

Tempakanmäki

Selostus



Asemakaavan muutos

JARDno-2024-48

Kaavatunnus 040021

Vireilletulosta ilmoittaminen	kuulutus 8.5.2024
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, suunnitelmavaihtoehdot	15.5.–13.6. 2024
Asemakaavaluonnos nähtävänä MRL 62§, MRA 30§	30.10.2024–28.11.2024
Kaupunkikehityslautakunta	pvm § nro
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä MRL 65§ ja MRA 27§	pvm
Kaupunkikehityslautakunta	pvm §
Kaupunginhallitus	pvm §
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	pvm §

Kansi: Ote Street Smart -katunäkymäkuvasta (Järvenpään kaupunki 09/2022)

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	3
	1.1 Sisällysluettelo.....	3
	1.2 Tunnistetiedot.....	5
	1.3 Asemakaava-alueen sijainti.....	6
	1.4 Asemakaavan nimi ja tarkoitus.....	6
	1.6 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	7
	1.7 Tausta-aineistot.....	7
2	TIIVISTELMÄ	9
	2.1 Asemakaavan muutosprosessin vaiheet	9
	2.2 Asemakaavan muutos	9
	2.3 Asemakaavan toteuttaminen.....	10
3	LÄHTÖKOHDAT	11
	3.1 Selvitys asemakaavan muutosalueen oloista.....	11
	3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	11
	3.1.2 Luonnonympäristö	12
	3.1.3 Rakennettu ympäristö	17
	3.1.4 Maanomistus	23
	3.2 Suunnittelutilanne.....	24
	3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	24
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	29
	4.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset.....	29
	4.1.1 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	29
	4.2 Osallistuminen ja yhteistyö	29
	4.2.1 Osalliset.....	29
	4.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	30
	4.2.3 Vireilletulo	30
	4.2.4 Valmisteluvaihe	31
	4.2.5 Asemakaavan ehdotusvaihe.....	31

	4.2.6 Hyväksymisvaihe	31
	4.3 Viranomaisyhteistyö	31
	4.4 Asemakaavan tavoitteet	32
	4.4.1 Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet.....	32
	4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	32
	4.4.3 Muut tavoitteet.....	32
	4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	33
	4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	34
	4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vertailu.....	34
	4.5.3 Asemakaavan muutosluonnoksen suunnittelun tavoitteet	35
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	36
	5.1 Asemakaavan muutoksen kaupunkirakenne	36
	5.2 Mitoitus.....	36
	5.3 Palvelut.....	37
	5.4 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	37
	5.5 Aluevaraukset.....	37
	5.5.1 Korttelialueet.....	37
	5.5.2 Muut alueet.....	38
	5.6 Asemakaavan muutoksen vaikutukset.....	38
	5.6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	38
	5.6.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	38
	5.6.3 Vaikutukset liikenteeseen	39
	5.6.4 Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen.....	39
	5.6.5 Muut vaikutukset	41
	5.7 Ympäristön häiriötekijät.....	41
	5.8 Kaavamerkinnot ja -määräykset	41
	5.9 Nimistö	41
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	42
	6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	42
	6.2 Toteuttamisen ajoitus	42
	6.3 Toteutuksen seuranta	42

1.2 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos

Kaavan nimi: Tempakanmäki
Diaarinumero: JARDno-2024-48
Kaavatunnus: 040021

Asemakaavan muutos koskee:

Järvenpään kaupungin 4. kaupunginosa (Kyrölä) korttelin 186-4-439 tonttia 3, puisto- ja katualueita ja puistoalueen kortteleita 186-401-1-2575 ja osaa korttelista 186-401-1-2666, katualueen kortteleita 4-9901-0, 186-401-1-1130, 186-401-1-1131, osa 186-401-1-2666, 186-401-1-2640.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Järvenpään kaupungin 4. kaupunginosan (Kyrölä) kortteli 186-4-xx asuinpientalorakennusten korttelialue (AP), lähivirkistysalue (VL) ja katualue.

Asemakaavan muutoksella poistuu:

Järvenpään kaupungin 4. kaupunginosa (Kyrölä) korttelin 186-4-439 tontti 3, yleisten rakennusten korttelialue (Y-6) ja puistoalue (VP).

Asemakaavan laatija:

Järvenpään kaupunki, Kaupunkikehityksen palvelualue, Yhdyskuntasuunnittelu, Ympäristö ja asuminen, Asemakaavoitus

Yhteyshenkilöt:

Arkkitehti Werner Vähä-Impola
puhelin 040 315 2979

Kaupunkikuva-arkkitehti Maria Suutari-Jääskö
puhelin 040 315 2455

Asemakaava-arkkitehti Paula Kinnunen
puhelin 040 315 3886

Kaavoitusjohtaja Hannele Selin
puhelin 040 315 2432

sähköpostit ovat muotoa: etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi

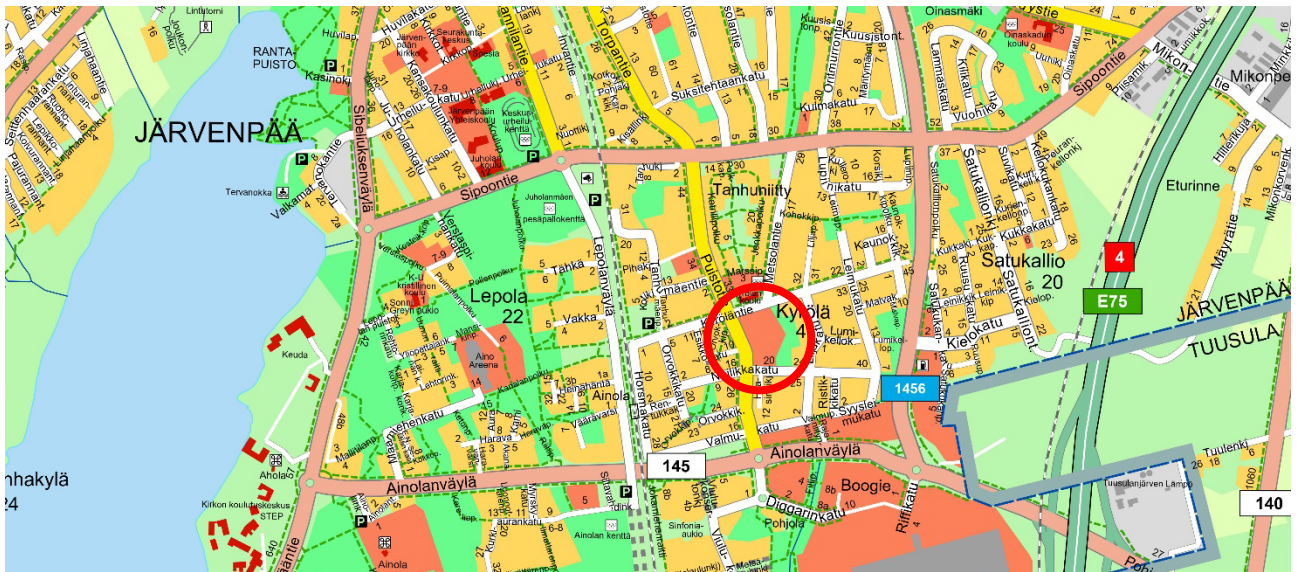
Järvenpää-info, puhelin 040 315 2880

Sibeliuksenkatu 8, 3. krs, PL41, 04401 Järvenpää, info@jarvenpaa.fi

1.3 Asemakaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee keskustan eteläpuolella Kyrölän kaupunginosassa osoitteessa Puistotie 27–29. Länsiosa asemakaavan muutosalueesta on yleisten rakennusten korttelialuetta, josta on purettu Kyrölän koulurakennus. Idän puoleinen kapea osa asemakaavan muutosalueesta on puistoa, jonka alueelle on sijoitettu kaupungin vuokraamia viljelypalstoja. Asemakaavan muutosalue rajautuu pohjoisessa Kyrölän koulun alueeseen, lännessä asuinpientaloalueeseen, etelässä Neilikkatuun ja idässä asuinpientaloalueeseen. Etäisyys asemakaavan muutosalueelta keskustan rautatieasemalle on linnuntietä noin 2 km ja Ainolan rautatieseisäkkeelle noin 500 m.

Asemakaavan muutosalue on pinta-alaltaan noin 3,4 hehtaaria.



Ote opaskartasta (Järvenpään karttapalvelu 10/2024). Kaavamuuosalueen likimääräinen sijainti punaisella ympyrällä.

1.4 Asemakaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on Tempakanmäki.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa alue asuinpientalojen korttelialueeksi (AP), lähivirkistysalueeksi (VL) ja katualueeksi.

Asemakaavan valmistelua ohjaa Järvenpään yleiskaava 2040. Asuinkerrosalan määrä on yhteensä noin 8000 k-m². Asuinpientalojen korttelialueelle (AP) saa rakentaa omakotitaloja, erillispientaloja, paritaloja ja rivitaloja.

Asemakaavan muutosluonnoksen taustaksi laaditussa viitesuunnitelmassa alueen mitoitusta on tarkasteltu sijoittamalla alueelle omakotitaloja, paritaloja ja rivitaloja.

1.6 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (11 sivua)
- Liite 2. Asemakaavan muutosluonnoskartta ja -määräykset 30.10.2024 (1 sivu)
- Liite 3. Lyhennelmät lausunnoista, mielipiteistä sekä asemakaavoituksen vastineet 30.10.2024 (35 sivua)

1.7 Tausta-aineistot

- *Asemakaavojen pysäköintinormituksen suunnitteluohjeet.* (Kauke ltk 17.9.2020 § 39). Järvenpään kaupunki.
- *Järvenpään hulevesisuunnitelma.* (2013). FCG Oy.
- *Järvenpään kaupunki – pienvesiselvitys.* (2017). Pöry Finland Oy.
- *Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelma 2017.* (2017, päivitetty 2018). Järvenpään kaupunki & Ramboll Finland Oy.
- *Järvenpään liikenne-ennuste ja liikennejärjestelmäsuunnitelma 2040.* (Loppuraportti 2/2020). Järvenpään kaupunki & Uudenmaan ELY-keskus.
 - o *Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelman ilmanlaatuselvitys.* (2020). Sitowise Oy.
 - o *Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelma, meluselvitys.* (2020). Sitowise Oy.
- *Järvenpään liito-oravaselvitys 2017.* (2017). Faunatica Oy.
- *Järvenpään linnustonselvitys vuosina 2011–2012.* (2013). Faunatica Oy.
- *Järvenpään luontotyypiselvitys 2015: uhanalaisten luontotyyppien luokitusten päivitys.* (2015, päivitys 2019). Faunatica Oy.
- *Järvenpään maisemaselvitys.* (2000). Järvenpään kaupunki & MA-Arkkitehdit Oy
- *Järvenpään pyöräliikenteen kehittämissuunnitelma.* (2018). Järvenpään kaupunki
- *Järvenpään tekninen hulevesisuunnitelma.* (2016). Pöry Finland Oy.
- *Järvenpään viherrakenteen arvot ja hyödyt.* (2016). Suomen ympäristökeskus & Järvenpään kaupunki.
- *Järvenpään yleiskaava 2040* (Kv 14.12.2020 § 80 ja 22.3.2021 § 16, voimaan 21.6.2021). Järvenpään kaupunki.
 - o *Järvenpään yleiskaava 2040 Yleiskaavaselostus liitteineen* (Kv 14.12.2020 § 80 ja 22.3.2021 § 16, voimaan 21.6.2021). Järvenpään kaupunki.
- *Liito-oravaselvitykset Järvenpäässä vuonna 2023.* (2023). Faunatica Oy.
- *Resurssiviisas Järvenpää-tiekartta.* (Kv. 11.11.2019 § 83). Järvenpään kaupunki.
 - o *Resurssiviisas Järvenpää - Kaupunkikehityksen palvelualueen toteutussuunnitelma 2020–2023* (Kaupunkikehityslautakunta 29.10.2020 § 46)

- *Uudenmaan maakuntakaava ja vaihemaakuntakaavat (Uudenmaan liitto)*
- *Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. (2017). Valtioneuvosto.*
- *Viheralueverkoston nykytila ja kehitystarpeet kasvavassa kaupungissa – selvitys Järvenpään yleiskaavaan 2040. (2016). Järvenpään kaupunki.*

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Asemakaavan muutosprosessin vaiheet

Vireilletulosta ilmoittaminen	kuulutus 8.5.2024
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, suunnitelmavaihtoehdot	15.5.–13.6.2024
Asemakaavan muutosluonnos nähtävänä MRL 62§, MRA 30§	30.10.–28.11.2024
Kaupunkikehityslautakunta	pvm § nro
Asemakaavan muutosehdotus julkisesti nähtävänä MRL 65§ ja MRA 27§	pvm
Kaupunkikehityslautakunta	pvm §
Kaupunginhallitus	pvm §
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	pvm §

2.2 Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksella yleisten rakennusten korttelialue (Y-6), puisto (VP) ja katualue on tarkoitus muuttaa asuinpientalojen korttelialueeksi (AP), lähivirkistysalueeksi (VL) ja katualueeksi. Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on 3,4 hehtaaria.

Asemakaavan muutos on yleiskaava 2040 mukainen. Asuinkeuhkosalan määrä on yhteensä noin 8000 k-m². Asuinpientalojen korttelialueelle on mahdollista rakentaa omakoti-, pari- ja rivitaloja. Asuinpientalojen korttelialueen rakentaminen voidaan toteuttaa yksittäisinä rakennuksina omilla tonteillaan tai yhtiömuotoisesti kokonaisuuksina, joissa useampi rakennus sijoitetaan samalle tontille.

Tavoitteena on, että asuinpientalojen korttelialueiden autopaikat sijaitsevat tonteilla pysäköintialueilla ajoneuvoliittymien kohdilla.

Puisto osoitetaan asuinpientalojen korttelialueeksi ja laajempi metsäinen yleisten rakennusten korttelialueen osa osoitetaan lähivirkistysalueeksi palvelemaan alueen asukkaita. Lähivirkistysalueelle on osoitettu kävely-yhteydet kaikista lähestymissuunnista: Neilikkakadulta, Puistotieltä ja Kyröläntieltä.

Asuntojen lukumäärän on arvioitu olevan noin 80 asuntoa ja asukasluvun lisäys arvioituna 160 asukasta, kun asemakaavan muutosalue on loppuun rakennettu.

Asemakaavaluonnoksessa on ohjeellinen tonttijako. Asemakaava-alueelle tulee laatia erillinen tonttijako asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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

Asemakaavan muutosta valmistellaan ja suunnittelua ohjataan yhtäaikaaisesti niillä tonteilla, joille valitaan tontinluovutuskilpailulla toteutuksen yhteistyöhön kumppani tai kumppaneita.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys asemakaavan muutosalueen oloista

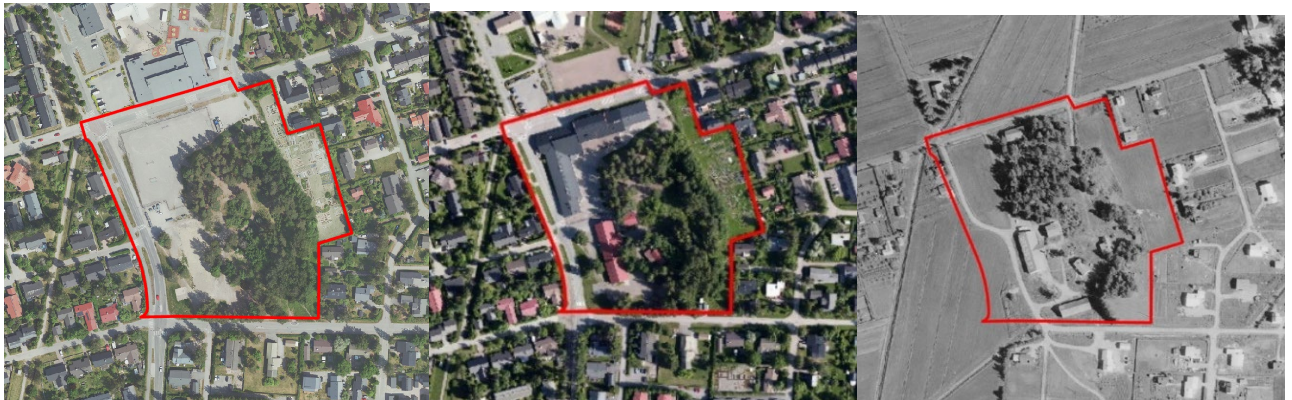
3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutosalue on rakentamaton, sillä yleisten rakennusten korttelialueen pohjoisosasta on purettu Kyrölän koulu, ja eteläosasta toimistokäytössä ollut Stenbackan navetta.

Koulutoiminnot ovat siirtyneet Kyröläntien pohjoispuolella sijaitsevalle tontille. Yleisten rakennusten korttelialueella on jäljellä koulutoimintoja palvellut pelikenttä pohjoisessa ja, tilapäisesti sijoitettu jätteiden kierrätyspiste. Korttelialue on tasaista hiekkapintaa sekä puustoista mäkiäluetta, jolla sijaitsee polkuverkosto alueen läpi. Idän puoleinen kapea osa asemakaavan muutosalueesta on puistoa, jonka alueelle on sijoitettu kaupungin vuokraamia viljelypalstoja.

Asemakaavan muutosalueen pohjoispuolella sijaitsevat päivittäistavarakauppa, päiväkotia ja koulu piha-alueineen sekä niitä palveleva pysäköintialue. Lähiympäristö on pientalovaltaista asuinalueita. Etäisyys keskustan rautatieasemalle on linnuntietä vajaa 2 km ja Ainolan rautatieasemalle noin 500 m.

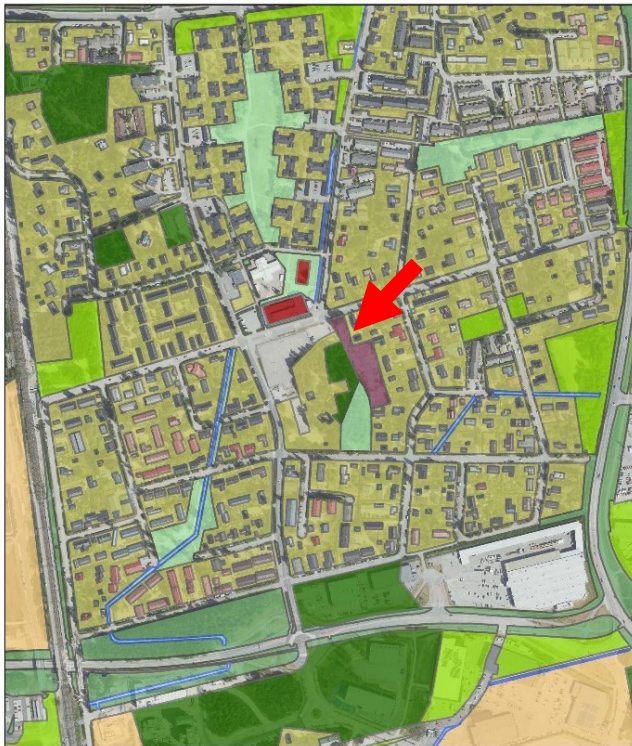
Asemakaavan muutosalue on pinta-alaltaan noin 3,4 hehtaaria.



Ilmakuva vuosilta 2023, 2017 ja 1964 (Järvenpään karttapalvelu 11/2023).

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne



Järvenpään viherrakenne

	metsät		suojaviheralueet
	maatalousmaat		pinnoittamattomat urheilualueet
	niityt		kierrätysalue
	viljelypalstat		suot ja kosteikot
	siirtolapuutarha		vesistöt
	puistot		pienvedet
	tonttivihreä		

© SYKE, Järvenpään kaupunki
© Maanmittauslaitos

Ote vuoden 2015 Järvenpään viherrakenteen arvot ja hyödyt -selvityksen viherrakenteen rajauksesta (Järvenpään luontotietokanta 06/2024). Kaavamuutosalueen likimääräinen sijainti osoitettu punaisella nuolella.

Asemakaavan muutosalueen ympäristö on maisemaltaan rakennettua taajamaympäristöä pientalopihoineen. Vuoden 2015 Järvenpään viherrakenteen arvot ja hyödyt selvityksessä yleisten rakennusten korttelialueen länsiosan viherrakenne on tonttivihreää ja pinnoitettua aluetta ja itäosa on metsää. Idän puoleinen kapea osa asemakaavan muutosalueesta on puistoa, jonka alueelle on sijoitettu kaupungin vuokraamia viljelypalstoja.

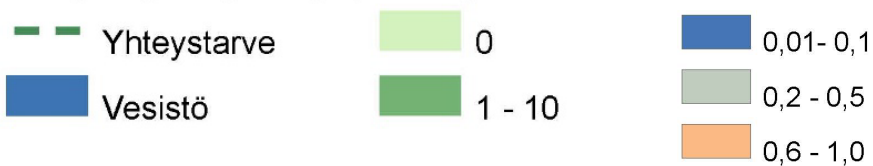
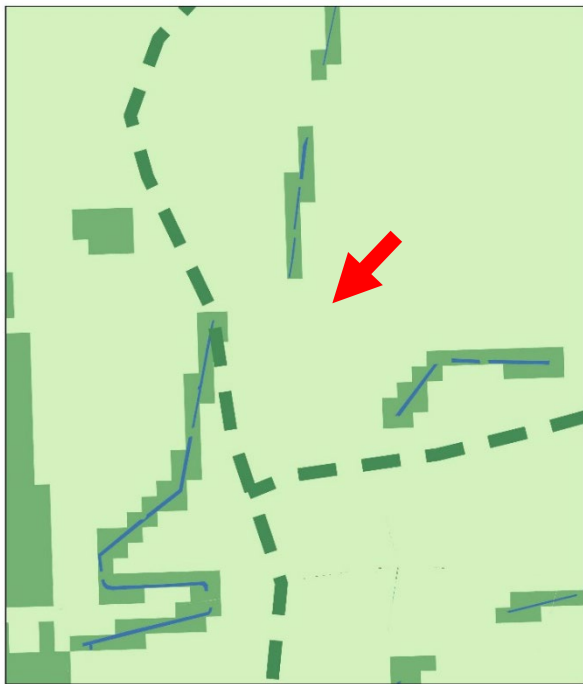
Länsipuoli asemakaavan muutosalueesta on avointa hiekkapintaista ja asfaltti päällysteistä aluetta. Lounaassa Puistotien reunalla puurykelmät muodostavat puoliavointa katutilaa. Etelässä Neilikkadun katutilaa rajaa mäntypuurivi ja kaakossa avoin niitty, joka rajautuu pohjoiselta reunaltaan metsään.

Mäen alueella vallitsevana puulajina on mäntyjä, joista vanhimmat yksittäiset puut sijaitsevat lakialueella. Korttelialueen aikaisemman käytön seurauksena aluskasvillisuus on osittain kulunut. Vanhimmassa alueesta otetussa ilmakuvassa vuodelta 1938 mäen pohjoisosassa kasvaa todennäköisesti olevaa puistoa. Keskellä mäkeä sekä etelärinteessä on koristepuita, jotka ovat edellisen toiminnan pihakasvillisuutta.

Kaakkois- ja itäosassa kasvaa lisäksi lehtipuita esimerkiksi haapoja ja koivuja ja koillisosassa haapoja ja muita lehdolle ominaisia kasveja. Historiallisten ilmakuvien perusteella puut ovat kasvaneet paikalle 1960-luvulta lähtien.

Asemakaavan muutosalueen itä- ja koillisosa on avointa niittymaisemaa. Idässä sijaitsee Kyrölänpuisto, jonka alueelle on sijoitettu kaupungin vuokraamia viljelypalstoja. Voimassa olevassa asemakaavassa tämän alueen käyttötarkoitus on puisto.

