aiemmat meluselvitykset ovat yleispiirteisiä, joten ELY-keskus katsoo että tarkempi meluselvitys on tarpeen; pohjavesimääräykseen esitettiin tarkennuksia, hulevesimääräys hule-7 todettiin hyväksi ja esitettiin että hule-7 ja /pvs-6 määräysten tulisi kattaa koko kaava-alue ml. kevyen liikenteen väylät; erityisesti ilmastovaikutusten arviointiin tulee kiinnittää huomiota esim. KILVA-työkalua hyödyntäen. Keski-Uudenmaan ympäristökeskus esitti kaava-aineistoon teknisiä korjauksia pohjavesialueen ja hulevesitermistön sekä asemakaavan pohjavettä koskevan yleismääräyksen osalta, sekä nosti esille että teiden ja rakennusten paalutus ja stabilointi aiheuttavat riskiä pohjavedelle.

Keski-Uudenmaan polkijat ry:n mielipiteessä nostettiin esille, että keskeisen sijainnin ansiosta asemakaavahanke mahdollistaa asumisen ja elämän kestävien kulkutapojen varassa; mielipiteessä nähtiin Urheilukadun läpiajon rajaaminen polkupyörille toimivana sekä ajoneuvoliittymien kieltäminen Urheilukadulle tärkeänä ratkaisuna sekä annettiin esityksiä liikennejärjestelyiden jatkototeutusta varten. Yksityishenkilön mielipiteessä esitettiin että suunnittelukilpailun ja asemakaavan liiteasiakirjat poikkeavat toisistaan ja esitettiin että tulisi laatia kulttuuripientaloalueelle inventointi. Otettiin myös kantaa jo lainvoiman saaneen yleiskaavan laadintaprosessiin ja selvityksiin sekä esitettiin huoli uusien kerrostalojen varjostuksesta koulun, kirkon ja Spesian sekä lähirivitalojen suuntaan, koulutien turvallisuudesta liikennemäärien lisääntyessä, kirkon jäämisestä korkeiden rakennusten joukkoon piiloon, lähirakennusten rakenteiden vaurioitumisesta sekä pohjavedestä.

Luonnosvaiheen lausuntojen ja mielipiteiden koonti sekä vastineet ovat kaavaselostuksen liitteessä **(Liite 10)**.

Luonnosvaiheen palautteen johdosta on tehty vastineiden mukaiset tarkennukset kaava-aineistoon, mm.:

- Alueellisen vastuumuseon lausunnon perusteella lisätty rakentamistapaohjeeseen uuden ja vanhan kirkon välisen pihan huomioon ottaminen parvekkeissa sekä piha- ja julkisten

kalusteiden materiaalit ja muotokieli sekä täydennetty asemakaavaselostukseen havainneaineistoja ja uuden rakentamisen tarkasteluita suhteessa ympäristöönsä ja Järvenpään kirkkoon
- Carunan lausunnon sekä erikseen käytyjen neuvottelujen perusteella osoitettu riittäväksi katsottu yksi paikka puistomuuntamolle suunnittelualueen itäiselle korttelialueelle sekä lisätty asemakaavan pääkäyttötarkoitusmääräykseen (AK-71), jonka mukaan korttelialueelle saa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa tarvittavat kiinteistö- ja puistomuuntamot.
- Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon perusteella sekä suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun tontinkäyttösuunnitelmien mukaisesti tarkennettu asumisen oheen osoitettavan liike- ym. tilojen rakennusoikeuden määrää ja sijoitusta, tarkennettu melutarkastelua perusteluineen, selostuksen lähtötietoja sekä asemakaavan pääkäyttötarkoitusmääräystä lisäämällä sisätilojen melutason ohjearvot, täydennetty pohjaveden suojelumääräystä /pvs-6 pohjaveden suojelusuunnitelmatyön yhteydessä määritellysti sekä täydennetty muilta osin pohjavettä koskevia lähtötietoja sekä lisätty ilmastovaikutusten arvioinnin sisältävä vaikutusten arviointi kaavaselostukseen.
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen lausunnon perusteella tehty tekniset- ja termistöön sekä asemakaavamääräyksiin liittyvät tarkennukset
- Keski-Uudenmaan polkijoiden mielipide välitetty tiedoksi kaupunkitekniikan suunnittelupalveluille ja liikennesuunnittelulle alueen jatkosuunnittelua varten
- Saapuneeseen mielipiteeseen liittyen täydennetty asemakaavan lähtötietoaineistoja mm. suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun havainneaineistoilla ja varjostustarkasteluilla sekä pohjavettä koskevilla tiedoilla.

Kaava-aineistoa on luonnoksen nähtävilläolon jälkeen täydennetty:
- laatimalla asemakaavakarttaehdotus sekä asemakaavamääräykset suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailussa valittujen toimijoiden kanssa yhteissuunnittelussa, tarkennettujen suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun tontinkäyttöluonnosten perusteella (ks. jäljempänä selostuksen kohdat ´suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu´ sekä ´yhteissuunnittelu ja asemakaavaehdotuksen laadinta´)
- täydentämällä selostusta alla kuvatuilla yhteissuunnitteluvaiheessa kootuilla lisätiedoilla
- laatimalla korttelialueita, yleisiä alueita ja pohjavesialuetta koskeva rakentamistapaohje
- Luonnosvaiheen jälkeen asemakaavaselostukseen täydennetyt selvitykset sekä suunnittelua ja jatkototeutusta tukevat aineistot:
    - Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun tontinkäyttösuunnitelmat
        - toteutussuunnitelmat rakentamistapaohjeen liitteenä
        - varjostustarkastelut
        - leikkauspiirrokset
        - havainnekuvat
        - istutussuunnitelmat, viherkerroinlaskelmat, hulevesitarkastelut
        - pelastussuunnitelmat
    - Pilaantuneen maaperän selvitys / Ins.tsto Lepistö 17.10.2025

- Alustava perustamistapalausunto (tontti 2), insinööritoimisto Lepistö 16.11.2025
- Alustava hulevesiselvitys (tontti 2), insinööritoimisto Lepistö 18.11.2025
- Järvenpään keskustan pohjavesialueen suojelusuunnitelma, ehdotus nähtävillä 11.3.-9.4.2026
  - pohjaveden pinnankorkeuden seurantamittaukset 6.2.2026 ja 7.4.2026
- Melunleviämistarkastelut ehdotusvaiheen tontinkäyttöluonnosten perusteella
- Näkymätarkastelut kirkon suuntaan päälähestymissuunnilta
- Alueellisella viherkerrointarkastelulla (ARVO-hankkeen pilottikohde)
- KILVA-työkalulla tehty ilmastovaikutusten arviointi
- Liikenneselvitys

## Suunnitteluvaihe

Asemakaavan muutosehdotus on ollut AKL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti julkisesti nähtävillä 20.5.-18.6.2026 (30 vrk) kaupungin verkkosivuilla ja Järvenpää-infossa. Maanomistajia tiedotettiin kirjeitse ehdotuksen nähtäville asettamisesta. Nähtävilläolon aikana osallisilla oli mahdollisuus jättää muistutus. Asemakaavan muutosehdotus lähetettiin tiedoksi kaupunkitekniikan suunnittelupalveluille, rakennusvalvonnalle, Hyvinvoinnin palvelualueelle, Opetuksen ja kasvatuksen palvelualueelle, Konsernipalvelujen toimitilajohtajalle, Järvenpään Vedelle, Mestaritoiminta Oy:lle, Ammattiopisto Spesialle, Järvenpää-Seura ry:lle, Eläkeläisneuvostolle, Vammaisneuvostolle, Nuorisovaltuustolle, Hyvä kasvaa Järvenpäässä -asukasyhdistykselle, Suomen Luonnonsuojeluliitto Järvenpää ry:lle, ja Keski-Uudenmaan polkijat ry:lle. Lausunnot pyydettiin Uudenmaan liitolta, Lupa- ja valvontavirastolta, Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymältä, Keski-Uudenmaan vesiensuojelun liikelaitoskuntayhtymältä, Keski-Uudenmaan pelastuslaitokselta, Keski-Uudenmaan ympäristökeskukselta, Helsingin kaupunginmuseolta / Keski-Uudenmaan alueelliselta vastuumuseolta, Väylävirastolta, Järvenpään seurakunnalta, Tuusulanjärven Lämmöltä, Auris energialta, Caruna Oy:ltä, FNE-Finland Oy:ltä, Cinia Oy:ltä, Elisa Oyj:ltä, Telia Finland Oyj:ltä ja DNA Finland Oy:ltä.

Ehdotuksesta saatiin lausunnot Järvenpään seurakunnalta, Carunalta, Lupa- ja valvontavirastolta ja Alueelliselta vastuumuseolta. Alueellisen vastuumuseon lausunnon johdosta pyydettiin ja saatiin lausunto myös Museovirastolta. Uudenmaan liitto ja Keski-Uudenmaan ympäristökeskus ilmoittivat että eivät anna lausuntoa. Ehdotuksesta jätettiin yhteensä viisi muistutusta, kahden yksityishenkilön, kahden taloyhtiön sekä Suomen luonnonsuojeluliiton toimesta. Ehdotusvaiheessa saatujen lausuntojen ja muistutusten koonti ja vastineet niihin ovat asemakaavaselostuksen liitteessä **(Liite 10)**.

Lausunnoissa Järvenpään seurakunta nosti palautteessaan esille huolen vaikutuksesta kirkon rakenteille ja riittävästä pohjavesiseurannasta, asukaspysäköintipaikkojen riittävyydestä, Kirkkopolun liikennejärjestelyistä ja huoltoajotarpeesta seurakunnan tontille, sekä kirkkopolun

puoleisten rakennusten massoittelun raskaudesta ja umpinaisuudesta. Caruna pyysi kaavan tiedoksiantoa sen vahvistamisen jälkeen. Lupa- ja valvontavirasto piti asemakaavamuutosta yleiskaavan mukaisena ja nosti lausunnossaan esille viherympäristön ja puuston säilyttämisen, pohjavesialuetta koskevat vaikutustenarvioinnit, selvitykset ja asemakaavamääräykset sekä rakentamistapaohjeiden muotoilun. Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo piti asemakaavaehdotusta luonnosvaiheeseen nähden kulttuuriympäristön vaalimisen reunaehtojen näkökulmasta selvästi heikentyneenä, mm. rakennusalarajausten ja asemoinnin osalta, uudisrakennuksen siirron ja itärajan kasvillisuusalueen poistumisen osalta sekä läntisen uudisrakennuksen vesikaton korkeusaseman osalta ja edellytti lausunnon pyytämistä myös Museovirastolta, joka yhtyi Alueellisen vastuumuseon lausuntoon. Muistutuksissa nostettiin esille yleisesti mm. huoli lisääntyvästä liikenteestä, liikenneturvallisuudesta, pysäköintitilojen riittävyydestä ja sijoituksesta tarkoituksenmukaisesti, tonttiliittymien sijoituksesta; esitettiin toiveet pallokentän säilyttämisestä, rakennusten toteuttamisesta puretun koulun tai nykyisten rakennusten korkuisina, sijoittamisesta etäälle nykyisistä rakennuksista ja alueen luonteen ja kokonaismaiseman säilyttämisestä; tehtiin esitys puuston ja kasvillisuuden kevytinventoinnin viheralueen säilyttämisestä rakennusosa poistamalla sekä toivottiin vuoropuhelua ja alueen toteutusta historiaa kunnioittaen. Laaja yksityishenkilön palaute koski seuraavia teemoja: pohjavesi, kulttuuriperintö, taloudellinen kannattavuus; ilmastolaki, YVA ja SOVA-lait ja asetukset; Vesilaki, juomavesi ja pohjavesi; Asemakaavapiirros; Oikeus työhön ja opiskeluun, Suomen Perustuslaki; Ympäristönsuojelulaki ja Luonnonsuojelulaki, luonnon monimuotoisuus; Kaupunkisuunnittelu ja rakennustaide, Laki rakennusperinnön suojelemisesta; Teknis-taloudellinen, Kuntalaki; Menettelytapavirheet ja YK:n Lapsen Oikeuksien sopimus.

Ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen on saadun palautteen johdosta tehty vastineiden mukaiset tarkennukset:

- Järvenpään seurakunnan sekä Lupa- ja valvontaviraston lausunnon johdosta on täydennetty /pvs-6 -asemakaavamääräystä velvoitteella järjestää rakentamisen aikainen pohjavesitarkkailu, muotoillen määräystekstiä huomioiden myös alueelta tehty geotekninen asiantuntijalausunto: *´Rakentamislupahakemukseen on liitettävä pohjaveden hallintasuunnitelma, **jossa esitetään pohjaveden suojelun periaatteet**, rakentamisen aikaisten hulevesien hallintasuunnitelma, sekä **pohjaveden tarkkailuohjelma**.´*
- Lupa- ja valvontaviraston lausunnon johdosta on
    - selvennetty asemakaavaselostukseen ja rakentamistapaohjeeseen puustoa koskevien asemakaavamääräysten sisältöä seuraavasti: *Kaupunkikuvallisesti merkittävämmillä s-3 -asemakaavamääräyksen alaisilla alueilla puusto tulee säilyttää. ´Säilytettävä/istutettava puusto´ - asemakaavamääräyksen (pallorasteri) alaisilla alueilla puusto tulee ensisijaisesti säilyttää ja suojata rakentamisen aikana ja toissijaisesti korvata, mikäli sitä rakentamisen johdosta ei ole mahdollista säilyttää. Istutettava alueen osa -merkinnän (rasterimerkintä) alaiset alueet tulee puin ja pensain*

*istuttaa, noudattaen asemakaavan 1 puu / 100 m2 rakentamatonta alaa, sekä täyttäen asemakaavan viherkerroinmääräyksen tavoitetta.*

- Täydennetty erityisasiantuntijoiden laatimat hankekohtaiset pohjavesivaikutustenarvioinnit sekä tonttien 5-8 alueelta jo aiemmin laadittu ja selostuksessa referoitu alustava perustamistapalausunto asemakaavaselostuksen liitteeksi ja täydentäen asiantuntijalausunnon perusteella pohjavesivaikutusten arviointia, jonka lisäksi täydennetty ajantasaiset pohjavedenkorkeuden seurantamittaustiedot kaavaselostukseen.
- Tarkistettu rakentamistapaohjeen muotoiluja velvoittavammiksi

- Keski-Uudenmaan alueellisen vastuumuseon ja Museoviraston lausuntojen johdosta on
  - Täydennetty asemakaavakarttaan ´Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan ylin sallittu korkeusasema´ -asemakaavamääräys kaikille suunnittelualueen rakennusaloille siten että kirkkoa lähimpänä olevalla rakennuksella harjakorko ei ylitä kirkon kellotapulin korkeusasemaa.
  - tarkennettu asemakaavan pääkäyttötarkoitusmääräystä seuraavasti: *Rakennusten katoille ja julkisivuihin saadaan sijoittaa energiatalouden edellyttämiä teknisiä laitteita. Kaavassa annetun kerrosluvun estämättä saa rakentaa kaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi ilmanvaihtokonehuoneita ja muita teknisiä tiloja,* ***jotka eivät saa nousta harjakorkeuden yli****.*
- käydyn työneuvottelun johdosta on
  - täydennetty asemakaavaselostuksen liitteeksi Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) mukaiset perustelut asemakaavamuutoksessa esitetyn uuden rakentamisen suhteesta Valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristöön (RKY) Järvenpään kirkkoon
  - toimijan kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella asemakaavakarttaan madallettu kahden RKY-alue Järvenpään kirkkoa lähimpänä olevan rakennusalan kerroslukua, kuusikerroksisesta viisikerroksiseksi ja seitsenkerroksisesta kuusikerroksiseksi sekä tarkistettu tonttien rakennusoikeuden määrät sekä kaavaselostuksen ja rakentamistapaohjeen havainneaineistot vastaamaan muutosta

- Saapuneiden muistutusten johdosta:
  - täydennetty p-3 asemakaavamääräykseen että jätteiden syväkeräyspisteiden tulee olla pohjavesisuojattuja
  - täydennetty asemakaavaselostuksen lähtötietoja pohjavesitietojen osalta Järvenpään keskustan pohjavesialueen suojelusuunnitelmasta (Sitowise 2026)

Järvenpään kaupunkitekniikan suunnittelupalvelujen ja Järvenpään Veden esityksestä:

- poistettu tontille 6 osoitettu johtovaraus tarpeettomana
- tarkistettu tontille 1 (AH-11) viistosti merkitty ohjeellinen johtoaluevaraus kulkemaan kohtisuoraan Kansakoulunkadun suuntaan
- suoristettu Urheilukujan suuntaan aukion kohdalla aiemmista kiinteistörajoista johtunut epäjatkuvuuskohta. Tarkennuksesta aiheutui pinta-alamuutos 11m2 puistoalueesta (P) ja 29

m2 koulutontista (YO) aukion sijaan Urheilukujan pp/h:ksi, joka tarkennettiin asemakaavan tilastolomakkeeseen
- siirretty AH-alueilla Kansakoulunkadun varressa p-3-osa-alueen rajaa 50 cm itään lumitilaa varten

Muina ehdotuksen nähtävillä olon jälkeisinä tarkistuksina ja täydennyksinä kaavakarttaan:

- huomioiden tonttirajoista muodostuvat tulevat hallinnolliset rajat, rakennusten ympärille tulevat tekniset verkostot ja alustavien tontinkäyttöluonnosten pihasuunnitelmien mukaiset kulkuväylät on tontin 3 rajaa tarkistettu etelään sisäpihan suuntaan 2 metriä ja tontin 4 rajaa länteen sisäpihan suuntaan 1,5 metriä muuttaen rakentamisalueeseen liittyvää yhteiskäyttöaluetta AH-11 korttelialuetta AK-71 korttelialueeksi
- huomioiden varsinaisen rakennussuunnittelun aikana mahdollisesti tarkentuvat rakennusten ulottuvuudet ja mahdollinen tarve rakennusten sijainnin tarkennuksille maastossa on toimijan aloitteesta tarkistettu tontin 3 sisällä rakennusalan rajaa 50 cm länteen, tontin 4 rakennusalan rajaa 25 cm pohjoiseen Kirkkopolun suuntaan, sekä tonttien 4 ja 6 rakennusalan rajoja 25 cm etelään, säilyttäen kuitenkin vierekkäisten tonttien rakennusten rakennusalojen välisenä etäisyytenä 8 metriä sekä jalankululle varatut kulkuyhteydet sisäpihoilta Koulupolulle.
- poistettu tontin 4 Koulupolun suuntaan osoitettu rakennusalan uloke tarpeettomana

Muina muutoksina

- lisättiin tontille 1 (AH-11) siltä puuttunut pysäköintialueen (p-3) raja pihan suuntaan
- yhdistettiin Kirkkopolulla samaa pp-käyttötarkoitusaluetta olevat alueet poistamalla niiden välinen viiva
- Päivitetty kaava-aineistoon kahden rakennuksen kerrosluvun madaltamisen seurauksena niihin liittyvät havainneaineistot

Kaava-aineistoa on ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen täydennetty:

- Lisäämällä selostuksen liitteeksi Alustava perustamistapalausunto (tontti 2), insinööritoimisto Lepistö 16.11.2025 **Liite 3b**
- Lisäämällä selostuksen liitteeksi Pohjavesi- ja ympäristövaikutusten arviointia tukeva lausunto, Insinööritoimisto Lepistö 25.8.2026, JYK-asemakaava-alue, lausunto, **Liite 3c**
- Lisäämällä selostuksen liitteeksi ARVO Alueellinen viherkerroinmenetelmän pilotoinnin yhteensovitusvaiheen päivitetyllä raportilla 09/2026 **(Liite 17b)**
- Lisäämällä selostustekstiin Järvenpään keskustan pohjavesialueen suojelusuunnitelman (hyväksytty Kaukeltk 5.5.2026 §44) seurantamittausten pohjaveden pinnankorkeustiedot 11.5.2026, 9.6.2026 ja 14.8.2026 (SW3, putken päästä mitattuna)

Lisäksi asemakaavaselostukseen on tehty asiaankuuluvat täydennykset. Tehdyt muutokset ovat pääosin teknisluonteisia tai tonttien sisäisiä järjestelyitä tarkentavia ja vastaavat annettuihin lausuntoihin heikentämättä yleistä etua, eivätkä näin ollen edellytä ehdotuksen uudelleen nähtäville asettamista.

