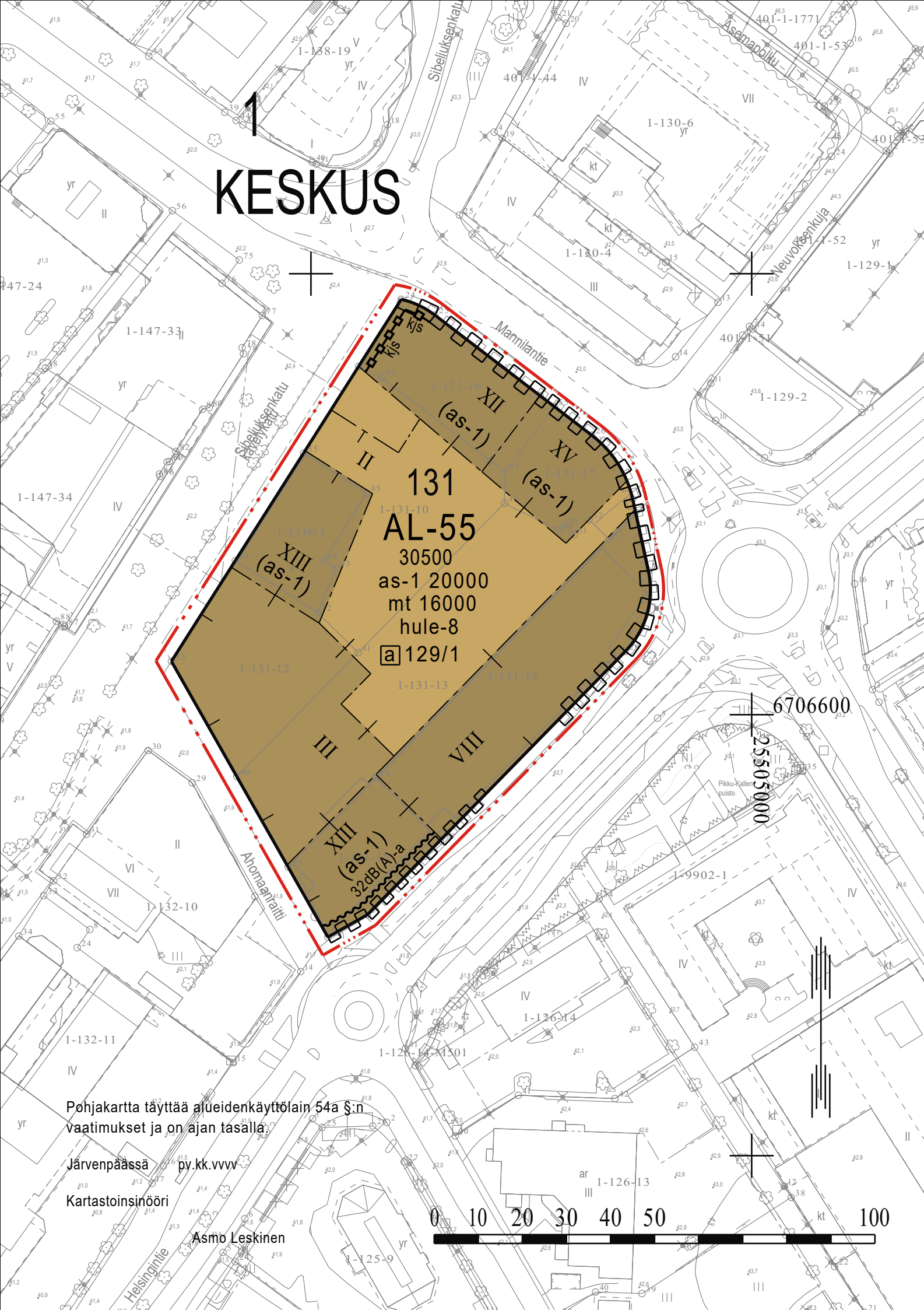