Luonnonolot



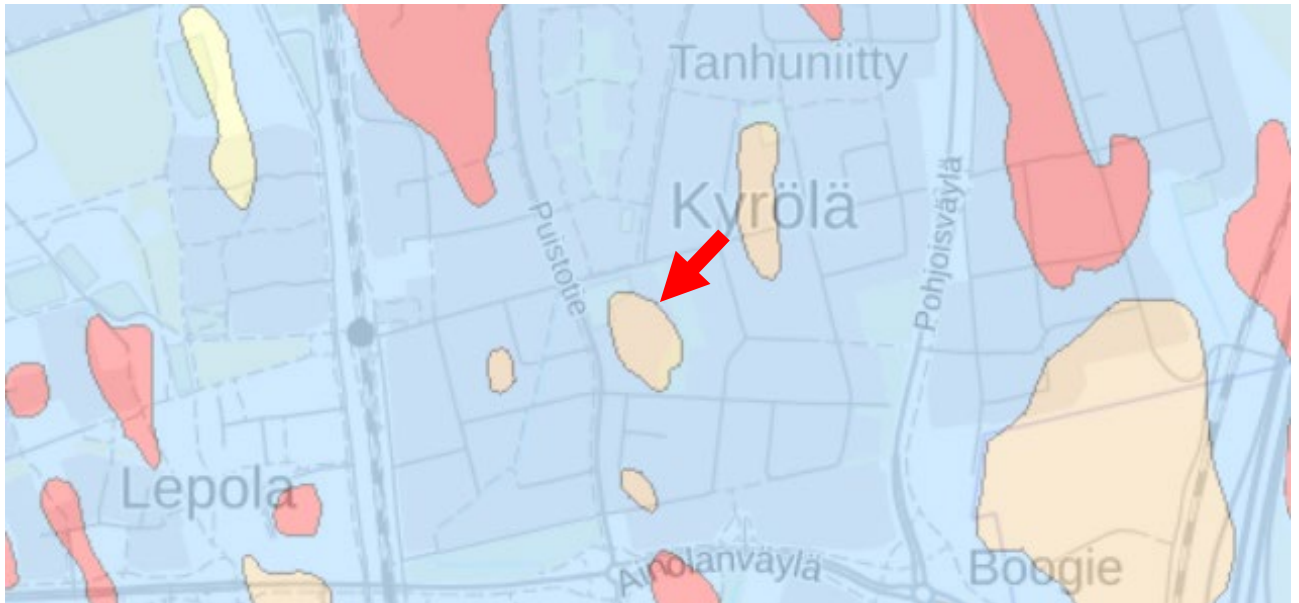
Vasemmalla ote Järvenpään Viheralueverkoston nykytila ja kehitystarpeet kasvavassa kaupungissa -selvityksen (2016) ekologisen verkoston arvotuksesta. Oikealla ote Järvenpään viherrakenteen arvot ja hyödyt -selvityksen (2016) viherrakenteen kytkeytyneisyydestä samalla rajauksella. (Järvenpään luontotietokanta 06/2024.) Kaavamuutosalueen likimääräinen sijainti osoitettu punaisella nuolella.

Järvenpään viheralueverkoston nykytila ja kehitystarpeen kasvavassa kaupungissa -selvityksen analyysissä (2016) Tempakanmäen alueella ja sen ympäristössä ei ole ekologisia arvoja. Asemakaavan muutosalueen ulkopuolella sijaitsevat ojat ovat ekologisella arvolla 1, mutta muu lähiympäristö ja muutosalue on arvolla 0, kun korkein arvo on 10. Tempakanmäki ei kuulu ekologisen verkoston kannalta keskeiseen alueeseen. Muutosalueen reunalle on merkitty pohjois-etelä-suuntainen ekologinen yhteystarve.

Viherrakenteen kytkeytyneisyys on heikko asemakaavan muutosalueella. Alueen muutoksella ei ole mainittavia vaikutuksia alueen kokonaiskytkeytyneisyydelle Järvenpään viherrakenteeseen.

Asemakaavan muutosalueen maanpinnan korkeusasema nousee kohti keskiosan mäkeä. Länsiosan korkeusasema vaihtelee +48,0 merenpinnasta tasoon +50,0 ja jyrkkenee mäen laelle +55,0 metrin korkeusasemaan.

Maaperä



Ote maaperästä Kyrölä alueella (Paikkatietoikkuna 9/2024). Sisältää Maanmittauslaitoksen maaperä dataa. Kaavamutosalueen likimääräinen sijainti osoitettu punaisella nuolella. Sininen alue on savea ja oranssi hiekkamoreenia.

Asemakaavan muutosalueen reuna-alueet ovat maaperäkarttatarkastelun mukaan savea ja keskiosan mäkiä hiekkamoreenia. Puistoalueen maaperä on muokattu keväällä 2024 palstaviljelyä varten.

Järvenpään kaupungilla on Neilikkakadulta muutosalueen kohdalta kaksi kairauspistettä. Painokairauspöytäkirjan perusteella pisteessä A42 maalajina on ollut lähempänä maanpintaa savi ja syvemmällä hiekka. Kairaus on päätynyt noin 2,8 metrin syvyydellä kiveen tai lohkareseen. A43 maalajina on ollut humusmaan alla muun muassa savea ja hiekkaa. Kairaus on päätynyt noin 2,5 metrin syvyydellä tiiviiseen maakerrokseen.

Entisen koulun alueelle on suoritettu maaperätutkimus vuonna 1987. Lisäksi asemakaavan muutosalueen ympäristössä sijaitsevien tonttien rakennuslupiin on liitetty maaperätutkimukset, joiden perusteella muutosalueen rakennettavuutta voidaan arvioida. Asemakaavatyötä varten alueelle laaditaan pilaantuneen maan tutkimus ja selvitetään pohjaveden syvyys ja paineellisuus. Pilaantuneesta maaperästä tarkempia tietoja löytyy kohdasta **3.1.3 Rakennettu ympäristö, Ympäristönsuojelu, ympäristöhäiriöt.**

Luonnon monimuotoisuus

Alueella ei ole tiedossa tavanomaisesta kaupunkiympäristöstä poikkeavaa eläimistöä, kasvillisuutta tai luontotyyppejä. Asemakaavan muutosalueella ei sijaitse luonnonmuistomerkkejä.

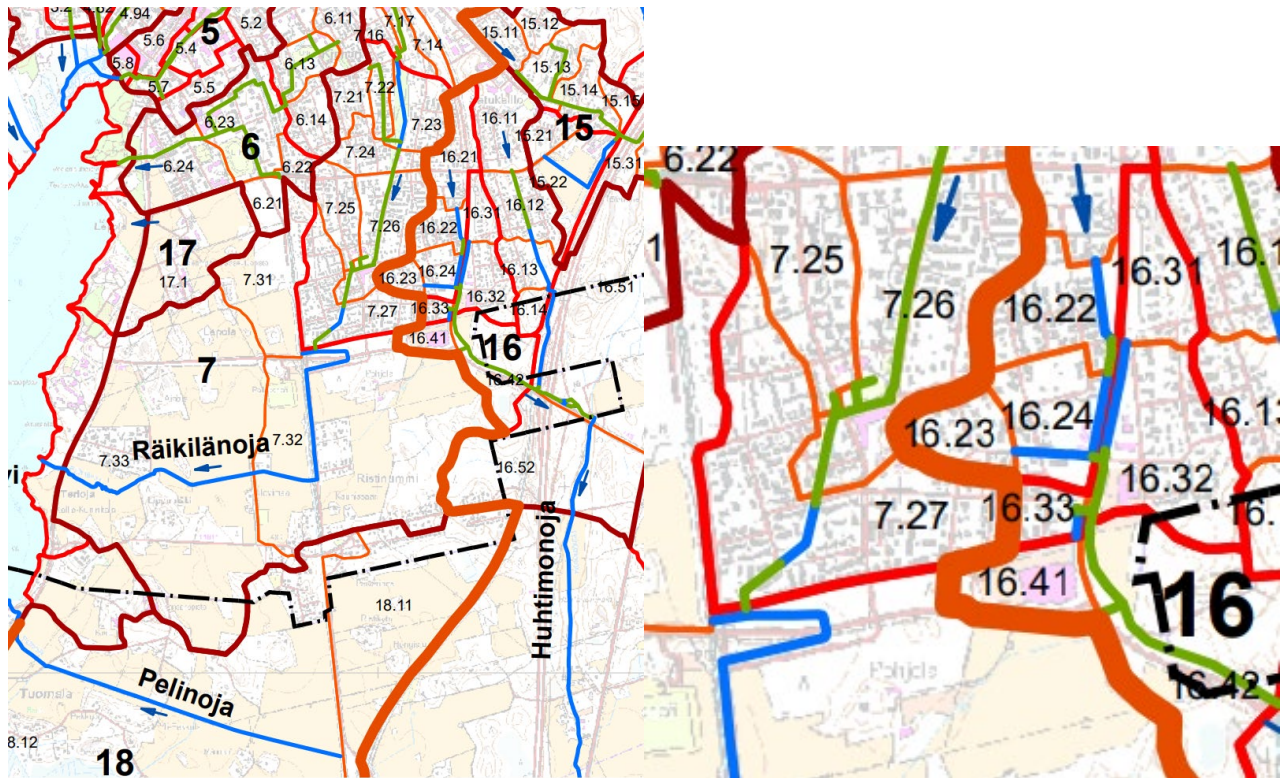
Yleiskaavan 2040 aineiston perusteella asemakaavan muutosalueella ei ole tehty lepakkohavaintoja (Järvenpään lepakkoselvitys 2018, Järvenpään kaupungin luontotietokanta 07/2024)), linnustohavaintoja (Järvenpään linnustoselvityksen loppuraportti 2011–2012, Järvenpään kaupungin luontotietokanta 07/2024) eikä hyönteis-, matelija- tai sammakkoeläinhavaintoja (selvitykset 2008–2016). Alue ei liito-orava selvityksen mukaan sovellu liito-oravien kulkuyhteydeksi eikä ympäristöksi niiden liikkumiseen (Järvenpään liito-oravaselvitykset 2017 & 2023, Järvenpään kaupungin luontotietokanta 07/2024).

Järvenpään viherrakenteen arvot ja hyödyt selvityksessä (2016) on laskettu viherrakenteen potentiaalinen kyky tarjota erilaisia ekosysteemipalveluita. Ekosysteemipalveluilla tarkoitetaan kaikkia luonnon ihmiselle tarjoamia hyötyjä. Tempakanmäen itäpuoleinen puistoalue on arvioitu keskitasoisella tai korkealla potentiaalilla ekosysteemipalveluita tarjoavaksi alueeksi.



Järvenpään viherrakenteen arvot ja hyödyt -selvityksen (2016) tuotantopalveluiden (vasen), säätely- ja ylläpitopalveluiden (keskellä) ja kulttuuristen ekosysteemipalveluiden (oikealla) potentiaaliset tarjonnat. Valkoiset alueet kuvaavat pinnoitettua maa-alaa. Mitä tummemman vihreä alue on, sitä paremmat edellytykset alueella on tarjota ekosysteemipalveluita. Kaavamutosalueen likimääräinen sijainti osoitettu punaisella nuolella.

Vesistöt ja vesitalous



Ote hulevesisuunnitelmasta 2013.

Asemakaavan muutosalue ei sijoitu luokitellulle pohjavesialueelle. Muutosalue sijoittuu Tuusulanjärven – Keravanjoen pintavesien valuma-alueiden rajalle sekä Räkilänojan (7) ja Huhtimonojan (16) pienvaluma-alueille 7.26, 7.27 ja 16.23.

Luonnonsuojelu

Asemakaavan muutosalueella ei ole luonnonsuojelualueita, suojeluohjelmien alaisia alueita, luonnonsuojelulain mukaan suojeltavia alueita eikä metsälain mukaan suojeltavia alueita. Alueelle ei sijoitu Järvenpään luontopaikkatietokannan (2020) kohteita.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Asemakaavan muutosalue on rakentamaton eikä alueella ole väestöä. Järvenpään kaupungin väestömäärä on kasvanut viidessä vuodessa noin 8,9 % ja yli 64-vuotiaiden osuus väestöstä on kasvanut noin 0,5 % vuosittain.

Yhdyskuntarakenne

Asemakaavan muutosalueen ympäristössä voimassa olevien asemakaavojen mukaiset kortteleiden käyttötarkoitukset ovat omakotirakennusten ja rivitalojen sekä muiden kytkettyjen pientalojen korttelialueita (AOR) ja Liikerakennusten korttelialueita (AL). AOR-korttelialueiden rakentamistehokkuudet ovat 0,3 ja AL-korttelialueiden 0,35.

Kaupunkikuva/Taajamakuva

Kyrölän kaupunginosassa asuinrakennukset ovat pääosin puurakenteisia pientaloja. Rakennukset Puistotien varren länsipuolella ovat matalia yksi- tai kaksikerroksisia omakoti- tai rivitaloja. Seppälän talon kohdalla Puistotien länsipuolella rinteessä sijaitsevat rakennukset ovat pienkerrostaloja.

Yhtenäinen Tanhuniityn alue (Kulttuuriympäristön hoitosuunnitelma 2017) asemakaavan muutosalueen pohjoispuolella on valmistunut 1970-luvun lopulla. Tanhuniityn 30 rivitalon kylämäistä ryhmää jakavat kapeat kujat, aidat ja ulkorakennukset. Alueen keskellä sijaitsee puisto ja yhteinen korttelitupa. Alue on säilynyt hyvin yhtenäisenä, tasakatot on myöhemmin muutettu harjakatoiksi.

Yleisilme Kyrölän alueella on vehreä, puustoinen ja pienimittakaavainen. Kauppa ja koulu sijaitsevat keskeisesti asemakaavan muutosalueen pohjoispuolella. Muutosalue sijaitsee kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla Puistotien varressa kaartuvan pääkadun itäpuolella. Puustoinen mäkialue kohoaa korttelialueella kaupunkikuvalliseksi elementiksi.

Asuminen

Asemakaavan muutosalueella ei ole asuinkäytössä olevia rakennuksia tai asuinkäyttöön osoitettua korttelialuetta. Lähiympäristössä sijaitsevat alueet ovat pääosin asuinpientalojen korttelialuetta. Vuodesta 2016 lähtien Kyrölän asuntojen pinta-alan keskiarvo on ollut noin sata kerrosneliometriä. Järvenpäässä vuonna 2022 asuntojen pinta-ala henkilöä kohden oli 38,9 neliometriä.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Asemakaavan muutosalueella ei sijaitse lajittelupistettä lukuun ottamatta palveluita eikä työpaikkoja. Koulu, päiväkoti ja päivittäistavarakauppa sijaitsevat Kyröläntien pohjoispuolella.

Muutosalueesta puolen kilometrin etäisyydellä etelään sijaitsee liike- ja toimitilarakennusten korttelialuetta. Ainolan aluekeskukseen on suunniteltu sijoittuvaksi liike- ja palvelurakennuksia voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

Keskustan palvelut sijaitsevat noin kahden kilometrin etäisyydellä muutosalueesta.

Virkistys

Yleisten rakennusten korttelialueella koulun yhteydessä sijaitseva pallokenttä korvaa muutosalueella sijaitsevan kentän. Asemakaavan muutosalueesta noin 700 metrin säteellä sijaitsee Ainolan nurmikenttä lounaassa ja Juholanmäen pesäpallokenttä luoteessa.

Asemakaavan muutosalueen itäosassa sijaitsee Kyrölänpuisto, jonka alueelle on sijoitettu kaupungin vuokraamia viljelypalstoja. Voimassa olevassa asemakaavassa tämän alueen käyttötarkoitus on puisto. Yli puolet puistosta on jaettu noin 30 palstaksi palstaviljelykäyttöön.

Mäkialue on osa yleisten rakennusten korttelialuetta, joka on toiminut puretun koulun oleskelupiha-alueena. Mäkialueelle on syntynyt oppilaiden ja asukkaiden käytön seurauksena polkuja useista suunnista.

Yleiskaava 2040 merkitty virkistys ja ulkoilun pääreitti sivuaa asemakaavan muutosaluetta.

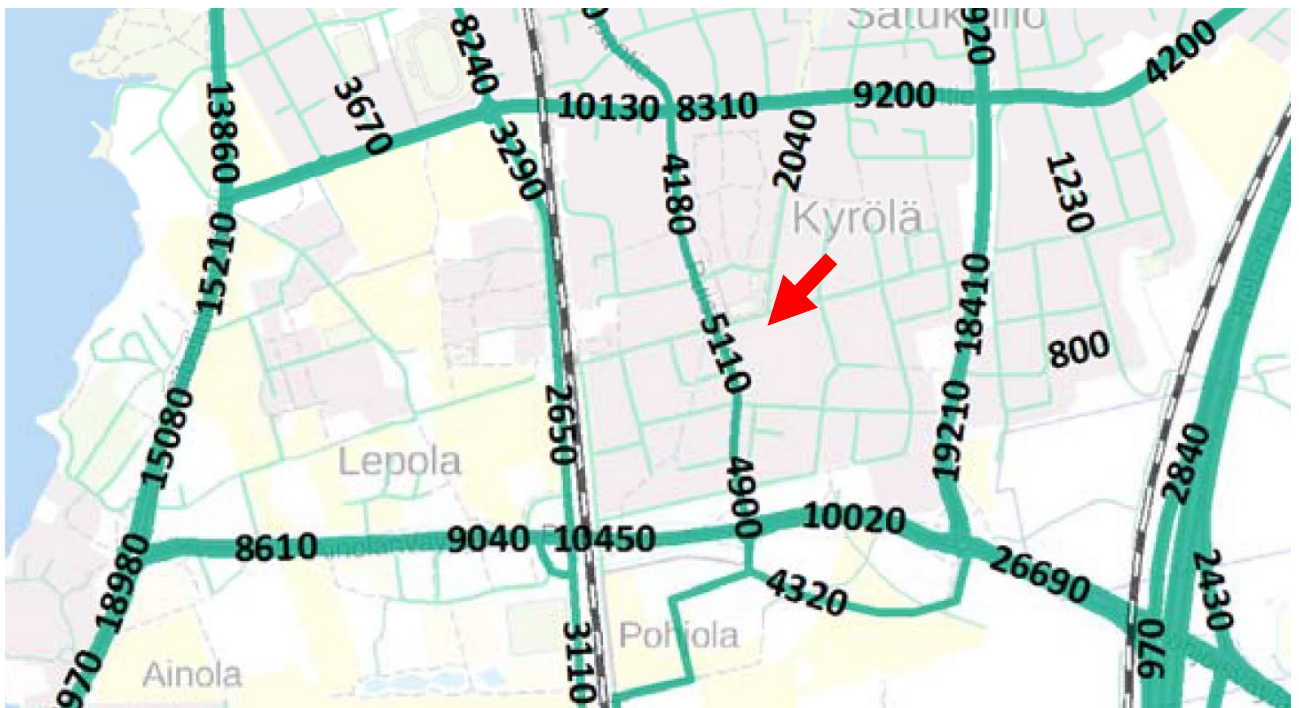
Liikenne

Asemakaavan muutosaluetta rajaa pohjoisesta Kyröläntie, lännestä Puistotie ja etelästä Neilikkakatu. Puistotie on alueen merkittävin kokoojakatu, ja välittää suuren osan Kyrölän eri asuinalueiden liikenteestä. Kyröläntien vastapuolella sijaitsee Kyrölän koulu, päiväkoti ja päivittäistavarakauppa. Neilikkakadulla on pääosin tonteille suuntautuvaa liikennettä, läpiajon ollessa vähäistä. Asemakaavan muutosaluetta sivuavat Puistotie ja Kyröläntie ovat yleiskaavan mukaisia pyöräilyn pääreittejä.

Etäisyys asemakaavan muutosalueelta keskustan rautatieasemalle on linnuntietä noin 2 kilometriä ja Ainolan rautatieseisakkeelle noin 500 metriä. Tulevaisuudessa Ainolan rautatieseisake siirtyy noin 600 metrin päähän muutosalueesta. Puistotie kuuluu linja-autojen liikennöimään reittiin ja muutosalueella sijaitsee linja-autopysäkki. Tulevaisuudessa pysäkkijärjestelyihin voi tulla muutoksia.

Järvenpään pyöräliikenteen kehittämissuunnitelmassa on esitetty pyöräliikenteen pääverkon kehittämisen tavoitteet, joiden mukaan Puistotien ja Kyröläntien kaduilla jalankulku ja pyöräily on tavoitteena erottaa omille kaistoilleen.

Järvenpään liikenne-ennuste ja liikennejärjestelmäsuunnitelman 2040 mukaan asemakaavan muutosalueen kohdalla Puistotien keskimääräinen arkivuorokausiliikenne on arvioitu olevan 5110 ajoneuvoa vuorokaudessa (ennustevuosi 2040, skenaario A). Vuoteen 2040 mennessä liikennemäärän kasvu arvio nykytilanteeseen verrattuna on +1290 ajoneuvoa vuorokaudessa.



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

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Asemakaavan muutosalueella ei ole suojelualueita ja -kohteita, rakennushistoriallisesti arvokkaita alueita, kulttuurihistoriallisesti arvokkaita alueita, rakennussuojelualueita, muinaismuistoja tai muistomerkkejä.

Muutosalueella ei ole kohteita Järvenpään yleiskaava-alueen historiallisen ajan arkeologisesta inventoinnista (2017).

Senaatin kartalla (1870–98) ja myöhemmin 1930-luvun pitäjänkartalla muutosalueelle on merkintä T Stenbacka (Järvenpään maisemaselvitys, MA-arkkitehdit 2001).

Kyrölän koulu (09.022) ja Stenbackan navetta (01.038) sisältyivät Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmaan vuonna 2017 (päiväys 01/2018) toimenpideluokkaan 3: *”Suojelutarve selvitetään tarkemman suunnittelun yhteydessä.”* Kohteet on purettu ja arvotuksen arviointi on tapahtunut purkuluvan yhteydessä.

Tekninen huolto

Asemakaavan muutosalue on olemassa olevien kunnallisteknisten verkostojen piirissä. Vesijohto- ja viemäriverkosto sijaitsevat Kyröläntiellä, Puistotiellä ja Neilikkakadulla. Hulevesiverkosto sijaitsee Kyröläntiellä, Neilikkakadulla Esikkokadun päässä, sekä Orvokkipolulla. Asemakaavan muutosalueen etelä- ja länsiosassa sijaitsee vanhoja tonttijohtoja.

Alueella on sähkö-, tele- ja kaukolämpöverkoston. Kyrölän kaupunginosassa noin kaksi kolmasosaa rakennuksista käyttää vesikeskuslämmitystä ja noin kolmasosa suoraa sähkölämmitystä.

Tuusulanjärven lämmön kaukolämpöverkosto sijaitsee Kyröläntiellä, Puistotiellä ja Neilikkakadulla, sekä yleisten rakennusten korttelialueen länsiosassa.

Yleisten rakennusten korttelialueella Puistotien ja Esikkokadun risteyksessä on RINKI oy:n ekopiste.

Hulevedet

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Tuusulanjärven – Keravanjoen pintavesien valuma-alueiden rajalla. Muutosalue sijaitsee Räikilänojan (7) ja Huhtimonojan (16) pienvaluma-alueilla 7.26, 7.27 ja 16.23.

Hulevesiselvitykset ja suunnitelmat hulevesien ohjauksesta ja käsittelystä laaditaan jokaiselle tontille erikseen tarkemman suunnittelun yhteydessä.

Erityistoiminnot

Asemakaavan muutosalueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole vaara- tai erityisalueita.

Ympäristönsuojelu, ympäristöhäiriöt

Päiväaikaan ennustetilanteessa 2040 asemakaavan muutosalueen keskiäänitasot sijoittuvat pääosin välille 50–55 dB ja osin Puistotien suunnalta 55–60 dB. Yöaikana ennustetilanteessa 2040 alueen keskiäänitasot ovat 50–55 dB ja 40–45 dB välillä. (Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelma, meluselvitys 12.2.2020, Sitowise.) Muutosalue sijaitsee kokoojakadun varrella sekä noin 330 metrin etäisyydellä rautatiestä, jonka vuoksi alueelle tulee tehdä meluselvitys, kun asuinrakennusten sijainnit ja korkeudet tontilla on suunniteltu.

