

# HyväKoti

## ANNI-TÄDIN KYLÄN VANHIKSEN LYHDYT

VAIHE 1 aikataulu 2026

Stålhanentie 5, 04400 Järvenpää

Rakennusliike: Suomen Hyvä Koti Oy

### **A-energialuokan pohjoismaista asumista – pihatilallisen ajattelun innoittamana**

Anni-tädin kylän rakennushanke tuo Järvenpäähän uudenlaista pohjoismaista asumista: arkkitehtonisesti vahvoja, kompakteja kytkettyjä pientaloja, joissa valo, korkeus ja yksityiset pihatilat muodostavat kodikkaan mutta modernin kokonaisuuden.

Inspiraationa on pohjoismainen pihatilallinen asuminen – arkinen toimivuus yhdistettynä eleettömään estetiikkaan ja ihmisläheiseen arkkitehtuuriin.

### **Vihreä ja rauhallinen sijainti – luonnon ja palvelujen tasapaino**

Alue rajoittuu suojeltavaan lehtometsään, joka on osa laajempaa suojeltua luonnonympäristöä sekä merkitty asemakaavassa jätettäväksi luonto- ja virkistysalueeksi.

Tuusulanjärven lintuvesi on tärkeä lintujen levähdys- ja pesimisalue, jonka luonnonympäristö on säilytetty osana alueen kulttuurillista kokonaisuutta.

Kodit sijoittuu lähelle Tuusulanjärven kulttuurihistoriallista rantaa, missä taiteilijoiden ja säveltäjien perinteet ovat osa maisemaa. Ympäristö on tunnettu mm. Jean Sibeliuksen ja muiden merkkihenkilöiden kotikirjoista ja ateljeekodeista, mikä lisää alueen tunnelmallista ja arvokasta perintöä.

## **Palvelut – kehittyvin kehyskunta**

Luonto, puistot ja järvimaisemat ovat vieressä – mutta samalla keskustan palvelut, liikenneyhteydet ja kaupungin arki ovat helposti saavutettavissa.

Järvenpää kuuluu osaksi Helsinki–Riihimäki rataa ja useat asemat tuo junayhteydet Helsinkiin sekä muihin suuntiin nopeasti saavutettavaksi.

Järvenpäässä on laaja varhaiskasvatustarjonta, jossa on sekä kunnallisia että yksityisiä päiväkoteja ympäri kaupunkia.

Varhaiskasvatusta tarjotaan myös ruotsinkielisinä vaihtoehtoina.

Järvenpäässä toimii useita peruskouluja, yläkouluja ja lukio sekä nuorisopalvelut, jotka tukevat lasten ja nuorten kasvua.

## **Puurakentamisen hyödyt – ekologinen, terveellinen ja ajaton, huomioiden nykyajan talotekniset ratkaisut**

Kohde rakennetaan puurunkoisena tuulettuvalla alapohjalla, mikä tuo ekologisia ja asumismukavuutta parantavia etuja huomioiden nykyajan parhaat rakenteelliset ratkaisut:

- luonnollisesti hengittävä materiaali, joka tasaa kosteutta
- miellyttävä, lämmin ja tasainen sisäilmasto
- erittäin hyvä sisäilman laatu yhdessä koneellisen ilmanvaihdon kanssa
- uusiutuva ja vähähiilinen rakennusmateriaali
- teknisesti pitkäikäiset rakenneratkaisut suomalaisiin sääolosuhteisiin

Puu luo taloihin lämpimän ja ajattoman tunnelman, joka näkyy sekä ulkoarkkitehtuurissa että sisätiloissa – puupinnat ja valo yhdessä luovat rauhallisen ja levollisen ympäristön arkeen.