## Viranomaisyhteistyö

Asemakaavan muutoksesta ei ole katsottu tarpeelliseksi pitää AKL:n 66 § mukaista viranomaisneuvottelua. Viranomaisneuvottelun tarvetta on tiedusteltu ELY-keskukselta sekä Alueelliselta vastuumuseolta asemakaavoituksen vireilletulovaiheessa. Yhteissuunnitteluvaiheessa pidettiin neuvottelu 9.3.2026 toimijoiden ja pelastusviranomaisen kanssa pelastusjärjestelyistä. Tarvittaessa pidetään työneuvotteluita kaavoituksen jatkovaiheissa. Viranomaisyhteistyötä tehdään lausuntomenettelyn muodossa kaavoituksen eri vaiheissa.
Asemakaavan yhteissuunnitteluvaiheessa, ennen ehdotuksen nähtäville asettamista oltiin yhteydessä Järvenpään seurakuntaan, josta saatiin asuinrakentamishankkeelle myönteinen kannanotto, huomioiden kuitenkin viereiset seurakunnallisen toiminnan erityispiirteet. Sähköverkostotoimijan kanssa neuvoteltiin sähkömuuntamoiden määrästä ja sijoituspaikasta ja todettiin yhden muuntamopaikan suunnittelualueen itäosassa olevan riittävä alueen sähköntarpeen kattamiseksi. Asemakaavamuutoksen ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen pidettiin Alueellisen vastuumuseon ja Museoviraston lausuntojen johdosta työneuvottelu 19.8.2026.

Ennen asemakaavamuutoksen aloittamista, kesällä 2019, on neuvoteltu Maakuntamuseon (nyk. Alueellinen vastuumuseo) kanssa alueen ja lähiympäristön sekä JYK Urheilukadun pohjoispuolen rakennuskokonaisuuden vanhimpien 1930-1950-luvun osien säilyttämisestä. Vanha liikuntasaliosan katsottiin olevan vaikea muuttaa tulevaan asumiskäyttöön ja mikäli rakennus katsotaan aidosti sairaaksi, tulee siitä laatia kaavoituksen yhteydessä rakennushistoriaselvitys.

Kaupungin rakennettuja kiinteistöjä hallinnoiva Mestaritoiminta laittoi JYK Urheilukatu 7-9 purkamisen vireille, jossa yhteydessä tutkittiin rakennuskokonaisuuden vanhimman E-osan säilyttämisen mahdollisuuksia: sisäilmavaurioituneeksi todetun, useita eri rakennusosia käsittäneen rakennuskokonaisuuden peruskorjaus, jonka lisäksi käyttötarkoituksen muuttaminen asumiseen, olisi edellyttänyt mittavia ja kalliita toimenpiteitä, minkä lisäksi kohteeseen olisi edelleen jäänyt sisäilmariski. Asiasta neuvoteltiin keväällä-kesällä 2023 kaupungin, Mestaritoiminnan ja Alueellisen vastuumuseon kesken ja tilattiin Alueellisen vastuumuseon ohjauksessa laadittu rakennushistoriaselvitys **(Liite 7)** ennen rakennuskokonaisuuden purkamista (päätös Khall 11.3.2024 § 53).

JYK Urheilukadun pohjoispuoli -hankekokonaisuus on kaupungin maanmyynnin kärkihanke, johon liittyen asemakaavan muutosta valmistellaan yhteistyössä kaupungin asiantuntijaviranomaisten kesken projektiryhmässä, jonka toimintaa sekä keskeisiä linjauksia ohjaa hankkeiden ohjausryhmä.

Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailussa valittujen toimijoiden kanssa on kokoonnuttu suunnitelmien yhteensovituskokouksissa sekä tarkistettu pelastussuunnitelmien toimivuus yhteistyössä pelastusviranomaisen kanssa. Asemakaavasuunnitteluun kiinteästi liittyen on laadittu keskustan pohjavesialueelle suojelusuunnitelma, yhteistyössä kaupungin ja valtion viranomaistahojen kanssa.

# Asemakaavan tavoitteet

## Lähtökohta-aineiston tavoitteet

Asemakaavan laadintaa ohjaavat yleiskaavan tavoitteet:

- tutkia asemakaavan muuttaminen asuinkerrostalorakentamiseen yleiskaavan tiivistyvän asemanseudun alueella
- huomioida suunnittelussa valtakunnallisesti arvokkaat RKY-alueet
- huomioida suunnittelussa paikallisesti arvokkaat kulttuurihistorialliset alueet ja rakennukset
- ottaa huomioon pohjaveden suojelu
- ottaa huomioon hulevesiverkosto/runkolinja
- ottaa huomioon jalankulun ja polkupyöräilyn kulkuyhteydet
- tutkia lähipuiston sijainti ja laajuus

Voimassa olevista asemakaavoista johdettavat tavoitteet:

- asemakaavassa suojeltavaksi osoitettu puusto

Aiempien vaiheiden mukaisina tavoitteina ennen asemakaavamuutoksen aloittamista:

- tutkia noin 25 000 k-m2 sijoittaminen entisen Yhteiskoulun alueelle
- keskitetty rakenteellinen pysäköinti
- saapuminen Mannilantien suunnasta
- kaupunkikuvallinen ilme / liittyminen uusi JYK koulurakennukseen
- tutkia JYK vanhimpien 1930-1950-luvun rakennusosien säilyttämistä

Kaupungin hankkeiden ohjausryhmän aloituskokouksessa 8.4.2025 asettamina tavoitteina asemakaavamuutoksen aloituksen yhteydessä:

- entiselle Yhteiskoulun alueelle noin 15 000 k-m2 ja Kansakoulunkatu 28 alueelle 4 000 k-m2 asuinrakennusoikeutta
- ei rakenteellista pysäköintiä
- ei velvoitetta rakentaa liiketiloja

- katuliittymän järjestäminen itäiselle korttelialueelle Urheilukadun itäosasta huomioiden kadun vastapuolella moduulikoulun kääntöpaikka sekä katuliittymät läntiselle korttelialueelle Kansakoulunkadulta
- Yleiskaavan mukaisen lähipuiston toteuttaminen Nahkalinnan aukion ja koulupolun yhteydessä
- Nahkalinnan aukiolle maltillinen mittakaava
- omistusasumiseen ja viihtyisien asukaspihojen suunnitteluun ohjaaminen

## Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

- Asemakaavoituksen vireilletulon jälkeen, ennen luonnosvaihetta, tarkentui, että Keskustan päiväkodin tontti poistetaan asemakaavan muutoksen aluerajauksesta (ks. selostuksen luku 4, kohta *Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset*)
- Suunnittelualueen supistumisen myötä tavoiteltavaksi rakennusoikeuden määräksi entiselle JYK-tontille ja pallokenttäalueelle tarkentui noin 15 000 k-m2 ja asuntomääräksi rakentamisennusteen (v.2025) mukaisesti noin 250 asuntoa ja 300 asukasta.
    - hankekilpailuohjelman valmistelussa kerrosalatavoitteeksi tarkentui edelleen 15 000-19 500 k-m2
- Asemakaavoituksen vireilletulon jälkeen tarkentui tavoite huomioida Kansakoulunkadun ja Urheilukadun varressa olevat, entiselle Yhteiskoulun tontille sijoittuvat puut, muuttamalla niiden osalta tonttia katualueeksi. Tämän takia päätettiin sisällyttää Urheilukadun osa-alueet luonnosvaiheessa kaavamuutosalueen rajaukseen, jotta tutkittaisiin niiden osalta tontin ja puistoalueen muuttamista asemakaavassa katualueeksi. Puuston ohella kaduksi muutettava viherkaistale turvaa kadulla tarvittavaa tilaa huoltoa ja kunnossapitoa varten, mm. lumitilojen ja pintavesien käsittelyn muodossa
- Asemakaavoituksen vireilletulon jälkeen tarkentui tavoite Kirkkopolun osalta, että jalankulku- ja pyöräily-yhteyden ja lumitilojen toteuttamiselle tarvitaan lisätilaa, jolloin päätettiin sisällyttää Kirkkopolku osittain mukaan asemakaavan muutokseen, tutkien tilavarausten laajennus
- Katsottiin, että Koulupolkua ei ole syytä osoittaa enää osana tonttia, vaan muuttaa jalankululle ja polkupyöräilylle varattavaksi katualueeksi / aukio-kaavamerkintä
- Suunniteltaessa Koulupolun jatketta keskustaan tavoitellaan leveämpää viihtyisää julkista aukiotilaa alueen keskelle, olemassa olevien puiden säilyttämistä ja kulkureittiä, joka toteuttaa yleiskaavan tavoitetta lähipuistosta, jota voidaan hyödyntää myös hulevesien viivyttämisessä ja ohjaamisessa.
- katsottiin että alueella olevaa hulevesilinjaa ei ole taloudellisesti järkevää siirtää, vaan suunnittelussa tulee huomioida sen saneeraus paikallaan, mikä rajoittaa alueen suunnittelua ja mm. pysäköinnin saavutettavuutta muutettaessa alue sen kohdalta asemakaavan aukioksi/jalankulun ja pyöräilyn katualueeksi

- Mahdollistetaan monipuolista ja viihtyisää asumista ja kaupunkikuvallisesti ympäristöön soveltuvaa rakentamista
- Luonnoksen nähtävilläolon jälkeen ja yhteissuunnittelun kumppanivalinnan jälkeen on säilytetty tavoite Kansakoulunkadun varren avoimuudesta sekä kaupunkikuvallisesta akselista kirkon ja JYK yhtenäiskoulukeskuksen sisäänkäynnin välillä sekä minimoida mahdolliset varjostusvaikutukset ympäristöön ja kirkon alttaritauluun
- Asumisen laadullisena tavoitteena on mahdollistettu autokatosten toteuttaminen osana yhteiskäyttöisiksi osoitettuja tonttialueita

## Muita suunnittelussa huomioitavia tekijöitä

Asemakaavamuutoksen aloitusvaiheen yleisötilaisuudessa (Järvenpää-Infossa ja etätilaisuutena 13.5.2025) nousi esille näkökohtia, joita huomioidaan soveltuvilta osin jatkosuunnittelussa mahdollisuuksien mukaan:

Ympäröivän asutuksen osalta mm.
- nykyisten asuinpihojen huomioiminen uusien rakennusten ja pihatoimintojen sijoituksessa
- uuden rakentamisen riittävät etäisyydet nykyisiin rajoihin ja olemassa oleviin rakennuksiin sekä oleskelupihoihin nähden
- riski vanhojen rakennusten vaurioitumiselle ja painumiselle ja haittojen / vaurioiden estäminen

Pohjaveden osalta:
- riski pohjavedelle ja sen muutoksille ja välilliset vaikutukset mm. puupaaluisille rakennuksille
- liian painavia rakennuksia ei tulisi toteuttaa pohjavesialueelle
- likaisilta alueilta ei tulisi antaa imeytyä hulevesiä pohjaveteen

Liikenteen osalta:
- Keskusurheilukentän toiminnoista aiheutuvat liikenteen ja pysäköinnin yhteisvaikutukset
    - Kansakoulunkadulla pysäköintiongelmaa lähialueen isojen tapahtumien yhteydessä
    - Kansakoulunkadulla hankalia tonttiliittymiä
    - pysäköintitilan riittävyys, kun alueella on isoja tapahtumia: ihmisillä on edelleen autoja
    - Sisäisen bussiliikenteen palvelutaso on heikko, sähköpotkulaudat aiheuttavat harmia

Häiriövaikutusten osalta:
- kirkonkellojen äänitasot
- Keskusurheilukentän valot

Viherympäristön osalta:

- Entisen talonmiehen asunnon ympäristössä on kulttuurivaikutteista kasvillisuutta, lajistoa; syytä säilyttää nykyinen kasvillisuus

Rakennusten osalta:
- Keskustan päiväkoti tulisi säilyttää tai esittää selvitykset, että purkukuntoinen
- Järvenpäässä puretaan liikaa rakennuksia
- Tulisi pyrkiä korjaamaan ennemmin kuin purkamaan

Luonnosvaiheen yleisötilaisuudessa (Bulevardikorttelin kokoustiloissa ja etätilaisuutena 19.9.2025) nousi esille kysymyksiä mm. varjostusvaikutuksista yleisesti, sekä varjostuksesta kirkon alttarin ikkunoihin, joka tulee tutkia ja huomioida;  esitettiin huoli pohjaveden huomioon ottamisesta ja painavasta rakentamisesta pohjavesialueella; kysyttiin maaperäselvityksistä sekä korkeusasemien vaihtelusta suunnittelualueella; kysyttiin asemakaavaluonnoksen liiketilat sallivasta määräyksestä; kommentoitiin että alueen rakentamisessa on jouduttu laajasti paaluttamaan; kysyttiin liikennemäärän lisääntymisestä ja pyydettiin varmistamaan sujuva liikkuminen. Palautetta esitettiin yleisötilaisuuden tilajärjestelyistä; toivottiin kaavakartan poistuvaan kaavaan asemakaavan hakemistokarttaa sekä kaikkien ympäröivien asemakaavojen määräyksiä; annettiin palautetta ilmakuvien epäselvyydestä ja kaavakartan teknisestä tulostettavuudesta verkkosivujen kautta; JYK rakennushistoriaselvitystä pidettiin turhana, koska rakennus on jo poistunut; kaivattiin alkuperäiskappaleita asemakaavaselostuksessa mainituista selostuksen lähtötietona käytetyistä selvityksistä ja otettiin kantaa siihen että asemakaavassa on annettu paljon määräyksiä, mutta selvityksiä ei olisi tehty.

Ehdotusvaiheen yleisötilaisuudessa (Bulevardikorttelin kokoustiloissa ja etätilaisuutena 11.6.2026) nousi esille kysymyksiä uusien rakennusten etäisyydestä suhteessa nykyisiin rakennuksiin, vanhojen rakennusten painumisen huomioon ottamisesta rakentamisen aikana huomioiden että painumista on jo tapahtunut ja rakentamisen aloitusajankohdasta. Tilaisuudessa annettiin palautetta asemakaavoitukseen ja pohjavesiselvityksiin lausumisen mahdollisuuksista, sekä esitettiin kritiikkiä selvitysten riittävyydestä rakennusinventoinnin, kulttuuriympäristön, liikenne- ja pohjavesiselvitysten sekä kaava-aineiston korkeusasemien esittämisen osalta. Tilaisuudessa tiedusteltiin, miten turvataan, että naapuritalojen kunto ei vaarannu pohjaveden osalta, esitettiin huoli katupuiden säilymisestä Kansakoulunkadun varrella sekä toivottiin aineistoa mittakaavassa, koska verkossa tarkasteltavaa aineistoa on ollut vaikeuksia suurentaa. Lisäksi tiedusteltiin aikataulua palautteen jättämiselle.

## Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

### Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta, asemakaavoituksen luonnosvaihe

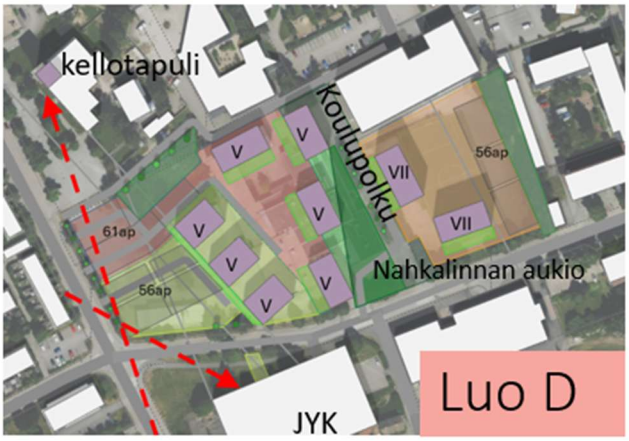
Ennen asemakaavan muutoksen aloittamista tarkasteltiin vaihtoehtona Järvenpään Yhteiskoulun (Urheilukatu 7-9) vanhimman kouluosan säilyttämisen mahdollisuuksia.

Asemakaavan muutosluonnoksen pohjaksi on kaupungin omana työnä tehty suunnittelualueelta kaupunkikuvallisia tarkasteluita ja tontinkäyttöluonnostelua, jonka tarkoitus on tunnistaa ja nostaa esille reunaehtoja ja suunnitteluperiaatteita alueen jatkosuunnittelun pohjaksi.

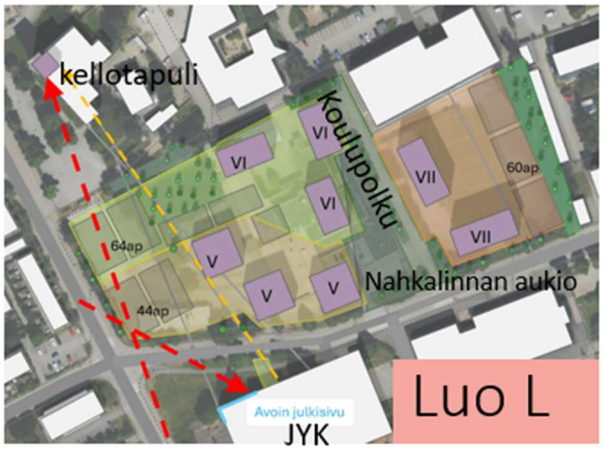
Alustavissa suunnitelmavaihtoehdoissa ennen asemakaavamuutoksen aloittamista lähtökohtana oli pysäköinnin sijoittaminen alueen itäosaan kokonaan Mannilantien suunnasta saavutettavaksi, jolloin korttelirakenne olisi ollut tiiviimpi ja kerrosalaltaan suurempi n. 25.000 k-m, julkista tilaa ympäristössä olisi jäänyt huomattavasti tarvetta enemmän. Rakenteellisen pysäköinnin toteutumisen epävarmuuden takia vaihtoehdoissa on esitetty maanpäällinen pysäköinti, joka vie enemmän pinta-alaa.

Maanpäällisen pysäköinnin toteuttaminen tiiviimmin vain yhdestä suunnasta saavutettavaksi on suunnittelun aikana havaittu puutteelliseksi, vaikka sen etuna olisi mahdollistaa julkista tilaa (puistoa) kaupunkirakenteellisesti ja -kuvallisesti optimaalisesti julkisten rakennusten väliselle alueelle Kansakoulunkadun puolelle. Liikenteellisesti kahdesta suunnasta osoitettava saavutettavuus, sekä kävelyliikenteen turvallisuus ja hulevesilinjan ylittämisen välttäminen asukaspihojen rauhoittamiseksi ja koululiikenteen turvaamiseksi ovat tekijöitä, jotka johtavat siihen, ettei laajaa pysäköintialuetta voi välttää kaupunkikuvallisesti merkittävässä paikassa ja toteuttaa puistona. Ajoneuvoliikenteen tasaisemman ja turvallisemman jakautumisen takia kortteleihin on mahdollistettava saapuminen sekä Kansakoulukadun, että Mannilantien suunnalta Urheilukadulta.