Liikennejärjestelmäsuunnitelman ilmanlaatuselvityksessä (2019, Sitowise) ilmanlaadun arviointiin on käytetty HSY:n ja THL:n kehittämiä ilmanlaatuviyöhykkeitä, joissa määritellään asuutukselle ja herkille kohteille (kuten päiväkodeille ja alakouluille) minimi- ja suositusetaisydet liikennemäärien perusteella. Minimietäisyys on tarkoitettu sovellettavaksi täydennysrakentamisessa ja rakennetun alueen asemakaavan muutoksen valmistelussa.

Asemakaavan muutosalueella ei ole paikkatietoaineiston perusteella pilaantunutta maaperää (Pima-paikkatietoaineisto 02/2016). Alueella tehdään PIMA tutkimus, sillä asemakaava on sallinut entisen navettarakennuksen tontilla sellaista toimintaa, esimerkiksi autojen säilytystä, joka saattanut saastuttaa maaperää.

Asemakaavan muutosalueella ei ole suojelualueita tai -kohteita.

Muutosalueelle ei ulotu suuronnettomuusvaaraa aiheuttavia laitoksia tai niistä johtuvia konsultointiviyöhykkeitä (Järvenpään yleiskaavan 2040 selostus, tilanne 09/2020).



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

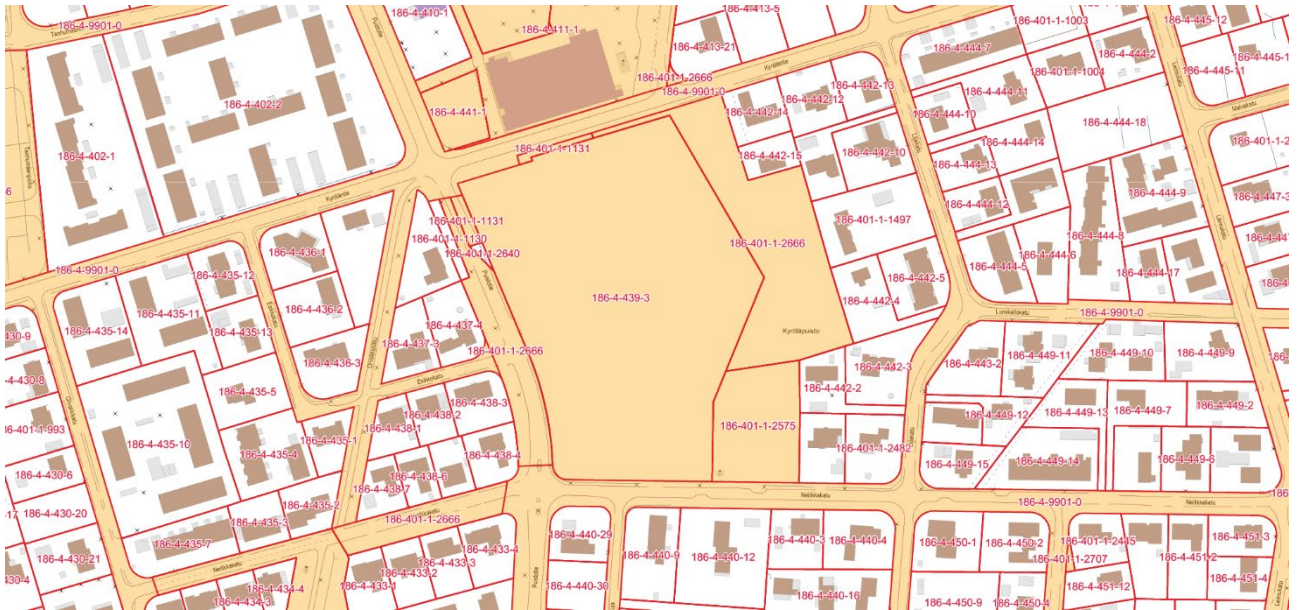


Ote Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelman ilmanlaatuselvityksestä (2019 Sitowise). Vasemmalla vuoden 2019 suosituksetäisyydet ja oikealla suosituksetäisyydet ennustetilanne 2040:n perusteella. Keltainen on asuinrakennusten suosituksetäisyys ja herkkien kohteiden minimietäisyys ja vihreä on herkkien kohteiden suosituksetäisyys. Asemakaavan muutosalue osoitettu likimäärin punaisella nuolella.

Sosiaalinen ympäristö

Asemakaavan muutosalue sijaitsee koulun, päiväkodin ja niiden yhteydessä olevien leikki- ja urheilualueiden läheisyydessä. Ympäristön asukkaat ovat käyttäneet yleisten rakennusten korttelialueella sijainnutta puretun koulun palloilukenttää ja metsämäisempää aluetta lähivirkistykseen vapaa-ajallaan. Muutosalueen itäosassa sijaitsee voimassa olevan asemakaavan mukainen Kyrölänpuisto. Puistossa sijaitsee kaupungin vuokraamia viljelypalstoja, joita järvenpääläiset asukkaat ovat vuokranneet palstaviljelyyn. Ympäristö on pääosin asuinpientalojen korttelialuetta.

3.1.4 Maanomistus



Ote Järvenpään karttapalvelusta (03/2024). Keltaisella merkityt alueet ovat kaupungin omistuksessa.

Asemakaavan muutosalue on Järvenpään kaupungin omistuksessa. Puistotiellä sijaitsevat kiinteistöt 186-401-1-2640 ja 186-401-1-1130 ovat kaupungin omistamia.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Uusimaa-kaavan 2050 Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa (lainvoimainen KHO 13.3.2023) Asemakaavan muutosalue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä (ruskea pystyraidoitus).



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

Yleiskaava

Järvenpään kaupungin yleiskaavassa 2040 (KV 14.12.2020 § 80 ja 22.3.2021 § 16, lainvoimainen 22.6.2021) asemakaavan muutosalue on merkitty **Pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP)** yleiskaavamääräyksellä:

AP

Alue varataan ensisijaisesti monipuoliselle pientalovaltaiselle asumiselle ja sitä palveleville lähipalveluille sekä alueen luonteeseen soveltuvalla elinkeinotoiminnalla. Suunnittelussa tulee varmistaa riittävät lähivirkistystyksen alueet sekä viheryhteyksien jatkuminen. Alueen suunnittelussa tulee edistää palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteellä, kävelen ja pyörällä. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota elinympäristön viihtyisyyteen, turvallisuuteen ja kulttuuriympäristön arvoihin.

Asemakaavan muutosalueen keskelle on merkitty **Lähipuisto** (vihreä pallomerkintä), yleiskaavamääräyksellä:



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.

Asemakaavan muutosalueen läpi on merkitty pohjois–etelä-suuntainen **Viheryhteys** (vihreä katkoviiva), yleiskaavamääräyksellä:



Viheralueverkostoon liittyvä viheryhteys tai lähivirkistysalueiden sarja. Tarkemmassa suunnittelussa tulee varmistaa lähivirkistysalueiden riittävyys sekä ekologisten ja virkistysyhteyksien jatkuvuus. Viheryhteys tulee ylläpitää tai toteuttaa riittävän leveänä ja laadultaan alueen ekologisista arvoista ja virkistyskäyttöä tukevana. Viheryhteys on sijainniltaan ohjeellinen.

Asemakaavan muutosalueen keskelle on merkitty **Valuma-alueen** raja (ruskea viivamerkintä), yleiskaavamääräyksellä:



tapahtuvassa toiminnassa ja maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon kaavaselostuksessa sekä muissa selvityksissä mainitut valuma-alueen ominaispiirteet.

Kyröläntielle ja Puistotielle on merkitty **Pyöräilyn pääreitti** (musta pisteviiva), yleiskaavamääräyksellä:



kiinnitetään erityistä huomiota pyöräilyn järjestelyjen sujuvuuteen, selkeyteen ja turvallisuuteen. Pyöräilyn pääreittien tarkat sijainnit ja toteutustavat ratkaistaan jatkosuunnittelun yhteydessä.

Asemakaavan muutosalueen pohjoisosaan on merkitty **Purkuoja** (sininen viiva), joka kulkee alueen kohdalla putkessa.

Asemakaavan muutosalueen luoteiskulmaan on merkitty **Virkistykseen ja ulkoilun pääreitti** (musta palloviiva), yleiskaavamääräyksellä:



Virkistykseen ja ulkoiluun kannalta merkittävä yhteys tai yhteystarve. Reitin suunnittelussa ja toteutuksessa tulee pyrkiä eri liikkumismuodot ja niiden tilatarpeet huomioimaan yhtenäiseen verkostoon. Asuinalueilta ja keskeisiltä palveluilta tulee varmistaa sujuvat ja turvalliset jalankulun ja pyöräilyn yhteydet pääreittien varrelle. Merkintä on sijainniltaan ohjeellinen.

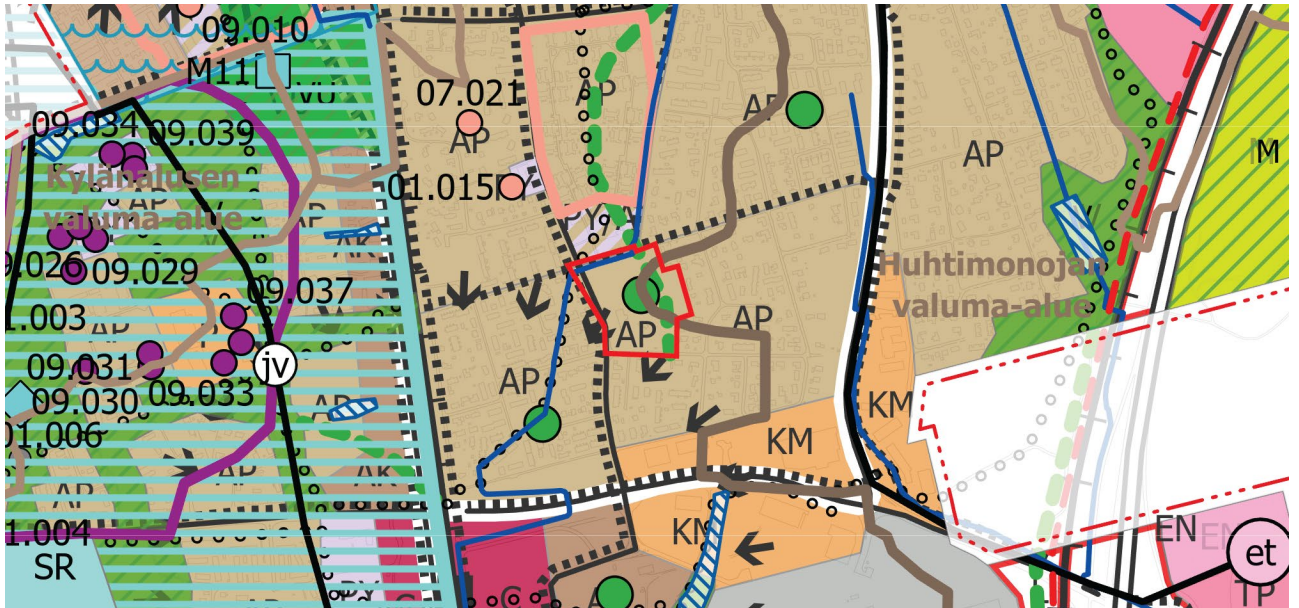
Puistotie on merkitty yleiskaavakartalla **Päätieksi/-kaduksi tai merkittäväksi kokoojakaduksi**, yleiskaavamääräyksellä:



Paikallista ja seudullista liikennettä palveleva vaikutuksiltaan merkittävä katu- tai tieyhteys, jonka suunnittelussa ja tilavarauksissa huomioidaan eri kulkumuotojen tarpeet.

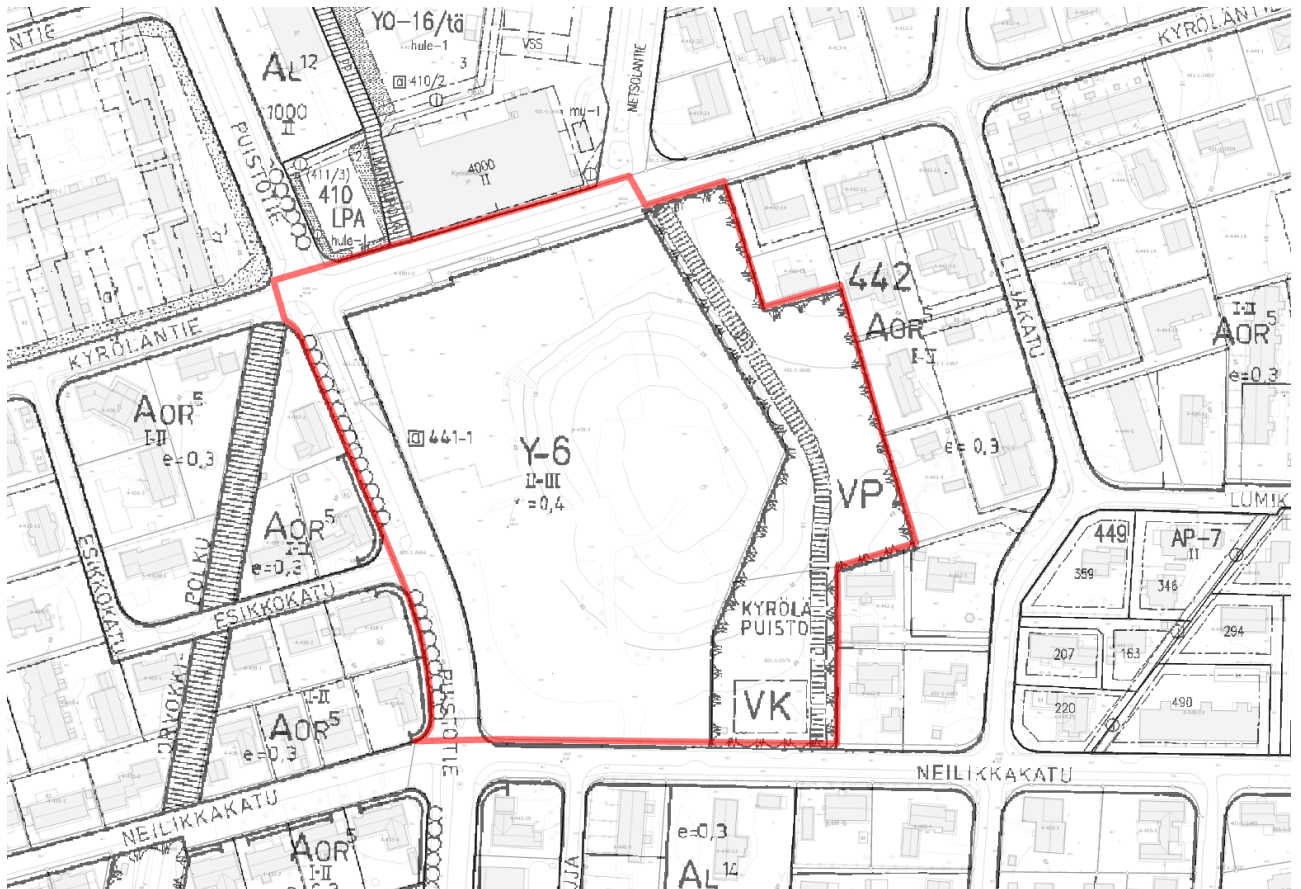
Asemakaavan muutosalueen lounaisosaan ulottuu **Tiivistyvä asemanseltu** yleiskaavakarttamerkintä (mustat nuolet), yleiskaavamääräyksellä:

- ↑ ↑ ↑ Ainolan, Haarajoen ja Saunakallion asemanseltujen (600m) ja keskusta-alueen (1 kilometri) vyöhykemerkinnällä osoitetaan alueet, joilla pyritään täydennysrakentamismahdollisuuksien hyödyntämiseen ja eri kulkumuotojen yhteensovittamiseen. Suunnittelussa tulee huomioida vaihtoyhteyksien sujuvuus ja turvallisuus.



Ote Järvenpään yleiskaavasta 2040 (Järvenpään karttapalvelu 3/2024). Kaavamuutosalueen rajaus punaisella.

Voimassa oleva asemakaava



Ote voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmäkartasta (12/2023). Kaavamutosalue rajattu punaisella.

Asemakaavan muutosalueella voimassa oleva asemakaava (4/11) on vahvistettu 23.11.1987 ja asemakaava (4/7) on vahvistettu 20.9.1978.

Voimassa olevassa asemakaavakartassa läntinen alue on merkitty **yleisten rakennusten korttelialueeksi** (Y-6), asemakaavamääräyksellä: Asuinhuoneistoja saa tontille sijoittaa vain kiinteistönhoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten. Yksi autopaikka kerrosalan 85 k-m² kohti. Rakennusoikeus on merkitty tehokkuusluvulla (e=0,4). Tonttia varten on asemakaavassa varattu auton säilytys- ja pysäköintipaikkoja LPA-tontilta. Voimassa olevassa asemakaavakartassa itäinen alue on merkitty **puistoalueena** (VP). Puistoalueen sisälle on merkitty **leikkikenttä** (VK) ja **ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie** (pp). Puistotie ja Kyröläntie ovat merkitty **katualueeksi**. Puistotielle on merkitty **istutettava puurivi** (palloviivamerkintä).

Asemakaavojen pysäköintinormituksen suunnitteluohje

Asemakaavan muutosalueella on voimassa asemakaavojen pysäköintinormituksen suunnitteluohje (17.9.2020 § 39 Kaukeltk, päivitetty 27.4.2023 § 29). Asemakaavan muutosalueella määrätään 1 autopaikka 85 asuin-kerrosneliötä kohden. Enintään kahden asunnon asuinpientaloja varten on rakennettava 2 autopaikkaa asuntoa kohden. Yli kolmen asunnon asuinpientaloja varten on

rakennettava 1,5 autopaikkaa asuntoa kohden. Lisäksi vieraille autopaikkoja on rakennettava riittävä määrä. Rakentaja tekee kaupungille esityksen vierasautopaikkojen määrästä, joka arvioidaan rakennuslupakäsittelyssä.

Rakennusjärjestys

Järvenpään uusi rakennusjärjestys on voimassa 20.1.2019 alkaen (Kaupunginvaltuuston päätös 22.10.2018 § 86).

Pohjakartta

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

Tonttijako ja -rekisteri

Alueen tontit on merkitty tonttirekisteriin.

Rakennuskiellot, suojelupäätökset

Alueella ei ole rakennuskielloja eikä suojelupäätöksiä.

Muut selvitykset

Asemakaavan muutoksen valmistelemiseksi tarvittavia selvityksiä tehdään asemakaavan valmistelun myöhemmissä vaiheissa. Meluselvitykset voidaan laatia, kun alueelle suunniteltujen rakennusten sijainnit ja korkeudet ovat tiedossa. Asemakaavan muutosalueelta selvitetään alueen pohjavedet ja niiden paineellisuus.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset

Asemakaava laaditaan kaupungin aloitteesta.

Aloite asemakaavan muuttamiseksi on sisältynyt nimeämättömänä vuoden 2021 kaavoituskatsaukseen (Khall 11.1.2021 § 3) vuosien 2022–2025 aikana hyväksyttävänä hankkeena ja kaavoituskatsaukseen vuonna 2022 (Khall 17.1.2022 § 15) nimellä Kyrölän pientalokortteli: *Puistotien varteen, Kyröläntien ja Neilikkakadun väliselle alueelle suunnitellaan asumista yleiskaavan antamista lähtökohdista*. Asemakaavan muutos sisältyy vuoden 2024 kaavoituskatsaukseen ja kaavoitussuunnitelmaan (Kh 15.1.2024 § 3) nimellä *Tempakanmäki*.

4.1.1 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaupunkikehityslautakunta pvm §

Kaupunginhallitus pvm §

Kaupunginvaltuusto pvm §

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

- Kaava-alueen maanomistajat ja haltijat
- Naapuritonttien/-tilojen omistajat, haltijat ja asukkaat
- Lähialueiden asukkaat, yritykset ja työntekijät, sekä asukasyhdistykset
- Alueen toimijat (koulu/päiväkoti), seurat ja yhdistykset
- viranomaiset:
 - Uudenmaan liitto
 - Uudenmaan ELY-keskus
 - Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
 - Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
 - Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymä
 - Keski-Uudenmaan Vesi kuntayhtymä KUVESI
 - Museovirasto
 - Helsingin kaupunginmuseo / Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset
 - Järvenpää, rakennusvalvonta
 - Järvenpää, kaupunkitekniikan suunnittelu
 - Järvenpään Vesi

- Suomen luonnonsuojeluliitto Järvenpää ry
- Järvenpää-Seura ry
- Auris Energia
- Tuusulanjärven Lämpö Oy
- Caruna Oy
- Suomen kaasuenergia Oy
- Elisa Networks Oy
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- DNA Finland Oy
- FNE Finland Oy
- Valokuitunen Oy
- Global Connect Oy
- Täyskuitu Etelä-Suomi Oy
- Nivos Oy
- Suomen pakkauskierrätys RINKI Oy
- Muut, joiden oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.
- Osallisia voivat olla myös kaikki kuntalaiset, joita alueen kehittäminen kiinnostaa

4.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja vuorovaikutustavat on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS), liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä koko asemakaavan muutoksen valmistelun ajan Järvenpää-infossa sekä Järvenpään kaupungin internet-sivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, asemakaavan muutosluonnoksesta sekä asemakaavan muutosehdotuksesta saatujen lausuntojen ja mielipiteiden lyhennelmät ja vastineet ovat koottuna liitteessä 3.

4.2.3 Vireilletulo

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 8.5.2024. Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville 15.5.2024 alkaen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä oli nähtävillä vaihtoehtoisia maankäytön suunnitelmia 15.5.-13.6.2024 välisen ajan Järvenpää-infossa sekä Järvenpään kaupungin verkkosivuilla. Nähtävillä oloaikana osallisilla oli mahdollisuus jättää mielipide osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Yleisötilaisuus osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta järjestettiin 22.5.2024.

Caruna Oy:ltä on pyydetty ennakkolausunto koskien asemakaavan muutosalueella sijaitsevaa kaapelia ja sen uudelleen sijoittamisen mahdollisuuksia. Suomen pakkauskierrätys RINKI Oy:lle on ilmoitettu valmisteilla olevasta asemakaavan muutoksesta, jonka toteutuessa kierrätyspiste tulee siirtää asemakaavan muutosalueelta.

Määräaikaan mennessä saapui 24 mielipidettä. Mielenpidekooste, vaikutukset asemakaavan muutoksen valmisteluun ja mielipiteiden vastineet aihepiireittäin ovat asemakaavan muutoksen selostuksen liitteenä (liite 3).

Määräaikaan mennessä vastaanotettiin neljä lausuntoa: Telia Finland Oyj, Keski-Uudenmaan Vesi kuntayhtymä, Järvenpään vesi ja Caruna. Lausuntojen lyhennelmät, vaikutukset asemakaavan muutoksen valmisteluun ja lausuntojen vastineet ovat asemakaavan muutoksen selostuksen liitteenä (liite 3).

Uudenmaanliitto ilmoitti, ettei anna asiasta lausuntoa.

4.2.4 Valmisteluvaihe

Asemakaavan muutosluonnos on nähtävänä 30.10.2024–28.11.2024 välisen ajan Järvenpää-infossa sekä Järvenpään kaupungin verkkosivuilla. Nähtävillä oloaikana osallisilla on mahdollisuus jättää mielipide asemakaavan muutosluonnoksesta.

Asemakaavan muutosluonnoksen nähtävillä oloaikana kaupunki käynnistää suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun, joka koskee asemakaavan muutosluonnoksessa asuinpienalojen korttelialueella Puistotien puoleisella reunalla sijaitsevia tontteja.