## **A-energialuokan talotekniikka – tehokasta ja kustannustietoista asumista**

Talot rakennetaan A-energialuokkaan, mikä mahdollistaa:

- maltilliset asumiskustannukset, jotka itse määrittelet
- tasaiset ja miellyttävät sisäilmaolosuhteet sekä modernin ja energiatehokkaan arjen

Koteihin tulee muun muassa:

- vesi-ilmalämpöpumppu, taloudellinen ja tehokas päälämmitys
- koneellinen ilmanvaihto LTO:lla, joka varmistaa raikkaan sisäilman
- energiatehokas rakennusvaippa ja optimoitu runkorakenne
- nykyaikainen valokuituyhteys etätöihin ja arkeen

## **Atriumpihat –sisäpihojen innovatiivinen idea**

Anni-tädin kylän kodeissa oma piha on suunniteltu kuin moderni atrium: suojaisa, osittain rakennusmassan rajaama ulkotila, joka avautuu suurista ikkunoista osaksi sisätilojen elämää. Terrassit jatkavat olohuoneen oleskelua ulos.

Tämä tekee pihatiloista käyttökelpoisia läpi vuoden ja tuo kotiin tanskalaisesta korostetaanko arkkitehtuurista tutun, rauhallisen ja persoonallisen sisäulkotilan rytmin.

Kaikissa kodeissa on ylimääräistä rakennusoikeutta esimerkiksi piharakennukselle.

## **Sähköautojen lataus – tulevaisuuden valmiudet**

Anni-tädin kylä suunnitellaan liikkumisen tulevaisuutta silmällä pitäen:

- reilusti autokatoksia ja parkkipaikkoja jokaiselle kodille
- sähköauton latausvalmius autokatoksessa kaikissa paikoissa älykkäällä kuormanhallinnalla

Turvallisuus ja käyttömukavuus huomioidaan: latausasemat ovat testattuja Suomen olosuhteisiin ja tukevat Mode 3 / Type 2 -latausta.

## **Arkkitehtuuri ja sisätilat – luonnonvaloa, tilaa ja pohjoismaista puuarkkitehtuuria**

Vanhiksen Lyhtyjen kodeissa pohjoismainen arkkitehtuuri näkyy ja tuntuu jokaisessa yksityiskohdassa. Sisätilojen suunnittelua ovat inspiroineet modernit skandinaaviset puutalot, joissa luonnonvalo, korkeus ja avaruus muodostavat yhdessä hillityn mutta

lämpimän kokonaisuuden huomioiden modulaarinen suunnittelu ja elämän muutosten tarpeet.

## **Korkeat sisätilat – näyttävät rakenteet**

Kodin sydän on korkeat yhdistetyt oleskelutilat, jonka harjakatto ja kevyet rakenteet luovat avaran ja valoisan tilan. Vaalea puuverhous ja suuret lasipinnat tuovat sisälle luonnonvalon leikin ja rauhallisen tunnelman.

Tiloja ei ole pilkottu pieniin osiin, vaan se on suunniteltu hengittämään ja yhteiseen oleskeluun:

- avoin ylätila arkkitehtonisena elementtinä
- luonnonvalo tulvii sisään
- materiaalien luonnollinen lämpö täydentää modernin selkeyden

## **Luonnollinen sisäväreily ja rauha**

Sisätiloissa korostuvat:

- perinteiset puupinnat
- pehmeät, pohjoismaiset sävyt
- luonnonvalo
- väljät näkymät

Keittiö–olohuone muodostaa yhtenäisen, avaran tilan, jossa materiaalit ovat aitoja ja ajattomia huomioiden nykyajan tarpeet.

## **Parvi – tilaa elämälle**

Lähes kaikissa kodeissa on mahdollista toteuttaa kevyt, ilmava parvi riippuen pohjaratkaisusta. Se toimii joustavasti esimerkiksi työ- tai vierastilana.

Optiona toteutettava ratkaisu on sisustuksellinen elementti, joka lisää tilan kokemusta eikä vain neliöitä yhtenä modulaarisen suunnittelun elementtinä.