Aluetta on tarkasteltu kaupungin toimesta kaupunkikuvallisesti useissa suunnitteluvaihtoehdoissa julkisen tilan ja tonttien sujuvan toteuttamisen näkökulmasta siten, että arvokasta ympäristöä ja olemassa olevaa puustoa huomioidaan. Korttelirakennetta on tutkittu erityyppisillä ja korkuisilla rakennusmassoilla mahdollistaen kolmelle tontille lähes saman verran kerrosalaa ja vehreää pihatilaa. Suunnitelmaluonnoksissa (LuoD ja LuoL) on tutkittu mm. näkymäyhteyden säilymistä kirkon ja koulun pääsisäänkäynnin väliin. Rakennusalan rajaaminen pääosin linjan itäpuolelle luo avaruuden tuntua ja tukee RKY-alueen arvoa kaupunkirakenteessa. Korttelin pysäköintiä osoitetaan linjan länsipuolelle ja jaetaan matalin istutuksin pienempiin osiin. Ratkaisu rauhoittaa katutilaa erityisesti Urheilukadun pyörätieosuuden kohdalla. Spesian oppilaitoksen isoista pääikkunoista säilyy vaihtoehdoissa näkymä etelää kohti. Nahkalinnan aukio olisi osa keskeistä kävelytietä.



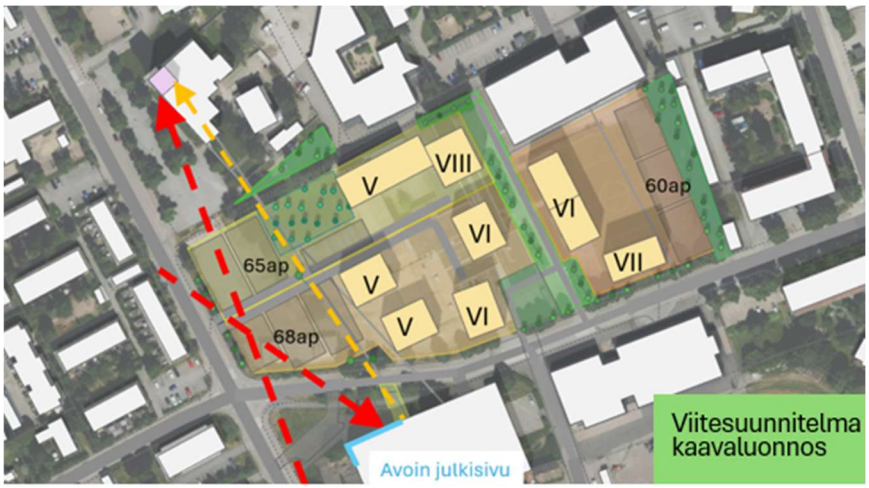

- laadukkaat asuinkorttelit VI-, V- ja VII –kerrosta
  - rakennusten linja
- 3 tonttia/ asuminen 15.600 k-m2 (12000+5000)
  - luonnonmukainen tontilla 760m2
- maanpäällinen pysäköinti 173ap (1/110) (rala 4155m2)
  - Urheilukadulta 56ap
  - Kansakoulunkadulta 117ap (61+56)
  - pysäköinti mahdollisimman alas (pohjavesi huomioiden)
  - matalat istutukset
- kävelytien jatke koululta keskustaan 12m on osa Nahkalinnan aukiota 1310 m2 (yht.3000-3470m2)
- julkinen VL-alue 835m2 pohjoisosa+940 m2 itäosassa (luonnonmukainen suojapuusto)
  - suojapuustoa ja suojaetäisyys RKY-alueeseen (VL tai luo-tontilla)
  - Kansakoulunkadulta huomioidaan näkymät kirkkotapuliin ja yhteiskoulun avoimeen julkisivuun
  - hulevesien hallinta




- asuinkorttelit V-,VI- ja VII –kerrosta
  - näkymälinja JYKin pääsisäänkäynniltä tapuliin
- 3 tonttia/ asuminen 16.000 k-m2 (11000+5300)
- maanpäällinen pysäköinti 168 ap (1/110) (rala 3500m2)
  - Urheilukadulta 60 ap
  - Kansakoulunkadulta 108ap (64+44)
  - pysäköinti mahdollisimman alas (pohjavesi huomioiden)
  - matalat istutukset
- kävelytien jatke koululta keskustaan 12m on osa Nahkalinnan aukiota 1400m2 (yht.3300m2)
- katualueella 'Kirkkopolku' suojapuustoa pohjoisosa+940 m2 itäosassa (luonnonmukainen suojapuusto)
  - suojapuustoa ja suojaetäisyys RKY-alueeseen (luo-tontilla 800m2)
  - Kansakoulunkadulta huomioidaan näkymät kirkkotapuliin ja yhteiskoulun pääsisäänkäyntiin
  - hulevesien hallinta

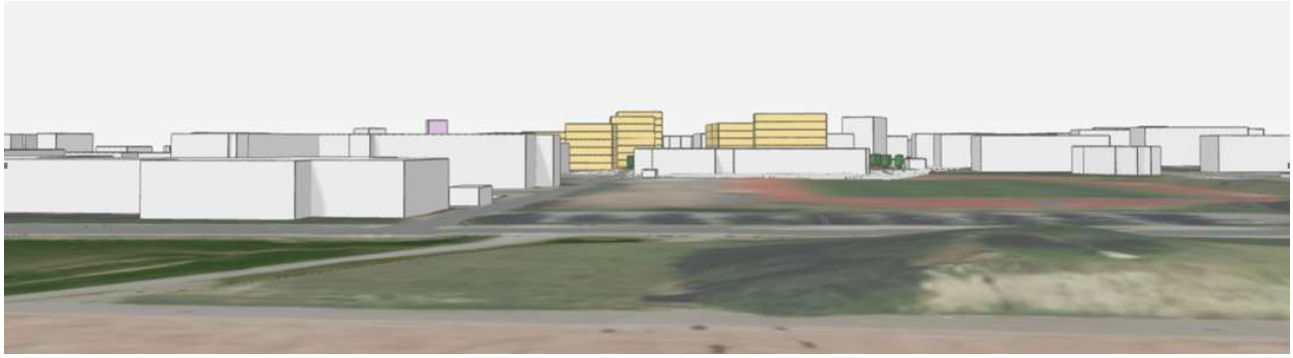
Asemakaavan muutosluonnoksen pohjaksi tehtyjä suunnitteluvaihtoehtoja LuoD ja LuoL.

Asemakaavaluonnokseen pohjautuvassa viitesuunnitelmassa **(Liite 12)** on tarkasteltu suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailuohjelman enimmäisrakennusoikeuden määrän 19500 k-m2 sijoittumista suunnittelualueelle. Rakennusten massoittelulla on mahdollista toteuttaa tiiviimpi kortteli Kirkkopolun varteen luonto- ja piha-alueita säästäen. Pistetaloratkaisulla puolestaan mahdollistetaan näkymät etelä- ja länsisuunnan maisemaan, sekä lamelliratkaisuilla suojaisa kortteli Koulupolun itäpuolelle. Lisäksi on tarkasteltu Koulupolun ja Nahkalinnan aukion kokoa ja sujuvaa liikkumista mahdollistava toteuttaminen.




- 3 tonttia/ asuminen 19.500 k-m2 (6000+7500+6000)
- kerroskorkeudet V-VIII
- maanpäällinen pysäköinti 193ap (1/110) (rala 4250m2)
  - Urheilukadulta 60ap
  - Kansakoulunkadulta 133ap (65+68)
  - pysäköinti mahdollisimman alas (pohjavesi huomioiden)
  - matalat istutukset
- Nahkalinnan aukiota 540m2 on osa kävelytien jatketta keskustaan 12m (yht.2100m2)
- katualueella 'Kirkkopolku' suojapuustoa 350(luonnonmukainen suojapuusto)
  - suojapuustoa ja suojaetäisyys RKY-alueeseen (hulealue tontilla 960m2)
  - Kansakoulunkadulta huomioidaan näkymät kirkkotapuliin ja yhteiskoulun pääsisäänkäyntiin
  - hulevesien hallinta
  - näkymälinja JYKin pääsisäänkäynniltä tapuliin

Asemakaavan muutosluonnoksen pohjaksi tehty viitesuunnitelma, enimmäisrakennusoikeus ja -kerrosluvut.
Rakentamisen maksimikerroslukuja on tarkasteltu Järvenpään kaupunkimallissa, kaupunkisiluetissa, suhteessa valtakunnallisesti merkittävään rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) kohteeseen, Järvenpään kirkkoon, sekä etelästä RKY-alueen ´Tuusulan Rantatien kulttuurimaisema´ suunnasta. Etelän suunnasta tarkasteltuna VIII (8) kerroksisen rakennuksen sijoitus voisi olla mahdollinen entisen JYK koulukorttelin koilliskulmassa, Spesian Kuntola-rakennuksen vieressä.



Ote Järvenpään kaupunkimallista etelästä Sipoontien suunnasta, jossa tarkasteltu 7-8 kerroksisten rakennusten sijoittamista suunnittelualueelle. Alustavien suunnitteluvaihtoehtojen rakennuksia esitetty keltaisella värillä, RKY-alue Järvenpään kirkon kellotapuli liilalla. Edustalla uuden JYK koulukorttelin rakennuksia, oikealla 8-kerroksinen Invantorni.

## Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu

Asemakaavamuutoksen luonnosvaiheen kanssa yhtäaikaisesti käynnistettiin JYK Urheilukadun pohjoispuoleiselle alueelle suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu (Kaukeltk 26.8.2025 § 56), jolla kaupunki haki yhteistyökumppaneita uuden alueen toteuttamiseen ja kumppanuuskaavoitukseen. Kaikille avoin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu järjestettiin 27.8.2025 – 20.11.2025 välisenä aikana. Suunnittelukilpailussa tarkoituksena oli tutkia koulukäytöstä poistuneen Järvenpään Yhteiskoulun tontin ja viereisen käytöstä poistuneen pallokentän muuttamista asuinkerrostalojen korttelialueeksi Järvenpään yleiskaavan 2040 mukaisesti, tutkien alueelle 6-8 kerrostaloa, rakennusoikeutena 15 000 -19 500 k-m2. Tarjoajan oli mahdollista jättää kilpailuehdotus yhdestä, kahdesta tai kaikista kolmesta kilpailukohteesta.

Kilpailussa haettiin toteutusehdotusta, jossa yhdistyvät monipuolinen asuntorakentaminen, kestävä ja laadukas asuntosuunnittelu sekä viihtyisä lähiympäristö. Asuntojen keskikoon tuli olla vähintään 47,5 m² ja muilta osin asuntojakauman tuli noudattaa kaupungin asuntojen koosta asettamaa säätelyä (Khall 8.4.2019 § 90). Suunnittelussa tuli ottaa huomioon että alue on kaupunkikuvallisesti arvokas ja sijaitsee valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY 4627) Järvenpään kirkon läheisyydessä. Rakennusten sijoittelussa, mittakaavassa ja arkkitehtuurissa tuli tavoitella korkeatasoista ja eheyttävää kokonaisuutta, jossa materiaalit, värit ja kattomuodot tukevat alueen identiteettiä. Pysäköinti tuli järjestää mahdollisimman huomaamattomasti ja ympäristöön maisemoiden. Tavoitteena oli, että suunnittelussa tutkitaan ja toteutetaan resurssiviisaita sekä kestävää elämäntapaa ja rakentamista edistäviä ratkaisuja. Rakennusten tuli olla energiatehokkaita ja energialuokan olla vähintään A. Tarjoajalta edellytettiin riittävää kokemusta sekä taloudellisia ja toiminnallisia edellytyksiä ja referenssejä hankkeen toteuttamiseksi.

Suunnittelukilpailussa asemakaavamuutosalueen itäiselle korttelialueelle ei saapunut kilpailuehdotuksia. Asemakaavamuutosalueen läntiselle korttelialueelle saatiin ehdotukset asemakaavaluonnoksen mukaiselle tontille 1 Järvenpään kirkon viereen Varte Lahti Oy:ltä sekä tontille 2 Uuden JYK koulukeskuksen viereen Hartela Lahti Oy:ltä.

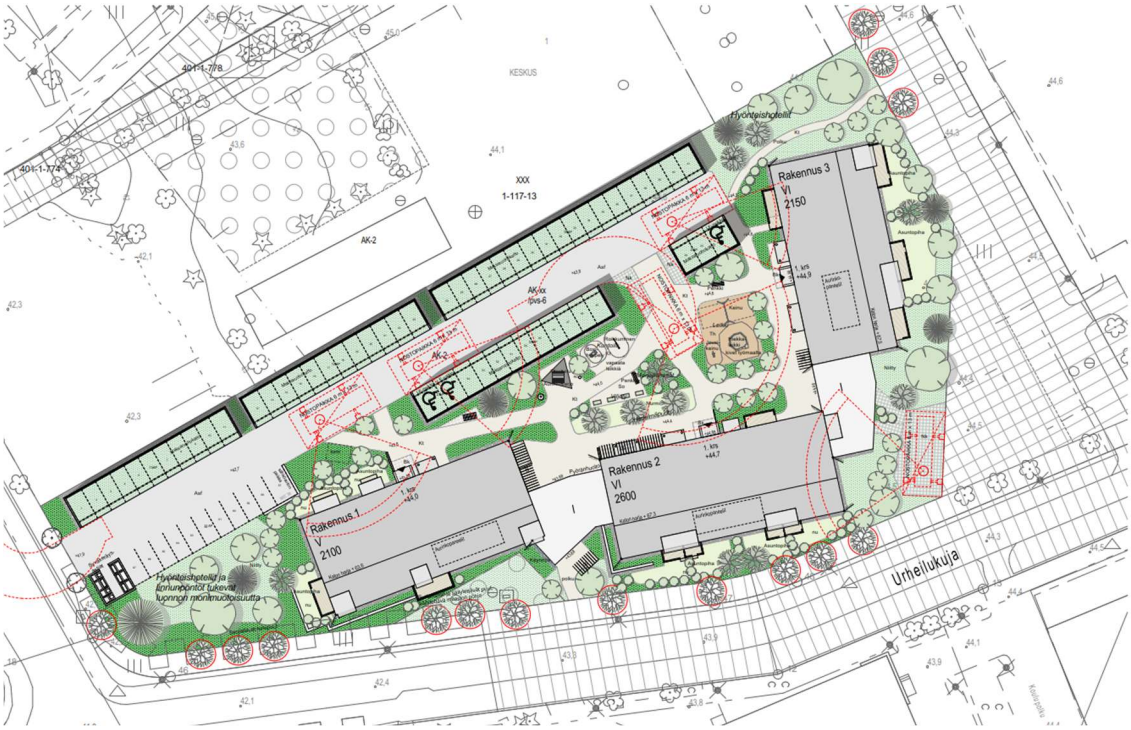
Kaupungin sisäinen arviointiryhmä arvioi kilpailuehdotuksia kokouksessaan 25.11.2025, jossa arvioitiin pisteytettynä omistusasumisen määrää, tonteista tarjottavaa hintaa, asumista, tontinkäyttöä ja toiminnallisuutta, sekä ympäristöä ja resurssiviisautta. Asunnoista vähintään puolet tuli olla omistusasuntoja. Asumisen, tontinkäytön ja toiminnallisuuden kokonaisuudessa arvioitiin asuntosuunnittelua, asukaspihoja, kaupunkikuvaa, tontinkäyttöä ja pysäköinnin toteutusta. Ympäristön ja resurssiviisauden osa-alueessa pisteytettiin hiilijalanjälki, jossa pienimmän elinkaaren hiilijalanjäljen (kg CO2-ekv. /m²/a lämmitetty netto) saavuttanut ehdotus sai täydet pisteet ja jos hiilijalanjälki oli yli 15 kg CO2e/m²/a ehdotus sai 0 pistettä. Molemmat saapuneet kilpailuehdotukset täyttivät suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun vähimmäisvaatimukset omistusasumisen, asuntojakauman, viherkertoimen, taloudellisten ja toiminnallisten edellytysten sekä referenssien osalta. Kilpailuehdotusten arvioitiin olevan laadukkaita ja toteutusratkaisuissa oli huomioitu suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun tavoitteet, ympäröivä alue ja sen kaupunkikuvallinen identiteetti, vaatimukset laadukkaalle asuntosuunnittelulle, ympäristönäkökulmat, jonka lisäksi oli toteutettu viihtyisää lähiympäristöä. Kaupunkikehityslautakunta teki päätöksen suunnittelukumppanin valinnasta (Kaukeltk 16.12.2025 § 102 ja 27.1.2026 § 6).




Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun ehdotus asemakaavaluonnoksen läntisen korttelialueen tontille 1, asemapiirros; Varte / arkkitehtitoimisto AJAK, ´Koulupolku´ (ei mittakaavassa).




Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun ehdotus asemakaavaluonnoksen läntisen korttelialueen tontille 1, alueleikkauspiirrokset Urheilukadun ja Kansakoulunkadun suunnista; Varte / arkkitehtitoimisto AJAK, ´Koulupolku´ (ei mittakaavassa).




Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun ehdotus asemakaavaluonnoksen läntisen korttelialueen tontille 2, asemapiirros; Hartela / arkkitehtipalvelu, ´Preludi´ (ei mittakaavassa).

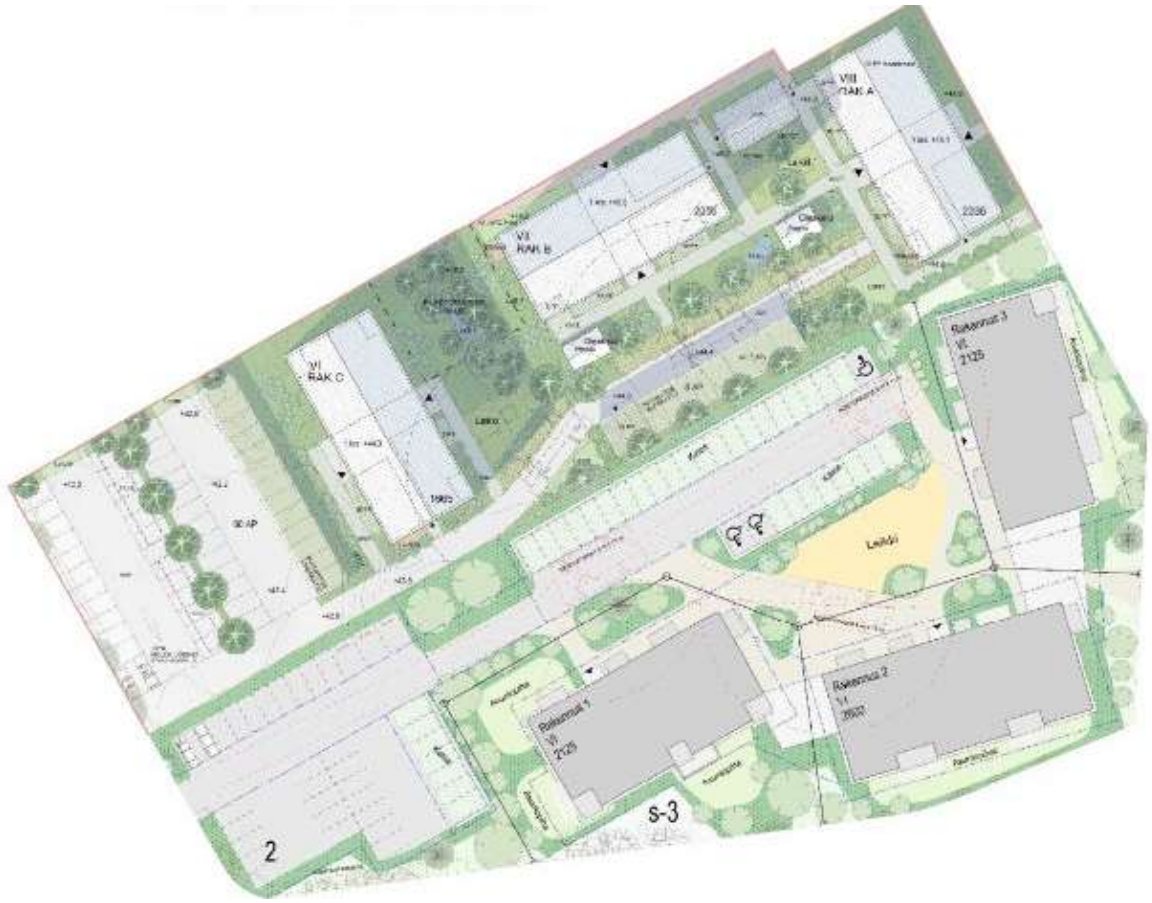



Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun ehdotus asemakaavaluonnoksen läntisen korttelialueen tontille 2, alueleikkauspiirrokset Kansakoulunkadun ja Urheilukadun suunnista; Hartela / arkkitehtipalvelu, ´Preludi´ (ei mittakaavassa).