4.2.5 Asemakaavan ehdotusvaihe

Asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville MRL65§ ja MRA 27§ mukaisesti 30 päiväksi. Asemakaavan muutosehdotus on julkisesti nähtävänä Järvenpää Infossa, sekä Järvenpään kaupungin internet-sivuilla. Asemakaavaehdotuksesta pyydetään lausuntoja ja kirjallisia mielipiteitä.

(täydennetään asemakaavan muutoksen valmistelun edetessä)

4.2.6 Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymisestä päättää Järvenpään kaupunginvaltuusto.

(täydennetään asemakaavan muutoksen valmistelun edetessä)

4.3 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavan muutosta valmisteltaessa ei ole järjestetty MRL:n 66§ mukaista viranomaisneuvottelua, koska asemakaavan muutoksella ei katsota olevan valtakunnallisia tai erityisen merkittäviä maakunnallisia vaikutuksia. Viranomaisneuvottelun tarpeellisuus arvioidaan asemakaavan muutoksen valmistelun jokaisessa vaiheessa erikseen. Asemakaavan muutoksen valmistelussa tehdään yhteistyötä viranomaisten kanssa neuvottelemalla ja sähköposteilla sekä pyydetään tarvittavat lausunnot asemakaavan muutoksen valmistelun eri vaiheissa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet

Asemakaavan muutoksella yleisten rakennusten korttelialue (Y-6), puistoalue (VP) ja katualue muuttuvat asuinpientalojen korttelialueeksi (AP), lähivirkistysalueeksi (VL) ja katualueeksi.

Asemakaavan valmistelua ohjaa yleiskaava 2040 (hyv. 22.6.2021). Muutosalueen länsiosassa sijaitseva pelto, joka on voimassa olevassa asemakaavassa merkitty puistoksi, on tavoitteena muuttaa asuinpientalojen korttelialueeksi. Laajempi vehreä metsäinen yleisten rakennusten korttelialueenosa on tavoitteena muuttaa lähivirkistysalueeksi palvelemaan Kyrölän asukkaita. Suunnitellun lähivirkistysalueen läpi on osoitettu kävely- yhteydet kaikista lähestymissuunnista: Neilikakadulta, Puistotieltä ja Kyröläntieltä.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Asemakaavan muutosalue sijaitsee alueella, jossa kunnallistekniset ja muut palvelut ovat olemassa. Tuleva asukasmäärän lisäys tukee alueella olevien palvelujen kysyntää ja siten niiden säilymistä.

Prosessin aikana on laadittu useita vaihtoehtoisia maankäytön suunnitelmia asuinpientalojen korttelialueiden sijoittamiseksi parhaalla mahdollisella tavalla. Mielenkiintoisena esille tuotu yleisten rakennusten korttelialueella sijaitseva metsäinen osa voidaan muuttaa lähivirkistysalueeksi ja samalla sen merkittävä kasvillisuus on mahdollista säilyttää. Lisäksi lähivirkistysalueen saavutettavuutta ja kytkeytymisestä kaupungin viherverkostoon voidaan parantaa.

4.4.3 Muut tavoitteet

Asemakaavan muutosluonnoksen nähtävillä olon aikana käynnistyy suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu. Kilpailulla haetaan rakentamisen toteuttamiseen kumppania alueen länsiosan asuinpientalojen kortteleiden suunnittelemiseksi asemakaavan muutosehdotuksen valmistelua varten.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset



Keväällä 2024 osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa nähtävillä olleet suunnitelmavaihtoehdot ylhäältä alas; A Kolmisointu (7680 k-m²), B Mäkipuisto (9250 k-m²) ja C Viherhalkeama (7800–9260 k-m²).

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Asemakaavan muutoksen vireilletulon yhteydessä oli nähtävillä maankäytön suunnitelmia. Vaihtoehdot erosivat toisistaan rakennusoikeuden, asuntojen ja asukkaiden määrissä, joihin vaikuttivat asuinpientalojen korttelialueiden suuruus, sijainti, asuinrakennusten tyyppi ja toteuttamistapa. Vaihtoehtoisilla maankäytön suunnitelmilla oli tarkoitus selvittää erilaisten ratkaisujen vaikutukset ympäristöön, saada selville alueen asukkaiden ja osallisten mielipiteet maankäytön muutoksista ja samalla täsmentää yleiskaavan tavoitteita asemakaavan muutosluonnoksen valmistelua varten.

Vaihtoehdot olivat A Kolmisointu (7680 k-m²), B Mäkipuisto (9250 k-m²) ja C Viherhalkeama (7800–9260 k-m²). Vaihtoehdoissa A Kolmisointu ja B Mäkipuisto osoitettiin kaksikerroksista rakentamista. Vaihtoehdossa C Viherhalkeama Puistotielle ja Kyröläntielle osoitetuille korttelialueille on mahdollista suunnitella myös kolmikerroksista rakentamista. Asuinpientalojen korttelialueiden (AP) koko ja sijainti määrittivät tarpeen autopaikkojen korttelialueille (LPA) ajoneuvoliittymien kohdilla.

Kaikissa vaihtoehdoissa mäki-alue osoitetaan lähivirkistysalueeksi. Hule- ja pintavesien vuoksi osa rinnealueesta sijaitsee asuinpientalojen korttelialueilla. Huoltoajo puistoalueen keskelle osoitettiin vaihtoehtojen mukaan Puistotieltä tai Neilikkadulta. Vaihtoehto A Kolmisointu säilytti osan voimassa olevasta puistoalueesta (VP) palstaviljelyalueena. Muissa vaihtoehdoissa koko palstaviljelyalue oli merkitty asuinpientalojen korttelialueeksi (AP).

Vaihtoehdoissa voimassa olevaan asemakaavaan merkitty istutettava puurivi poistuu. Vaihtoehdoissa A Kolmisointu ja C Viherhalkeama Puistotien asuinpientalojen korttelialueiden Puistotien reunaan osoitettiin istutettava puurivi.

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vertailu

Suunnitelmavaihtoehtoja vertailtiin maankäytönmuutosten aiheuttaman hiilivaraston muutoksen suhteen. Arviointiin hyödynnettiin hiilikartta.org laskuria, jonka arviot ovat suuntaa antavia. Hiilikarttalaskuri käyttää valmiiksi arvioituja prosenttimääriä ja vertaa olemassa olevia tilastoja 25 m x 25 m neliöiden tarkkuudella. Laskuri ei tiedä kasvillisuuden tarkkaa ikää ja kokoa, vaan arvioi kasvillisuustyypin mukaan. Käyttötarkoituksille on laskurissa valmiit prosenttimäärät aiemman kasvillisuuden, uuden kasvipeitteettömän tai kasvipeitteellisen maankäytön mukaan.

Hiilivarastot pienenevät vähiten vaihtoehdoissa A Kolmisointu ja C Viherhalkeama. Kolmisointu ja Viherhalkeama vaihtoehdoissa hiilivaraston muutos suhteessa kerrosneliömäärään on sama -0,027 tCO₂/k-m². Kaikissa vaihtoehdoissa maaperän hiilivarastot pienenevät. Korttelialueen viherrakentamisella tai olemassa olevan kasvillisuudella vähennetään hiilivarastojen muutosta.

Mäki-alueen puustoisuuden säilyminen on ollut kaikissa vaihtoehdoissa lähtökohtana. Puistoalueille (VP) hiilikartta arvioi että 80 % olemassa olevasta kasvillisuudesta jää alueelle, 7 % alueesta on uutta kasvipeitteetöntä aluetta ja loput 13 % on uutta kasvipeitteellistä maankäyttöä.

	VEA Kolmisointu	VEB Mäkipuisto	VEC Viherhalkeama (min – max)	
Hiilivaraston muutos (tCO ₂)	-209	-342	-252	
Kerrosneliömäärä (k-m ²)	7 680	9 250	7 800	9 260
Asukasmäärän arvio	170	205	173	205
Hiilivaraston muutos per kerrosneliö (tCO ₂ /k-m ²)	-0,027	-0,037	-0,032	-0,027

Suunnitelmavaihtoehtojen vaikutusten arviointia alueen hiilivarastoon vuoteen 2050 mennessä (sisältää hiilikartta dataa, 07/2024).

4.5.3 Asemakaavan muutosluonnoksen suunnittelun tavoitteet

Asemakaavam muutoksen vireilletulon yhteydessä nähtävillä olleen kolmen alustavan maankäytön suunnitelmavaihtoehdon pohjalta on tehty asemakaavan muutosluonnos.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena oleva rakennusoikeuden määrä on 8 000 k-m² ja asukasmäärän lisäys on noin 160 uutta asukasta. Asemakaavan muutosluonnokseen on merkitty asuinpientalojen korttelialue, jolle saa rakentaa kaksikerroksisia omakoti-, erillistalo-, paritalo- ja rivitalorakennuksia. Pysäköinti on osoitettu asuinpientalojen korttelialueille.

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu katualueiden mitoitustarkasteluja, joissa on varauduttu myös tuleviin muutoksiin.

Maankäytön suunnitteluvaihtoehdoista annetuissa aiemmissa mielipiteissä on noussut esille mäkialueen merkitys. Mäkialue osoitetaan lähivirkistysalueeksi. Olemassa oleva ajoyhteys Neilikkakadulta mäen lakialueelle on jalankululle esteetön ja sopiva myös huoltoajoa varten.

Asemakaavan muutosalueen itäosa on nykyisen asemakaavan mukaan puistoa, jossa on kaupungin vuokraamia viljelypalstoja. Asemakaavan muutosluonnoksessa alue osoitetaan asuinpientalojen korttelialueeksi. Muutoksen toteutuessa kaupungin vuokraamien palstojen viljelytoiminta päättyy. Kaupungin kumppanuuskaavoituksen mallin mukaisesti alueen suunnittelussa tavoitteena on taloudellisesti toteuttamiskelpoinen ja muutosalueen länsiosaan ulotettava korttelirakenne.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS



Asemakaavan muutosluonnos (Järvenpään kaupunki 10/2024)

5.1 Asemakaavan muutoksen kaupunkirakenne

Asemakaavan muutosalue rajautuu kolmelta sivultaan katuun. Kyröläntien, Puistotien ja Neilikkadun varrelle ja alueen itäosaan osoitetaan asuinpientalojen korttelialueita. Korttelien välistä osoitetaan kolme yhteyttä alueen keskellä sijaitsevalle puustoiselle mäelle, joka on tavoitteena muuttaa lähivirkistysalueeksi.

5.2 Mitoitus

Asemakaavan muutosluonnoksen pinta-ala on noin 3,4 hehtaaria, josta lähivirkistysaluetta on noin 1,1 hehtaaria, asuinpientalojen korttelialueita noin 1,8 hehtaaria ja katualuetta noin 0,5 hehtaaria.

Alueelle on suunniteltu asuinrakennusalueita 8000 k-m². Asuntojen lukumäärän on arvioitu olevan noin 80 asuntoa ja asukasluvun lisäyksen noin 160 asukasta, kun asemakaavan muutosalue on loppuun rakennettu. Aluetehokkuus on noin 0,24 ja keskimääräinen tonttitehokkuus on noin 0,44.

5.3 Palvelut

Asemakaavan muutosalueelle ei ole suunniteltu sijoitettavaksi uusia palveluita.

Alueen vieressä, Kyröläntien pohjoispuolella sijaitsee julkisia ja kaupallisia palveluita: lähikoulu, päiväkotiki ja päivittäistavarakauppa.

Järvenpään yhteiskoulu ja keskuskenttä sijaitsevat 1300 metrin etäisyydellä radan länsipuolella. Ainolan tuleva junaseisake sijaitsee lounaassa hieman yli 600 metrin kävelyetäisyydellä, sekä Järvenpään keskustan palvelut ja asema alle 1800 metrin etäisyydellä.

Alueella sijainneen puretun koulun tarvetta palvellut urheilukenttä poistuu käytöstä. Uusi kenttä sijaitsee Kyrölän koulun pihalla.

5.4 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan muutos on valtakunnallisten alueidenkäytön tavoitteiden mukainen täydentäen nykyistä yhdyskuntarakennetta ja tarjoten perusedellytykset hyvälle elinympäristölle.

Asemakaavan laadinnassa on otettu huomioon ympäristön lähtökohdat.

Kaikkien saavutettavana viheralueena on noin 1,1 hehtaaria alueesta. Lähivirkistysalue sijaitsee asuinpienalojen korttelialueiden keskellä. Alueelle on yhteydet ympäröiviltä kaduilta.

Lähivirkistysalueelle osoitetaan suojeltava alueen osa (s-1), asemakaavamääräyksellä: "Suojeltava alueen osa, jota on hoidettava niin, että maiseman luonne ei oleellisesti muutu."

Asuinpienalojen korttelialueiden rinteille on merkitty säilytettävä tai istutettava puusto asemakaavamääräys suojelemaan mäen vanhaa puustoa. Pintavesien ohjaus ja hulevedet tulee käsitellä asuinpienalojen korttelialueilla maanpinnan korkeuserojen vuoksi. Korttelialueiden hulevedet tulee käsitellä viivyttämällä ennen niiden johtamista hulevesiverkkoon, ja rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tonttikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma.

5.5 Aluevaraukset

5.5.1 Korttelialueet

Asemakaavamerkintöihin ja määräyksiin tehdään tarvittavia lisäyksiä asemakaavan muutoksen valmistelun seuraavissa vaiheissa.

Asuinpienalojen korttelialue (AP)

Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Korttelialueiden mäen lakialueen osan puusto on säilytettävä tai tarvittaessa uudistettava. Korttelialueille on merkitty ohjeellisena pysäköintialueet ajoliittymien läheisyyteen. Korttelialueille määrätään 1 autopaikka 85 asuinkerrosneliötä kohden. Enintään kahden asunnon asuinpienaloja varten on rakennettava 2 autopaikkaa asuntoa kohden. Yli kolmen asunnon asuinpienaloja varten on rakennettava 1,5 autopaikkaa asuntoa kohden.

Lisäksi vieraille autopaikkoja on rakennettava riittävä määrä. Rakentaja tekee kaupungille esityksen vierasautopaikkojen määrästä, joka arvioidaan rakennuslupakäsittelyssä.

5.5.2 Muut alueet

Asemakaavamerkintöihin ja määräyksiin tehdään tarvittavia lisäyksiä asemakaavan muutoksen valmistelun seuraavissa vaiheissa.

Lähivirkistysalue (VL)

Alueen keskellä sijaitseva mäkialue on osoitettu asemakaavan muutokartalla lähivirkistysalueeksi. Lähivirkistysalueen keskelle on merkitty suojeltava alueen osa (s-1), asemakaavamääräyksellä: "Suojeltava alueen osa, jota on hoidettava niin, että maiseman luonne ei oleellisesti muutu."

Ympäröiviltä kaduilta on merkitty yhteydet lähivirkistysalueelle. Katualueilta on lähivirkistysalueen keskelle merkitty ohjeellinen alueen sisäiselle jalankululle osoitettu yhteys. Neilikkakadulta mäen lakialueelle on merkitty huoltoajo.

Alueelle on osoitettu alustava sijainti muuntamolle (mu).

Lähivirkistysalueen toteutus ratkaistaan myöhemmin puistosuunnitelmassa.

Katualue

Kyröläntielle osoitetaan vähintään 12 metrin katualueen leveys ja Puistotielle vähintään 18 metrin leveys. Katualueiden toteutus ratkaistaan katusuunnitelmassa.

5.6 Asemakaavan muutoksen vaikutukset

5.6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Alueella ei ole rakennuksia. Asemakaavan muutos lisää asuinpientaloja ja asukasmäärää Kyrölään kaupunginosassa. Uudet asuinrakennukset sopeutuvat mittakaavaltaan lähiympäristön pientalo- ja rivitalorakentamiseen. Rakentaminen muuttaa Puistokadun ulkokaarten ilmettä. Avoin kenttä nykyisestä yleisten rakennusten korttelialueesta rakentuu asuinkäyttöön.

5.6.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavan muutoksessa itäosan peltoalue on osoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi ja sillä olevien kaupungin vuokraamien palstojen viljelytoiminta päättyy asemakaavan muutoksen toteutuessa.

Yleisten rakennusten korttelialueen osa on tavoitteena muuttaa lähivirkistysalueeksi (kooltaan noin 1,1 hehtaaria), siten, että olemassa oleva kasvillisuus on mahdollista säilyttää ja alueelle on mahdollista osoittaa yleiset jalankulku yhteydet parantaen saavutettavuutta ja kytkeytymistä kaupungin viherverkostoon. Lähivirkistysalueen pinta-ala kasvaa asemakaavan muutoksen toteutuessa.

Koulun toiminnan siirtyminen on vähentänyt välituntikäytöstä aiheutunutta korttelialueen rinteiden kulumista samoin eteläosasta poistunut navettarakennuksen aiheuttama kulutus. Asukasmäärä alueella kasvaa muutoksen myötä 160 asukkaalla. Lähialueiden asukkailla on mahdollisuus tulevaisuudessa käyttää suunniteltua aluetta lähivirkistykseen asemakaavan muutoksen toteutuessa, joka lisää aluskasvillisuuden kulumista.

5.6.3 Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavassa osoitettujen katualueiden laajuus ja luonne säilyvät asemakaavan myötä nykyisellään. Uudisrakentamisen tuoma asukasmäärän lisäys ei kasvata liikennemääriä merkittävästi nykyisiin liikennemääriin verrattuna.

Alueelta on poistunut eteläosan navettarakennuksen aiheuttaman liikennemäärä. Nykyisten toimintojen aiheuttama liikennemäärä ei ole tarkasti tiedossa, mutta uuden asumisen arvioidaan tuottavan liikennettä noin 180–200 ajoneuvolla vuorokaudessa. Autoliikenteen sujuva liittyminen Ainolanväylälle vähentää liikenteen aiheuttamia haittoja katuverkossa.

Asemakaavatyön aikana on laadittu katujen tilavaraustarkasteluja, riittävä katutila tulevaisuuden mahdollisille muutoksille on otettu huomioon suunnittelussa. Kyröläntien suojatiejärjestelyt muuttuvat koulun kohdalla, mutta tarpeelliset suojatiet säilyvät. Huoltoajoyhteys asemakaavan muutosalueen keskellä sijaitsevalle lähivirkistysalueelle osoitetaan Neilikkakadun puolelta.

5.6.4 Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

	Esi-rakentaminen ja yleiset alueet	Rakennukset ja tontit	Maaperän ja kasvillisuuden hiilivarastot	Liikenne	Energia
Keskimääräinen osuus kokonais-päästöistä	19 %	63 %	5 %	18 %	13 %
Vaihteluväli	0–30 %	31–76 %	0–13 %	6–27 %	7–15 %
Sanallinen kuvaus päästösuudesta	Suurehko	Erittäin suuri	Pieni	Suurehko	Suurehko

Taulukko asemakaavahankkeiden ilmastovaikutusten jakautumisesta eri osa-alueille Planectilla tehtyjen arvioiden pohjalta (Ilmastoviivas suunnittelutyökirja, Sitowise 2024).

Asemakaavatyön aikana arvioidaan maankäytönmuutoksen ja rakentamisen aiheuttamia ilmastovaikutuksia. Tavoitteena on pienentää aiheutuvia päästöjä eli hillitä vaikutuksia ilmastonmuutokseen.

Asemakaavan muutoksessa lähivirkistysalueeksi osoitettavan alueen hiilivarasto on suurempi kuin voimassa olevan asemakaavan puistiksi osoitetun alueen.

Rakentamisen sijaitseminen laadultaan paremmalla maaperällä vähentää perustusten ja massanhallinnan ilmastopäästöjä. Asemakaavan muutosalue sijaitsee olemassa olevien kunnallisteknisten verkostojen piirissä ja olemassa olevalla katuverkoston varrella, jolloin niistä aiheutuvat päästöt ovat keskimääräistä pienemmät.

Asemakaavan merkittävin päästölähde on rakennusten rakentaminen. Rakentamisen päästöjen vähentämiseen voidaan vaikuttaa materiaali- ja energiavalinnoilla ja suurin yksittäinen vaikutus on lämmitysmuodolla. Järvenpään voimalaitoksella tuotettavan kaukolämmön CO₂-päästökerroin on ollut vuonna 2023 52,2 kg/MWh. Uusien asuinrakennusten energiatehokkuusluokaksi vaaditaan A.

Alustavien suunnitelmien versioista on vertailtu lämmitysmuodon ja materiaalien vaikutuksia hiilijalanjälkeen. Asemakaavan suunnitteluvaiheessa käytetään vertailuna Helsingin käyttämän HAVA-laskurin ja vuoden 2020 Tuusulan asuntomessujen hiilijalanjälkilaskennan rakennustyyppien päästöarvoja.

Asemakaavan muutosalue sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä. Puistotiellä kulkee bussilinja 24B ja Ainolan nykyinen rautatieasema on 500 metrin päässä. Tulevaisuudessa Ainolan rautatieasema siirtyy mutta on 600 metrin päässä alueesta. Joukkoliikenneyhteydet vähentävät yksityisautoilun tarvetta ja aiheuttamia hiilidioksidipäästöjä. Puistotien ja Kyröläntien polkupyöräilyolosuhteita parannetaan pyöräilykehittämissuunnitelman mukaisesti, kun katuja uudistetaan.

Yleisten rakennusten korttelialueen osan muuttaminen lähivirkistysalueeksi turvaa alueen suurimman hiilivaraston. Asemakaavan muutosluonnoksesta on laskettu Hiilikartta.org -laskurilla hiilivaraston muutosarvo, josta lisää tietoa löytyy kohdasta **4.5.2. Valittujen vaihtoehtojen vertailu**. Alla on hiilikarttalaskurin arvot asemakaavan muutosluonnoksesta. Luonnoksen hiilivaraston muutos per kerrosneliö (-0,023 tCO₂/k-m²) on pienempi kuin OAS- vaiheen maankäyttövaihtoehdoissa.

	Asemakaavan muutosluonnos
Hiilivaraston muutos (tCO ₂)	-182
Kerrosneliömäärä (k-m ²)	8 000
Asukasmäärän arvio	160
Hiilivaraston muutos per kerrosneliö (tCO ₂ /k-m ²)	-0,023
Hiilivaraston muutos per asukas (tCO ₂ /asukas)	-1,138

Asemakaavan muutosluonnoksen vaikutus alueen hiilivarastoon vuoteen 2050 mennessä (sisältää hiilikartta dataa, 10/2024).

Ilmastonmuutoksen sopeutumisen keinoina asemakaavan muutosluonnoksessa ovat puuston säilyttäminen ja hulevesien hallinta. Pintavesien ohjaus ja hulevedet tulee käsitellä

asuinpienalojen korttelialueilla maanpinnan korkeuserojen vuoksi. Korttelialueiden hulevedet tulee käsitellä viivyttämällä ennen niiden johtamista hulevesiverkkoon, ja rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tonttikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma.

5.6.5 Muut vaikutukset

Asemakaavan muutoksen myötä Puistotien ja Esikkokadun risteyksessä sijaitseva RINKI Oy:n ekopiste siirtyy. Tarkkaa sijaintia uudelle lajittelupisteelle ei vielä ole ratkaistu.

Sosiaalisen ympäristön muutokset ovat osin tapahtuneet yleisten rakennusten korttelialueen koulurakennuksen purkamisen ja korvaamisen myötä.

Yleisten rakennusten korttelialueen osa on tavoitteena muuttaa lähivirkistysalueeksi (1,1 ha), siten, että lähialueiden asukkailla ja laajemminkin viherverkoston käyttäjillä on mahdollisuus tulevaisuudessa käyttää suunniteltua aluetta lähivirkistykseen sekä sosiaalisen kohtaamisen paikkana asemakaavan muutoksen toteutuessa, ja kun olemassa oleva kasvillisuus on mahdollista säilyttää ja alueelle on mahdollista osoittaa yleiset jalankulku yhteydet parantaen saavutettavuutta ja kytkeytymistä kaupungin viherverkostoon.