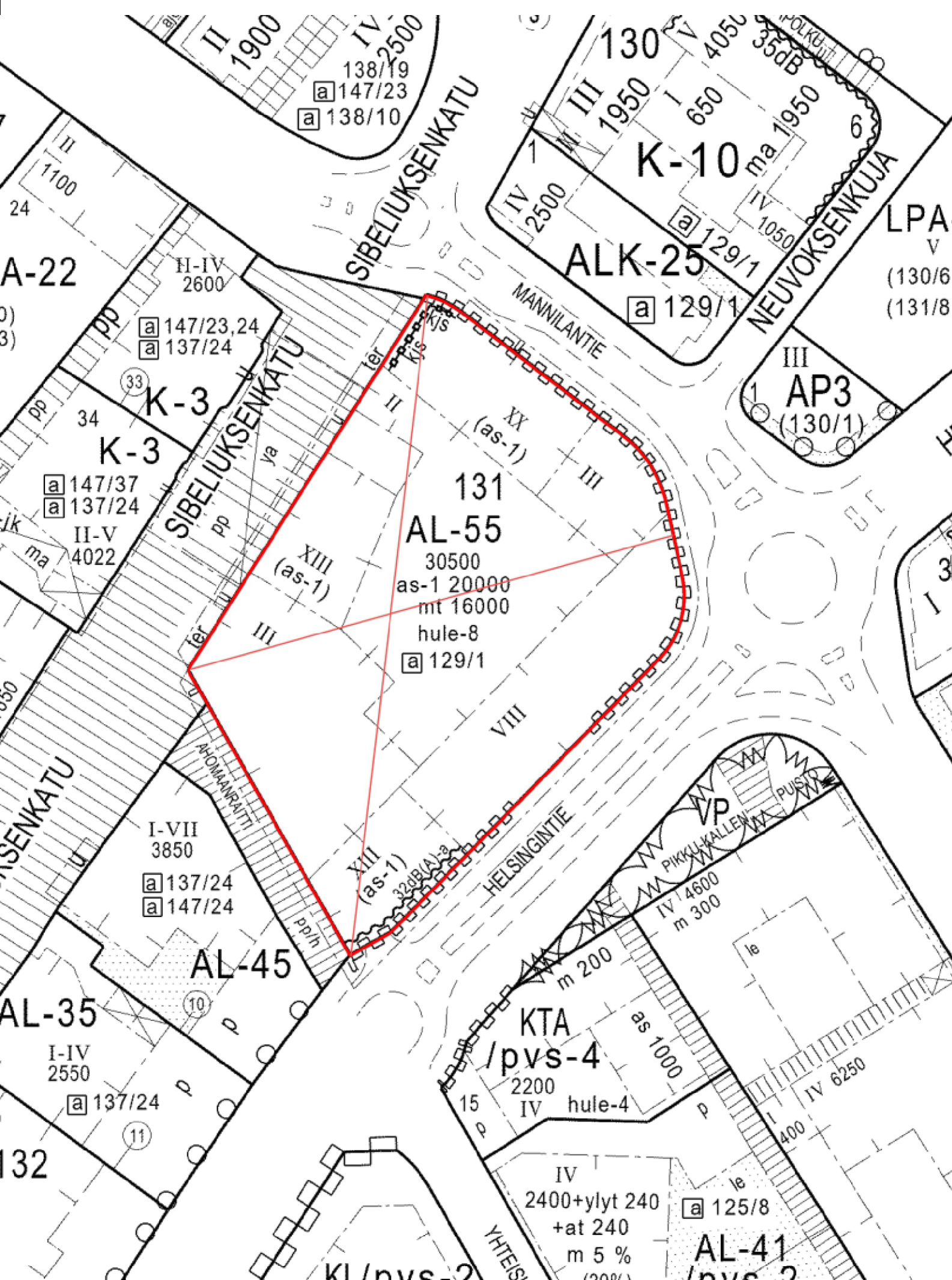