## Yhteissuunnittelu ja asemakaavoituksen ehdotusvalmistelu

Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailussa (27.8.-20.11.2026) kumppanuusasemakaavoitukseen valittujen toimijoiden kanssa käynnistettiin yhteissuunnittelu (6.2.2026), jonka yhteydessä toimijoiden Varte Lahti Oy ja Hartela Lahti Oy kanssa on yhteensovitettu kilpailuvaiheen kilpailuehdotuksia, erityisesti asemakaavaluonnoksen mukaisten länsipuoleisen korttelin tonttien 1 ja 2 välirajaan liittyneen rakentamisen ja pysäköinnin sijoittamisen osalta. Kaupungin puolelta on kaupunkikuvallisesti ohjattu rakentamisen sijoitusta, tavoitteena säilyttää Kansakoulunkadun varren avoimuus ja visuaalinen yhteys RKY-alue Järvenpään kirkon ja JYK yhtenäiskoulukeskuksen sisäänkäyntien välillä. Suunnittelukilpailussa osoitetun rakentamisen yhteensovitus ohjasi kirkon viereisellä tontilla tutkimaan läntisimmän rakennusmassan (rakennus C) kääntämistä Kansakoulunkadun suuntaiseksi verrattuna kilpailuehdotukseen, jossa rakennuksen pääty oli Kansakoulunkatua kohti. Kansakoulunkadun varren avoimuuden säilyttäminen edellytti myös JYK yhteiskoulukeskuksen viereen, suunnitellun rakennuksen (rakennus 1) siirtoa itään sekä Kansakoulunkadun puoleisen rakennuksen lyhentämistä, jonka myötä tarkasteltiin myös rakennuksen korottamista siten, että tontin kaikki rakennukset olisivat kuusikerroksisia.

Pysäköintiratkaisussa pyrittiin Kansakoulunkadun varren avoimuuteen, jonka myötä suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailussa esitettyjen autokatosten sijoitusta ohjattiin Kansakoulunkadun suuntaisiksi, mahdollisimman kauas Kansakoulunkadusta, asemakaavaluonnosvaiheessa osoitettujen autopaikkojen alueen itäosaan. Autokatosten toimiessa asumisen laadullisena tekijänä, katoksia sallittiin toteutettavaksi kilpailuehdotuksen mukaisesti myös korttelialueen itäosassa.




Kuvaote yhteissuunnitteluvaiheen asemapiirrosten yhdistelmästä (27.3.2026, pihasuunnitelma päivitetty pohjoisemman rakentamisalueen osalta 15.4.2026, huomioiden viherkerroinlaskelman ja pohjaveden suojelun vaatimukset), Varte/AJAK, Hartela/Arkkitehtipalvelu ja Järvenpään kaupunki).

Erityisesti kirkon viereiselle tontille sijoittuvan rakentamisen osalta tarkasteltiin rakentamisen varjostusvaikutuksia kirkkoon ja sen alttaritauluun. Tarkastelujen mukaan varjostusvaikutusta ei ollut, eikä rakennuksen C kääntäminen vaikuttanut varjostusta lisäävästi. Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailuvaiheen varjostustarkastelut ovat asemakaavaselostuksen liitteenä **(Liite 13)**. Yhteissuunnitteluvaiheessa päivitettyjen tontinkäyttösuunnitelmien mukaiset varjostustarkastelut ovat rakentamistapaohjeen **(Liite 19)** liitteenä olevissa plansseissa.

Kaupunkimallissa on jatkotarkasteltu kirkon viereisen korttelin suunnittelua ja korkeuksien varjostusvaikutuksia kirkon alueelle ja erityisesti kirkon eteläisten yläikkunoiden kautta saapuvan valon kohdistumista alttariseinälle (itäseinä). Suurin varjostusvaikutus on joulukuun lopussa

luoteisimman rakennuksen C aiheuttama varjo, jonka suuntaa kääntämällä vaikutus väheni. Rakennuksilla ei ole merkittävää varjostavaa vaikutusta suurimpana osana vuodesta RKY-alueelle.



Kuva kaupunkimallista joulukuussa 25.päivänä klo 11.

Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun suunnitelmista laadittiin kaupunkimallitarkasteluita eri saapumissuunnista, josta ilmenee suunniteltu rakentaminen suhteessa ympäröivään rakennuskantaan, kaupunkikuvaan ja RKY-alue Järvenpään kirkkoon. Tarkasteluiden perusteella näkymät kirkkoon ja sen kellotapuliin säilyvät Järvenpääntietä autolla sekä Lepolan asuinalueelta jalan saavuttaessa. Kasvillisuus ja nykyinen rakennuskanta osin peittävät näkymiä, mutta uusi rakentaminen ei peitä keskeisimpiä näkymäakseleita etelän suunnasta saavuttaessa. Lähempää Kansakoulunkadun varressa sekä Järvenpääntieltä nykyisen rakennuskannan välistä näkymät edelleen säilyvät.
Kaupunkimallitarkastelut suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun mukaisella rakennusmassoittelulla päälähestymissuunnista ovat asemakaavaselostuksen liitteenä **(Liite 14)**.
Näkymäkuvat suunnittelualueen suuntaan Tuusulanjärven RKY-alueen / Lepolan asuinalueen suunnasta ovat liitteenä **(Liite 15)**.

Pelastusviranomaisen kanssa pidettiin yhteissuunnitteluvaiheessa erillispalaveri, jonka perusteella rakennukset ovat pelastettavissa sisäpihalta puomitikasautolla sekä parvekkeilta pelastautumisluukkujen kautta. Pelastautumisjärjestelyt ilmenevät selostuksen liitteenä olevasta rakentamistapaohjeesta **(Liite 19).**

Yhteissuunnittelun tuloksena on valmisteltu asemakaavaehdotus sekä toteutusta ohjaava rakentamistapaohje **(Liite 19)**, joissa on esitetty suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailuun saapuneet tontinkäyttö- ja arkkitehtisuunnitelmat kaupungin ohjauksen ja yhteissuunnitteluvaiheen mukaisesti päivitettyinä.

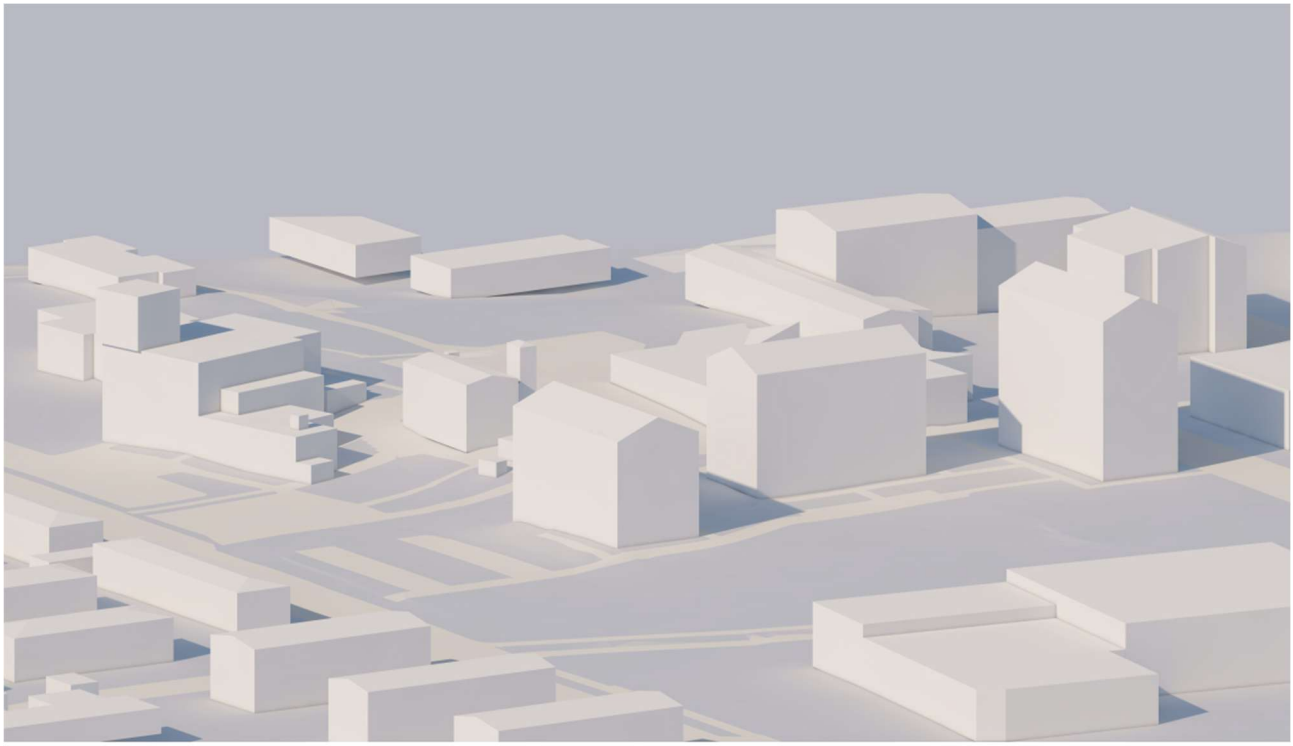


Esimerkkikuva suunnittelualueen tulevasta toteutuksesta (Järvenpään kaupunkimalli 10.4.2026). Edustalla JYK yhtenäiskoulukeskus ja Urheilukatu.

Yhtäaikaisesti asemakaavamuutoksen kanssa valmisteltiin keskustan pohjavesialueen suojelusuunnitelmaa (ehdotus nähtävillä 11.3.-9.4.2026), jonka valmistelutyön tuloksena on johdettu asemakaavaehdotukseen pohjavesialuetta koskevat asemakaavamääräykset ja pohjavesialuetta koskevat rakentamistapaohjeet **(Liitteessä 19)**, jonka lisäksi käynnistetty kaupungin toimesta pohjavesialueella pohjaveden pinnankorkeuden seuranta vuotuisen pinnankorkeudenvaihtelun selvittämiseksi tulevan rakentamisen lähtötiedoksi. Pohjavesialuetta koskevat vaatimukset on yhteissuunnittelun aikana tuotu toteuttajakumppaneiden tietoon.

## Suunnitelmien tarkennukset asemakaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen

Asemakaavaehdotuksesta saadun palautteen johdosta valtakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristöalueen (RKY) Järvenpään kirkon viereisen rakentamiskohteen kirkkoa lähimpien rakennusten kerroslukua tarkistettiin kuudesta viiteen ja seitsemästä kuuteen kerrokseen, siten että lähimmän rakennuksen harjakorkeus ei ylitä kirkon kellotapulin korkeusasemaa. Rakennusten korkeuden muutoksen myötä 5- ja 6-kerroksiset rakennukset toteutetaan runkosyvyydeltään noin metrin leveämpinä ja ensimmäisen kerroksen sisäänkäynnit toteutetaan kaikissa rakennuksissa yhden kerroksen korkuisina aiempien 2-kerroksisiksi suunniteltujen sijaan.



JYK Urheilukadun pohjoispuoli - Massamallitutkielma
ve 2 (8 krs + 6 krs + 5 krs)

JYK Urheilukadun pohjoispuoli, Massamallitutkielma, jossa RKY-alue Järvenpään kirkkoa lähimpänä olevan rakennuksen kuusikerroksisen rakennuksen kerroslukua on ehdotuspalautteen johdosta laskettu viiteen kerrokseen ja seitsenkerroksisen rakennuksen kerroslukua kuuteen kerrokseen sekä runkosyvyyttä kasvatettu (3.9.2026, Arkkitehtitoimisto AJAK / Varte Lahti Oy)

# 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

## Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella muodostuu 1. eli Keskuksen kaupunginosan kortteli 170, johon Asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK-71) ja Yhteiskäyttöiset korttelialueet (AH-11 ja AH-12) sekä kortteliin 117 asemakaavatontti 22, johon Asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK-71), sekä näihin liittyvät katualueet (kadut, jalankululle ja polkupyöräilylle varatut kadut pp ja pp/h, sekä katuaukio/tori).

## Mitoitus

Asemakaavamuutosalueen pinta-ala on noin 2,7 ha, josta asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK-71) noin 12999 m2 asumista palvelevaa yhteiskäyttöistä korttelialuetta (AH) noin 6374 m2, ajoneuvoliikenteelle varattuja katualueita noin 2087 m2, jalankululle ja polkupyöräilylle varattuja katualueita noin 3612 m2 sekä aukion aluevarausta noin 1794 m2, josta jalankulun ja pyöräilyn yhteydelle vierialueineen on varattu noin 1416 m2 ja aukion varsinaiseksi toiminnalliseksi pinta-alaksi noin 400 m2.

Asuinrakennusoikeutta asemakaavamuutoksella muodostuu yhteensä 18 680 k-m2 jakautuen korttelin 170 tonteille 2-4 (Varte) 1570 (V krs), 1920 k-m2 (VI krs) ja 2340 (VIII krs), yhteensä 5830 k-m2; korttelin 170 tonteille 6-8 (Hartela) 2125 (VI krs), 2600 (VI krs) ja 2125 (VI krs), yhteensä 6859 k-m2 sekä korttelin 117 asemakaavatontille yhteensä 6000 k-m2.
Edellä mainitun lisäksi sallitaan toteutettavaksi korttelin 170 tonteilla 6 ja 7 sekä korttelin 117 asemakaavatontilla 22 varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi 100 k-m2 pääkäyttötarkoituksen mukaisia ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia liike-, toimisto-, työ- ja julkisten lähipalveluiden tiloja aukion yhteyteen, sekä korttelin 170 tontilla 3 talousrakennusalaa 40 k-m2 ja 80 k-m2.

Suunnittelualueen tonttien varsinainen rakennusoikeus 18 680 suhteessa tonttien pinta-alaan 19 426 m2 (AK-57-tontit 12 924m2 ja yhteiskäyttöiset AH-korttelialueet 6502m2) tarkoittaa suunnittelualueella keskimäärin tonttitehokkuutta 0,96, joka on lähes sama kuin asemakaavoituksen luonnosvaiheessa.

| Rakentamisalue | rakennusoikeus, k-m2 | pinta-ala, m2 | tehokkuus, e= |
|---|---|---|---|
| K 170 t1 (AH) | - | 3001 | |
| K 170 t2 | 1570 | 807 | |
| K 170 t3 | 1920 | 1117 | |
| K 170 t4 | 2340 | 823 | |
| **K 170 t 1-4 yht.** | **5860** | **5748** | **1,01** |
| K 170 t5 (AH) | - | 3382 | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| K 170 t6 | 2125 | 1115 | |
| K 170 t7 | 2600 | 1300 | |
| K 170 t8 | 2125 | 1484 | |
| **K 170 t 5-8 yht.** | **6850** | **7281** | **0,94** |
| **K 117 t 22** | **6000** | **6385** | **0,94** |

Tonttien pinta-alat ja rakennusoikeudet sekä tehokkuudet rakentamisalueittain (K170 t1-4 Varte, K170 t5-8 Hartela, K117 t22 itäinen korttelialue)

Rakentamisennusteen mukaisesti alueelle tavoitellaan noin 250 asuntoa ja noin 300 uutta asukasta (asemakaavoituksen aloitusvaihe v. 2025). Asemakaavan luonnosvaiheessa osoitettu rakennusoikeuden enimmäismäärä mahdollisti alueelle laskennallisesti noin 290 asuntoa ja uutta 390 asukasta. Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun mukaisten tontinkäyttösuunnitelmien mukaan sekä tarkistetun asemakaavaehdotuksen asuinrakennusoikeuden (18680 k-m2) myötä alueelle voisi tulla arviolta noin 350-400 asukasta. Tontinkäyttösuunnitelmissa esitetyt asuntomäärät ovat 109 ja 85, minkä perusteella suunnittelualueelle kokonaisuudessaan voisi olla toteutumassa noin 300 asuntoa.

Autopaikkamitoitus on pysäköintinormituksen suunnitteluohjeen (Kauke ltk 27.4.2023 § 29) mukaisesti 1 autopaikka / 110 k-m2 asuintilaa, kuitenkin vähintään 0,6 autopaikkaa / asunto. Tonteille on varattava polkupyörien säilytyspaikkoja vähintään 1 paikka / 30 k-m2.

Asemakaavan seurantalomake on liitteenä **(Liite 16a)**

## Palvelut

Tonteille saa rakentaa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia liike-, toimisto-, työ- ja julkisten lähipalveluiden tiloja aukion yhteyteen. Tilat voivat tukea alueen ympäristön toimintoja, kuten keskusurheilukentän käyttöä, lähialueen iltakäyttöä tai alueen muuta liiketoimintaa.

## Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan muutoksessa on huomioitu ympäristön laatua koskevia tavoitteita seuraavasti:

- liikennemelu on otettu huomioon oleskelualueiden sijoittamisen osalta asemakaavamääräyksissä, rakennusalojen sijoittelulla melun leviämisalueiden ulkopuolelle sekä muodostamalla suojaisat sisäpihat

- pohjavesi- ja hulevesimääräykset on lisätty asemakaavakarttaan ja pohjavesimääräyksiä tarkennettu ehdotusvaiheessa pohjaveden suojelusuunnitelman laadinnan yhteydessä tarkennetuilla määräysteksteillä
- Järvenpään kirkon RKY-alueen asema turvataan suunnitteluratkaisuissa:
  - rakennusten sijoittelulla: Kansakoulunkadun varren rajaaminen pois asuinrakentamiselta (vaikutus myös pohjaveden suojeluun) näkymän säilyttämiseksi
  - Kaupunkikuvallinen yhteys Uusi JYK-koulurakennuksen ja Kirkon kellotapulin välillä
  - Kansakoulunkadun varren pysäköintialueen kaavamääräyksissä näkymien huomioon ottaminen
  - kerrosluvut: Kansakoulunkadun suuntaan matalampaa rakentamista ja korkeimman 8-kerroksisen rakennusalan sijoitus tutkittu kaupunkimalli- ja varjostustarkasteluin
  - varjostusvaikutus kirkkoon ja kirkon alttariin estetty rakennusalojen sijoittamisella
  - kahden rakennusalan kerroslukua madallettu ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen ja merkitty rakennusten vesikaton korkeimman kohdan ylimmät sallitut korkeuslukemat
- julkisia kulkuyhteyksiä sujuvoitetaan tekemällä kaduille laajemmat tilavaraukset
  - kadunvarren vihreän säilyminen katupuustona tilavarauksin ja katuvihreän lisääminen, Koulupolun tutkiminen vehreän jalankulun ja pyöräilyn reittinä ja viheryhteytenä keskustan-Lepolan asuinalueen välillä
- Yleiskaavan lähipuiston toteutus aukiona, levennettynä vihreänä Koulupolun kulkuyhteytenä ja tonttivihreänä, jonka ohella jalankulun ja pyöräilyn yhteyden sujuvoittaminen sekä historiallinen muistuma nimistöön Järvenpään Yhteiskoulun ensimmäisestä rakennuksesta ´Nahkalinnasta´ ko. paikalla
- aukion jatkototeutuksen tutkiminen vehreänä, toteutus voi olla mahdollinen osittain laadukkaammin rakennettuna, mutta sisältää myös niittyä, nurmea, pensaita, hulevesien viivytystä ja mahdollisuuksien mukaan imeytystä jne. toteuttaen yleiskaavan lähipuistovarausta

# Aluevaraukset

## Korttelialueet

Asemakaavamuutoksella suunnittelualueen itäosassa asemakaavan mukainen puistoalue (P) on muutettu pääosin asuinkerrostalotontiksi (AK-71) rakennusoikeutena 6 000 k-m2 ja kerroslukuna VII (seitsemän). Asemakaava mahdollistaa toteutuksen esimerkiksi kahdelle pistemäiselle kerrostalolle tai kolmelle lamellimaiselle rakennukselle. Puistoalueen eteläreunaa on muutettu 5,5 metrin leveydeltä katualueeksi ja eteläosassa 6 metrin leveydeltä aukion aluevaraukseksi, huomioiden puuston säilyminen jatkossa kadunvarsipuustona sekä mahdollistaen tilaa lumien ja hulevesien käsittelylle.