Asemakaavan muutosluonnoksen myötä palsta-alue ja sen myötä sosiaalinen kohtaamisen paikka poistuu ja alueella toiminut viljeleminen siirtyy pois alueelta.

5.7 Ympäristön häiriötekijät

Rata on +48,3 metrin korkeudella merenpinnasta ja 330 metrin etäisyydellä asemakaavan muutosalueesta. Asemakaavan muutosalueen korkeusasema länsiosassa tasaisella maaperällä on +48,2 ja +48,8 metrien välissä. Keskiosan mäki nousee korkeimmassa kohdassa +55 korkeusasemaan. Rautatien ja ympäröiviltä kaduilta kantautuvat äänet otetaan huomioon rakennusten sijoittamisessa ja suunnittelussa. Asemakaavan valmistelun seuraavissa vaiheissa rakennukset sijoitetaan alueelle laadittavan meluselvityksen perusteella torjuen ympäristöhäiriöitä.

5.8 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty liitteessä 2.

5.9 Nimistö

Asemakaavan muutoksessa lähivirkistysalue on tarkoitus nimetä Kyrölänpuistoksi. Nimi on ollut aikaisemmin Tanhuniityllä sijainneen puiston nimenä.

Asemakaavan muutoksen nimi on Tempakanmäki.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan muutoskartta määräyksineen ja asemakaavan muutoksen selostus määrittelevät ja ohjaavat alueelle mahdollisen toteutuksen.

6.2 Toteuttamisen ajoitus

Asemakaavan muutosalue on kaupungin omistuksessa ja kunnallisteknisten verkostojen yhteydessä.

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

Osa asemakaavan muutosalueen suunnittelusta on tarkoitus tehdä yhteistyössä tontinluovutuskilpailussa valittavan hankkeeseen ryhtyvän kumppanin tai kumppanien kanssa.

Asemakaavan muutosalueen itäosan asuinpienalojen korttelialueet suunnitellaan kaupungin luovutettaviksi tonteiksi.

6.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan muutoksen toteutuksessa seurattavia asioita ovat muun muassa toteutuksen laatu, hulevesien ohjautuminen, viivytys ja laatu, jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien toteutuminen, viheryhteyksien toteutuminen ja kytkeytyminen nykyiseen viherverkkoon, sekä ilmastovaikutusten hillintä ja sopeutuminen.

Järvenpäässä 30.10.2024

Hannele Selin
Kaavoitusjohtaja

Paula Kinnunen
Asemakaava-arkkitehti

Werner Vähä-Impola
Arkkitehti

Maria Suutari-Jääskö
Kaupunkikuva-arkkitehti

Tempakanmäki

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63 §)



Asemakaavan muutos

Dnro: JARDno-2024-48

Kaavatunnus: 040021

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tehtävänä on kertoa osallisille:

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

Sisällysluettelo

1.	Mitä tapahtuu ja missä?	3
2.	Mitä on suunnitteilla?	4
3.	Suunnittelun lähtötiedot	4
4.	Osalliset	7
5.	Miten ja milloin voi osallistua?	8
6.	Kaavan vaikutusten arviointi	10
7.	Aikatauluarvio	10
8.	Mielipiteet aloitusvaiheessa	11
9.	Yhteystiedot	11

1. Mitä tapahtuu ja missä?

Kyrölän (4.) kaupunginosan alueella, Puistotien, Kyröläntien ja Neilikkakadun rajaamalle alueelle valmistellaan Tempakanmäki asemakaavan muutosta Järvenpään kaupungin asemakaavoituksessa virkamiestyönä. Asemakaavan muutosehdotus valmistellaan osalle asemakaava-alueetta kaupungin ja tulevan tontinomistajan kanssa yhteistyössä.

Tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (MRL 63§) osalliset saavat tietoa asemakaavan valmistelun vaikuttamismahdollisuuksista ja niiden aikataulusta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan tarkistaa asemakaavan valmisteluvaiheen aikana tarpeen mukaan.

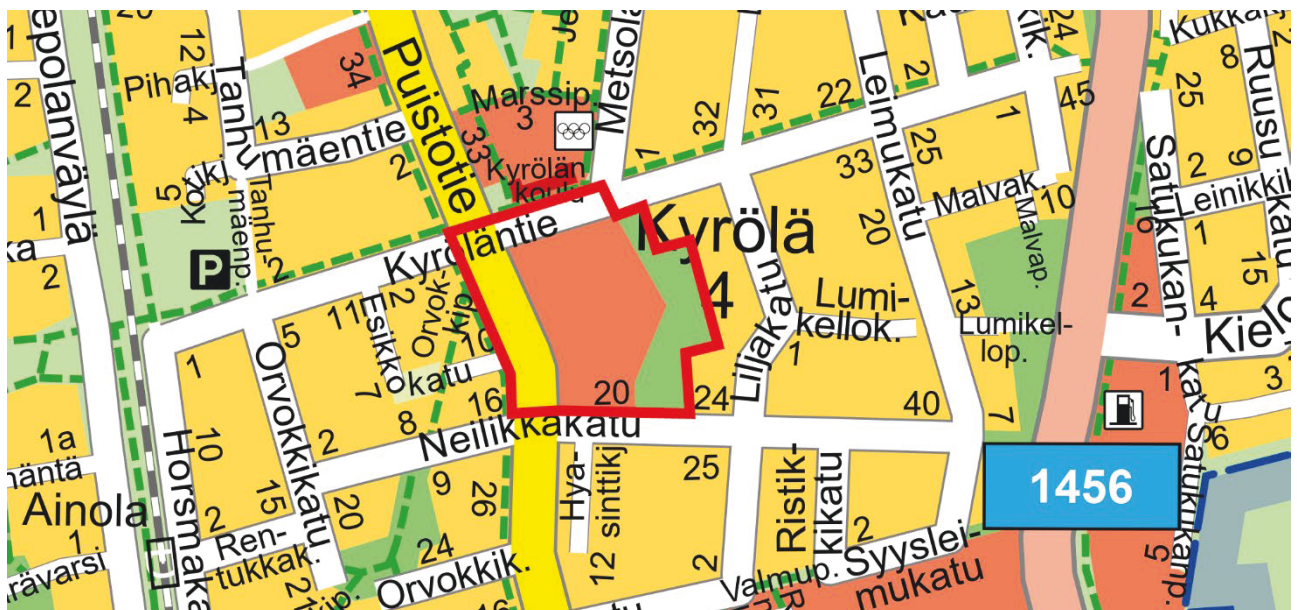
1.1 Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee Kyröläntien ja Puistotien kulmauksessa yleisten rakennusten korttelialuetta eli korttelin 439 tonttia 3 (186-4-439-3), Kyrölänpuistoa (186-401-1-2575, osa 186-401-1-2666), sekä osia Kyröläntien ja Puistotien katualueesta (osa 4-9901-0, 186-401-1-1130, 186-401-1-1131, osa 186-401-1-2666, 186-401-1-2640). Suunnittelualue voi tarkentua asemakaavasunnitteluprosessin edetessä.

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Kyrölän nykyiseen koulutonttiin, lännessä Puistotien varren asuintontteihin, etelässä Neilikkakatuun ja idässä puistonreunan pientalotontteihin.

Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 3 ha. Suunnittelualue on rakentamaton, sillä alueen pohjoisosasta on purettu Kyrölän koulu ja eteläosasta toimistokäytössä ollut Stenbackan navetta. Koulutoiminnot ovat siirtyneet Kyröläntien pohjoispuolella sijaitsevalle tontille. Suunnittelualueen pohjoisosassa on pelikenttäaluetta, länsi- ja eteläosassa avointa hiekka-alueita, johon on tällä hetkellä tilapäisesti sijoitettu myös jätteiden kierrätyspiste. Keskellä suunnittelualueita, koulun piha-alueena toimineella puustoisella mäellä sijaitsee polkuverkosto alueen läpi. Suunnittelualueen itäosassa sijaitsevalle puistolle on sijoitettu viljelypalstoja.

Suunnittelualueen pohjoispuolella on päiväkotia ja koulu pysäköinti- ja piha-alueineen sekä päivittäistavarakauppa. Lähiympäristössä on laajalti pientaloasutusta. Etäisyys keskustan rautatieasemalle on linnuntietä vajaa 2 km ja Ainolan rautatieasemalle noin 500 m.



Ote opaskartasta (Järvenpään karttapalvelu 3/2024). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti ja rajaus punaisella.

1.2 Aloite tai hakija

Asemakaavan muutos laaditaan Järvenpään kaupungin aloitteesta.

Asemakaava-aloite on ollut mukana vuoden 2021 kaavoituskatsauksessa (Khall 11.1.2021 § 3) nimeämättömänä, vuosien 2022–2025 aikana hyväksyttävänä hankkeena ja esitelty tarkemmin kaavoituskatsauksessa 2022 (Khall 17.1.2022 § 15) nimellä Kyrölän pientalokortteli: *Puistotien varteen, Kyröläntien ja Neilikkakadun väliselle alueelle suunnitellaan asumista yleiskaavan antamista lähtökohdista*. Asemakaavamuutoksen nimi on tämän jälkeen tarkentunut muotoon *Tempakanmäki* ja on esitelty uudella nimellä vuoden 2024 kaavoituskatsauksessa ja kaavoitussuunnitelmassa (Kh 15.1.2024 § 3).

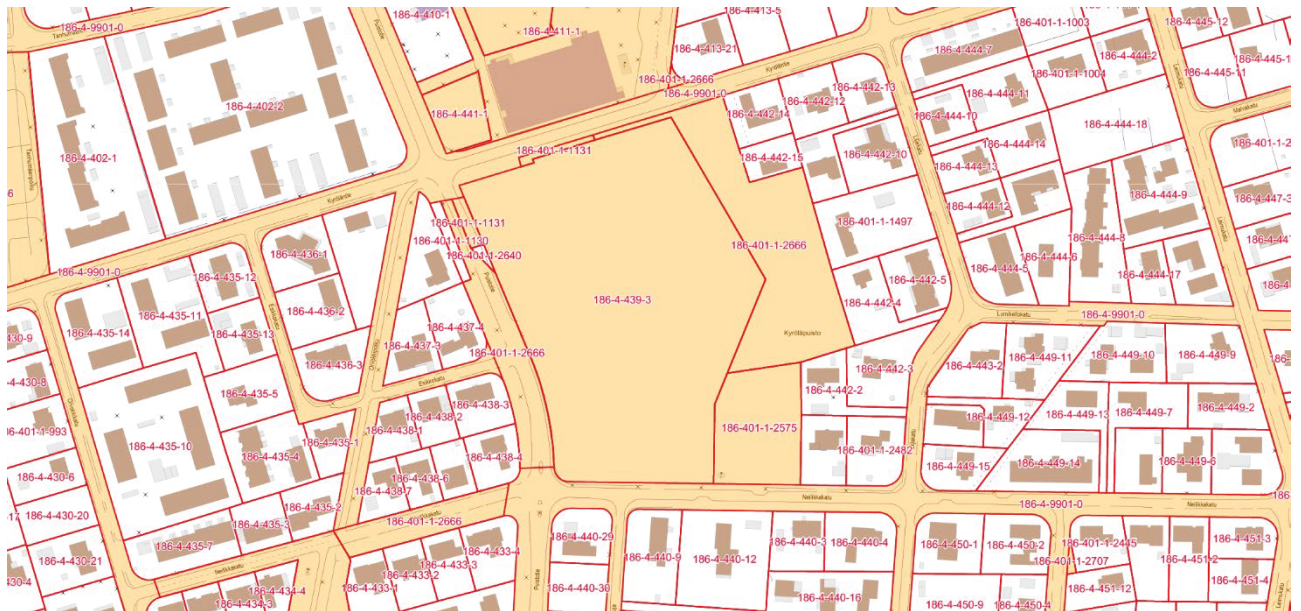
2. Mitä on suunnitteilla?

Asemakaavasuunnittelun tavoitteena on tutkia mahdollisuudet muuttaa alueen asemakaava asuin- ja puistokäyttöön. Asemakaavan valmistelua ohjaa Järvenpään yleiskaava 2040. Alueelle laaditaan erillinen tonttijako asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

3. Suunnittelun lähtötiedot

3.1 Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin Järvenpään kaupungin omistuksessa. Puistotiellä sijaitsevat kiinteistöt 186-401-1-2640 ja 186-401-1-1130, jotka ovat yksityisessä omistuksessa.



*Ote Järvenpään kaupungin maanomistuksesta ja kiinteistörajoista (Karttapalvelu 2/2024).
Oranssilla merkityt alueet ovat kaupungin omistuksessa.*

3.2 Maakuntakaava

Uusimaa-kaavan 2050 Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa (lainvoimainen KHO 13.3.2023) suunnittelualue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä (ruskea pystyraidoitus).



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

3.3 Yleiskaava

Järvenpään kaupungin yleiskaavassa 2040 (KV 14.12.2020 § 80 ja suunnittelualueen osalta 22.3.2021 § 16, lainvoimainen 22.6.2021) suunnittelualue on **Pientalovaltaista asuntoaluetta** (AP), joka varataan ensisijaisesti monipuoliselle pientalovaltaiselle asumiselle sekä sitä palveleville lähipalveluille sekä alueen luonteeseen soveltuvalle elinkeinotoiminnalle. Suunnittelussa tulee varmistaa riittävät lähivirkistysalueet sekä viheryhteyksien jatkuminen. Alueen suunnittelussa tulee edistää palvelujen saavutettavuutta joukkoliikenteellä, kävellen ja pyörällä. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota elinympäristön viihtyisyyteen, turvallisuuteen ja kulttuuriympäristön arvoihin.

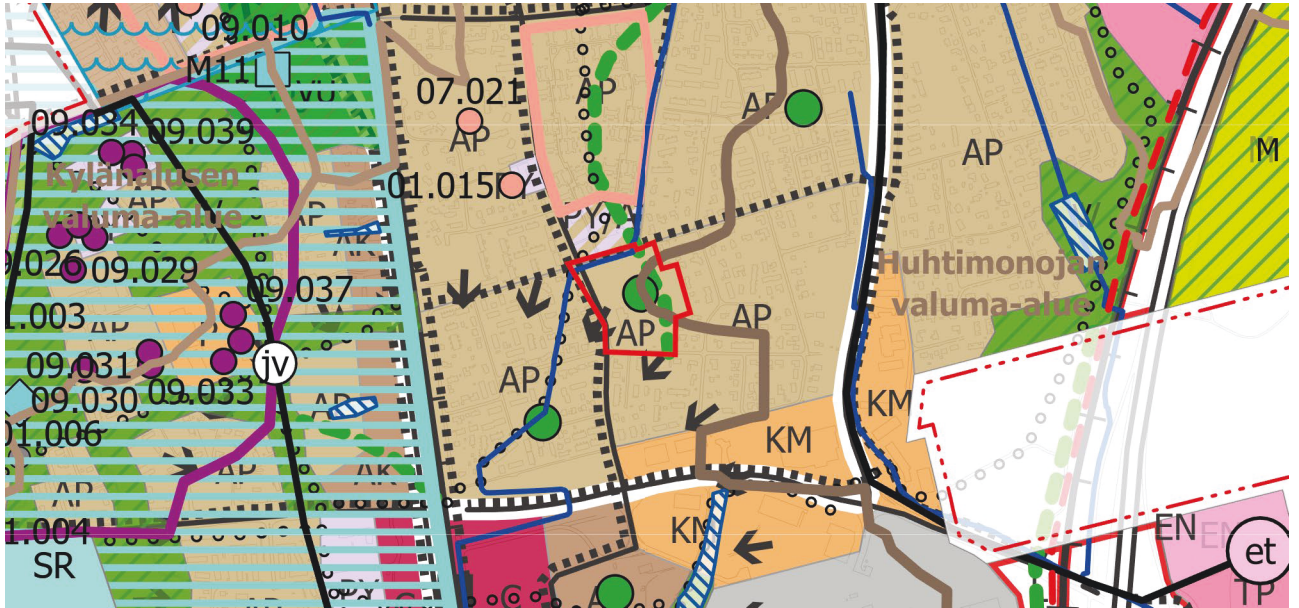
Suunnittelualueen keskellä on **Lähipuisto** (vihreä pallomerkintä), joka on päivittäiseen virkistykseen ja ulkoiluun tarkoitettu puisto. Puistoa ylläpidetään alueelle luonteenomaisena ja eri käyttäjäryhmiä palvelevana lähivirkistysalueena. Puistoon tulee varmistaa sujuva ja turvallinen saapuminen. Alueen käyttäjämäärä tulee huomioida puiston ylläpidossa ja kehittämisessä. Puiston tarkka sijainti ja rajaus ratkaistaan tarkemmassa suunnittelussa.

Suunnittelualueen läpi on pohjois-etelä -suuntainen **Viheryhteys** (vihreä katkoviiva), joka on viheralueverkostoon liittyvä viheryhteys tai lähivirkistysalueiden sarja. Tarkemmassa suunnittelussa tulee varmistaa lähivirkistysalueiden riittävyys sekä ekologisten ja virkistysyhteyksien jatkuvuus. Viheryhteys tulee ylläpitää tai toteuttaa riittävän leveänä ja laadultaan alueen ekologisista arvoista ja virkistyskäyttöä tukevana. Viheryhteys on sijainniltaan ohjeellinen.

Suunnittelualueen keskellä on **Valuma-alueen** raja. Valuma-alueella (ruskea viivamerkintä) tapahtuvassa toiminnassa ja maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon kaavaselostuksessa sekä muissa selvityksissä mainitut valuma-alueen ominaispiirteet.

Kyröläntiellä ja Puistotiellä on **Pyöräilyn pääreitti** (musta pisteiviiva), jolla kiinnitetään erityistä huomiota pyöräilyn järjestelyjen sujuvuuteen, selkeyteen ja turvallisuuteen. Pyöräilyn pääreittien tarkat sijainnit ja toteutustavat ratkaistaan jatkosuunnittelun yhteydessä.

Suunnittelualueen pohjoisosassa on **Purkuoja** (sininen viiva).



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

Suunnittelualueetta sivuaa luoteiskulmassa **Virkistyksen ja ulkoilun pääreitti** (musta palloviiva), joka on *virkistyksen ja ulkoilun kannalta merkittävä yhteys tai yhteystarve. Reitin suunnittelussa ja toteutuksessa tulee pyrkiä eri liikkuemuodot ja niiden tilatarpeet huomioivaan yhtenäiseen verkostoon. Asuinalueilta ja keskeisiltä palveluilta tulee varmistaa sujuvat ja turvalliset jalankulun ja pyöräilyn yhteydet pääreittien varrelle. Merkintä on sijainniltaan ohjeellinen.*

Suunnittelualueetta lännessä sivuava Puistotie on yleiskaavassa **Päätie/-katu tai merkittävä kokoojakatu**, joka on *Paikallista ja seudullista liikennettä palveleva vaikutuksiltaan merkittävä katu- tai tieyhteys, jonka suunnittelussa ja tilavarauksissa huomioidaan eri kulkumuotojen tarpeet.*

Välittömästi suunnittelualueen lounaispuolelle ulottuu **Tiivistyvä asemanseutu** -merkintä (mustat nuolet): *Ainolan, Haarajoen ja Saunakallion asemanseutujen (600m) ja keskusta-alueen (1 kilometri) vyöhykemerkinnällä osoitetaan alueet, joilla pyritään täydennysrakentamismahdollisuuksien hyödyntämiseen ja eri kulkumuotojen yhteensovittamiseen. Suunnittelussa tulee huomioida vaihtoyhteyksien sujuvuus ja turvallisuus.*

Suunnittelualueen ympäristö on pääosin **Pientalovaltaista asuinaluetta** (AP).

Suunnittelualueen pohjoispuolella on **Julkisten palveluiden aluetta, jonka toissijainen käyttötarkoitus on asuminen** (PY/A).

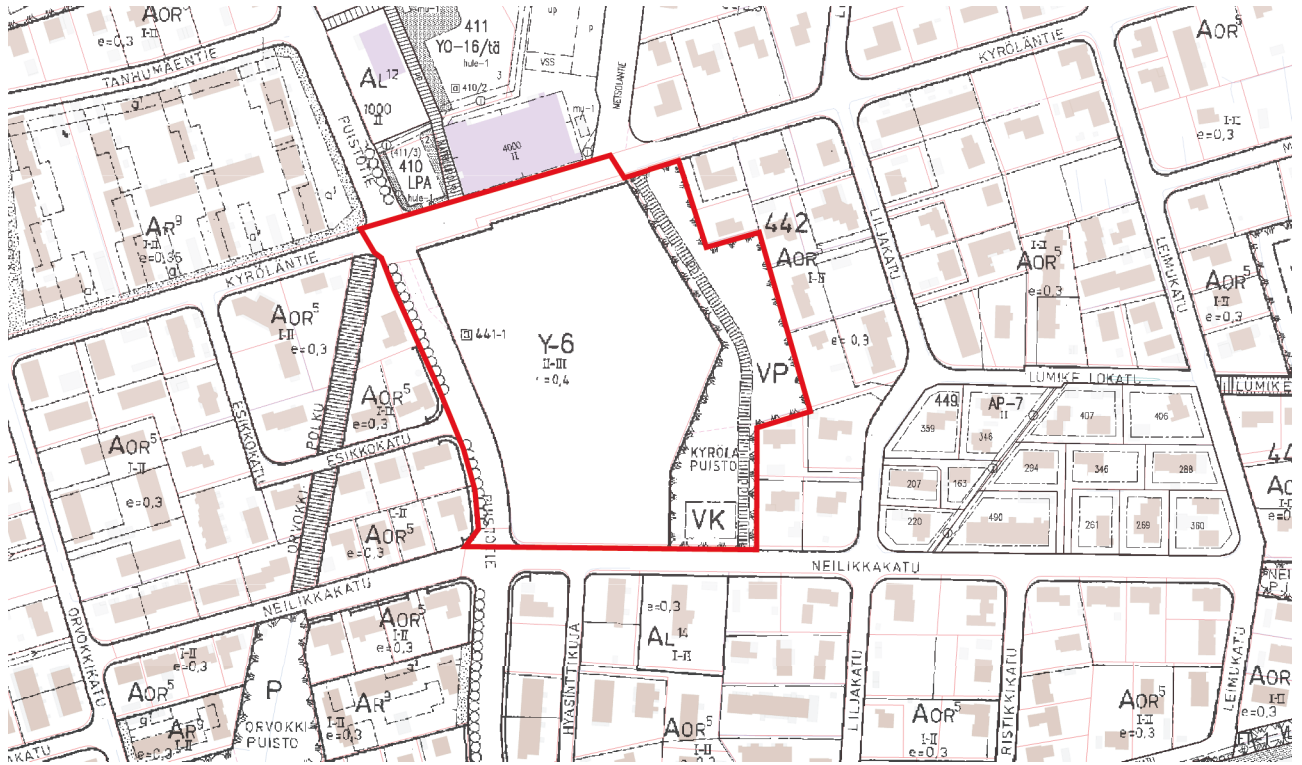
Yleiskaavassa on lisäksi esitetty mm. meluntorjuntaa, tärinän ja runkomelun torjuntaa, luontoarvoja, virkistystä, pilaantunutta maaperää, jätevedenpumppaamojen suojaetäisyyksiä, tulvariskejä ja hulevesien hallintaa koskevat yleismääräykset.

3.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on pääosin voimassa asemakaava (4/11) joka on vahvistettu 23.11.1987. Puistotien osalla on voimassa asemakaava (4/7) joka on vahvistettu 20.9.1978.

Suunnittelualueen kortteli on käyttötarkoitukseltaan yleisten rakennusten korttelialuetta (Y-6), jolle asuinhuoneistoja saa sijoittaa vain kiinteistönhoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten, autopaikkavaatimuksena on 1 ap kerrosalan 85 k-m² kohti. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on II-III ja tonttitehokkuus on e=0,4. Tonttia varten on asemakaavassa varattu auton säilytys- ja pysäköintipaikkoja korttelin 441 LPA-tontilta nro 1, mutta merkintä on poistunut Kyrölän koulun tontilta (186-4-411-2) asemakaavan (040020) voimaantulon myötä.

