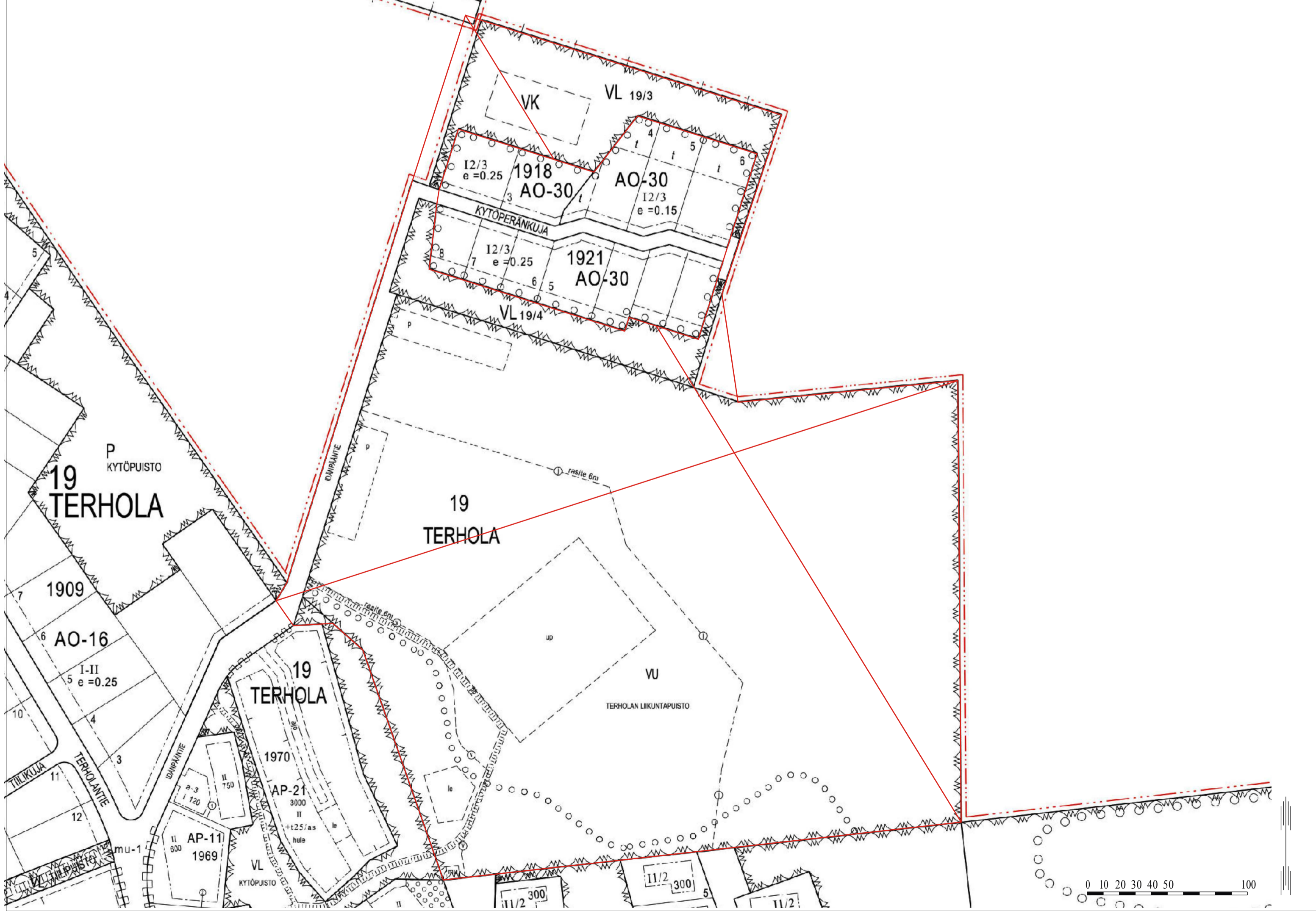


ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS



Pohjakartta täyttää alueidenkäytöllään S4a §:n vaatimukset ja on ajan tasalla.  
 Järvenpäässä 26.03.2025  
 Kartastoinsinööri  
 Asmo Leskinen

POISTUVA ASEMAKAAVA



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET SEKÄ SITOVA TONTTIIKAO

**AP-31** 0102031 ASUINPIENTALOJEN KORTTELIALUE.  
 Korttelialueelle saa rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin.