## **Sijainnin palvelut, elinvoima ja arjen sujuvuus**

Anni-tädin kylä sijaitsee lähellä Järvenpään monipuolisia palveluja. Järvenpää on noin 47 000 asukkaan kaupunki, osa Helsingin metropolialuetta ja merkittävä kasvualue Uudellamaalla.

Alueella on loistavat julkisen liikenteen yhteydet: Järvenpään keskustan rautatieasemalta ja lähiasemilta on säännölliset junayhteydet Helsinkiin ja muille kasvukeskuksille.

Kevyenliikenteen väylät ja maastoisemmatkin kulkureitit lähtevät suoraan kotipihalta.

Järvenpään bussiliikenne on osa Keski-Uudenmaan alueellista joukkoliikennejärjestelmää. Bussit kulkevat säännöllisesti Järvenpään keskustan, rautatieaseman, kaupunginosien ja Tuusulanjärven ympäristön välillä.

Julkisen liikenteen tavoitteena on tarjota tiheät ja helppokäyttöiset yhteydet päivittäiseen asiointiin, työmatkoihin ja koulukuljetuksiin sekä tukea alueen jalan ja pyörällä saavutettavaa arkea.

Järvenpään asemalta bussilinjat täydentävät junaliikennettä, jolloin koko pääkaupunkiseutu on saavutettavissa nopeasti ja joustavasti.

Anni-tädin kylästä on erinomaiset yhteydet omalla autolla sekä Järvenpään sisällä että koko pääkaupunkiseudulle. Läheinen Tuusulanväylä ja Lahdenväylä mahdollistavat nopeat yhteydet Helsingin keskustaan, lentokentälle ja Kehä III:lle.

Matka Järvenpäästä:

- Helsinkiin noin 30 minuuttia
- Helsinki-Vantaan lentokentälle noin 20 minuuttia
- Tuusulaan ja Keravalle noin 10 minuuttia

Liikenneverkko on selkeä nopea. Arjen sujuvuutta tukevat myös lähialueiden kaupat, palvelut ja harrastuspaikat, jotka ovat autolla vain muutaman minuutin päässä.

## **Virkistys, kulttuuri ja vapaa-aika**

Tuusulanjärven kulttuurimaisema on Suomen tunnetuimpia: järven ympärillä sijaitsevat historialliset taiteilijakodit, museot ja Sibeliuksen Ainola, sekä alueen luonto tarjoaa linturikkaita rantoja, veneilyä ja rauhallisia ulkoilureittejä.

Vanhankylänniemen kartano palveluineen, rantasauna ja hiekkaranta sijaitsevat kävelymatkan päässä naapurissa.

Järven ympäri kiertää suosittu pyöräilyreitti ja vesistö tarjoaa mahdollisuuksia veneilyyn, soutuun ja talvisin luisteluun tai ulkoiluun hoidetuin väylin.

Järvenpään Rantapuisto muodostaa Tuusulanjärven rannalla yhden Uudenmaan kauneimmista virkistysalueista. Tervanokan uimaranta, pitkät kävelyreitit, nurmikentät, leikkipaikat ja rantakahvilat tekevät alueesta ympärivuotisen kohtaamispaikan.

Kaupunkikeskustan Janne-kävelykatu ja torialue elävöittävät arkea tapahtumineen ja markkinoineen. Alueen kahvilat, ravintolat ja venesatama tarjoavat viihtyisiä kohtaamispaikkoja ympäri vuoden.

Kulttuurin ystäville Järvenpään taidemuseo esittelee esimerkiksi Eero Järnefeltin ja Venny Soldan-Brofeldtin teoksia.

## **Järvenpää – mikä ihana paikka asua**

Järvenpää on kaupunki, jossa yhdistyvät pääkaupunkiseudun sujuvuus ja pienen kaupungin lämpö. Tuusulanjärven kulttuurimaisema, vehreät puistot ja elävä keskusta luovat ympäristön, jossa arki on kevyempää ja elämä tuntuu helpommalta. Täällä historia ja moderni elämänrytmi kulkevat rinnakkain – samalla kun luonto on lähempänä ja palvelut aina kävelyetäisyydellä.