Suunnittelualan itäosassa on puistoa (VP, Kyrölänpuisto), jonka eteläosaan on osoitettu ohjeellinen varaus leikkikentälle (VK). Puiston läpi on ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie (pp). Suunnittelualan länsi- ja pohjoisosat ovat katua (Puistotie, Kyröläntie). Puistotielle on merkitty istutettava lehtipuuri.



Ote voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmäkartasta (12/2023). Kaavamuutosalue rajattu punaisella.

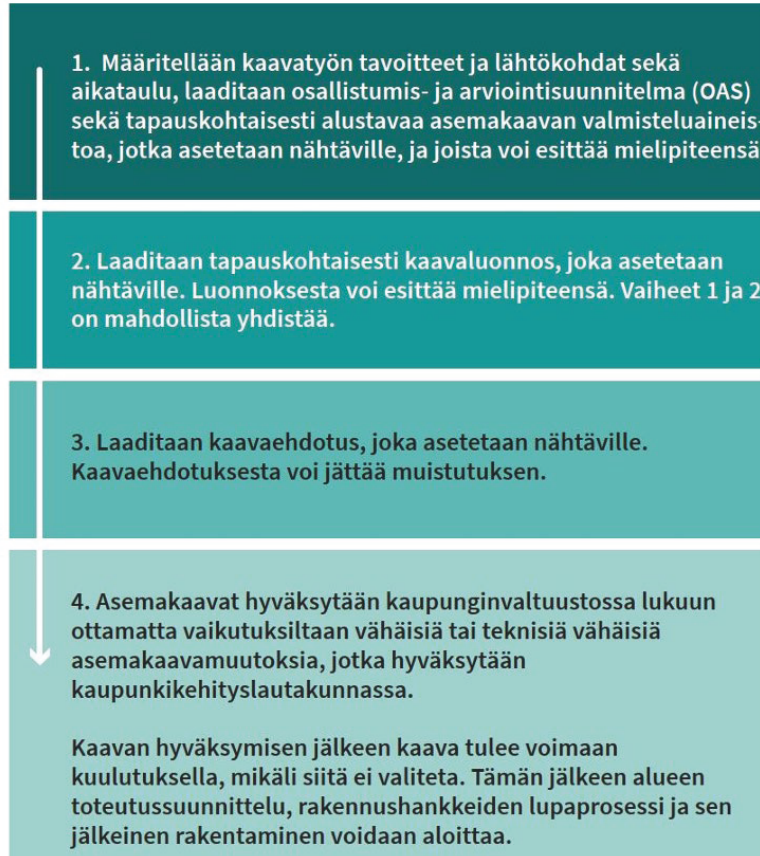
4. Osalliset

- Kaava-alueen maanomistajat
- Naapuritonttien omistajat, haltijat ja asukkaat
- Lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät sekä asukasyhdistykset
- Järvenpään kaupungin asiantuntijaviranomaiset
- Järvenpään Vesi
- Uudenmaan ELY-keskus
- Helsingin kaupungin museo/Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä
- Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymä
- Teknisten verkostojen toimittajayritykset
- Suomen luonnonsuojeluliitto Järvenpää ry
- Järvenpää-Seura ry
- Teleoperaattoriyritykset
- Suomen pakkauskierrätys RINKI Oy
- Muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Osallisia voivat olla myös kaikki kuntalaiset, joita alueen kehittäminen kiinnostaa

5. Miten ja milloin voi osallistua?

5.1 Asemakaavan laatimisvaiheet ja osallistuminen

Kaavoitusprosessin vaiheet (asemakaavan laatiminen tai muutos)



5.2 Tiedottaminen

Kaikista osallisten kuulemisvaiheista tiedotetaan kuuluttamalla kaupungin verkkosivuilla, kuulutukset: [Kuulutukset ja ilmoitukset | Järvenpää \(jarvenpaa.fi\)](#) ja Keski-Uusimaa -lehdessä, sekä lähettämällä kirje asemakaava-alueen ja asemakaava-alueeseen rajoittuvien alueiden maanomistajille ja haltijoille. Lisäksi kuulemisvaiheista tiedotetaan muita osallisia, ja niitä, jotka ovat asemakaavan laatijalta kirjallisesti tiedotusta pyytäneet ja antaneet yhteystietonsa tiedotusta varten. Jos kaavoituksen aikana järjestetään yleisötilaisuus, siitä ilmoitetaan kuulutuksen yhteydessä Järvenpään verkkosivuilla tai erikseen tiedottamalla.

5.3 Aloitusvaihe

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

Keväällä 2024 OASin kanssa on yhdessä nähtävillä suunnitteluvaihtoehtoja (Liite 1) 30 päivää (MRL 62§, MRA 30§) mukaisesti, jotka asetetaan nähtäville mielipiteiden ja lausuntojen antamista varten Järvenpään kaupungin verkkosivuille ja Järvenpää-infoon, sekä tiedotetaan lausunnonantajille.

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

5.4 Valmisteluvaihe

Asemakaavan muutoksen luonnosaineisto ja mahdollinen muu suunnitteluaineisto asetetaan syksyllä 2024 nähtäville 30 päiväksi mielipiteiden antamista varten (MRL 62§, MRA 30§) Järvenpään kaupungin verkkosivuille ja Järvenpää-infoon.

Asemakaavan muutosluonnoksesta pyydetään ennakkolausunnot seuraavilta tarkennetuilta tahoilta:

- Järvenpään Vesi
- Uudenmaan liitto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä
- Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymä
- Vantaan Energia Keski-Uusimaa Oy, lämpöverkot
- Teknisten verkostojen toimittajayritykset
- Auris Energia
- Caruna Oy
- Suomen kaasuenergia Oy
- Teleoperaattoriyritykset
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- DNA Finland Oy
- FNE Finland Oy
- Valokuitunen Oy
- Global Connect Oy
- Täyskuitu Kaakkois-Suomi Oy
- Nivos Oy
- Suomen luonnonsuojeluliitto Järvenpää ry
- Järvenpää-Seura ry
- Suomen pakkauskierrätys RINKI Oy

5.5 Ehdotusvaihe

Valmistelu aineistosta saatujen mielipiteiden ja ennakkolausuntojen pohjalta laaditaan asemakaavan muutosehdotus, jonka kaupunkikehityslautakunta hyväksyy ja asettaa julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (MRL 65§, MRA 27§) sekä pyytää tarvittavat lausunnot.

Asemakaavan muutosehdotus laitetaan nähtäväksi Järvenpään kaupungin verkkosivuille sekä Järvenpää-infoon. Asiasta tiedotetaan osallisille, kuten edellä on kerrottu.

Ehdotusta koskevat muistutukset tulee jättää kirjallisena kuulutuksessa ilmoitettuun määräaikaan mennessä. Kaupunkikehityslautakunta käsittelee ja hyväksyy asemakaavoituksen laatimat vastineet asemakaavamutosehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Mikäli asemakaavamutosehdotusta joudutaan muuttamaan olennaisesti lausuntojen ja muistutusten johdosta, asettaa kaupunkikehityslautakunta sen uudelleen nähtäville ja mahdollisesti myös pyytää uusia lausuntoja. Muussa tapauksessa kaupunkikehityslautakunta esittää ehdotuksen edelleen kaupunginhallituksen ja valtuuston hyväksyttäväksi. Kaupunkikehityslautakunnan päätös, josta

ilmenee kaupungin perusteltu kannanotto (vastine), lähetetään niille osallisille, jotka ovat jättäneet muistutuksen tai ovat sitä aiemmissa vaiheissa kirjallisesti pyytäneet ja jättäneet yhteystietonsa.

5.6 Hyväksymisvaihe

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

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

Asemakaavan voimaantulo lähetetään tiedoksi niille osallisille, jotka ovat sitä aiemmissa vaiheissa kirjallisesti pyytäneet ja antaneet yhteystietonsa.

6. Asemakaavan vaikutusten arviointi

Asemakaavan vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, luontoon ja maisemaan, liikenteeseen, terveyteen, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin arvioidaan kaupungin omana työnä tai tilaustyönä ja tulokset esitetään kaavaselostuksen yhteydessä. Vaikutusten arviointi perustuu alueelta käytössä oleviin perustietoihin, suoritettaviin maastokäynteihin, aluetta koskeviin selvityksiin, osallisilta saataviin lähtötietoihin sekä lausuntoihin ja muuhun palautteeseen. Vaikutusten tarkastelussa hyödynnetään Yleiskaavaa 2040 varten jo tehtyjä arviointeja ja selvityksiä, joiden ajantasaisuudet arvioidaan.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä arvioidaan erityisesti kaavanmukaisesta toteuttamisesta aiheutuvia vaikutuksia suunnittelualueella ja lähiympäristössä. Suunnittelutyön aikana arvioidaan ratkaisun yhdyskuntatekniset vaikutukset, sekä vaikutukset ympäristölliseen ja taloudelliseen kestävytyteen, sekä tärinän ja runkomelun mahdolliset haitat. Suunnittelualueesta toteutetaan myös rakennettavuusselvitys. Alueesta tehdään ilmastovaikutusten arviointi. Kaikki arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

7. Aikatauluarvio

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja valmisteluvaihtoehdot ovat nähtävänä arviolta keväällä 2024 (MRL 63 §) 30 päivää.
- Asemakaavaluonnos on nähtävänä arviolta syksyllä 2024 (MRL 62 §) 30 päivää.
- Kaavoituksen aikana järjestetään tontinluovutuskilpailu.
- Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäväksi arviolta keväällä 2025 (MRL 65 §, MRA 27§) 30 päivää.
- Tavoitteena on, että asemakaavamuutos siirtyy hyväksymiskäsittelyyn (Kauke ltk, KH ja KV) syksyllä 2025.

8. Mielipiteet aloitusvaiheessa

Onko alueella tärkeitä paikkoja, kehittämiskohteita tai ongelmia, joita ei ole lähtötiedoissa huomioitu? Jos haluat tuoda esiin omia näkemyksiäsi suunnittelualueeseen liittyen, ota yhteyttä suoraan asemakaavan valmistelijaan (ks. yhteystiedot alla). Vuonna 2020 valmistuneen hulevesikyselyn tulokset otetaan huomioon valmistelussa.

9. Yhteystiedot

Järvenpää-info
040315 2880
info(at)jarvenpaa.fi
Sibeliuksenkatu 8, PL 41, 04401 Järvenpää
www.jarvenpaa.fi

Asemakaavoitus

Kaavasuunnittelija, p. 040 315 2979
Werner Vähä-Impola
Kaupunkikuva-arkkitehti, p. 040 315 2455
Maria Suutari-Jääskö
Asemakaava-arkkitehti, p. 040 315 3886
Paula Kinnunen

Liikenne

Liikenneinsinööri, p. 040 315 2617
Timi Veikkolainen

Maankäyttö- ja karttapalvelut

Maanmittausinsinööri, p. 040 315 3752
Erika Märkälä

Kaupunkitekniikan suunnittelu






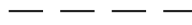

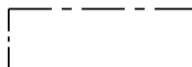
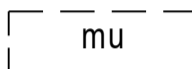


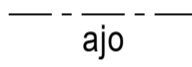
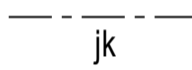
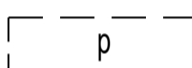
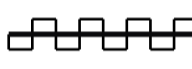
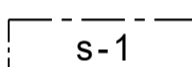
Suunnittelu- ja valvontainsinööri, p. 040 315 2144
Veera Bergström

Järvenpään Vesi

Vesihuoltopäällikkö, p. 040 315 2033
Teemu Keitaanpää

Sähköpostiosoitteet ovat muotoa: etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi

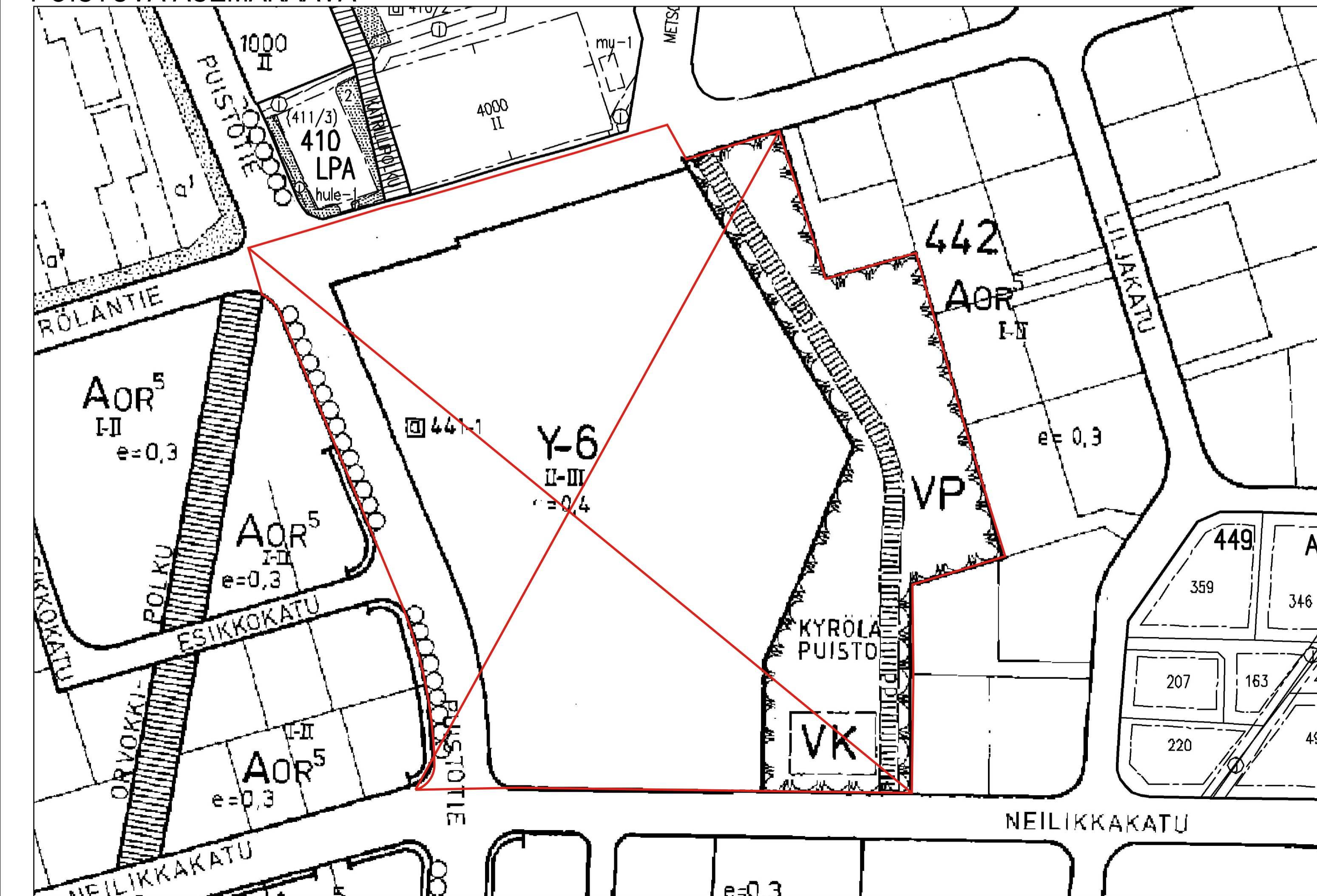
ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

	0102000 ASUINPIENTALOJEN KORTTELIALUE.
	0502000 LÄHIVIRKISTYSALUE.
	1201100 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	1203000 Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	1204100 Osa-alueen raja.
	1205100 Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	1206000 Ohjeellinen tontin raja.
KYRÖLÄNPU	1212100 Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
1500	1213000 Rakennusoikeus kerrosalaneliometreinä.
II	1217000 Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	1227000 Rakennusala.
	1231202 Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa enintään 10 m ² suuruisen puistomuuntamon.
	1243007 Säilytettävä tai istutettava puusto.
	1244000 Katu.
	1251100 Ajoyhteys.
	1253000 Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.
	1255003 Ohjeellinen pysäköimispaikka.
	1263000 Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	1272004 Suojeltava alueen osa, jota on hoidettava niin, että maiseman luonne ei oleellisesti muutu.

Asemakaavan muutosluonnos
Nähtävillä 30.10. - 28.11.2024



POISTUVA ASEMAKAAVA



JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

Tempakanmäki
ASEMAKAAVAN MUUTOS
1 : 1000

Asemakaavan muutos koskee:
Järvenpään kaupungin 4. kaupunginosan (Kyrölä) korttelin 186-4-439 tonttia 3, puisto- ja katualueita ja puistoalueen kortteleita 186-401-1-2575 ja osaa korttelista 186-401-1-2666, katualueen kortteleita 4-9901-0, 186-401-1-1130, 186-401-1-1131, osa 186-401-1-2666, 186-401-1-2640.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:
Järvenpään kaupungin 4. kaupunginosan (Kyrölä) kortteli 186-4-xx asuinpientalorakennusten korttelialue (AP), lähivirkistysalue (VL) ja katualue.

Asemakaavan muutoksella poistuu:
Järvenpään kaupungin 4. kaupunginosan (Kyrölä) korttelin 186-4-439 tontti 3, yleisten rakennusten korttelialue (Y-6) ja puistoalue (VP).
Tämän asemakaavan korttelialueille on laadittava erillinen tonttijako.

Käsittelyvaiheet:
Nähtävänä MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti
30.10. - 28.11.2024
Kaupunkikehityslautakunta pvm §
Nähtävänä MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti

Kaupunkikehityslautakunta pvm §
Kaupunginhallitus pvm §
Kaupunginvaltuusto pvm §

KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT

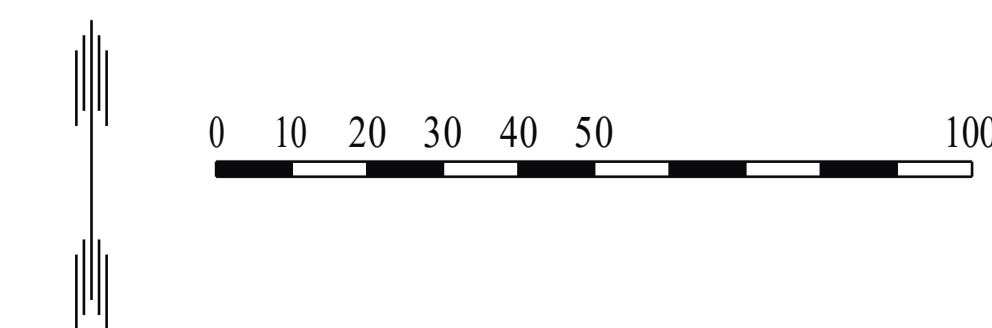
 **JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI**
Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

Päiväys 30.10.2024
Tarkistettu

JARDno 2024-48
Kaavatunnus 040021
Suunnittelija Wernerin Vähä-Impola
Piirtäjä Wernerin Vähä-Impola
Tallennusnimi Tempakanmäki
Mittakaava 1:1000
Koordinaatisto ETRS GK 25, N 2000

Hannele Selin
Kaavoitusjohtaja

Wernerin Vähä-Impola
Arkkitehti



LAUSUNTOJEN JA MIELIPITEIDEN LYHENNELMÄT JA VASTINEET

Vireilletulo (15.5.2024) ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville 15.5.2024 alkaen

Mielipiteitä pyydettiin toimittamaan 13.6. mennessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on esitetty 4 lausuntoa.

Tempakanmäen asemakaavamuutokseen saatiin yhteensä 25 mielipidettä. 24 mielipidettä vastaanotettiin suunnitelmavaihtoehtojen nähtävillä oloaikana eli 15.5.–13.6.2024. Loput mielipiteistä saapuivat nähtävillä olon jälkeen.

Mielipiteiden vastineet on annettu aihepiireittäin. Jokaisen mielipiteen alle on esitetty aihepiirit, joita kyseisessä mielipiteessä on käsitelty.

Yhteenveto sekä asemakaavoituksen vastineet:



Lausunto 1: Telia Finland Oyj, 15.5.2024

Lyhennelmä

Telia ilmoitti, että asemakaavan muutosalueella sijaitsee Telian kaapeleita, joiden siirto ja suojaus tulee ottaa huomioon mahdollisten maanrakennustöiden yhteydessä.

Siirto ja suojaustarpeista on oltava yhteydessä Teliaan hyvissä ajoin ennen maanrakennustöiden alkua. Kaapelien katkaisua on vältettävä, sekä työt on suunniteltava sivuttaissiirtoina ja tuentoina vain pakottavista syistä. Ennen töiden aloittamista pitää olla siirron maksaja selvillä, korvaava siirtoreitti oltava valmiina ja vanha reitti toimintakuntoinen. Siirto ja suojauskustannukset kuuluvat tilaajan maksettaviksi, ellei toisin ole sovittu (MRL, maankäyttö- ja rakennuslaki). Johtosiirto on suunniteltava Telian kanssa yhteistyössä.

Vastine:

Kaapelilinjan sijainti on otettu huomioon mahdollisuuksien mukaan asemakaavan muutoksen valmistelussa ja suunnittelua tehdään tarvittavilta osin Telian kanssa yhteistyössä. Kyröläntien varteen on osoitettu asuinrakentamista, jonka vuoksi linjan sijaintia on siirrettävä Kyröläntien katuverkon yhteyteen.



Lausunto 2: Keski-Uudenmaan Vesi kuntayhtymä, 16.5.2024

Lyhennelmä

Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymän ilmoittaa runkovesijohdon kulkevan asemakaavan muutosalueella ja että tämä tulee huomioida suunnittelussa.

Vastine:

Runkovesijohdon sijainti on otettu huomioon asemakaavan muutoksen valmistelussa. Runkovesijohdon sijaintia ei muuteta. Johto ja riittävä suojaetäisyys osoitetaan Puistotien ja Kyröläntien katualueella.



Lausunto 3: Järvenpään vesi, 23.5.2024

Lyhennelmä

Järvenpään Vesi ilmoittaa, että alueella on valmis vesihuollon verkosto ja tuleva tonttijako tulee suunnitella siten, ettei alueelle synny tarvetta vesihuollon lisärakentamiselle. Kaikille tonteille tulee varata liittymismahdollisuus (tonttijohdoilla) 20 metrin päähän vesihuollon runkolinjoista, ilman rasitetarpeita. Nykyisten rakennusten tonttijohtojen (vesijohto, jätevesi ja hulevesi), siirto ja korjauskustannuksista vastaa tontin omistaja.

Vastine:

Lausunto otetaan huomioon asemakaavan muutoksen valmistelussa ja suunnittelua tehdään tarvittavilta osin yhteistyössä Järvenpään veden kanssa. Asemakaavan muuttuessa huolehditaan, että kaikille asuinrakentamiseen tuleville tonteille varataan liittymismahdollisuus 20 metrin päähän vesihuollon runkolinjoista ilman rasitetarpeita.



Lausunto 4: Caruna, 29.5.2024

Lyhennelmä

Caruna lähetti tiedoksi sähköjakeluverkkokartan ja totesi että alueella on nykyistä sähköverkkoa. Caruna pitää todennäköisenä, että alueelle tarvitaan uusia kaapelointeja ja mahdollisesti uusi muuntamo. Tarvittavat johto- ja laitesiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Siirtojen edellytys on, että sähköverkolle järjestyy uusi pysyvä sijainti. Caruna toivoo mahdollisuutta lausua myös kaavoituksen seuraavissa vaiheissa.

Vastine:

Lausunto otetaan huomioon asemakaavan muutoksen valmistelussa ja suunnittelua tehdään tarvittavilta osin Carunan kanssa yhteistyössä. Carunan johto on osin asemakaavan muutoksessa osoitetulla asuinkorttelialueella ja tulee siirtää katuverkon yhteyteen. Muuntamolle on osoitettu alustava sijainti, jota voidaan tarkentaa Carunan kanssa asemakaavaprosessin edetessä.