Suunnittelualueen länsiosan entinen JYK Yhteiskoulun tontti (YO) on muutettu pääosin asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-71) sekä asuinkerrostalotontteja palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi (AH-11 ja AH-12). Kortteli on tarkoitus toteuttaa kahtena kokonaisuutena, jossa rakennusoikeudet pohjoisemmille kerrostalotonteille ovat 1570, 1920 ja 2340 k-m2 (yhteensä 5830 k-m2) ja eteläisemmille 2125, 2600 ja 2125 k-m2 (yhteensä 6850 k-m2) eli kaikkiaan 12 680 k-m2. Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu RKY-alue Järvenpään kirkkoa lähimpänä olevalle rakennusalalle viisi (V) ja pääosin muille rakennusaloille kuusi (VI) kerrosta. Aivan korttelialueen pohjoisosassa, Koulupolun ja Kirkkopolun kulmauksessa, on mahdollistettu kerrosluvuksi kahdeksan (VIII), joka on tehdyn kaupunkikuvallisen tarkastelun perusteella mahdollinen ko. korkuisen rakentamisen sijoitukselle ja on vastaparina läheiselle kahdeksankerroksiselle rakennukselle. Luonnosvaiheessa esitetty JYK yhtenäiskoulukeskuksen viereinen suunnittelukilpailuvaiheen viisikerroksinen rakennus tarkennettiin ehdotusvaiheessa kuusikerroksiseksi, jotta Kansakoulunkadun varren avoimuus sekä kirkon ja JYK yhtenäiskoulukeskuksen sisäänkäynnin välinen näkemäakseli Kansakoulunkadun varressa oli mahdollista paremmin säilyttää, kuten myös näkymät Kansakoulunkadulta Järvenpään kirkon suuntaan ja sen kellotapuliin. Asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheessa saadun palautteen johdosta kirkkoa lähimpien kahden rakennuksen suurinta sallittua kerroslukua madallettiin kerroksella viiteen ja kuuteen kerrokseen, jolla paremmin voidaan turvata RKY-alue Järvenpään kirkon kaupunkikuvallinen ja institutionaalinen asema. Asemakaavan muutoksella muodostuu uusi kortteli 170, muutettaessa vanhalla koulutontilla aluevarauksena ollut Koulupolun osa tontista erilliseksi aukion aluevaraukseksi, sisältäen aluevarauksen jalankulun ja polkupyöräilyn yhteydelle keskustan ja Lepolan asunalueen välillä.

AK-71 Asuinkerrostalojen korttelialue -asemakaavamääräyksen mukaisesti:

*Tonteille saa rakentaa asuinkerrostaloja ja asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitettuja tiloja, sekä asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden puitteissa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia liike-, toimisto-, työ- ja julkisten lähipalveluiden tiloja aukion yhteyteen. Tontin leikki- ja oleskelualueelle saadaan asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden puitteissa rakentaa asuntoja palvelevia yksikerroksisia katoksia ja varastoja.*
*Julkisivut ja kaikki rakenteet on tehtävä laadukkaasti kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristön, kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimuksiin. Julkisivujen tulee muodostaa kaupunkikuvallisesti yhtenäinen klassisia piirteitä omaava kokonaisuus. Julkisivuvärityksen tulee soveltua alueen ilmeeseen. Parvekkeet tulee toteuttaa pääasiassa julkisivun omaisina kenttinä tai sisennettyinä nurkkaparvekkeina. Sisäpihan suuntaan sallitaan harkitusti ulokeparvekkeita, jotka tulee kannattaa maasta sirosti.*
*Maantasokerroksen julkisivu kadun tai aukion puolella ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Ensimmäisen kerroksen avoimuutta tulee korostaa rakennusten kulmissa, aukion ja katujen suuntaan merkittävissä paikoissa.*

*Asuinrakennusten porrashuoneesta tulee olla välitön yhteys tontin leikki- ja oleskelualueelle. Porrashuoneiden tulee saada luonnonvaloa.*
*Korttelialueelle saa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa:*
*-porrashuoneiden 15 m2 ylittävän osan ja asukkaiden varastoja kerroksiin, kuitenkin enintään 15 % varsinaisesta kerrosalasta,*
*-asuntojen ulkopuolisia, asukkaita palvelevia apu- ja yhteistiloja kerroksiin,*
*-hissikuilut, hormit ja teknisiä tiloja kerroksiin,*
*-tarvittavat kiinteistö- ja puistomuuntamot,*
*-väestönsuojatiloja.*
*Rakennusten katoille ja julkisivuihin saadaan sijoittaa energiatalouden edellyttämiä teknisiä laitteita. Kaavassa annetun kerrosluvun estämättä saa rakentaa kaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi ilmanvaihtokonehuoneita ja muita teknisiä tiloja, jotka eivät saa nousta harjakorkeuden yli.*
*Tekniset laitteet ja tilat tulee toteuttaa yhtenäisesti, sekä sovittaa huomaamattomasti ja väritykseltään rakennuksen julkisivuun ja ulkoasuun.*
*Pihan leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa siten, että päiväajan keskiäänitaso (LAeq) 55 dB eikä yöajan keskiäänitaso (LAeq) 50 dB ylity. Asuinrakennusten sisällä melutaso ei saa ylittää päiväohjearvoa 35dB(A) eikä yöohjearvoa 30dB(A).*
*Tonttia ei saa aidata niin, että kulku viereiselle asuinpihalle estyy. Tontinosat, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueeksi, kulkuväyliksi tai huoltoalueeksi, on istutettava, hyödynnettävä hulevesien käsittelyssä tai muutoin rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan. Aukion ja katujen puoleiset osat pihaa tulee toteuttaa laadukkaina ja vehreinä.*
*Tontille on rakennettava asumisen luonne huomioon ottaen riittävästi yhtenäisesti suunniteltuja leikki- ja oleskelualueita. Rakennusalan ulkopuolelle saadaan sijoittaa asuntokohtaisia asuinpihoja terassi- ym. rakenteineen. Rakenteet eivät saa ulottua 2,2m etäämmälle rakennuksen julkisivulinjasta. Tontilla on säilytettävä tai sinne on istutettava vähintään yksi puu kutakin rakentamattoman osan 100 m2 kohti.*
*Tonttikohtaisen viherkertoimen tulee olla vähintään 1.*
*Tonteille on varattava polkupyörien säilytyspaikkoja vähintään 1 paikka / 30 k-m2. Paikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.*
*Tonteille on rakennettava vähintään 1 autopaikka / 110 k-m2 asuintilaa, kuitenkin vähintään 0,6 ap/asunto.*
*Varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi rakennettavia väestönsuojia, asukkaiden yhteis- ja varastotiloja, porrashuoneita sekä ulkoseinien yli 250 mm ylittävän osan tuottamaa kerrosalaa ei lasketa autopaikkojen mitoitukseen.*

*Asuinrakennuksen energiatehokkuuden tulee olla rakentamisluvan hakemisen ajankohtana määriteltyä A-energialuokkaa tai sitä vastaavaa.*

*Tonteille on varattava asumisen luonne huomioon ottaen riittävästi yhtenäisesti suunniteltuja leikki- ja oleskelualueita. Korttelin 170 tonttien leikki- ja ulko-oleskelualueet sekä ulkoiluvälinevarastoja ja polkupyörien säilytystiloja voidaan sijoittaa asemakaavan asumista palvelevalle yhteiskäyttöiselle korttelialueelle.*

Suunnittelualueen läntiselle korttelialueelle on osoitettu tontit suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun mukaisten viitesuunnitelmien perusteella siten, että jokainen rakennus sijoittuu omalle tonteilleen ja pysäköintiä sekä leikki- ja oleskelualueita varten on osoitettu yhteiskäyttöiset korttelialueet (AH-11 ja 12), mikä mahdollistaa kahden kolmesta tontista/rakennuksesta muodostuvan kokonaisuuden toteutuksen sekä rakentamisen vaiheistetusti. Yhteiskäyttöiselle AH-11 -tontille nro 1 sijoittuu AK-71 -tonttien 2-4 paikoitus- sekä leikki- ja oleskelutoiminnot ja yhteiskäyttöiselle AH-12 -tontille nro 5 sijoittuvat AK-71-tonttien 6-8 paikoitus- sekä leikki- ja oleskelutoiminnot. Pääsääntöisesti rakennusalat on osoitettu Kirkkopolun suunnassa 3,5 m etäisyydelle korttelialueen rajasta ja muualla vähintään 1,5 m etäisyydelle yleisten alueiden/katualueiden rajoista.

Itäisellä korttelialueella (K117, asemakaavatontti 22) on varsinainen pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinrakennusala osoitettu 12 metrin etäisyydelle Spesian oppilaitosrakennuksesta, jonka pääikkunat on myös otettu huomioon rakennusalan rajauksessa siten että uutta rakentamista ei osoiteta suoraan pääikkunoiden eteen. Tontin itäosaan, viereisen tonttirajaan asti rakentuneen kerrostalokorttelin suuntaan, on osoitettu 8,5-15,5 m leveä tontin osa, jolla oleva nykyinen koivuvaltainen puusto tulee säilyttää (pallorasteri, säilytettävä tai istutettava puusto). Tontin pysäköinti on osoitettu ohjeellisena tontin itäosaan, puustoisena säilytettävän alueen viereen. Mahdolliset autokatokset tai tallit mahdollistetaan toteutettavaksi asemakaavassa kahteen kerrokseen (II) ja toteutettavaksi kiinni itäpuoleiseen rakennusalan rajaan (nuolimerkintä), Spesian oppilaitosrakennuksen pääikkunoiden näkymien huomioimiseksi. Autopaikka-alueen läpi sallitaan kulku siihen rajoittuville tonteille, jonka lisäksi on osoitettu johtovaraus- sekä ajo-oikeusmerkintä asemakaavatontin takaosaan, mikäli tonttia on tarve tulevaisuudessa jakaa pienemmiksi osa-alueiksi.

Länsipuoleisen korttelin 170 rakennusalat on osoitettu huomioiden ennen asemakaavaluonnosta laaditut mitoitukselliset sijoitusvaihtoehdot ja kaupunkikuvalliset tarkastelut. Periaatteena on, että rakentamisalueet sijoittuvat korttelin itäosaan ja pysäköintialueet pääosin Kansakoulunkadun varteen, jossa alue tulee säilyttää nykytilanteen mukaisesti avoimena rakentamiselta, huomioiden kaupunkikuvalliset akselit ja näkymät RKY-alue Järvenpään kirkon kellotapulin ja Uuden JYK yhtenäiskoulukeskuksen välillä. Kansakoulunkadun varren toteutusta ohjataan p-3 -asemakaavamääräyksellä, joka myös mahdollistaa kulun siihen rajoittuville tonteille. Autokatosten sijoitus on ohjattu asemakaavamääräyksellä *autokatoksen rakennusala ja pysäköimispaikka* (ap) p-3 alueen itäosaan sekä mahdollistaen asumisen laadullisena tekijänä myös AH-alueiden itäosaan. p-3 määräykseen sisältyy osaltaan kaupunkikuvaan (laadukas toteutus, kirkon arkkitehtuurin

huomioiva matala betoniaita, istutusten ja syväkeräysastioiden mataluus ja näkymät) ja nykyisen puuston säilyttämiseen sekä pohjaveden suojeluun liittyviä tavoitteita.

Kaikille tonttien kerrostalojen rakennusaloille on merkitty rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan ylin sallittu korkeusasema, joista RKY-alue Järvenpään kirkkoa lähimmässä on otettu huomioon että uudisrakentaminen on kirkon kellotapulin korkeusasemalle alisteinen.

Korttelin 170 pohjoisemmalle AH-11 -korttelialueelle on osoitettu ohjeellisella merkinnällä nykyinen puustoinen alue säilytettäväksi (pallorasteri, ohjeellisesti säilytettävä tai istutettava puusto), ja hyödynnettäväksi luonnonmukaisessa hulevesien käsittelyssä (hu-2). Ensisijaisesti säilytettävän tai istutettavan puuston alueella tavoitellaan puustoisen alueen säilyttämistä, sen sijoittuessa tulevan uuden rakentamisen ja RKY-alue Järvenpään kirkon väliin, toissijaisesti rakentamisen seurauksena poistuva puusto tulee alueella korvata istuttamalla uutta poistettavan puuston tilalle rakentamistapaohjeen mukaisesti. Eteläisemmälle tontille tontin eteläreunaan on osoitettu säilytettävä/istutettava puusto -merkintä (pallorasteri) sekä määräys ´Suojeltava alueen osa, jota on rakennettava ja hoidettava niin. että maiseman luonne ei olennaisesti muutu´ (s-3), nykyisten kasvutavaltaan merkittävien puiden säilyttämiseksi. Kaupunkikuvallisesti merkittävämmillä s-3 -asemakaavamääräyksen alaisilla alueilla puusto tulee säilyttää. ´Säilytettävä/istutettava puusto´ - asemakaavamääräyksen (pallorasteri) alaisilla alueilla puusto tulee ensisijaisesti säilyttää ja suojata rakentamisen aikana ja toissijaisesti korvata, mikäli sitä rakentamisen johdosta ei ole mahdollista säilyttää. Istutettava alueen osa -merkinnän (rasterimerkintä) alaiset alueet tulee puin ja pensain istuttaa, noudattaen asemakaavan 1 puu / 100 m2 rakentamatonta alaa, sekä täyttäen asemakaavan viherkerroinmääräyksen tavoitetta.

Rakennusten pelastautumisjärjestelyt toteutetaan pelastussuunnitelman mukaisesti yhteiskäyttöalueiden (AH-11 ja AH-12) kautta Kansakoulunkadun suunnasta sekä osin ns. omatoimipelastautumisena parvekkeiden kautta.

AK-korttelialueille on lisätty pohjaveden suojelua koskeva asemakaavamääräys (/pvs-6) sekä hulevesien käsittelyä koskeva määräys (hule-7), jossa huomioidaan sijoittuminen pohjavesialueelle. /pvs-6 -asemakaavamääräystä on asemakaavoituksen ehdotusvaiheessa tarkennettu keskustan pohjavesialueen suojelusuunnitelman yhteydessä tehdyillä lisäyksillä sekä ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen teetetyn pohjavesivaikutusarviota täydentävän lausunnon perusteella. Asemakaavaan on lisätty yleismääräys, jonka mukaan rakentamista suunniteltaessa on selvitettävä ja estettävä rakentamisen haitalliset vaikutukset pohja- ja orsiveteen ja lähialueen kiinteistöjen rakenteisiin.

Vanhan ja uuden kirkon välinen rauhoittumiseen tarkoitettu piha-alue on huomioitu asemakaavan pääkäyttötarkoitusmääräyksen (AK-71) parvekemääräyksessä, jossa edellytetään sisennettyjä nurkkaparvekkeita. Korttelialueiden vaihettumista Koulupolun jalankulun ja polkupyöräilyn reittiin

ja aukioon on korostettu asemakaavamerkinnällä (au), ´Aukiomaisesti käsiteltävä alueen osa. Alue tulee yhteensovittaa julkiseen tilaan / yleiseen alueeseen laadukkaasti piharakenteita, kasvillisuutta ja pintamateriaaleja käyttäen´.

Asemakaavassa on huomioitu ilmastonmuutokseen sopeutumista ja varautumista mm. säilytettävällä/istutettavalla kasvillisuudella, ohjaamalla hulevesien luonnonmukaiseen käsittelyyn (hu-2), edellyttämällä tonttikohtaisen viherkertoimen arvoksi 1, sekä energialuokaksi A- tai sitä vastaava rakentamisluvan hakemisen ajankohtana. Rakennuksiin ja pihoilta on edellytetty jätettävän jalankulkuyhteydet pihoilta keskeisimmille jalankulun ja polkupyöräilyn reiteille (jk, rakennukseen jätettävä ohjeellinen kulku- ja näkemäaukko).

## Muut alueet, katualueet

Korttelialueiden väliin on osoitettu asemakaavallinen aluevaraus aukiolle, joka sisältää entiselle yhteiskoulutontille sijoittuneen jalankulun ja polkupyöräilyn yhteyden vierialueineen (pp, Koulupolku), sekä merkittävän hulevesilinjan aluevarauksen, jota ei erikseen ole tarvetta merkitä asemakaavaan. Aukion aluevaraus toteuttaa yleiskaavassa osoitettua lähipuistoa ja sen jatkototeutusta voidaan tutkia vehreänä, osana keskustaan ja edelleen pohjoiseen johtavaa viheryhteyttä, sekä mahdollisuuksien mukaan koulunkin toimintoja tukevana. Toteutus voi olla mahdollinen osittain laadukkaammin rakennettuna, mutta sisältää myös niittyä, nurmea, pensaita, hulevesien viivytystä ja mahdollisuuksien mukaan imeytystä ym. alueen luonteeseen soveltuvia käyttötarkoituksia. Aukion aluevaraus on leveydeltään noin 12 – 40 metriä ja pinta-ala yhteensä noin 1794 m2, josta ohjeellisena osoitettu jalankulun ja polkupyöräilyn yhteydelle varaus keskustaan viheryhteyttä tukevine vierialueineen (sis. olemassa olevat puut ja hulevesilinja) on leveydeltään noin 12 metriä ja pinta-alaltaan noin 1416 m2 ja varsinainen aukion asemakaavallinen osuus noin 400 m2. Aukion eteläosan paikkeille on sijoittunut Järvenpään Yhteiskoulun ensimmäisen koulurakennus Nahkalinna, jonka mukaan aukio on nimetty. Aukion eteläosaa voidaan jatkosuunnittelussa tutkia sujuvoittamaan ja suuntaamaan optisesti kulkua Koulupolun jatkeelle ja edelleen keskustaan.

Asemakaavan muutokseen on otettu mukaan Urheilukadun, Urheilukujan ja Kirkkopolun moottoriajoneuvoliikenteelle sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattuja katualueita, joiden osalta tutkitaan katualueen rajan siirtämistä tulevien tonttien suuntaan siten, että entisen yhteiskoulun tontinreunapuusto voisi jatkossa säilyä osana katupuustoa, jonka lisäksi katualueelle saadaan varattua tilaa mm. lumille ja pintavesien käsittelylle. Asemakaavan katualuevarauksia on tämän johdosta levennetty osoittamalla tontin reuna-alueita 3,5-6 metrin leveydeltä katualueeksi sekä Urheilukujan osalta osin jalankulun ja polkupyöräilyn yhteydeksi, jolla on huoltoajo sallittu (pp/h). Kirkkopolun kapeaa jalankulun ja polkupyöräilyn (pp) aluevarausta on levennetty 5 metristä 7-11 metriseksi, huomioiden olemassa olevaa puustoa osana yhteyttä, maaston korkeuserot, sekä nykyisen kirkon pysäköintialueelle ohjautuvan kulkuyhteyden linjauksen

muuttaminen etelämmäs. Kirkkopolun jalankulun ja polkupyöräilyn yhteyksiä (pp) koskevat ja huoltoajoa sallivat (pp/h) asemakaavamääräykset ovat osin muotoilultaan vanhentuneita ja ne päivitetään tarvittavilta osin, mutta pysytetään sisällöltään voimassa olevan asemakaavan mukaisina. Kirkkopolulle on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukainen suojeltu puusto voimassa olevan asemakaavan mukaisella rajauksella, päivittäen merkintä seuraavasti: Suojeltava alueen osa, jota on rakennettava ja hoidettava niin, että maiseman luonne ei oleellisesti muutu (s-3). Kansakoulunkadun puolella entisestä koulutonttia muutetaan katualueeksi noin 3 metrin leveydeltä, niin ikään puuston ja lumitilojen ym. huomioimiseksi.