Anni-tädin kylä ja Vanhiksen Lyhdyt rakentuvat tälle pohjalle: paikoille, joissa on tarina, juuret ja identiteetti. Alueet asettuvat osaksi Järvenpään kulttuurireittiä, jossa Sibeliuksen ainutlaatuinen historia, taiteilijayhteisö ja Tuusulanjärven rantapuistot luovat arkeen rauhaa ja inspiraatiota.

Järvenpään vahvuus on sen ihmisen kokoinen mittakaava: täällä kouluun kävelee turvallisia reittejä pitkin, varhaiskasvatus on lähellä, kaupat ja kahvilat ovat osa kaupunginosien omaa rytmiä. Keskusta on elävä ja sen tapahtumat – Puistobluesista joulutorin tunnelmaan, tuovat yhteen vuosittain tuhansia ihmisiä.

Anni-tädin kylä ja Vanhiksen Lyhdyt jatkavat tätä Järvenpään hyvää tarinaa – paikkoina, joissa yhdistyvät pohjoismainen arkkitehtuuri, luonnonvalo ja ekologinen rakentaminen. Ne ovat koteja, joissa on helppo hengittää, nauttia ja elää elämää, johon palaa mielellään joka päivä.

Järvenpää ei ole vain paikka kartalla – se on tapa asua, elää ja viihtyä. Ja juuri siksi se on ihana paikka asua.

## **Suomen Hyvä Koti Oy – luotettava paikallinen rakentaja vuodesta 2006**

Suomen Hyvä Koti Oy on vuodesta 2006 toiminut, pitkän linjan perinteiseen rakentamiseen erikoistunut, omavarainen ja vakaalla pohjalla toimiva rakennusliike. Yritys on tunnettu huolellisesta työjärjestään, paikallisesta henkilöstöstään ja uudisrakentamisen syvästä osaamisesta.

Vuosien kokemus näkyy laadussa, luotettavuudessa ja toimintavarmuudessa – rakennamme perinteisesti pitkää paikallaan koteja, jotka kestävät aikaa.

## ANNI-TÄDIN VANHIKSEN LYHDYT

Vanhiksen Lyhtyjen kokonaisuus muodostuu kuudesta erillisestä tontista, joille rakennetaan kiinteistömuotoisia kytkettyjä pientaloja sekä autopaikat. Tonteille A, B, C ja D tullaan rakentamaan asuinrakennukset. Tontit jaetaan hallinnanjakosopimuksella niin, että jokaiselle asunnolle tulee omat hallinta- ja piha-alueet.

Tonteille AP1 ja AP2 tulee autokatos – ja pysäköintipaikat, jotka ovat osakkeina erillisessä Keskinäisessä Kiinteistö Oy:ssä.

Yhteensä Vanhiksen Lyhtyjen alle rakentuu n. 26 kpl asuntoja ja n. 48 kpl autokatos – tai avopaikkaa. Kohde rakennetaan vaiheittain. (Vanhiksen Lyhdyt 1 – 4)

### VANHIKSEN LYHDYT – VAIHE 1 (Ennakkomarkkinointi)

#### Asuntotyypit

| Asunto | Pohjatyyppi | Kerrosala (m <sup>2</sup> ) | Huoneistoala (m <sup>2</sup> ) | Varasto (m <sup>2</sup> ) | Kokonaispinta-ala (m <sup>2</sup> ) |
|--------|-------------|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------------------------|
| 1      | L-pohja 6   | 117.3                       | 98.1                           | 4.5                       | 102.6                               |
| 2      | Pohja 9     | 95.5                        | 79.0                           | 4.5                       | 83.5                                |
| 3      | L-pohja 6b  | 117.3                       | 98.1                           | 4.5                       | 102.6                               |
| 4      | L-pohja 3   | 106.1                       | 88.0                           | 4.5                       | 92.5                                |
| 5      | Pohja 9     | 95.5                        | 79.0                           | 4.5                       | 83.5                                |
| 6      | L-pohja 6   | 117.3                       | 98.1                           | 4.5                       | 102.6                               |