Mielipide 1: Yksityishenkilö, 15.5.2024

Lyhennelmä

Mielipiteen lähettäjä toivoo, että alueen nykyiset viheralueet säilyvät ennallaan ja ovat kaikille saavutettavia. Lisäksi osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä nähtävillä olleista suunnitteluvaihtoehdoista VEC Viherhalkeama on paras asemakaavan muutoksen valmisteluun.

Vastine:

Vastineet on koottu ja jaettu aihepiireittäin. katso kohdat:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä esitetyt suunnitelmavaihtoehdot
- Tempakanmäen nykyinen käyttö ja tuleva kehitys
- Puustoinen mäkialue

Mielipide 2: Yksityishenkilö, 21.5.2024

Lyhennelmä

Mielipiteen lähettäjä toivoo, että alueen suunnittelussa huomioidaan nykyisten asukkaiden viihtyvyys varmistamalla mäkialueen saavutettavuus ja säilyttämällä viheralueet ennallaan. Hän esittää, että suunnitteluvaihtoehdoissa virkistysalue olisi vain uusien asuinkortteleiden käytössä, jonka takia uudisrakentamisen tulisi sijaita vain tasaisilla alueilla.

Vastine:

Vastineet on koottu ja jaettu aihepiireittäin. katso kohdat:



- Tempakanmäen nykyinen käyttö ja tuleva kehitys
- Asemakaavan vaikutusten arviointi
- Puustoinen mäkialue

Mielipide 3: Yksityishenkilö, kaksi allekirjoittanutta, päivätty

23.5.2024

Lyhennelmä

Mielipiteen lähettäjät pitävät suunnitteluvaihtoehtoa VEA Kolmisointu parhaana mäkialueelle suunniteltujen yhteyksien vuoksi. Lähettäjät toivovat, että asemakaavan muutosta kehitetään poistamalla itäpuoleinen rakentaminen ja länsipuoleisen rakentamisen osoittaminen tiiviimmin muuttamalla rakennusten suuntia.

Vastine:

Vastineet on koottu ja jaettu aihepiireittäin. katso kohdat:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä esitetyt suunnitelmavaihtoehdot
- Uudisrakentaminen asemakaavan muutosalueella

Mielipide 4: Yksityishenkilö, 27.5.2024

Lyhennelmä

Mielipiteessä esitetään, että mikään kolmesta asemakaavan muutoksen suunnitteluvaihtoehdosta ei palvele kaikkia kyröläläisiä väljyyden vähetessä ja lähiluonnon



osuuden pienentyessä. Muutoksella koetaan olevan lukuisia välillisiä negatiivisia vaikutuksia, joita perustellaan yksityiskohtaisesti asiantuntija-artikkelein ja kaupungin strategian tavoittein. Suunnitelmaa toivotaan kehitettäväksi siten, että asuinrakentamisen määrää vähennetään merkittävästi säilyttäen koko mäki virkistysalueena ja suurin osa viljelypalsta-alueesta nykyisessä käytössä. Mielenpöytäehdotetulle ratkaisulle esitetään olevan myönteisiä vaikutuksia terveyteen, elinympäristöön ja ilmastoon.

Vastine

Vastineet on koottu ja jaettu aihepiireittäin. katso kohdat:

- Tempakanmäen nykyinen käyttö ja tuleva kehitys
- Asemakaavan vaikutusten arviointi
- Palstaviljelyalue
- Puustoinen mäki-alue

Mielipide 5: Yksityishenkilö, päivätty 27.5.2024

Lyhennelmä

Mielipiteen lähettäjä pitää suunnitteluvaihtoehtoa VEC Viherhalkeama parhaana esitetyistä vaihtoehtoista mutta muuttamalla niin, että itäpuolelle esitetty rakentaminen siirretään tiiviimmin alueen länsipuolelle ja rakennusten päädyt suunnataan kohti katuja.

Viheryhteyttä toivotaan vaihtoehdon A Kolmisoinnun ja puistoaluetta vaihtoehdon C Viherhalkeaman mukaisesti. Mielenpöytäehdotetulle ratkaisulle esitetään, että Puistotiellä riittää jalkakäytävä ja pyöräily vain tien länsipuolella.

Vastine:

Vastineet on koottu ja jaettu aihepiireittäin. katso kohdat:



- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä esitetyt suunnitelmavaihtoehdot
- Puustoinen mäkialue
- Uudisrakentaminen asemakaavan muutosalueella
- Liikenne

Mielipide 6: Yksityishenkilö, päivätty 27.5.2024

Lyhennelmä

Mielipiteessä pyydetään, että puustoiselle mäelle ei suunnitella asuinrakentamista.

Vastine:

Vastineet on koottu ja jaettu aihepiireittäin. katso kohdat:

- Puustoinen mäkialue

Mielipide 7: Yksityishenkilö, 27.5.2024

Lyhennelmä

Mielipiteessä esitetään, että esitetyistä suunnitelmavaihtoehdoista VEC Viherhalkeama on paras muuttamalla niin, että itäpuolelle esitetty rakentaminen siirretään tiiviimmin alueen länsipuolelle. Mielipiteessä esitetään myös, että itäpuolen viljelypalstat tulee säilyttää tai muuttaa puistoalueeksi perustellen ja viitaten yleiskaavaan. Mielipiteessä toivotaan huomioon otavana myös koulun alueen kasvava liikenne ja että vaihtoehdossa esitetty parkkipaikka Kyröläntien varrella muutetaan viheralueeksi.



Vastine:

Vastineet on koottu ja jaettu aihepiireittäin. katso kohdat:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä esitetyt suunnitelmavaihtoehdot
- Tempakanmäen nykyinen käyttö ja tuleva kehitys
- Palstaviljelyalue
- Puustoinen mäkialue
- Uudisrakentaminen asemakaavan muutosalueella
- Liikenne

**Mielipide 8: Yksityishenkilö, päivätty 24.5.2024, saapunut
27.5.2024****Lyhennelmä**

Mielipiteessä esitetään huoli asemakaavan muutosalueen lähiympäristön liikennemäärän kasvusta ja sen aiheuttamasta melusta ja toivotaan toimenpiteitä sen hillitsemiseksi esimerkiksi hidasteilla.

Vastine:

Vastineet on koottu ja jaettu aihepiireittäin. katso kohdat:

- Asemakaavan vaikutusten arviointi
- Liikenne



Mielipide 9: Yksityishenkilöt, kaksi allekirjoittanutta päivätty 27.5.2024, saapunut 28.5.2024

Lyhennelmä

Mielipiteen lähettäjät esittävät suunnitelmavaihtoehdon C Viherhalkeaman olevan paras.

Vastine:

Vastineet on koottu ja jaettu aihepiireittäin. katso kohdat:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä esitetyt suunnitelmavaihtoehdot

Mielipide 10: Yksityishenkilö, 28.5.2024

Lyhennelmä

Mielipiteen lähettäjä esittää suunnitteluvaihtoehdon C Viherhalkeaman olevan paras.

Vastine:

Vastineet on koottu ja jaettu aihepiireittäin. katso kohdat:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä esitetyt suunnitelmavaihtoehdot



Mielipide 11: Yksityishenkilö, 3.6.2024

Lyhennelmä

Mielipiteen lähettäjä toivoo, että suunnittelussa huomioidaan lähistön asukkaiden virkistysmahdollisuudet viheralueella ja alueen saavutettavuus julkisena tilana. lähettäjä kokee, että suunnitelman mukaisesti rakennettuna suunniteltu virkistysalue olisi vain uusien asuinpientalokortteleiden käytössä. Mielipiteessä myös korostetaan paikallisten aktiivista palstaviljelyalueen käyttöä nykyisellä puistoalueella.

Mielipide esittää, että suunnitelmavaihtoehdoista A Kolmisointu on paras jatkokehittämiselle johtuen rakentamisen sijainneista, pohjois–etelä-suuntaisesta yhteydestä virkistysalueelle, sekä Kyröläntien ja Metsolantien risteyksen huomiointi. Muutoksena vaihtoehtoon toivotaan itäpuoleisen rakentamisen siirtämistä tiivistämään länsipuolta ja rakennusten päät suuntaamaan kohtisuoraan katuverkkoon nähden.

Mielipiteen mukana on liitekartta, jossa esitetään vaihtoehto A Kolmisoinnun pohjoisosassa mäellä esitettyjen rakennusten siirtoa lähemmäs Kyröläntietä ja kaakkoisosan rakennusryhmän pohjoisimpien rakennusten poistamista suunnitelmasta.

Vastine:

Vastineet on koottu ja jaettu aihepiireittäin. katso kohdat:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä esitetyt suunnitelmavaihtoehdot
- Asemakaavan vaikutusten arviointi
- Palstaviljelyalue
- Puustoinen mäkialue
- Uudisrakentaminen asemakaavan muutosalueella
- Liikenne



Mielipide 12: Yksityishenkilö, 3.6.2024

Lyhennelmä

Mielipiteen lähettäjä esittää, että kaavamuutos lisää alueen liikennettä ja rauhattomuutta, eikä asemakaavan muutosalueen itäpuolelle tai palstaviljelyalueelle saa rakentaa, koska muutos vaikuttaisi puistoalueeseen tehden alueesta sisäpihamaisen. Mielipiteessä lisärakentamista toivotaan vain länsipuolelle.

Vastine:

Vastineet on koottu ja jaettu aihepiireittäin. katso kohdat:

- Tempakanmäen nykyinen käyttö ja tuleva kehitys
- Palstaviljelyalue
- Puustoinen mäkialue
- Uudisrakentaminen asemakaavan muutosalueella
- Liikenne

Mielipide 13: Yksityishenkilö, 3.6.2024

Lyhennelmä

Mielipiteessä esitetään, että itäpuolelle osoitettu rakentaminen siirretään tiiviimmin alueen länsipuolelle ja rakennusten päädyt kohti katualueita. Viheryhteyttä toivotaan vaihtoehdon A Kolmisoinnun mukaisesti ja puistoaluetta vaihtoehdon C Viherhalkeaman mukaisesti. Palstaviljelyalueen toivotaan säilyvän alueella, viitaten yleiskaavaan ja käsitykseen siitä, että yleiskaavassa olisi maininta alueen säilymisestä puistoalueena palstaviljelytoiminnan loppuessa. Mielipiteessä toivotaan lisäksi huolehdittavan koulun alueen liikenneturvallisuudesta varsinkin Kyröläntien ja Metsolantien risteyksessä ja esitetään, että Puistotiellä riittää tien länsipuolella jalkakäytävä ja pyöräily.



Vastine:

Vastineet on koottu ja jaettu aihepiireittäin. katso kohdat:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä esitetyt suunnitelmavaihtoehdot
- Tempakanmäen nykyinen käyttö ja tuleva kehitys
- Asemakaavan vaikutusten arviointi
- Palstaviljelyalue
- Puustoinen mäkialue
- Uudisrakentaminen asemakaavan muutosalueella
- Liikenne

Mielipide 14: Yksityishenkilö, 6.6.2024

Lyhennelmä

Mielipiteessä esitetään, että suunnitelmavaihtoehdoista C Viherhalkeama on paras muuttamalla niin, että itäpuolelle esitetty rakentaminen siirtyy tiiviimmin alueen länsipuolelle ja rakentaminen Puistotiellä olisi kolmekerroksista. Länsipuolelle ehdotetaan, että rakennusten väleistä olisi näkymät mäelle ja väleihin istutettavan puita.

Mielipiteessä toivotaan viheryhteyttä vaihtoehdon A Kolmisoinnun mukaisesti ja puistoaluetta vaihtoehdon C Viherhalkeaman mukaisesti. Palstaviljelyalueen toivotaan säilyvän alueella, viitaten yleiskaavaan ja käsitykseen siitä, että yleiskaavassa olisi maininta alueen säilymisestä puistoalueena palstaviljelytoiminnan loppuessa.

Mielipiteessä esitetään, että Puistotiellä ja Kyröläntiellä riittää teiden vastakkaisella puolella jalkakäytävät. Lisäksi toivotaan huolehdittavan koulun alueen liikenneturvallisuudesta varsinkin Kyröläntien ja Metsolantien risteyksessä.



Vastine:

Vastineet on koottu ja jaettu aihepiireittäin. katso kohdat:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä esitetyt suunnitelmavaihtoehdot
- Tempakanmäen nykyinen käyttö ja tuleva kehitys
- Palstaviljelyalue
- Puustoinen mäkialue
- Uudisrakentaminen asemakaavan muutosalueella
- Liikenne

Mielipide 15: Kyrölän palstaviljelijät, kirjoittaja ja 31 allekirjoittanutta 12.6.2024

Lyhennelmä

Mielipiteessä on 31 allekirjoitusta. Mielipiteessä esitetään viljelypalstojen ja metsäisen mäkialueen säilyttämistä alueella. Palstaviljelyn säilyttämistä perustellaan muun muassa toiminnan yleisterveydellisillä vaikutuksilla, yhteisöllisyyttä edistävänä ja hiilineutraaliuden säilyttämisellä. Mielipiteessä selostetaan, että palstaviljely on lähiasukkaiden käytössä ja sen kannalta sijainniltaan toimiva. Palstaviljelytoiminnan muistisairauksia edistävää ominaisuutta perustellaan muistiliiton selvityksellä vuodelta 2019.

Mielipiteen lähettäjät suosivat suunnitelmavaihtoehtoa A Kolmisointu, perustellen palstaviljelyn alueen säilymistä puistoalueena. Mielipiteessä toivotaan, että koko metsä- ja palstaviljelyalue säilytetään ja palstojen viereen ei esitetä rakentamista tai parkkialueita.

Vastine:

Vastineet on koottu ja jaettu aihepiireittäin. katso kohdat:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä esitetyt suunnitelmavaihtoehdot
- Tempakanmäen nykyinen käyttö ja tuleva kehitys
- Asemakaavan vaikutusten arviointi
- Palstaviljelyalue
- Puustoinen mäkialue
- Uudisrakentaminen asemakaavan muutosalueella
- Liikenne

Mielipide 16: Tanhuniityn asukasyhdistys, Kyrölän päiväkodin vanhempainyhdistys, Föreningen Folkhälsan daghem i Träskanda r.f (sisältäen Folkhälsan päiväkodin vanhempainyhdistyksen), Hyvä Kasvaa Järvenpäässä, 12.6.2024

Lyhennelmä

Mielipide on neljän alueella toimivan yhdistyksen yhdessä allekirjoittama.

Mielipiteessä esitetään, että suunnitteluvaihtoehdot eivät vastaa yleiskaavan tavoitetta säilyttää Tempakanmäen metsäinen kukkula ja ottavan huomioon riittäväällä tavalla maisemallisia sekä luonto- ja hyvinvointiarvoja. Mielipiteessä listataan suunnittelussa huomioitaviksi asioiksi puuston koskemattomana ja metsän pohjan vahingoittumattomana säilyttämisen, kulkuyhteyksien turvaamisen mäelle eri suunnista, mäen maisema-arvon huomioimisen rakennuskorkeudessa ja palstaviljelyn mahdollistaminen jatkossa. Lisäksi mielipiteessä korostetaan lähimetsän käyttöä lasten opetustarkoituksissa ja perustellaan



säilyttämistä sosiaalisuuteen, elinympäristöön ja terveyteen liittyvillä positiivisilla vaikutuksilla.

Vastine:

Vastineet on koottu ja jaettu aihepiireittäin. katso kohdat:

- Suunnittelun tavoitteet, vaikuttaminen ja päätöksenteko
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä esitetyt suunnitelmavaihtoehdot
- Tempakanmäen nykyinen käyttö ja tuleva kehitys
- Asemakaavan vaikutusten arviointi
- Palstaviljelyalue
- Puustoinen mäkialue
- Uudisrakentaminen asemakaavan muutosalueella
- Liikenne

Mielipide 17: Yksityishenkilö, 12.6.2024

Lyhennelmä

Mielipiteessä korostetaan, että alueelle kohdistuvan rakentamisen ei tulisi vaikuttaa alueen luontoon vedoten mäkialueen luonnollisiin, maisemallisiin ja virkistysellisiin arvoihin. Lähettäjä toivoo, että rakentaminen keskittyy Puistotien ja Neilikkakadun kulmiin ilman että ne vaikuttavat metsäisen alueen kulkuyhteyksiin ja huomioi mäen maisemalliset arvot rakennuskorkeudessa.

Mielipiteessä toivotaan myös mahdollisuutta tutkia liikunnallisten toimintojen säilymistä tai toteuttamista alueen kaikille käyttäjille, koska Kyrölän koulun pihalla olevat toiminnot koetaan rajaavan koulun ulkopuoliset pois.



Vastine:

Vastineet on koottu ja jaettu aihepiireittäin. katso kohdat:

- Tempakanmäen nykyinen käyttö ja tuleva kehitys
- Asemakaavan vaikutusten arviointi
- Puustoinen mäkialue
- Uudisrakentaminen asemakaavan muutosalueella
- Liikenne

Mielipide 18: Yksityishenkilö, 12.6.2024**Lyhennelmä**

Mielipiteessä vastustetaan mäen ja metsikön hävittämistä.

Vastine:

Vastineet on koottu ja jaettu aihepiireittäin. katso kohdat:

- Puustoinen mäkialue

Mielipide 19: Yksityishenkilö, kolme allekirjoittanutta, päivätty**6.6.2024, saapunut 12.6.2024****Lyhennelmä**

Mielipiteessä esitetään, että suunnitelmavaihtoehdoista C Viherhalkeama on paras muuttamalla niin, että itäpuolelle esitetty rakentaminen siirtyy tiiviimmin alueen länsipuolelle ja rakentaminen Puistotiellä on kolmekerroksisena. Länsipuolelle ehdotetaan, että rakennusten väleistä olisi näkymät mäelle ja väleihin istutettavan puita.



Mielipiteessä toivotaan viheryhteyttä vaihtoehdon A Kolmisoinnun mukaisesti ja puistoaluetta vaihtoehdon C Viherhalkeaman mukaisesti. Palstaviljelyalueen toivotaan säilyvän alueella, viitaten yleiskaavaan ja väitteeseen, että yleiskaavassa olisi maininta palstaviljelytoiminnan loppuessa alueen tulisi säilyä edelleen puistoalueena.

Mielipiteessä esitetään, että Puistotiellä ja Kyröläntiellä riittää teiden vastakkaisella puolella asemakaavan muutosalueesta jalkakäytävät. Lisäksi toivotaan huolehdittavan koulun alueen liikenneturvallisuudesta varsinkin Kyröläntien ja Metsolantien risteyksessä.

Vastine:

Vastineet on koottu ja jaettu aihepiireittäin. katso kohdat:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä esitetyt suunnitelmavaihtoehdot
- Tempakanmäen nykyinen käyttö ja tuleva kehitys
- Palstaviljelyalue
- Puustoinen mäkialue
- Uudisrakentaminen asemakaavan muutosalueella
- Liikenne

Mielipide 20: Yksityishenkilö, 13.6.2024

Lyhennelmä

Mielipiteessä esitetään, että vain entisen nuorisotalon paikalle tulisi osoittaa rakentamista. Ehdotusta lähettäjä perustelee puuston ja aluskasvillisuuden säilyttämisen myönteisillä vaikutuksilla sosiaalisuuteen, elinympäristöön ja terveyteen ja korostaa lähimetsän käyttöä erilaisiin opetustarkoituksiin.

Vastine:



Vastineet on koottu ja jaettu aihepiireittäin. katso kohdat:

- Asemakaavan vaikutusten arviointi
- Puustoinen mäkialue
- Uudisrakentaminen asemakaavan muutosalueella

Mielipide 21: Yksityishenkilö, 13.6.2024

Lyhennelmä

Mielipiteessä arvioidaan suunnitelmassa esitetyn lähivirkistysalueen jäävän asuinkortteleiden keskelle, joka ei lisää alueen viihtyisyyttä ja vaikuttaa peruuttamattomasti alueen luonnon monimuotoisuuteen. Mielipiteessä kysytään ovatko työmaan aikaisen melun tuomat haitat otettu huomioon eläinten ja naapureiden kannalta. Asuinkortteleita esitetään suunniteltavaksi entisille rakennuspaikoille, vaihtoehtojen rakennustehokkuutta vähennettäväksi ja metsäinen kukkula, ja muut luontoalueet sekä katupuut säilytettäväksi luonnontilaisena. Mielipiteessä esitetään lisäksi huoli liikenteen lisääntymisestä ja liikenneturvallisuudesta Neilikkakadulla, Puistokadulla ja näiden risteyksessä. Mielipiteessä edellytetään viheryhteyden säilyttämistä Neilikkakadun kaakkoiskulmalta tai suojatien kohdalta mäen yli kaupalle ja koululle.

Vastine:

Vastineet on koottu ja jaettu aihepiireittäin. katso kohdat:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä esitetyt suunnitelmavaihtoehdot
- Asemakaavan vaikutusten arviointi
- Puustoinen mäkialue
- Uudisrakentaminen asemakaavan muutosalueella
- Liikenne



Mielipide 22: Yksityishenkilö, 13.6.2024

Lyhennelmä

Mielipiteessä esitetään, että suunnitteluvaihtoehdoista C Viherhalkeama on paras muuttamalla niin, että palstaviljelyalue säilyy ja puustoiset alueet ovat kaikkien käytettävissä. Itäpuolelle esitetty rakentaminen poistetaan ja länsipuolen rakentaminen tiivistetään viistoon suhteessa teihin mahdollistamaan näkymiä mäkialueelle ja puita istutettavan väleihin.

Mielipiteessä toivotaan viher- ja virkistysyhteyttä Kyröläntieltä Neilikkakadulle asti niin, että palstaviljelyalueelle ei rakenneta ja mäkialue jää kaikkien käyttöön. Mielipiteessä viitataan myös yleiskaavaan ja väitteeseen, että yleiskaavassa on tieto palstaviljelyalueen säilyminen puistoalueena, vaikka viljely loppuisi.

Mielipiteessä esitetään, että Puistotiellä ja Kyröläntiellä riittää teiden vastakkaisella puolella jalkakäytävät. Lisäksi toivotaan huolehdittavan alueen liikenneturvallisuudesta varsinkin Kyröläntien ja Metsolantien risteyksessä poistamalla risteykseen suunniteltu parkkialue.

Vastine:

Vastineet on koottu ja jaettu aihepiireittäin. katso kohdat:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä esitetyt suunnitelmavaihtoehdot
- Tempakanmäen nykyinen käyttö ja tuleva kehitys
- Asemakaavan vaikutusten arviointi
- Palstaviljelyalue
- Puustoinen mäkialue
- Uudisrakentaminen asemakaavan muutosalueella



- Liikenne

Mielipide 23: Yksityishenkilö, kaksi allekirjoittanutta 13.6.2024

Lyhennelmä

Mielipiteessä pyydetään huomioimaan eri järjestöjen yhteisen kirjelmän ja että viheraluetta ei saa poistaa.

Vastine:

Vastineet on koottu ja jaettu aihepiireittäin. katso kohdat:

- Suunnittelun tavoitteet, vaikuttaminen ja päätöksenteko
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä esitetyt suunnitelmavaihtoehdot
- Tempakanmäen nykyinen käyttö ja tuleva kehitys
- Asemakaavan vaikutusten arviointi
- Palstaviljelyalue
- Puustoinen mäkialue
- Uudisrakentaminen asemakaavan muutosalueella
- Liikenne

Mielipide 24: Yksityishenkilö, kaksi allekirjoittanutta, 13.6.2024

Lyhennelmä

Mielipiteessä mainitaan rakennusvalvonnan kanssa käydystä keskustelusta liittyen Tempakanmäkeen ja viljelypalstojen tulevaisuuteen. Tämän keskustelun perusteella mielipiteen antaja on jäänyt käsitykseen, että jos palstaviljely loppuisi alueella se jäisi puistoalueeksi.