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

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

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

Tontit tulee toteuttaa puutarhamaisina ja puustoisina. Tontilla tulee säilyttää tai istuttaa vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 100 m<sup>2</sup> kohti. Tontille on rakennettava vähintään 5 m<sup>2</sup> korttelialueen yhtenäisesti suunniteltua leikki- ja oleskelualueita asuntoa kohti. Tontinosat, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueiksi, kulkuväyläiksi, tai huolto- tai paikoitusalueiksi, on istutettava tai muutoin rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan. Piha-alueita ei saa päällystää asfaltilla tai vettä läpäisemättömillä pinnoitteilla kuten betonikivellä. Alueen hulevedet tulee käsitellä tonteilla ennen niiden johtamista kosteikkoon tai hulevesiverkostoon.

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

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

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

Autopaikkoja on varattava vähintään:

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

Tontille on varattava polkupyörien säilytyspaikkoja vähintään 1 paikka / 30 k-m<sup>2</sup>. Paikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatossossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.

**AO-48** 0104048 ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE.  
 Alueelle saa rakentaa yksiasuntoisia pientaloja asumistarkoituksiin. Asemakaavassa osoitetulle tontin rakennusosalalle saa rakentaa asuinkeuhkosalaa sisällyttävän, päärakennukseen kytketyn tai erillisen sivuasunnon, joka saa olla enintään 40 % asuinrakennusosakeudesta.

Rakennuksen tulee sijaita vähintään neljän metrin etäisyydellä naapuritontin rajasta, mutta naapurin suostumuksella saa rakennuksen sijoittaa lähemmäksi rajaa. Jos rakennetaan lähemmäs kuin neljän metrin päähän naapuritontin rajasta, rakennuksen naapuritontin puoleisiin osiin ei saa sijoittaa asuinhuoneiden pääikkunoita. Naapuritontin rajana kiinni rakennettaessa julkisivuun ei saa tehdä minkäänlaisia aukkoja. Rakennettaessa lähemmäs kuin neljän metrin päähän naapuritontin rajasta vaaditaan E130-luokan osastointi tai rakennettaessa naapuritontin rajana kiinni palomuurilla E160-luokan osastointi.

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

Tontit tulee toteuttaa puutarhamaisina ja puustoisina. Tontilla tulee säilyttää tai istuttaa vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 100 m<sup>2</sup> kohti. Tontinosat, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueiksi tai liikenteeseen, on istutettava tai muutoin rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan. Piha-alueita ei saa päällystää asfaltilla tai vettä läpäisemättömillä pinnoitteilla kuten betonikivellä. Alueen hulevedet tulee käsitellä tonteilla ennen niiden johtamista kosteikkoon tai hulevesiverkostoon.

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

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

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

**VL** 0502000 LÄHIVIRKISTYSALUE.

**VL-3** 0502003 LÄHIVIRKISTYSALUE.  
 Alueen maaston muotoja voidaan muokata ja alueelle saa rakentaa hulevesien viivytysaltaan ja siihen liittyviä patorakenteita erillisten suunnitelmien mukaisesti.

**VU-2** 0504402 URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUALUE.  
 Alueelle voidaan sijoittaa liikuntapalveluihin liittyviä rakennuksia ja kenttiä yhtenäisen suunnitelman perusteella huomioon ottaen luontoyhteydet ja luontoarvot. Hulevedet tulee viivyttaa alueella ennen niiden johtamista kosteikkoon, hulevesiverkostoon tai sadevesiviemäriin.

1201100 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

1202000 Kaupunginosan raja.

1203000 Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

1204100 Osa-alueen raja.

1205100 Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

1205500 Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

**19** 1208000 Kaupunginosan numero.

**TERHO** 1209000 Kaupunginosan nimi.

**1976** 1210000 Korttelin numero.

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

880 1213000 Rakennusosikeus kerrosalaneliömetreinä.

t 50 1213001 Talousrakennuksen rakennusosikeus kerrosalaneliömetreinä.

**4rak** 1214001 Luku osoittaa, kuinka monta toisistaan irrallista asuinrakennusta alueelle on vähintään rakennettava. Rakennusten väleihin saa rakentaa kevytrakenteisen autosuojan tai taloustiloja kiinni toiseen tai molempiin rakennuksiin.