# Kaavan vaikutukset

## Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavamuutoksen myötä koulutoiminnassa ja pelikenttänä olleet julkisluonteisen toiminnan alueet muuttuvat yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti asumiskäyttöön ja korvautuvat asuinkerrostalorakentamisella. Suunnittelualueella on jo ennen asemakaavamuutosta tapahtunut muutoksia koulurakennusten purkamisen myötä, koulutoimintojen siirryttyä suunnittelualueen eteläpuoleiselle korttelialueelle uusiin nykyaikaisiin ja terveellisiin tiloihin. Uuden käyttötarkoituksen myötä asemakaavapuistossa sijainnut koulua ja harrastetoimintaa palvellut tekonurmikenttä poistuu, mutta toiminnot voivat ensi vaiheessa jatkua ympäristössä olevilla koulujen pallokentillä, Urheilukeskuksen kentällä ja Rantapuistossa, sekä myöhemmässä vaiheessa Juholanmäen alueelle toteutettavalla tekonurmikentällä.

Alueella sallitaan asemakaavamuutoksen perusteella aiempaa korkeampi ja tehokkaampi rakentaminen, jonka soveltuvuus ympäristöönsä on tutkittu ja varmistettu asemakaavamuutoksen luonnosvaiheessa ja sen jälkeen tehdyillä kaupunkikuvallisilla kaupunkimalli- ja varjostustarkasteluilla, sekä leikkauspiirrosten avulla.

Asemakaavaluonnoksessa esitettiin alueelle ns. maksimimalli, eli suurin toteutettavissa oleva rakennusoikeuden määrä, huomioiden autopaikkojen määrälliset vaatimukset ja laadukkaat asuinpihat, sekä tutkittiin enintään kahdeksankerroksisen rakentamisen sijoituspaikkaa suhteessa maisemaan ja kaupunkikuvaan. Alueelle sijoittuu nykyisellään matalampaa julkista ja asuinrakentamista, mutta myös 8-kerroksinen asuinrakennus suunnittelualueen vieressä olevan Spesian oppilaitosrakennuksen kanssa kulmittain. 8-kerroksinen rakentaminen on asemakaavamuutoksessa sijoitettu siten, että etelästä, Lepolan asuinalueen suunnalta saavuttaessa, korkein rakentaminen jää kirkon kellotapuliin nähden näkemäakselin itäpuolelle. Yleiskaavaselostuksessa esitetyn rakennuskorkeuksien tulkinnan mukaisesti yli 12-kerroksiset tornitalot kuuluvat Järvenpäässä pääosin C-alueille (keskustatoimintojen alueet), jonka mukaisesti suunnittelualueelle ei ole tutkittu yli 12-kerroksista rakentamista. 12-kerroksinen rakentaminen oli mukana alustavissa suunnittelukeskusteluissa ennen asemakaavamuutoksen aloittamista ja olisi

mahdollistunut, mikäli alueen pysäköintiratkaisua olisi tutkittu keskitettynä laitospysäköintinä. Erityisesti lähimaisemassa suunniteltu uusi rakentaminen näyttäytyy kookkaana, mutta ei ylitä lähialueella nykyisin olevien rakennusten suurinta kerroslukua. Rakennusoikeuden määrä on asemakaavaehdotusvaiheessa toteutumassa yleiskaavan tavoitteiden mukaisena.

Asemakaavaluonnoksen pohjalta järjestettiin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu ennen asemakaavan muutosehdotuksen laadintaa. Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailuun osallistuneet rakennuttajat arkkitehtitoimistoineen esittivät viitesuunnitelmissaan näkemyksensä alueelle soveltuvasta rakentamisesta. Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailussa alueen toteutusratkaisussa ohjattiin kaupunkikuvallisesti säilyttämään visuaalinen yhteys Järvenpään kirkon ja yhteiskoulun välillä, sillä Kansakoulunkadun julkisten rakennusten sarja on visuaalisesti ja toiminnallisesti merkittävä. Kaupunkikuvallisesti suunnittelussa edellytettiin hyödyntämään näkymät kirkon kellotapuliin, yhteiskoulun avoimeen julkisivuun, sekä Rantapuistoon Urheilukadun suunnasta ja etelään Koulupolun suunnasta. Näkyvyys länteen edellytettiin otettavaksi huomioon rakennusten korkeuksissa, sijoittelussa sekä rakennusten väleissä. Rakennusten sijoittelussa, mittakaavassa ja arkkitehtuurissa tavoitteeksi asetettiin korkeatasoinen ja eheyttävä kokonaisuus, jossa materiaalit, värit ja kattomuodot tukevat alueen identiteettiä. Hulevesien käsittely edellytettiin integroitavaksi osaksi pihojen ja aukioiden suunnittelua kaupunkikuvallisina elementteinä. Olemassa olevaa puustoa edellytettiin säilytettäväksi mahdollisuuksien mukaan piha-alueilla. Pysäköinnin edellytettiin olevan mahdollisimman huomaamatonta ja ympäristöön maisemoitua ja jätehuolto tuli ratkaista huomiota herättämättömästi ja tyylikkäästi. Korttelisuunnittelun edellytettiin tukevan keskustaympäristön arvokkuutta, monipuolistamista, ulkotilojen toimivuutta ja viihtyisyyttä sekä julkisen ja yksityisen tilan sujuvaa yhteyttä, sekä näkymiä. Ensimmäisen kerroksen avoimuutta edellytettiin huomioitavan kaupunkikuvallisesti merkittävissä sijainneissa, jonka lisäksi katualueen rajat ja rakennusten välit sekä julkiset tilat edellytettiin suunniteltavan kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti.

Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun jälkeen yhteissuunnitteluun valittujen kumppaneiden viitesuunnitelmia on yhteensovitettu toisiinsa nähden sekä asemakaavaluonnoksen kanssa asemakaavaehdotuksen yhteissuunnitteluvaiheessa, laatien tarkentuneiden viitesuunnitelmien pohjalta asemakaavaehdotus, liittäen havainneaineistot ja tehdyt tarkastelut asemakaavaselostuksen liiteaineistoksi. Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun edellytetyt asiat ja valintakriteerit on soveltuvilta osin lisätty rakentamistapaohjeeseen, jolloin ne tulevat huomioiduksi myös tonteilla, joista ei asemakaavamuutosvaiheessa saatu tarjoutumisia yhteissuunnitteluun.

Valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä Järvenpään kirkkoa suunnittelualueen pohjoispuolella, Uutta Järvenpään Yhteiskoulurakennusta suunnittelualueen eteläpuolella, sekä näiden muodostamaa kaupunkikuvallista akselia on huomioitu asemakaavasuunnittelussa seuraavasti:

- rakennusalojen sijoituksella linjaan kirkon suuntaisesti, etäämmäs Kansakoulunkadusta jättäen avoimuutta ja tilaa näkymille Kansakoulunkadun suunnasta kirkon suuntaan sekä Kansakoulunkadun matalampaan rakennuskantaan
- muodostaen kaupunkikuvallinen akseli kirkon ja uuden JYK yhtenäiskoulukeskuksen sisäänkäyntien välillä
    - pysäköintialueelle ei sallita näkymiä estäviä rakennuksia, rakenteita tai kasvillisuutta
    - p-alueelle matalalla kasvillisuudella maisemointi
- porrastamalla rakennusmassojen suurimpia sallittuja kerroslukuja siten että lähimmäs kirkkoa sijoittuu matalampaa rakentamista sekä määräämällä rakennusaloille vesikaton ylimmän kohdan ylimmät sallitut korkeusasemat joista kirkkoa lähimpänä oleva ei ylitä kellotapulin korkeuseasemaa
- osoittamalla korkein 8-kerroksinen uusi rakentaminen maisemallisesti soveltuvimmalle paikalle korttelin 170 koilliskulmaan, jolloin Lepolan alueen suunnasta säilyy näkymäakseli kirkon kellotapuliin (ks näkymäkuvat selostuksen liitteenä)
- määrittelemällä rakennuskohtaiset rakennusalat, joille rakennusalakohtaisesti suurimmat sallitut kerrosluvut, joista kahden kirkkoa lähimpänä olevan tontin kerroslukua on ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen madallettu
- määräämällä uusien rakennusten kaupunkikuvallisuudesta asemakaavamääräyksissä sekä asemakaavaa varten laadituissa rakentamistapaohjeissa

Asemakaavamääräyksissä edellytetään toteuttamaan alueelle klassistisia piirteitä omaavia rakennuksia, jolla pyritään tuomaan esille alueen aiempaa historiaa sekä sovittamaan uusia rakennuksia ympäristön rakennuskantaan. Tulevien rakennusten soveltumista ympäristöönsä ohjataan alueella laadittavilla rakentamistapaohjeilla, joissa esitetään rakennuspaikkakohtaiset korttelikortit, periaatteet julkisten kaupunkitilojen käsittelyyn (kadut, jalankulun ja polkupyöräilyn alueet sekä aukio) sekä erillinen pohjaveden suojelua koskeva osuus.

Suunnittelualue näkyy maisemallisesti kaupunkisilhuetissa kaukomaisemassa valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) Tuusulan Rantatie suuntaan. Uudisrakennukset eivät sijoitu maisema-alueen reunaan tai muodosta uutta maiseman reunaa, mutta sijoittuvat ja näkyvät osana rakennettua ja muuttuvaa sekä kokonaisuutena ylöspäin kasvavaa kaupunkikeskustaa. Suunnittelun yhteydessä on tarkasteltu, että kirkon asema ja yhteys kulttuuriympäristöön säilyy maisemakuvassa Lepolan suunnalta katsottaessa, korkeimman rakennuksen rakennusalan sijoittuessa Lepolan alueelta saavuttaessa Koulupolulta kirkon suuntaan muodostuvan näkymäakselin itäpuolelle, sekä Kansakoulun varressa ja Sibeliuksenväylän suunnasta olevista näkemäakseleista katuja myöten, nykyisen rakennuskannan lomasta (ks. näkemätarkastelut asemakaavaselostuksen liitteenä). Varjostustarkastelujen perusteella suunnittelualueen korkein 8-kerroksinen rakennus ei aiheuta varjostusta kirkon ikkunoihin, jota kautta valo suuntaa alttarille. Asemakaavassa osoitettavilla säilytettävillä puustoisilla alueilla sekä

kadunvarsipuustolla on mahdollista sopeuttaa uutta rakennuskantaa ympäristöönsä ja toisaalta erottaa erityyppisiä käyttötarkoitusalueita toisistaan.

Asemakaavan vaikutusten arviointia on täydennetty Alueellisen vastuumuseon ja Museoviraston kanssa 19.8.2026 käydyn työneuvottelun perusteella asemakaavamuutoksen vaikutusten arvioinnilla suhteessa valtakunnallisesti arvokkaaseen RKY-alue Järvenpään kirkkoon Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT, Vnp päätös 14.12.2017) toteutumisen näkökulmasta **(Liite 16b).**

Asemakaavaehdotuksessa mahdollistetaan pienimuotoisesti ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien liike- ja toimistotilojen sekä lähipalvelujen sijoittaminen aukioon liittyvien rakennusten kivijalkaan, mahdollistamaan toimintaa ja valvontaa aukioon ja koululla olevaan päivä-/ilta-aikaiseen toimintaan liittyen.

Alueelle järjestetyn suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun kriteeristön mukaisesti alueen tuleva rakentaminen on monipuolista, viihtyisää, laadukasta ja kestävää asuinrakentamista, käsittäen muuntojoustavat asunnot ja yhteistilat, vehreät ulkoalueet ja laadukkaat eri käyttäjäryhmiä palvelevat asuinpihat, joissa huomioidaan yksityisyys, mutta jotka liittyvät kuitenkin luontevasti ympäristöönsä. Huoneistojakaumalta on edellytetty monipuolista ja perheasuntoja käsittävää rakentamista, josta vähintään puolet on omistusasumista. Ratkaisuissa hyödynnetään resurssiviisaasti asumisen innovaatioita ja uusia teknologisia ratkaisuja. Edellä kuvatut suunnittelukilpailun kriteeristöt on soveltuvilta osin viety rakentamistapaohjeeseen, jolloin ne tulevat huomioiduiksi myös tontilla, jolle ei tontinluovutuskilpailun aikana saatu suunnitelmaehdotuksia. Asemakaavamuutoksen myötä suunnittelukilpailun viitesuunnitelmia yhteensovittamalla ja rakentamistapaohjeiden ohjaamana, osaksi kaupunkikeskustaa, muodostuu uusi oman aikakautensa rakennuskokonaisuus ja ajallinen kerrostuma.

## Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

*Kasvillisuus ja eläimistö*

Suunnittelualue sijoittuu osaksi rakennettua kaupunkiympäristöä ja on jo aiemmin ollut rakennettu, minkä johdosta luonnonympäristöön ei arvioida kohdentuvan erityisiä haittavaikutuksia. Alueelle sijoittuu olemassa olevaa kasvillisuutta ja iäkkäämpää, kookkaahkoa puustoa, joita osoitetaan asemakaavamääräyksillä säilytettäväksi. Asemakaavamuutoksen yhteydessä on tehty suunnittelualueelle kasvillisuuden kevytinventointi ja asemakaavamuutoksessa on esitetty säilytettävää puustoa alueille, joille nykytilanteessa sijoittuu kasvullisia / puustoisia alueita sekä kaupunkikuvallisesti merkittäviä, säilytettäviä yksittäispuita, sekä kasvutavaltaan tavanomaista monimuotoisempia puita. Asemakaavamuutoksessa entiselle koulutontille ja pelikenttäalueelle sijoittunutta puustoa osoitetaan jatkossa osaksi katualuetta, tavoitteena turvata puuston säilyminen jatkossa osana katualueen kasvillisuutta. Samalla varataan lisätilaa aurauslumille ja luodaan mahdollisuuksia hulevesien käsittelylle.

Asemakaavan mukainen puiston (P) aluevaraus poistuu, mutta alue ei nykytilanteessakaan ole ollut asemakaavan mukaisessa käytössä puistona vaan pääosin hiekkatekonurmikenttänä. Kentän yhteyteen sijoittuvat puut on tarkoitus säilyttää osana aukiota ja tontille varattavana puustoisena alueena.

Yleiskaavan mukainen lähipuisto-merkintä huomioidaan aukion aluevarauksena, jolla on tarkoitus muodostaa osa keskustan ja Lepolan alueen välistä jalankulku- ja polkupyöräily- sekä viheryhteyttä. Rakennustapaohjeissa on erillinen aukion toteutusta ohjeistava yleisiä alueita käsittelevä osuus, joita asemakaavakartassa edellytetään noudattamaan.

Kirkkopolun yhteydessä oleva suojeltava puusto -määräystä on sanamuodoltaan päivitetty, mutta puusto osoitetaan edelleen säilyttävällä asemakaavamerkinnällä.

*Pohjavesi*

Suunnittelualue sijoittuu Järvenpään keskustan muulle vedenhankintakäyttöön soveltuvalle 2-luokan pohjavesialueelle. Asemakaavan muutoksessa suunnittelualueelle on lisätty pohjaveden suojelua koskevat asemakaavamääräykset jotka aiemmin ovat puuttuneet, millä on pohjaveden suojelua edistävä vaikutus. Samanaikaisesti asemakaavamuutoksen kanssa on laadittu Keskustan pohjavesialueelle suojelusuunnitelma, jonka laadinnasta on saatu lisätietoa pohjavesitilanteesta sekä tarkennettu asemakaavan luonnosvaiheessa annettuja pohjaveden suojelumääräyksiä (/pvs-6). Asemakaavamääräyksillä estetään rakentamisen haitalliset vaikutukset pohjaveden laatuun ja määrään sekä varmistetaan pohjaveden suojelu. Osaksi alueelle laadittuja rakentamistapaohjeita on liitetty myös pohjavettä koskeva osio, johon on sisällytetty pohjaveden suojelua koskevia rakentamisen aikaisia määräyksiä, sekä tarkentavia työmaa-aikaisia ja käytön aikaisia ohjeistuksia.

Pohjavesivaikutusten arviointi edellyttää riittäviä lähtötietoja vaikutusten arvioimiseksi. Pohjavesivaikutusten arvioimiseksi tarvittavat tekijät, kuten maaperän laatu, pohjavedenpinnan taso, mahdollinen paineellisuus, virtaussuunta, pohjaveden laatu ja vedenottamot lähisuojavyöhykkeineen on selvitetty asemakaavamuutoksen yhteydessä 06/2025-01/2026 laaditun pohjaveden suojelusuunnitelman laadinnan aikana ja tiedot täydennetty asemakaavaselostukseen. Suojelusuunnitelman laadinnan yhteydessä on pohjavesialueelle tehty laaja pohjaveden pinnankorkeuksien ja laadun mittaus, jonka jälkeen pohjaveden pinnankorkeuksia voidaan seurata siten, että saadaan tieto vuotuisesta pinnankorkeuden vaihtelusta koko pohjavesialueen laajuudessa, ennen suunnitellun uuden rakentamisen aloitusta. Varsinainen rakentaminen edellyttää tarkempia tutkimuksia sekä toteutuksen suunnittelua mahdollisten haittavaikutusten estämiseksi, itse pohjaveteen sekä pohjaveden mahdollisten pinnankorkeuden muutoksen myötä lähiympäristön puupaaluisiin rakennuksiin. Asemakaavamääräyksen mukaisesti edellytetään suunnittelualueelle sijoittuvilta rakentamishankkeilta *pohjaveden hallintasuunnitelmaa sekä rakentamisen aikaisten hulevesien*

*hallintasuunnitelmaa, jotka tulee liittää rakentamislupahakemukseen.* Järvenpään rakennusjärjestyksen (KV 13.11.2025 § 98, voimaan 1.1.2026) mukaiset pohjavesialueelle rakentamista koskevat selvitysvaatimukset on lisätty velvoittavina asemakaavan rakentamistapaohjeen pohjavesien suojelua koskevaan osuuteen.

*Rakentaminen pohjavesialueella*

Rakentaminen ja myöhempi toiminta alueella voivat aiheuttaa pohjavesivaikutuksia. Keskustan pohjavesialueelle valmistellun pohjavesialueen suojelusuunnitelman mukaan rakentaminen pohjavesialueella voidaan toteuttaa turvallisesti, kun se suunnitellaan ja toteutetaan pohjavesiolosuhteet huomioiden. Pohjavesivaikutuksia voi syntyä paalutuksesta, massanvaihdoista tai muista kaivannoista / kalliolouhinnoista sekä paineellisen pohjaveden hallintaan liittyen. Rakentamisen aikana vaikutukset voivat kohdistua pohjaveden määrään ja virtaussuuntaan esimerkiksi silloin, jos vettä purkautuu kaivantoon ja pohjavettä joudutaan alentamaan pumppaamalla tai kaivaminen puhkaisee paineellista vettä pidättävän maakerroksen. Laatuvaikutuksia voi syntyä, jos pohjavesikerrokseen pääsee kulkeutumaan haitta-aineita tai pintavesiä maakerroksen poistuessa tai ohentuessa kaivutöiden vuoksi. Pysyviä vaikutuksia voi syntyä kun aiemmin pohjavettä muodostavaa maaperää pinnoitetaan sadevettä läpäisemättömäksi, pohjavettä joudutaan pysyvästi alentamaan tai jos maanalaiset rakenteet estävät luonnollisen pohjaveden virtauksen. Pahimmillaan pohjaveden pysyvä aleneminen voi aiheuttaa maaperän painumista ja rakenteiden rikkoutumista. Maaperän ominaisuuksilla ja pohjaveden virtausolosuhteilla on vaikutusta pohjavesivaikutusten laajuuteen. (Pohjaveden suojelusuunnitelmaehdotus)

Mahdollisia pohjaveteen kohdistuvia vaikutuksia hallitaan asemakaavamääräyksillä ja rakentamistapaohjeella sekä rakentamisen aikaisilla tutkimuksilla ja seurannalla sekä teknisin keinoin ja valitsemalla pohjaveden suojelun kannalta turvalliset toteutustavat.