Mielipiteessä kommentoidaan jokaista esitettyä suunnitelmavaihtoehtoa. Vaihtoehto A Kolmisointu koetaan parhaimmaksi vaihtoehdoksi palstaviljelyalueen säilymisen vuoksi mutta samalla vaihtoehto vaikuttaa liian sisäpihamaiselta uusille ympäröiville rakennuksille. Vaihtoehto B Mäkipuisto koetaan kaikkein huonoimmaksi viitesuunnitelman rakennusten ja parkkialueiden sijaintien sekä mäkialueen sulkeutuneisuuden takia. Vaihtoehto C Viherhalkeama koetaan sisältävän samoja ongelmia kuin vaihtoehto B. Lisäksi mielipiteessä korostetaan Metsolantien ja Kyröläntien risteyksen vaarallisuutta ja koululiikenteen turvallisuutta. Mielipide pitää hyvänä leveää viherkaistaletta Neilikkakadulla ja ehdottaa, että rakennukset suunniteltaisiin vain länsipuolelle niin, että rakennusten väleistä on näkymät mäelle ja, että itäpuolelle osoitettu rakentaminen poistetaan.

Mielipiteessä toivotaan mahdollisimman leveää viheryhteyttä pohjois–etelä-suuntaisesti jättämällä kumpare rakentamatta ja säilyttämällä vanha puusto kumpareella. Lisäksi toivotaan palstaviljelyn säilyvän alueella ja muuttaen palstaviljelyn puistoalueeksi viitaten aikaisempaan keskusteluun rakennusvalvonnan kanssa ja palstaviljelyn tuovan sosiaalisia, terveydellisiä ja luontaisia arvoja alueelle.

Mielipiteessä esitetään, että Puistotiellä ja Kyröläntiellä riittää teiden vastakkaisella puolella jalkakäytävät. Lisäksi toivotaan huolehdittavan koulun alueen liikenneturvallisuudesta varsinkin Kyröläntien ja Metsolantien risteyksessä. Samalla toivotaan, että voimassa olevan asemakaavan kevyen liikenteenväylä toteutettaisiin palstojen ja mäen välille.

Mielipiteessä ehdotetaan jätteidenkierrätyspisteen siirtämistä pois alueen keskeltä.

Mielipiteessä toivotaan, että asemakaavassa huomioidaan ympäröivät rakennetut talot ja niiden ikkuna- ja parvekeratkaisut.

Viherkaistaleen säilytys siten, että uudet rakennukset sijaitsevat ainoastaan Kyröläntiellä vastapäätä moduulikoulua ja Neilikkakadulle saakka vaihtoehto C Viherhalkeaman mukaisesti.



Positiivisena mielipiteessä pidetään sitä, ettei suunnitelmissa tule lisää katua.

Mielipiteen perusteluksi esitetään tai viitataan seuraaviin asiakirjoihin: Kestävä kaupunki – Kaupunkivihreä tiivistyvissä kaupungeissa ja Euroopan Unionin ennalistamisasetus.

Vastine:

Vastineet on koottu ja jaettu aihepiireittäin. katso kohdat:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä esitetyt suunnitelmavaihtoehdot
- Tempakanmäen nykyinen käyttö ja tuleva kehitys
- Asemakaavan vaikutusten arviointi
- Palstaviljelyalue
- Puustoinen mäkialue
- Uudisrakentaminen asemakaavan muutosalueella
- Liikenne

Mielipide 25: Asunto Oy Kyröläntie 4-6, kaksi allekirjoitusta, päivätty 28.8.2024

Lyhennelmä

Mielipide sisältää Tempakanmäen asemakaavan muutoksen lisäksi myös Stenbackan ja Tanhumäen asemakaavaan liittyvää asiaa. Lyhennelmään on rajattu ainoastaan Tempakanmäkeen liittyvät mielipiteet.

Mielipiteessä esitetään, että ehdotetut muutokset tulevat vaikuttamaan alueen asuinviihtyvyyteen, turvallisuuteen sekä asuinkiinteistön arvoon. Mielipiteen lähettäjä nostaa esille huolta alueen liikuntamahdollisuuksien vähenemisestä ja tämän vaikutuksista



yhteisöllisyyteen ja asukkaiden hyvinvointiin. Suunnittelussa tulee säilyttää puistoaluetta ja varmistaa alueen saavutettavuus, jotta alueen viihtyisyys ja ekologiset arvot säilyvät. Mielipiteessä esitetään, että suunnitelmia mukautetaan huomioimaan paremmin alueen asukkaiden tarpeet ja turvallisuuden. Liiallista rakentamista tulee välttää korostaen alueen yleisilmettä ja rakennustiheyttä. Tempakanmäellä tulisi säilyttää Kyrölän pallokenttä, puistoalue, jätteiden lajittelupiste ja palstaviljely.

Vastine

Vastineet on koottu ja jaettu aihepiireittäin. katso kohdat:

- Suunnittelun tavoitteet, vaikuttaminen ja päätöksenteko
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä esitetyt suunnitelmavaihtoehdot
- Tempakanmäen nykyinen käyttö ja tuleva kehitys
- Asemakaavan vaikutusten arviointi
- Palstaviljelyalue
- Puustoinen mäkialue
- Uudisrakentaminen asemakaavan muutosalueella



Vastineet aihepiireittäin

Tempakanmäen asemakaavamuutokseen saatiin yhteensä 25 mielipidettä. 24 mielipidettä vastaanotettiin suunnitelmavaihtoehtojen nähtävillä oloaikana eli 15.5.–13.6.2024. Loput mielipiteistä saapuivat nähtävillä olon jälkeen.

Mielipiteiden vastineet on annettu aihepiireittäin. Jokaisen mielipiteen alle on esitetty aihepiirit, joita kyseisessä mielipiteessä on käsitelty.

Suunnittelun tavoitteet, vaikuttaminen ja päätöksenteko

Järvenpään yleiskaava 2040 ja Järvenpään kaupungin strategia ohjaavat täydennysrakentamisen ja kasvun sijainteja, sekä tavoitellun rakentamisen määrää asemakaavan muutoksen valmistelussa. Kaupunki kasvaa pääosin olemassa olevaa rakennetta täydentäen nykyisten kulkuyhteyksien varrelle.

Asemakaavasuunnittelun tavoitteena on muuttaa alue asuin- ja lähivirkistyskäyttöön.

Asemakaavaprosessin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) määriteltiin asemakaavatyön tavoitteet, lähtökohdat ja aikataulu, sekä laadittiin kolme suunnitelmavaihtoehtoa alueelle. Nähtävillä olleesta (15.5.–13.6.2024) materiaalista on annettu mielipiteitä ja lausuntoja. Mielipiteissä on tuotu esille alueen ominaispiirteitä ja asukkaille tärkeitä lähtötietoja asemakaavoituksen jatkosuunnitteluun.

Vastineet on laadittu nyt nähtävillä olevan asemakaavaluonnoksen pohjalta, josta voi esittää jälleen mielipiteitä. Asemakaavan muutosluonnosvaiheen jälkeen laaditaan asemakaavan muutosehdotus, joka asetetaan nähtäville muistutusten ja lausuntojen jättämistä varten. Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyy



kaupunginvaltuusto ja hyväksymisen jälkeen asemakaavan muutos tulee voimaan, mikäli siitä ei valiteta. Asemakaavan muutoksen tultua voimaan alkaa alueen toteutussuunnittelu, rakennushankkeiden lupaprosessi ja rakentaminen.

Asemakaavan muutoksen suunnittelun vaiheista ja osallistumisesta asemakaavaprosessiin voi lukea lisää **osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta** (OAS). Suunnittelusta löytyy lisätietoa valmistelun eri vaiheissa **asemakaavan muutoksen selostuksesta**, jonka luonnos on nähtävillä samanaikaisesti asemakaavan muutosluonnoksen kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä esitetyt suunnitelmavaihtoehdot

Asemakaavan muutoksen vireilletulon yhteydessä asetettiin nähtäville kolme vaihtoehtoista suunnitelmaa arvioitavaksi asemakaavan muutosluonnoksen valmistelua varten. Suunnitelmaa on kehitetty edelleen asemakaavan muutosluonnokseksi mielipiteiden, lausuntojen, asiantuntijoiden ja kaupungin tavoitteiden perusteella.

Suurimmassa osassa mielipiteitä esitettiin jatkokehitykseen soveltuvimmiksi osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukana olleista suunnitelmavaihtoehdoista VEA Kolmisointu ja VEC Viherhalkeama. Yhdeksässä mielipiteessä Viherhalkeama koettiin parhaimmaksi pohjaksi jatkokehittämiselle. Kuudessa mielipiteessä vaihtoehto Kolmisointu koettiin ensisijaiseksi valinnaksi. Neljässä näistä viidestätoista toivottiin vaihtoehtojen A ja C yhdistämistä tai molempien huomioimista alueittain. Mielipiteissä vaihtoehto B ei saanut kannatusta ja kolmessa mielipiteessä erikseen mainitaan vaihtoehdon olevan huonoin esitetyistä. Vaihtoehto B Mäkipuisto vaihtoehdon koettiin rajaavan mäki-aluetta liikaa pois yleisestä virkistyskäytöstä.



Kaupungin asettamat tavoitteet Tempakanmäen asemakaavan muutosluonnosvaihtoehdoksi vastaavat eniten vaihtoehtoa B Mäkipuisto, mutta valmistelussa pyrittiin ottamaan mukaan myös vaihtoehtojen A ja C ratkaisuja. Suunnittelun maankäytönratkaisuista lisää **Uudisrakentaminen asemakaavan muutosalueella** -aihepiirissä.

Tempakanmäen nykyinen käyttö ja tuleva kehitys

Voimassa olevan asemakaavan kuvaus löytyy asemakaavan muutoksen selostuksen sivulta 27. Rakennusvalvonnan lupavalmistelu on aina voimassa olevan asemakaavan mukaista. Voimassa olevassa asemakaavassa Tempakanmäen itäpuoli on puistoaluetta. Asemakaavan muutoksista päätetään vuosittain kaavoitussuunnitelmassa, jonka hyväksyy kaupunginhallitus. Asemakaavan muutos sisältyy vuoden 2024 kaavoituskatsaukseen ja kaavoitussuunnitelmaan (Kh 15.1.2024 § 3).

Asemakaavan muutoksen valmistelua, Järvenpään täydennysrakentamista ja kasvua sekä rakentamisen tavoiteltua määrää ohjaa Järvenpään yleiskaava 2040 (KV 14.12.2020 § 80 ja asemakaavan muutosalueen osalta 22.3.2021 § 16, lainvoimainen 22.6.2021). Tempakanmäen alue on kokonaisuudessaan merkitty **pientalovaltaisena asuntoalueena (AP)**, yleiskaavamääräyksellä:

AP

Alue, joka varataan ensisijaisesti monipuoliselle pientalovaltaiselle asumiselle sekä sitä palveleville lähipalveluille sekä alueen luonteeseen soveltuvalla elinkeinotoiminnalle. Suunnittelussa tulee varmistaa riittävät lähivirkistykseen alueet sekä viheryhteyksien jatkuminen. Alueen suunnittelussa tulee edistää palvelujen saavutettavuutta joukkoliikenteellä, kävellen ja pyörällä. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota elinympäristön viihtyisyyteen, turvallisuuteen ja kulttuuriympäristön arvoihin.

Alueen keskelle on ohjeellisesti esitetty **lähipuisto** (vihreä pallomerkintä), yleiskaavamääräyksellä:





Päivittäiseen virkistyksen 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 rajausta ratkaistaan tarkemmassa suunnittelussa.

Asemakaavan muutosalueen läpi on pohjois–etelä-suuntainen **viheryhteys** (vihreä katkoviiva), yleiskaavamääräyksellä:



Viheralueverkostoon liittyvä viheryhteys tai lähivirkistysalueiden sarja. Tarkemmassa suunnittelussa tulee varmistaa lähivirkistysalueiden riittävyys sekä ekologisten ja virkistysyhteyksien jatkuvuus. Viheryhteys tulee ylläpitää tai toteuttaa riittävän leveänä ja laadultaan alueen ekologiaa arvoja ja virkistyskäyttöä tukevana. Viheryhteys on sijainniltaan ohjeellinen.

Yleiskaava on ohjeellinen ja alueen tarkempi maankäyttö tutkitaan asemakaavan suunnitteluvaiheessa. Yleiskaavassa ei ole määräystä mielipiteissä esitetystä alueen säilymisestä puistona palstaviljelyn loputtua. Yleiskaavassa on ohjeellisilla sijainti merkintöinä lähivirkistysalue sekä viheryhteys.

Tempakanmäen asemakaavan muutosalueella sijainnut koulu piha-alueineen on siirtynyt Tempakanmäen pohjoispuolelle, ja alueella sijainneet rakennukset on purettu. Asemakaavan muutos on ajoitettu kaavoitussuunnitelmaan valmisteltavaksi vuosille 2024–2025. Asemakaava-alueelta purettu koulun kenttä, alueella toimiva kierrätyspiste tai puistoalueen palstaviljely ei ole asemakaavan muutoksen valmistelussa tavoitteena säilyttää alueella. Kierrätyspiste Rinki Oy siirtyy Tempakanmäen alueelta. Palstaviljelystä lisää **Palstaviljely alue** -aihepiirissä.



Asemakaavan vaikutusten arviointi

Asemakaavan muutoksen vaikutuksia rakennettuun ympäristöön, luontoon ja luonnonympäristöön, liikenteeseen, ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen, sekä muuhun arvioidaan asemakaavan valmistelun yhteydessä. Vaikutuksista ja suunnittelusta löytyy lisätietoa valmistelun eri vaiheissa **asemakaavan muutoksen selostuksesta**, joka on nähtävillä samanaikaisesti asemakaavan muutoskartan kanssa. Liikenteellisistä vaikutuksista lisää selostuksen ja vastineen kohdissa **Liikenne**.

Tempakanmäen asemakaavan muutoksessa arvioidaan hiilijalanjälkeä eli rakentamisesta aiheutuvia päästöjä. Tavoitteena on ohjata rakentamista vähäpäästöisemmäksi ja tontteja kaupunkirakenteellisesti ja toiminnallisesti toteuttamiskelpoisiksi. Yleisten rakennusten korttelialueen osan muuttaminen lähivirkistysalueeksi säilyttää maaperään ja metsään sitoutunutta hiiltä ja lisää lähialueen asukkaiden mahdollisuuksia käyttää aluetta virkistykseen vapaa-ajallaan.

Palstaviljelyalue

16 mielipiteessä pyydettiin palstaviljelytoiminnan säilyttämistä alueella ja sen huomiointia alueen kehittämisessä. Kaupunki on vuokrannut viljelypalstoja voimassa olevassa asemakaavassa puistoksi merkitylle alueelle. Asemakaavassa puiston alueelle ei ole varattu alueenosaa eikä siitä ole sanallista määräystä asemakaavassa. Yleiskaavassa alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi.

Asemakaavan muutosta valmistellaan yleiskaavan määräysten ja tavoitteiden ohjaamana. Kaupunki on asettanut yleiskaavassa 2040 tavoitteeksi asumisen



lisäämisen. Järvenpään kaupungin on tarkoitus tutkia mahdollisuuksia uusien viljelypalstojen lisäämiseksi ja sijoittamiseksi kaupungin alueella.

Puustoinen mäkialue

21 mielipiteessä nousi aiheeksi alueen luonto- ja virkistysarvot ja niiden huomiointi alueen kehittämisessä. Mäkialue on voimassa olevassa asemakaavassa merkitty osaksi yleisten rakennusten korttelialuetta (Y-6). Asemakaavan muutosluonnoksessa alue on merkitty yleiskaavan mukaisesti lähivirkistysalueeksi (VL), ja alue muuttuu kaikille yleiseen yhteiseen virkistyskäyttöön. Asemakaavan muutoksen valmistelussa otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon yleiskaavassa esitetty viheryhteyden jatkuvuus asemakaavan muutosalueen pohjoispuolelta etelään sekä lähivirkistysalueiden riittävyys. Lähivirkistysalueen saavutettavuus lähistön asukkaille sekä alueen luontoarvot arvioidaan asemakaavan muutoksen valmistelun yhteydessä asiantuntijatyönä.

Alueen maankäytön suunnittelussa seurataan yleiskaavan asettamia tavoitteita viheryhteydelle ja puistomerkinnälle. Mahdollisimman suuri yhtenäinen metsäalue osoitetaan lähivirkistysalueeksi (VL) sekä viheryhteydet pohjoisesta ja etelästä. Alueen keskellä sijaitseva mäki säilyy kaupunkikuvassa ja maisemassa dominanttina rakentamisen sijaitessa mäen juurella tasaisella osalla aluetta. Enimmillään kaksikerroksiset rakennukset ovat matalampia kuin alueen keskelle jäävä puustoinen lähivirkistysalue. Asemakaavan muutosluonnoksessa mäkialueelle on merkitty suojeltava alueen osa (s-1), asemakaavamääräyksellä: "Suojeltava alueen osa, jota on hoidettava niin, että maiseman luonne ei oleellisesti."



asuinpienalojen korttelialueille jäävien mäki-alueiden puusto on osoitettu säilytettäväksi. Lähivirkistysalue toteutetaan myöhemmin laadittavan puistosuunnitelman mukaan, jota ohjaa kulloinkin voimassa oleva asemakaava.

Asemakaavan muutoksessa esitetyn lähivirkistysalueen saavutettavuus lähistön asukkaille ja kaikille avoin käytettävyys arvioidaan asiantuntijatyönä ja otetaan huomioon asemakaavan valmistelun yhteydessä. Asemakaavaluonnoksessa lähivirkistysalueen yhteydet Kyröläntielle, Puistotielle ja Neilikkakadulle perustuvat olemassa oleviin reitteihin.

Uudisrakentaminen asemakaavan muutosalueella

Järvenpään kaupunki on asettanut rakentamistavoitteeksi 8 000 kerrosneliometriä asemakaavan muutosalueelle, jonka mukainen asukasmäärän lisäys on noin 160 uutta asukasta. Suunnittelussa on pyritty rakennusten sijoittamiseen tiiviisti muutosalueen länsiosaan, Puistotien varrelle, johon on osoitettu pääosa tavoitteen mukaisesta rakennusoikeudesta. Rakentamisen sijoittaminen tehokkaasti katujen varsille suojaa alueen keskelle jäävää lähivirkistysaluetta, jonka pinta-ala säilyy mahdollisimman suurena säilyttäen mielipiteissään arvokkaaksi alueeksi koetun puustoisien mäki-alueiden mahdollisimman laajana kaikkia asukkaita palvelevana lähivirkistysalueena. Lisäksi asuinrakentamiseen osoitettavat alueet ovat tällä tavalla ratkaistuna kaupunkirakenteellisesti ja toiminnallisesti toteuttamiskelpoisia.

Asemakaavan muutosluonnoksessa Puistotien yhteyteen osoitetuille tonteille toteutetaan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu. Kilpailuratkaisun pohjalta määritellään asemakaavaehdotuksen länsipuolen rakentamistehokkuus ja tarkemmat asemakaavaehdotuksen toteuttamista ohjaavat määräykset.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätetyissä mielipiteissä ja



yleisötilaisuudessa ehdotettiin rakennusten päätyjen sijoittamista kadulle päin näkymien ja viheryhteyksien vuoksi. Rakennusten tarkempia sijainteja tarkastellaan asemakaavan muutoksen valmistelun edetessä. Samalla huomioidaan, että rakennusten sijainneilla ja suunnilla on vaikutus meluntorjuntaan.

Asemakaavan muutosluonnokseen on merkitty asuinpientalojen korttelialueita (AP) Tempakanmäen itäpuolelle. Palstaviljelyn korvaava asuinrakentaminen mahdollistaa yhtenäisen metsäalueen säilyttämisen, ja kaakkoiskulmaan osoitettu rakentaminen rajautuu niittyyn ja metsän väljimpään osaan. Asemakaavan muutosalueen itäosan kortteleiden rakennusalan raja ja rakentaminen tulee sijaita riittäväällä etäisyydellä olemassa olevista naapurirakennuksista.

Asemakaavan luonnoksessa on osoitettu kaikille asuinpientalojen korttelialueille kaksikerroksista rakentamista. Asuintalon kerroskorkeus on vähintään kolme metriä, eli alueelle osoitetut rakennukset ovat vähintään 6 metriä. Alueen korkeusasema länsiosassa tasaisella alueella on noin +48,2 ja +48,8 metrin korkeudella merenpinnasta, kun mäen korkein kohta noin +55 metriä. Mäki nousee 6–7 metriä kadun tasosta. Mäkialueen puusto tulee näkymään edelleen hyvin alueen toteutuessa asemakaavan muutoksen mukaisesti.

Liikenne

Suunnitelmien vaikutukset liikenteen kasvuun otetaan huomioon, sekä mahdollisia katualueiden kehittämisiä tutkitaan. Yleiskaavassa on ohjeellisesti esitetty Kyröläntiellä ja Puistotiellä pyöräilyn pääreitit. Jatkosuunnittelun aikana tutkitaan pyöräilyn järjestelyjen sujuvuutta, selkeyttä ja turvallisuutta. Tavoitteena on, että Tempakanmäkeä reunustavilla tiealueilla kävelyn ja pyöräilyn liikenne siirtyy Puistotien länsipuolelle ja Kyröläntien pohjoispuolelle.



Asemakaavassa osoitettujen katualueiden laajuus ja luonne säilyvät asemakaavan myötä käytännössä nykyisellään. Alueelle suunniteltu uudisrakentaminen ei ole liikenteellisiltä vaikutuksiltaan merkittävä suhteessa läheisten katujen nykyisiin liikennemääriin. Eteläosan navettarakennuksen poistuminen on vähentänyt alueen aiheuttamaa liikenteen ruuhkautumista. Lisäksi alueelta tulee poistumaan jätteiden lajittelupisteen sekä nykyisen urheilukenttäkäytön aiheuttama liikenne, joka korvautuu asumisen tuottamalla liikenteellä.

Nykyisten toimintojen kuten jätepisteen ja kentän aiheuttama liikennemäärä ei ole tarkasti tiedossa, mutta uuden asumisen arvioidaan tuottavan liikennettä noin 180–200 ajoneuvolla vuorokaudessa. Autoliikenteen sujuva liittyminen Ainolanväylälle vähentää liikenteen aiheuttamia haittoja katuverkossa. Asemakaavan muutosehdotuksessa tarkistetaan melua koskevat määräykset, jotka ohjaavat jatkosuunnittelua.

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu tilavaraustarkasteluja katualueita koskien. Katualueiden mitoitus tehdään siten, että mahdollisille tulevaisuuden muutoksille on varattu riittävä tilavaraus. Kyröläntien koulun kohdan suojatiejärjestelyihin on odotettavissa muutoksia alueen rakentumisen myötä, mutta yhteydet asemakaavan muutosalueen keskellä sijaitsevalle puistolle pyritään mahdollistamaan asemakaavassa.

Järvenpään kaupungin asiantuntijoiden palautteen perusteella Metsolan- ja Kyröläntien risteykseen on mahdollista sijoittaa parkkialue. Asemakaavan muutosluonnokseen on merkitty ohjeelliset pysäköintialueet asuinpienalojen korttelialueiden sisälle. Ajoyhteydet sijoittuvat olemassa oleviin ajoyhteyksiin tai sijaitsevat muuten toimivissa kohdissa. Asemakaavan muutosluonnokseen on merkitty ajoneuvoliittymä jokaiselle tontille.



Koulun tai päiväkodin saattoliikenne ei kuulu Tempakanmäen asemakaavan muutoksen rajaukseen. Asemakaavan muutoksen osoittamasta lisärakentamisesta ei synny sellaista liikennemäärän kasvua, joka vaikuttaisi saattoliikenteeseen. Saattoliikenne sijaitsee pääosin koulun tontilla, ja vähäinen liikennemäärän kasvu Kyröläntiellä ja Metsolantiellä ei vaikuta sen toimintaan.