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

1227000 Rakennusala.

mu 1231202 Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa enintään 10 m<sup>2</sup> suuruisen puistomuuntaman.

mva 1231208 Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa matkaviestitukiaseman.

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

le 1241000 Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

1242000 Istutettava alueen osa.

maam 1242010 Alueen maastonmuotoja voidaan muokata erillisen rakennussuunnitelman mukaisesti.

1244000 Katu.

ul 1246200 Ohjeellinen ulkoilulle- ja virkistykseen varattu reitti.

ajo 1251100 Ajoyhteys.

pp/h 1254907 Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.

p 1255000 Pysäköinti- ja pysäköintipaikka.

1258000 Johtoa varten varattu alueen osa.

1258008 Avo-oja.

1263000 Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

hule-16 1271426 Korttelialueella syntyviä hulevesiä on viivytettävä tonteilla rakentamisaikana ja sen jälkeen siten, että viivytyspainanteiden, altaiden tai säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla vähintään 1,0 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> vettä läpäisemättömällä pintamateriaalilla. Mahdollisen viherkaton osalta vain kolmannes sen pinta-alasta lasketaan läpäisemättömäksi pinta-alaiksi. Viivytysrakenne tulee suunnitella siten että rakenteen täysi tilavuus tyhjenee 12-24 tunnin kuluessa. Viivytysrakenteessa tulee olla ylivuoto, joka ohjaa ylivuotavat hulevedet hallitusti normaalille virtausreitille tai tulvareitille. Kortteilla on mahdollista toteuttaa useamman kiinteistön yhteisiä hulevesien hallintaratkaisuja. Korttelialueen tonttien on yhdessä huolehdittava tonteille osoitetun avo-ojen ylläpidosta. Rakentamisluvan yhteydessä tulee esittää tonttikohdainen hulevesien hallintasuunnitelma. Hulevesien hallintaratkaisut eivät saa vaarantaa vastaanottavan vesistön luontoarvoja ja vedenlaatua.

hu-1 1271500 Ohjeellinen hulevesien käsittelyalue.

up 1300100 Ohjeellinen pallokenttä.

yi 1231212 Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa jätteiden yhteiskeräysastioita.

JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

Terholan uusi asuinalue  
 ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS, SITOVA TONTTIIKAO  
 1 : 2000

Asemakaava koskee:  
 19. eli Terholan kaupunginosan kiinteistön 186-401-1-2637 osaa ja kiinteistöä 186-401-1-1414.  
 Asemakaavan muutos koskee:  
 19. eli Terholan kaupunginosan urheilu- ja virkistyspalvelualueita, lähivirkistysalueita, katualueita ja kaavoittamatonta idänpääntietä ja peltoaluetta.  
 13. eli Isokydön kaupunginosan katualueita.

Asemakaavalla muodostuu:  
 19. eli Terholan kaupunginosaan lähivirkistysalueita ja katualueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:  
 19. eli Terholan kaupunginosan kortteli 1971-1976 sekä lähivirkistysalueita, urheilu- ja virkistyspalvelualueita ja katualueita.  
 13. eli Isokydön kaupunginosan katualueita.

Asemakaavan muutoksella poistuu:  
 19. eli Terholan kaupunginosan lähivirkistysalueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu seuraavat tonttijaot:  
 Kortteliin 1971 tontit 1-3, kortteliin 1972 tontit 1-7, kortteliin 1973 tontit 1-5, kortteliin 1974 tontit 1-6, kortteliin 1975 tontit 1-3, kortteliin 1976 tontit 1-11.

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

Käsittelyvaiheet:  
 Nähtävänä MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti 1.10.-31.10.2025  
 Kaupunkikehitystautakunta 27.1.2026 § 7  
 Nähtävänä MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti 11.2.-13.3.2026

Kaupunkikehitystautakunta pvm §  
 Kaupunginhallitus pvm §  
 Kaupunginvaltuusto pvm §

KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT

JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI  
 Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

Päiväys 15.1.2026  
 Tarkistettu 31.3.2026

JARDdno 2024-730

Kaavatusmus 190023  
 Suunnittelija Wernerin Vahä-Impola  
 Piirtäjä Wernerin Vahä-Impola  
 Tallennusnimi Ak\_19\_23  
 Mittakaava 1:2000  
 Koordinaatisto ETRS GK 25, N 2000

Juhana Hiltunen Maankäyttöjohtaja  
 Wernerin Vahä-Impola Arkkitehti