*Pilaantunut maaperä ja kaivutöiden vaikutukset*

Suunnittelualueella on tutkittu maaperän pilaantuneisuutta, eikä havaittujen pitoisuuksien arvioida aiheuttavan haittaa pohjavedelle, vaan olevan alueen normaaleja ns. taustapitoisuuksia. Asumisen toimintona voidaan katsoa olevan pohjaveden suojelun näkökulmasta olevan vähäriskinen, eikä asemakaavamuutoksessa osoiteta pohjavesialueelle tunnettuja riskitoimintoja, kuten teollisuutta, kemikaalien varastointia tai polttoaineiden jakelua. Suunnittelualueelta on aiemman käytön päätyttyä poistettu öljysäiliöt eikä niiden rakentamista sallita asemakaavamääräyksessä. Rakentamistapaohjeiden pohjaveden suojelua käsittelevässä osiossa on ohjattu tarkkailemaan ja ryhtymään toimenpiteisiin, mikäli kaivutöiden aikana tutkimuksista huolimatta havaitaan pilaantunutta maaperää.

Rakentamistapaohjeen pohjaveden suojelua koskevaan osuuteen on lisätty pohjaveden suojelua katujen saneerauksen ja muiden yleisten alueiden (aukio, jalankulun ja polkupyöräilyn yhteydet) toteutuksen näkökulmasta.

Asemakaavamääräyksissä maalämpö- ja öljylämmitysjärjestelmät on kielletty, jolloin maalämpökaivon rakentamisesta tai lämmönsiirtoaineiden vuodoista maaperään ei muodostu riskiä. Suunnittelualueelle esitetyt sähkömuuntamot mahdollistetaan asemakaavamääräyksessä kiinteistömuuntamoina tai puistomuuntamoina, joiden riski pohjavesille on vähäisempi kuin pylväsmuuntamoissa.

Rakentamisen kaivuutyöt voivat aiheuttaa pohjavesivaikutuksia, mikäli haitallisia aineita tai sameutta lähtee liikkeelle pohjaveden mukana. Keskustan alueella pohjavesi on suojelusuunnitelman yhteydessä tehtyjen tarkastelujen mukaan kuitenkin moreenikerroksessa melko paksun savipatjan alla suojassa. Tarkemmin pohjaveden suojaamisen keinot edellytetään ratkaistavaksi tarkemman perustamistapasuunnittelun yhteydessä. Asiaa ohjataan asemakaavamääräyksin ja rakentamistapaohjeessa.

Rakennusten kuivatusrakenteiden ulottaminen pohjavesipinnan alapuolelle, eli pohjavesipinnan paikallinen alentaminen voi edellyttää vesilain mukaista lupaa, jonka tarve tulee asemakaavamääräysten mukaisesti selvittää. Lähtötietona on tiedossa, että pohjaveden pinta on Keskustan pohjavesialueella melko lähellä maanpinnan tasoa. Pohjaveden painetaso on tehdyissä tutkimuksissa ollut lähellä maanpintaa mutta ei maanpinnan yläpuolella. Pohjaveden purkautumiseen on mahdollista vaikuttaa rakentamisen yhteydessä vaikuttaa teknisin keinoin. Asemakaavamääräyksissä on kielletty haitallisen pohjaveden purkautumisen aiheuttaminen.

Keskustan pohjavesialueelle sijoittuvien aiempien rakennushankkeiden yhteydessä on arvioitu, että savimaalla rakentamisen pohjavettä alentava vaikutus ulottuu muutaman metrin etäisyydelle rakennuskohteesta. Mahdollinen vaikutusalue suunnittelualueella tulee erikseen tarkemmin tutkia sekä vaikutukset pohjaveteen ja vaikutusalueen laajuus puupaaluisten rakennusten suhteen varmistaa, sillä suunnittelualueen vieressä maaperä vaihettuu kallioksi, maaperän suunnittelualueella on maaperätutkimuksissa todettu olevan vaihtelevaa, jonka lisäksi maaperää on suunnittelualueella ja lähiympäristössä jo laajasti muokattu keskustarakentamisen johdosta.

*Pohjavesi ja puupaaluiset rakennukset / rakennelmat*

Puupaalujen käyttö on ollut yleistä noin 1960-luvulle asti ja suunnittelualueen ympäristössä on tiedossa puupaalutteisia rakennuksia ja rakenteita koska alueelle sijoittuu vanhempaa rakennuskantaa. Pohjaveden pinnantason aleneminen saattaa vaikuttaa haitallisesti aiheuttaen puupaalujen lahoamista niiden joutuessa pois pohjavedestä ilman kanssa kosketuksiin sekä aiheuttaa sekä rakennusten että katurakenteiden painumista ja sen myötä vaurioitumista.

Asemakaavamääräysten mukaisesti uudesta rakentamisesta ei saa aiheutua haittaa ympäristön rakennuksien rakenteille. Toimittaessa asemakaavamääräysten mukaisesti haitallisia vaikutuksia pohjavedelle tai välillisesti puupaaluisille rakennukselle ei synny. Rakentamistapaohjeessa on esitetty tarkemmat jatkototeutuksen yhteydessä teetettävät tarkastelut ja toimenpiteet pohjaveden ja puupaalutteisten rakennusten suojelemiseksi. Pohjaveden ja orsiveden taso suunnittelualueella tulee toteutusvaiheessa selvittää riittävin mittauspistein sekä laatia tarvittavat pohja- ja orsiveden hallintasuunnitelmat, asemakaavamääräysten ja rakentamistapaohjeen mukaisesti. Maarakentamisen haitalliset vaikutukset pohja- ja orsiveteen ja edelleen lähiympäristön olemassa oleviin ja puupaaluisiin rakennuksiin voidaan hallita asemakaavamääräyksissä edellytetyillä ennen rakentamista tehtävillä tutkimuksilla ja rakentamisen aikana tehtävällä seurannalla.

*Pohjaveden paineellisuus*

On mahdollista, että pohjavesialueilla rakentaminen voi aiheuttaa muutoksia pohjaveden laatuun ja pinnantasoon. Kun rakennetaan vettä läpäisemättömien kerrosten päälle, mahdollisuus paineellisen pohjaveden purkautumiselle on olemassa, jolloin rakentajan tulee olla tietoinen riskeistä ja vaikutuksista pohjaveteen. Riskejä hallitaan huolellisilla tutkimuksilla, toimenpiteiden suunnittelulla ja seurannalla.

Suunnittelualueen ympäristöön, samalle pohjavesialueelle sijoittuneissa viimeaikaisissa rakentamishankkeissa on arvioitu, että rakennukset ja rakenteet ovat toteutettavissa tavanomaisesti, normaaleja kuivatusrakenteita ja salaojitusta käyttäen, kun kuivatustasossa huomioidaan vallitseva pohjaveden pinnan taso. Asemakaavamääräyksessä ei sallita kellarin rakentamista, jolloin myöskään kuivatusrakenteita ei ole tarve viedä syvälle. Tarvittaessa rakenteet on tullut toteuttaa vesitiiviinä, selvittäen tarkemmat vaikutukset alueelliseen pohja- ja orsiverenpinnan tasoon, sekä vesilain mukaisen luvan tarve. Luvantarve tulee arvioida hanketta suunniteltaessa tai erillisessä pohjavesiselvityksessä. Rakentamisen aikana noudatetaan rakennusmääräyksiä, lupaehtoja, suojarakenteita ja seurantaa, jotta mahdolliset vaikutukset voidaan havaita nopeasti ja niitä voidaan ehkäistä. Rakentamistoimet tulee asemakaavamääräyksen mukaisesti toteuttaa siten, että haitallisia vaikutuksia pohjaveteen ei synny.

*Hulevedet pohjavesialueella*

Asemakaavamuutoksen myötä vettä läpäisemättömän pinnan voidaan yleisesti arvioida lisääntyvän, jolloin imeytyvän pohjaveden määrä vähenee ja hulevesien määrä lisääntyy. Suunnittelualueen maaperän on arvioitu savikerroksen takia olevan heikosti vettä läpäisevää, jolloin hulevesien imeytymiseen pohjavedeksi ei arvioida olevan merkittäviä muutoksia pohjaveden muodostumisen näkökulmasta, eikä näin ollen muutoksia pohjaveden määrään.

Pohjavesialueella ei ole varsinaista muodostumisaluetta tai vedenottotoimintaa. Likaisilta pinnoilta, kuten pysäköintialueilta kertyviä hulevesiä ei pohjavesialueella saa imeyttää maaperään vaan ne tulee johtaa hulevesiviemärissä pois pohjavesialueelta, mitä on edellytetty asemakaavamääräyksissä. Puhtaita hulevesiä edellytetään asemakaavamääräyksissä imeytettäväksi mahdollisuuksien mukaan. Asemakaavassa edellytetään tonttikohtaista ja rakentamisen aikaista hulevesien hallintasuunnitelmaa.

Rakentamisen aikana on mahdollista, että työmaalla voi tapahtua öljy-, polttoaine- tai kemikaalivuotoja. Myös huonosti hoidettu työmaavesien hallinta voi johtaa maaperän ja pohjaveden pilaantumiseen. Asemakaavamääräyksessä on edellytetty työmaa-aikainen hulevesien hallintasuunnitelman esittäminen rakentamisluvan yhteydessä, jonka lisäksi rakentamistapaohjeeseen on koottu ohjeistusta työmaa-aikaisesta sekä käytön aikaisesta pohjavesiriskien hallinnasta.
Asemakaavamuutoksessa osoitetaan uusia yleisten alueiden tilavarauksia, jotka mahdollistavat hulevesien viivyttämisen ja puhtaiden hulevesien imeyttämisen mahdollisuuksien mukaan. Hulevesien käsittelystä on annettu pohjaveden yleiset asemakaavamääräykset (hule-) sekä asemakaavamääräykset pohjaveden suojelun näkökulmasta (/pvs-), jonka lisäksi rakentamistapaohjeessa.

*Ennakoiva pohjaveden suojelu*

Ennakoivaa pohjaveden suojelua on mahdollista tehdä laatimalla riittävät selvitykset ennen rakentamista, tarkkailulla rakentamisen aikana ja reagoimalla mahdollisiin havaittuihin pohjaveden pinnan muutoksiin. Asemakaavamuutoksen yhteydessä laaditussa keskustan pohjavesialueen suojelusuunnitelmassa on tarkasteltu pohjavesialueen laajuudessa maaperän laatu, pohjaveden laatu, pohjaveden pinnantasot ja virtaussuunta. Vedenottamo ei tällä hetkellä ole käytössä ja sitä on aiemmin käytetty ainoastaan teknisissä huoltotoiminnoissa. Vedenottamolla ei ole Vesilain tarkoittamia vedenottamon suojavyöhykkeitä. Pohjavettä koskevia tarkentuneita tietoja on täydennetty selostuksen lähtötietoihin sekä aloitettu pohjaveden pinnankorkeuden ennakkoseuranta.

Asemakaavamuutoksen pohjavesivaikutuksia on arvioitu erillisessä pohjavesilausunnossa (Insinööritoimisto Lepistö 25.8.2026, JYK-asemakaava-alue, lausunto, **Liite 3c**), jonka mukaan suunniteltu rakentaminen voidaan toteuttaa ilman merkittäviä vaikutuksia pohjaveden korkeuteen, määrään tai virtausolosuhteisiin, kun rakentamisessa noudatetaan suositeltuja ratkaisuja, kuten kellarikerrosten välttämistä ja kalliokärjillä varustettujen teräsbetonipaalujen käyttöä. Pohjaveden purkautumisriskiä ei arvioida olevan, koska kaivutasot voidaan suunnitella pohjaveden painetason yläpuolelle. Rakentamisen merkittävimmät pohjavesivaikutukset liittyvät paikalliseen ja tilapäiseen pohjaveden samentumiseen paalutuksen aikana. Vaikutusten arvioidaan olevan vähäisiä, paikallisia ja lyhytaikaisia. Alue ei ole vedenottokäytössä, eikä hankkeiden arvioida

aiheuttavan vesilain mukaisia haitallisia seurauksia tai edellyttävän vesilupaa. Pohjaveden mahdollista muutosta suositellaan seurattavaksi pohjavesiputkilla ennen rakentamista, sen aikana ja sen jälkeen. Lisäksi rakennuskohtaiset pohjatutkimukset, pohjaveden suojelusuunnitelma sekä rakentamisen aikaisten ympäristöriskien, kuten polttoainevuotojen, hallinta ovat suositeltuja toimenpiteitä.

*Hulevesi*

Asemakaavassa on annettu hulevesien käsittelyä koskevat määräykset (hule-x), jonka lisäksi pohjaveden suojelumääräyksessä (/pvs-) on otettu huomioon hulevesi. Hulevesiä tulee viivyttää ja mahdollisuuksien mukaan imeyttää tonteilla. Hulevesien käsittely on edellytetty tehtäväksi erillisen suunnitelman mukaisesti ja edellytetty asemakaavamääräyksissä myös rakentamisen aikaista hulevesien hallintasuunnitelmaa. Asemakaavamuutoksen yhteydessä järjestetyssä suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailussa edellytettiin, että tonttikohtaisen viherkertoimen tulee olla vähintään 1 ja että pihasuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota hulevesien käsittelyyn, vaatimuksena 1 m3/100 m2. Em. arvot on annettu perusvaatimuksina myös rakentamistapaohjeessa. Hulevesien osalta asemakaavamääräyksillä pyritään turvaamaan pohjaveden muodostuminen mahdollisuuksien mukaan, mutta kielletään epäpuhtailta pinnoilta hulevesien imeyttäminen maaperään. Käytännössä keskustan pohjavesialueen savikerros lähtökohtaisesti estää pintavesiä imeytymästä maaperään ja edelleen pohjavedeksi, jolla toisaalta on pohjaveden muodostumista estävä, mutta toisaalta pohjavettä suojaava vaikutus.

## Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavan laadinnan yhteydessä teetettiin erillinen, aiempia selvitysaineistoja koostava liikenneselvitys, joka on esillä selostuksen liitteenä. **(Liite 4)**

Asemakaavan muutoksen myötä ajoneuvoliikenne alueella lisääntyy alueen muuttuessa asuinkäyttöön. Muutoksen vaikutus on kuitenkin arvioiden mukaan vähäisempi suhteessa alueella aiemmin toimineeseen yhteiskoulun toimintaan verraten. Liikenne tulee saapumaan suunnittelualueen uusille tonteille kahdesta suunnasta, jolloin katuverkko ja liittymät rasittuvat liikennemäärän lisäyksestä suhteellisen tasaisesti. Liikennemäärän lisäys ajoittunee asumistoimintojen osalta ns. työssäkäyntiaikoihin. Asemakaavan tavoitteena on säilyttää turvallinen, suojattu jalankulun ja pyöräilyn yhteys suunnittelualueen läpi pohjois- ja eteläsuunnassa, sekä itä-länsisuunnassa suunnittelualuetta kiertäen.

Asemakaavamuutoksen mahdollistama rakennusoikeus ja asukasmäärän lisäys tuottaa liikennettä arviolta noin 300-350 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikennetuotos jakaantuu Urheilukadun ja Kansakoulunkadun kesken.

Vuonna 2018 suunnittelualueen eteläpuoleisen uuden JYK yhtenäiskoulukeskuksen kaavoituksen yhteydessä tehtiin liikenneselvitys, huomioiden tulevat muutokset ja uusi asutus (silloinen n. 25 000 k-m2, 700 ajoneuvoa / arkivrk, 250 ap pysäköintialue). Tarkastelussa tutkittiin myös Urheilukadun katkaisemista, joka toteutettiin asemakaavallisesti uusi JYK asemakaavan muutoksen yhteydessä ja käytännössä moduulikoulun käyttöönoton yhteydessä väliaikaisjärjestelyin ennen kadun varsinaista saneerausta vuonna 2022. Liikenteen toimivuustarkastelun päätelminä liikennemäärät ja liikenteen suuntautuminen muuttuivat suhteellisen vähän uusi JYK-hankkeen ja myöhemmän rakentamisen liikennetuotos mahtuu alueen katuverkolle ilman merkittävää katukapasiteetin lisäystä. Tarkasteltu ajoneuvoliikenteen verkko toimii samalla palvelutasolla (hyvä/tyydyttävä) kuin ilman kouluhanketta. Liikenneselvityksessä kuitenkin todettiin, että liikennemäärien kasvun myötä Sibeliuksenväylän ja Urheilukadun liittymään tulisi harkita tulevaisuudessa kiertoliittymän tai liikennevalojen rakentamista.

Asemakaavan tavoitteet ovat muuttuneet vuodesta 2018 ja uuden asuinalueen koko on pienentynyt (25 000 kem -> n.19 500 kem) ja sitä myöden arviot asukasmäärästä ja liikennetuotoksesta madaltunut (700 ajon./vrk -> 300-400 ajon./vrk).

Uudet tonttiliittymät osoitetaan asemakaavamuutoksessa Kansakoulunkadulle ja Urheilukadun itäosaan, rauhoittaen uuden JYK yhtenäiskoulukeskuksen oppilaitosrakennusten sisäänkäyntien ympäristö ja Koulupolku-yhteys ylimääräiseltä moottoriajoneuvoliikenteeltä. Urheilukadun länsiosa ja moduulikoulun edustan kääntöpaikka on rauhoitettu tonttien ajoneuvoliikenteeltä liittymäkielloilla.

Uusien asuintonttien pysäköinti on suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailussa edellytetty toteutettavaksi laadukkaasti osana korttelin kokonaisratkaisua, jossa huomioidaan ympäröivä alue ja asukaspihat. Suunnittelualueen pysäköinti järjestetään tonteilla pysäköintinormin suunnitteluohjeen mukaisesti, asemakaavamääräysten mukaisilla mitoituksilla. *Vieraspysäköintiä saattaa ohjautua tontin ulkopuolelle, mm. kadunvarsipysäköinnin muodossa.* Kaavatyön yhteydessä tehdyn pysäköintitarkastelun perusteella kadunvarsipysäköinnissä alueella on väljyyttä.

Keskustan palvelut ja rautatieasema ovat suunnittelualueelta hyvin saavutettavissa jalan. Suunnittelualue itsessään sijoittuu jalankulku ja polkupyöräily-yhteyksien yhteyteen, joiden tilavaraukset on asemakaavamuutoksen yhteydessä tutkittu ja kulkuyhteysvarauksia tarvittaessa levennetty, mikä mahdollistaa jalankulkuyhteyksien parantamisen sujuvampina. Koulupolku ja Nahkalinnan aukio toimivat osana turvallista koululle saapumisen reittiä. Kirkkopolun liikenne voidaan jatkossa ohjata yleistä kulkuväylää pitkin kirkon pysäköintialueen sijaan.

## Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Yleisesti suunnittelualue sijoittuu keskeisesti olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen, kunnallisteknisten verkostojen pariin, kattavien palvelujen ja joukkoliikenneyhteyksien äärelle. Olemassa olevaa kasvillisuutta pyritään säilyttämään. Hulevesien imeytys ei likaisilta pinnoilta ole pohjavesialueen tai alueen pidättävän savikerroksen takia ole laajemmin mahdollista, mutta hulevesiä tulee käsitellä tonteilla viivyttämällä. Pohjavesialueen takia maalämpöjärjestelmien toteuttaminen alueelle ei ole mahdollista, mutta alue sijoittuu kaukolämpöverkoston yhteyteen. Rakentamisen ja rakennusten käyttöön liittyvät päästöt ovat asemakaavojen suurimpia päästölähteitä. Uudisrakentaminen kuitenkin mahdollistaa rakentamisessa nykyaikaiset tekniset ratkaisut ja asemakaavamääräykset ohjaavat uusiutuviin energiamuotoihin. Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailussa on edellytetty A-energialuokkaa, joka on viety asemakaavamääräyksiin ja rakentamistapaohjeeseen, joka myös lainsäädännön puitteissa on tullut ajankohtaiseksi. Energialuokkaa ohjaamalla pyritään hillitsemään rakennusten käytön aikaisia päästöjä. Rakentamisesta ja rakennusten perustamisesta aiheutuu kasvihuonepäästöjä, alueella raskaammat rakennukset, kuten suunnittelualueella, on pääosin jouduttu paaluttamaan.

Ilmaston kannalta edullisinta olisi pyrkiä korjaamaan vanhaa. Suunnittelualueelle sijoittuneen koulun osalta kuitenkin katsottiin, että olevaa rakennuskantaa ei kalliiden korjauskustannusten ja jäljelle jäävän sisäilmariskin takia ollut mahdollista säilyttää. Vanhimman rakennusosan säilyttämisen mahdollisuuksia käyttötarkoituksen muuttamisen yhteydessä tutkittiin rakennussuojelullisesta ja kulttuuriympäristön säilyttämisen näkökulmasta, mutta koulukäytössä olleiden rakennusten katsottiin olevan paikoin heikosti muunnettavissa asumiskäyttöön (mm. voimistelusali).

Asemakaavamuutoksen yhteydessä on tehty kaavoituksen ilmastovaikutusten arviointi **(Liite 17a)** ympäristöhallinnon KILVA-työkalulla, jolla voidaan tarkastella ilmastonmuutoksen hillintään ja siihen sopeutumiseen liittyviä teemoja. Tarkastelun perusteella suunnittelualueen sijainnilla keskeisesti yhdyskuntarakenteessa on suuri vaikutusmahdollisuus ilmastokestävyyteen ja se mahdollistaa vahvuutena kulkumuotojakauman painottumisen kestäväksi. KILVA-arviointi on tehty asemakaavoittajan toimesta varovaisuusperiaatetta noudattaen, ennen kuin kaikki tekniset ratkaisut ja toteutustavat ovat tiedossa. Tarkastelun perusteella kaavamuutosluonnoksen heikkouksia ovat

- Olemassa olevan hyödyntäminen ja uuden toteuttaminen resurssiviisaasti
- Metsien hiilinielujen ja hiilivarastojen turvaaminen ja lisääminen
- Hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa
- Liikkumisen tarpeen vähentäminen
- Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen
- Infran ja teknisen huollon resurssitehokkuuden huomioiminen

- Alueen ilmastoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen ja
- Äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistaminen

Uuden rakentamisen toteutuksessa on mahdollista tutkia resurssiviisaita ratkaisuja ja niihin on ohjattu asemakaavamuutoksen yhteydessä järjestettävässä suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailussa, jonka pisteytyksessä huomioitiin ympäristöä ja resurssiviisautta (10 % kokonaispisteistä) sekä asumista, tontinkäyttöä ja toiminnallisuutta (45 % kokonaispisteistä), jossa arvioitavia asioita ovat asuntosuunnittelu, asukaspihat, kaupunkikuva, tontinkäyttö ja pysäköinnin toteutus. Ympäristön ja resurssiviisauden osalta suunnittelukohteissa pisteytetään parhaana pienimmän elinkaaren hiilijalanjälki (kg CO2-ekv. /m²/a lämmitetty netto), josta seuraavat ehdotukset porrastettuna alaspäin. Jos hiilijalanjälki on yli 15 kg CO2e/m²/a ehdotus saa 0-pistettä. Laskennassa tuli käyttää Ympäristöministeriön rakennuksen hiilijalanjäljen arviointityökalua Turun kaupungin rakennusjärjestyksessä (1.3.2025, liite 8) olevan tarkentavan ohjeen mukaisesti. Kilpailuehdotuksessa tuli tuoda ilmi asuinrakennusten hiilijalanjälkilaskelma ja sen sanallinen kuvailu. Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailussa edellytettiin, että suunnitelmien tulee pysyä ilmoitetussa arvossa toteutuksen edetessä rakentamiseen. Toteutuva hiilijalanjälki ei saa ylittää kilpailuehdotuksessa esitettyä ja ehdotuksessa ilmoitetut asiat ja esitetyt ratkaisut ovat sitovia. Hiilijalanjälkilaskelma on edellytetty päivitettävän suunnittelun edetessä, mikäli käytettävät ratkaisut muuttuvat.

Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailussa ja edelleen rakentamistapaohjeessa edellytettiin, että kaupunkivihreän tulee näkyä suunnitteluratkaisussa ja tonttikohtainen viherkerroin tulee olla vähintään 1, joka on viety asemakaavamääräykseksi. Pihasuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota hulevesien käsittelyyn. Hulevesien viivytys tulee toteuttaa tontilla, vaatimuksena 1 m3/100 m2. Näin tuetaan ilmastonmuutokseen sopeutumista.

Ympäristö ja resurssiviisauden osalta suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun suunnittelutavoitteena oli esitetty, että tutkitaan ja toteutetaan resurssiviisaita sekä kestävää elämäntapaa ja rakentamista edistäviä ratkaisuja. Rakennusmateriaalia ei rajoitettu, mutta edellytettiin että rakennukset tulee suunnitella laadukkaasti kestävistä materiaaleista. Rakennuksilta edellytettiin energiatehokkuutta ja energialuokan tuli olla vähintään A. Uusiutuvien energiamuotojen, kuten aurinkoenergian hyödyntämistä suositeltiin tutkittavan. Suunnittelussa tuli kiinnittää huomioita elinkaariajatteluun ja kiertotalouden edistämiseen. Rakennukset tuli suunnitella elinkaariominaisuuksiltaan ekologisiksi ja tekniseltä käyttöiältään pitkäikäisiksi. Elinkaaren hiilijalanjäljen tuli sisältää myös käytön aikainen energiankulutus. Rakennusten ja rakennusosien käytettävyyteen, huollettavuuteen ja muunneltavuuteen, sekä uudelleenkäytettävyyteen ja kierrätettävyyteen edellytettiin panostamaan jo viitesuunnitteluvaiheessa. Uusiomateriaalien käyttö katsottiin eduksi. Suunnittelualueen reuna-alueilla olevaa puustoa pyydettiin huomioimaan mahdollisuuksien mukaan. Em. suunnittelu- ja

tontinluovutuskilpailun vaatimukset ja suositukset on viety soveltuvilta osin asemakaavamuutoksen toteutusta ohjaavaan rakentamistapaohjeeseen.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä tehtiin suunnittelualueelle alueellinen viherkerrointarkastelu, suunnittelualueen ollessa mukana pilottikohteena ARVO-hankkeessa, jonka tavoitteena on säilyttää ja vahvistaa viherrakennetta tiiviisti rakennetuissa kaupungeissa ilmastonmuutokseen varautumiseksi ja sopeutumiseksi. Tarkastelussa tutkittiin alueen viherrakenteen lähtötila ja hankkeessa kehitetyn työkalun avulla arvioitiin ekosysteemipalveluiden [ekosysteemin eli elollisen ja elottoman luonnon muodostaman toiminnallisen kokonaisuuden ihmisille tuottamat hyödyt] ja luonnon monimuotoisuuden määrän ja laadun muutosta luonnosvaiheen viitesuunnitelmien perusteella. ARVO-tarkastelua on hyödynnetty asemakaavoituksen luonnosvaiheen yhteydessä järjestetyssä suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun kriteeristössä, jonka myötä ohjattu asemakaavaehdotuksen pohjaksi tehtyjä tontinkäyttösuunnitelmia, sekä rakentamistapaohjeessa jatkosuunnittelun laatutekijöinä. ARVO-tarkastelua täydennettiin ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen tarkastelulla, jossa verrattiin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun yhteensovitettuja suunnitelmia aiempaan asemakaavan luonnosvaiheen viitesuunnitelmaan. Päivitetyn tarkastelun perusteella, valittujen suunnittelukumppaneiden kanssa laaditussa yhteensovitussuunnitelmassa suunnittelualueen kasvullinen ala lisääntyy alueen nykytilaan nähden enemmän kuin luonnosvaiheen viitesuunnitelmassa, lisäten viherympäristön arvoja. Arvoja menetetään nykytilaan ja viitesuunnitelmaan nähden olemassa olevaa puustoa ja muuta kasvillisuutta käsittävän ´puustoinen puisto´-alueen heikentyessä, mutta kokonaisuutena yhteissuunnitteluvaiheen yhteensovitetuissa tontinkäyttöluonnoksissa kasvullinen ala lisääntyy nykytilaan nähden enemmän kuin luonnosvaiheen viitesuunnitelmassa, mikä lisää viherympäristön arvoja. Määrällinen lisäys ja kasvillisuuden laatuun panostaminen (mm. monimuotoisuus) ja uusien puiden istuttaminen uusilla kasvullisilla alueilla (pääasiassa maanvaraisilla pihoilla), johon rakentamistapaohjeessa sekä tonttikohtaisen viherkerroinasemakaavamääräyksen vaatimuksella 1 ohjataan, auttaa kompensoimaan menetettäviä arvoja. Kokonaisuudessaan alueellisen viherkertoimen arvot (luonnon monimuotoisuus, ilmastoviisaus ja hyvinvointi) pysyivät melko ennallaan viitesuunnitelmaan nähden. Alueellinen viherkerroin -tarkastelut (päivitettynä yhteissuunnitteluvaiheen tontinkäyttöluonnosten yhteensovitussuunnitelmilla 09/2026) ovat liitteenä (**Liite 17b**)

Yleisesti Järvenpään kaupunki on sitoutunut resurssiviisaustavoitteisiin (hiilineutraalius, jätteettömyys ja kestävä kulutus 2050 mennessä) ja pyrkii hiilineutraaliksi vuoteen 2035 mennessä. Tavoitteet ja toimenpiteet määritellään kaupunginvaltuuston hyväksymässä Resurssiviisas Järvenpää – tiekartassa ja sittemmin Hyvinvointisuunnitelmassa 2026-2029. Kaavamuutosalueen toteutus tapahtuu kaupungin resurssiviisaustavoitetta tukien ja kaupungin strategian mukaisesti tiiviinä keskustan täydennysrakentamishankkeena.

Suunnittelualueelle tulevissa hankkeissa on mahdollista hyödyntää laadukasta ilmanvaihtoa ja lämmön talteenottoa sekä säätää kiinteistöautomaatiolla energiatarvetta olosuhteiden mukaiseksi, mm. lämmitys, jäähdytys ja valaistus. Aurinko- ja tuulienergian käyttö mahdollistetaan asemakaavamääräyksissä ja sähköautojen latauspisteisiin tulee varautua. Hankkeissa käytettävät rakennusosat mitoitetaan ja valitaan siten, että niiden ominaisuudet tukevat korttelin kokonaisenergiankulutusta eri käyttötilanteissa, -tarkoituksissa, ja eri vuodenaikoina. Kohteessa käytetään kestäviä korkealuokkaisia materiaaleja, joilla on matala hiilijalanjälki ja pitkä elinkaari, ja jotka voidaan kierrättää. Sisätilojen pintamateriaaleina käytetään M1-luokiteltuja materiaaleja. Keskeinen sijainti kaupunkirakenteessa ja hyvä julkisen liikenteen saavutettavuus tukevat jo sinällään yksityisautoilun vähenemistä suhteessa korttelin uusien asuntojen lukumäärään, huomioitu asemakaavan autopaikkavaatimuksissa (keskeisen sijainnin ja rautatieaseman läheisyyden ja väljähkö 1 autopaikka / 110 k-m2 asuintilaa, kuitenkin vähintään 0,6 ap/as), jolla ohjataan kestävien kulkumuotojen käyttöön. Keskustan kevyen liikenteen yhteydet ja saavutettavuus on huomioitu myös korttelin polkupyöräpaikkojen sijoituksessa ja mitoituksessa. Sijainti keskustassa on joukkoliikenteen yhteyksien välittömässä läheisyydessä ja kävelymatkan päässä Tuusulanjärven rantapuistosta.

## Muut vaikutukset

*Talous*

Asemakaavamuutoksesta on kaupungille myönteinen taloudellinen vaikutus tontinmyyntitulojen ja verotulojen osalta, muutettaessa koulukäytöstä poistunut tontti asumiseen. Tontinmyyntituloja on arvioitu asemakaavamuutosalueen osalta toteutuvan 0,9 miljoonaa euroa kuutena vuonna (v. 2027-2032), yhteensä 5,3 miljoonaa euroa. Suunnittelualueen ja lähiympäristön kunnallistekniikan saneeraukseen on varattu vuodelle 2028 katujen osalta 700 000 euroa ja vesihuollon osalta 350 000 euroa, jotka osin ovat olemassa olevien verkostojen peruskorjausta ja osin uusia katualueita. Asemakaavan muuttamisesta aiheutuvia kuluja ovat tonttiliittymien järjestäminen sekä Koulupolun ja Nahkalinnan aukion toteutus, jotka palvelevat lähiympäristöä ja kulkuyhteyksinä myös suunnittelualuetta laajemmin.

*Kunnallistekniikka*

Suunnittelualue sijoittuu olemassa olevien kunnallisteknisten verkostojen yhteyteen, jolloin vaikutukset rajoittuvat tonttiliittymien toteutukseen liittyviin järjestelyihin. Kunnallisteknistä verkostoa alueella on jo saneerattu ja tullaan saneeraamaan erillisen aikataulun mukaisesti, mutta vesi-, jätevesi- ja hulevesiverkoston kapasiteetin on arvioitu olevan riittävä, huomioiden asemakaavaluonnoksen perusteella alueelle tuleva asuinkerrosalan lisäys. Asemakaavassa varataan lisätilaa Kirkkopolulle, Nahkalinnan aukiolle sekä Koulupolulle, joiden toteutukseen

varaudutaan. Sähköverkoston osalta on lausuntopyyntömenettelyn yhteydessä lisärakentamistarvetta, kuten tietoliikenneyhteyksien osalta uusien asuntojen liittäminen verkostoon.

*Ympäristön häiriövaikutukset*

Suunnittelualueelle ulottuu normaaleja kaupunkiliikenteestä aiheutuvia ääniä. Tehtyjen meluselvitysten perusteella kaavamuutosalueelle ei kohdennu erityisiä meluvaikutuksia. Suunnittelualueelle kantautuu katuliikenteen ääniä pääasiassa Kansakoulunkadun suunnasta, mutta tonttien rakennusalat on osoitettu niiden äänitasoalueiden ulkopuolelle, joilla melutason ohjearvot asemakaavatasoisen selvityksen perusteella alittuvat. Katua lähimmät osa-alueet osoitettu pysäköintikäyttöön. Asemakaavamääräyksiin on lisätty sisätilojen meluntorjuntamääräykset ja lisäksi määrätty toteuttamaan leikki- ja oleskelualueet melulta suojatusti; tonteilta on osoitettavissa melulta suojattua, melutason ohjearvotasot alittavaa pihatilaa, jota lisäksi voidaan suojata rakennusmassoilla ja piharakentein. Jos rakennusten ulkovaipalle kohdentuvat äänitasot eivät ylitä melun ohjearvotasoa niin pääsääntöisesti myös sisätilat saadaan toteutettua melulta suojatusti. Suunnittelualue sijoittuu yli 200 m etäisyydelle rautatiealueesta, josta voisi kohdentua suunnittelualueelle tärinävaikutuksia. Aiempien radanvarteen suunnittelualueen pohjois- ja eteläpuolelle tehtyjen selvitysten perusteella, ei ole syytä olettaa että suunnittelualueelle ulottuisi rautatien tärinävaikutuksia. Uudet rakennusalat sijoitetaan etäälle katualueista, joilta katusaneerausen yhteydessä mahdollista tärinää aiheuttavat suojatien hidastekorotukset on poistettu. Rakentamistapaohjeessa on edellytetty rakennusten sijoittelussa ja asuntojen suuntauksessa huomioitavaksi uuden Urheilukentän valopylväät ja valaistus sekä kirkon äänimaailma. Alueen toteutuksessa voi syntyä normaaleja rakentamisen aikaisia häiriövaikutuksia, kuten melua, tärinää ja pölyä, sekä työmaaliikennettä, jotka päättyvät rakentamishankkeiden valmistuttua. Väliaikaisia rakentamisen haittavaikutuksia hallitaan työn aikana rakentamisen aikaisilla työmaajärjestelyillä ja työskentelyn ajoittamisella rakennusjärjestyksen määräysten mukaisesti.

## Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualue sijoittuu kaupunkikeskusta-alueelle, mutta ei välittömästi pääkatujen äärelle, jolloin arviolta ilmanlaadun osalta ei vaadita erityisiä toimenpiteitä. Tonteille kantautuu jonkin verran katuliikenteen ääniä, mutta tonteille on mahdollista muodostaa melutason ohjearvot alittavaa piha-aluetta, jonne leikki- ja oleskelualueet voidaan sijoittaa. Rakentamisen sijoitusta ohjataan rakennusaloilla ja asemakaavamääräyksillä meluisimpien alueiden ulkopuolelle sekä osoitetaan äänekkäämpi Kansakoulunkadun varren alue pysäköinnille. Alueelle ei aiempien selvitysten perusteella kohdennu rautatien meluvaikutuksia. Suunnittelualue sijoittuu yli 200 m etäisyydelle rautatiealueesta. Radanvarteen suunnittelualueen pohjois- ja eteläpuolelle tehtyjen

selvitysten perusteella ei ole syytä odottaa, että suunnittelualueelle ulottuisi merkittäviä rautatien tärinävaikutuksia.

### Kaavamerkinnät ja -määräykset

Asemakaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty liitteessä **(Liite 18b)**.

### Nimistö

Koulupolun jatkeeksi osoitettu jalankulun ja polkupyöräilyn yhteys nimetään alueen eteläpuoleisella korttelialueella kulkevan yhteyden mukaisesti Koulupoluksi. Asemakaavaan osoitettu aukio on nimetty Nahkalinnan aukioksi, Nahkalinna-rakennuksen mukaan, jossa Järvenpään Yhteiskoulu on aloittanut toimintansa lähes sata vuotta sitten.

## 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutusta ohjaamaan on laadittu rakentamistapaohjeet **(Liite 19)**, jotka hyväksytään sitovina asemakaavamuutoksen yhteydessä. Asemakaavan yleisille alueille laaditaan tarvittavat toteutussuunnitelmat kaupunkitekniikan suunnittelupalvelujen toimesta erillisen aikataulun mukaisesti.

### Toteuttamisen ajoitus

Asemakaavan toteuttamiseen on mahdollista ryhtyä, kun hyväksymispäätös on saanut lainvoiman ja kaava kuulutettu voimaan, sekä kun tarvittavat kiinteistötekniset toimenpiteet on suoritettu. Kaupungin tavoitteen on, että rakentaminen suunnittelualueella alkaisi vuonna 2027 ja ensimmäiset asukkaat muuttaisivat vuonna 2028.

### Toteutuksen seuranta

Seurattavia asioita voivat olla mm. asukasmäärän kehitys, pohjaveden pinnankorkeus ja laatu, rakentamisen vaikutukset naapurikiinteistöihin, liikennemäärän kehitys, pysäköintipaikkojen tarve, asukkaiden ja käyttäjien palaute.

Järvenpäässä 17.4.2026, tarkistettu 4.9.2026

Hannele Selin
Kaavoitusjohtaja

Paula Sidoroff-Eskelinen
Kaavasuunnittelija