Hankkeen rakennukset ovat pääsääntöisesti kiinteistömuotoisia kytkettyjä pientaloja, jotka toteutetaan omalle n. 1825,9 m<sup>2</sup>:n tontille (Tontti A). Jokaiselle asunnolle tulee hallinnanjakosopimuksessa määritellyt hallinta- ja piha-alueet terasseineen (määräosat tontista).

Ensimmäisessä vaiheessa rakennetaan autokatos- ja pihapaikat (Tontti AP 1). Tontille tulee 17 kpl katettuja autopaikkoja, 4 kpl avopaikkoja, 1 kpl vieraspaikkoja ja 1 kpl LE paikkoja. Autokatospaikat ovat omina osakkeinaan.

Tontilla tulee olemaan autopaikkojen lisäksi jätehuoltopiste ja teknisiä tiloja. Tontti AP 1 on Vanhiksen Lyhtyjen 1 ja 2 asukkaiden käytössä.

Rakentaminen alkaa kevät 2026, arvioitu valmistuminen 12 / 2026

#### Arvioidut myyntihinnat ja kustannukset:

Arvioidut asuntojen myyntihinnat: 349 000,00€ - 429 000,00€ huoneistokoosta riippuen.

Arvioidut autopaikkojen myyntihinnat: katospaikka 10 500€, avopaikka 5800 €

Hallinta-alueisiin kohdistuvat arvioidut asumiskustannukset:

- kiinteistövero (tarkentuu myöhemmin)
- sähkö ja lämmityskulut (keskimäärin 90 m<sup>2</sup>:n asunnolle n. 5500 Kwh/v, -suuntaa antava, määräytyy kulutuksen mukaan)
- jätehuolto n. 60€ / vuosi
- autopaikat n. 20 € / kk
- vakuutusmaksut

## **Muuta:**

Asiakkaalla on mahdollista teettää muutostöitä erillisen sopimuksen mukaan.

Mahdolliset optiot, materiaalit, varusteet ja kalusteet sovitaan yksilöllisesti ja tapauskohtaisesti ostajan kanssa erillisen selitelmän mukaisesti.

Rakennukset myydään valmiina ostajille. Ostaja hallitsee maakaaren ja hallinnanjakosopimuksen mukaisesti kiinteistöä piha-alueineen. Hallinnanjakosopimus allekirjoitetaan määräosan kaupan yhteydessä.

Rakennusaikana ostaja sitoutuu kiinteistön ostoon erillisellä sopimuksella.

Rakennukset myydään valmiina kunnallisen rakennusvalvonnan hyväksytyä hallinnanjakosopimuksen ja tonttijaon mukaisesti kiinteistön osalta osittaisen lopputarkastuksen.

Autokatos- ja pysäköintialueet ovat osakkeita erillisessä Keskinäisessä Kiinteistö Oy:ssä.

Kiinteistökaupan varainsiirtovero 3% velattomasta kauppahinnasta

Autopaikkaosakkeen varainsiirtovero 1,5% velattomasta kauppahinnasta.

Jokainen Vanhiksen Lyhdyt vaihe on toisestaan riippumaton omalla tontilla oleva osakokonaisuus:

- Vanhiksen Lyhdyt vaihe 2 valmistuminen arvio 2027
- Vanhiksen Lyhdyt vaihe 3 valmistuminen arvio 2028
- Vanhiksen Lyhdyt vaihe 4 tarkentuu myöhemmin.

*Rakentaja pidättää oikeuden muutoksiin*

## **Tiedustelut:**

Sari Larjanne  
puh. 040 704 4785  
sp. myynti@hyvakoti.info