Poistuva asemakaava



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AL-55

0105055
ASUIN-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE

Korttelialueelle saa sijoittaa asuin-, liike-, hotelli-, toimisto-, palvelu- ja työtiloja sekä palveluasumisen ja julkisten palvelujen tiloja.

Korttelialueelle saa rakentaa kauppakeskuksen sisätori- ja käytävätiloja asemakaavassa ilmoitetun rakennusoikeuden lisäksi. Sisätorille on tultava luonnonvaloa. Sisätori- ja käytävätilojen tulee liittyä katutasossa esteettömästi kävelykatuun. Tiloihin saa sijoittaa istutuksia, vesialtaita, portaita, hissejä ja tasonvaihtolaitteita. Asuintiloja ei saa sijoittaa rakennusten 1. kerrokseen.

Korttelialueelle saa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa:

- asuntojen viherhuoneita
- pysäköintitiloja maanpäällisiin kerroksiin pääosin korttelin sisäosiin
- teknisiä tiloja, lastaus- ja huoltotiloja, käytävätiloja, jätetiloja ja asuntojen ulkopuolisia, asukkaita palvelevia apu- ja yhteistiloja kerroksiin
- hissi- ja tekniikkakuulut sekä porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa
- väestönsuojatiloja
- korttelin pihakannelle liiketiloja palvelevia katettuja terassirakenteita

Kaavassa annetun kerrosluvun estämättä saa rakentaa kaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi ilmanvaihtokonehuoneita, muita teknisiä tiloja sekä yhteisiä tiloja. Näiden tilojen julkisivut on sovittava muun rakennuksen ulkoasuun.

Korttelialueelle saa rakentaa yhden kellarikerroksen. Rakennukset voidaan rakentaa kiinni tonttien väliseen rajaan ilman palomuuria. Pihakannen alaisiin tiloihin ei tarvitse rakentaa rajaseinää.

Rakennusten suunnittelussa ja toteutuksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota ympäristön, keskustan kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimuksiin.

Liike- ja myymälätilojen julkisivut, jotka liittyvät viereiseen katuun tai jalankulkualueeseen, tulee rakentaa laajalta osin läpinäkyväksi näyteikkunafasadiksi.

Rakennusten julkisivuihin ja katoille saa sijoittaa aurinkopaneeleja tai vastaavia energiankeräimiä.

Korttelialueelle on toteutettava osin julkisena ulko-oleskelutilana toimiva kansipiha, jonka korkeusasema on likimäärin +49.20 mpy, ja jolta on avoin kulkuyhteys oleskeluportaikon kautta katutasolle. Kansialueelle saa sijoittaa kahvila- ja ravintolatoimintaa palvelevia siirrettäviä kevyitä rakennelmia, kuten katoksia, kojuja ja aidattuja asiakaspaikkoja.

Rakennusten sisällä liikenteen aiheuttama melu ei saa ylittää päiväohjearvoa 35 dB(A) eikä yöohjearvoa 30 dB(A). Rakennusteknisillä ratkaisuilla tulee varmistua, että asuntojen tuuletusikkunalle ei kohdistu yli 65 dB:n melutasoa. Asuntojen parvekkeilla melutase ei saa ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Parvekkeet tulee suojata niin, että niillä saavutetaan 55 dB keskiäänitaso L_{Aeq} päivällä (klo 7-22).

Korttelialueen ulkopuolelle saa rakentaa:

- sisäänkäyntikatoksia, markiiseja ja valomainoksia kun ne on kannatettu rakennuksen julkisivusta
- asuntojen ja liiketilojen sisäänkäyntiportaita ja -luiskia sekä Sibeliuksenkadun puolelle ravintoloiden terasseja
- ulokkeita ja ulokeparvekkeita siten, että alimman ulokkeen alapuolisen vapaan tilan korkeus on vähintään 3,5 m
- liiketiloja palvelevia pyöräpaikkoja sisäänkäyntien yhteyteen

Pihan puolella asuntojen parvekkeet, hätäpoistumisportaat ja muut ulokkeet saavat ulottua kaavaan merkityn rakennusalan ulkopuolelle. Pihakannelle saa rakentaa asuntoja palvelevia talousrakennuksia ja liiketiloja palvelevia terassirakenteita rakennusalan ja kerrosluvun estämättä.

Tontille on rakennettava asumisen luonne huomioon ottaen riittävästi yhtenäisesti suunniteltuja leikki- ja oleskelualueita. Leikki- ja oleskelualueita voidaan sijoittaa korttelin pihakannelle siten, että porrashuoneesta on sinne välitön yhteys. Pihakannen ne osat, joita ei käytetä leikkiin, oleskeluun tai kulkuteitä varten, on suunniteltava ulkotilan käyttötarkoitus huomioiden viherrakenteiksi. Kansirakenteen mitoituksessa on varauduttava siihen, että osa istutuksista on pensaita tai pienpuita. Leikki- ja oleskelualue on suojattava liikennemelulta siten, että liikenteen aiheuttama melu alueella ei ylitä melun A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) arvoja päivällä (klo 7-22) 55 dBA ja yöllä (klo 22-7) 50 dB(A).

Pysäköintilaitoksen ja jätehuoltotilojen ilmanvaihtohormit tulee suunnitella siten, että ne eivät aiheuta haittaa alueen asuinkäytölle. Helsingintien puolen rakennusaloilla asuinrakennuksen tuloilma tulee ottaa suodatettuna riittävän korkealta. Pysäköintilaitokseen tulee rakentaa sähköautojen latauspisteitä.

Rakennuksiin saa sijoittaa tarvittavan määrän kiinteistömuuntamoita, joiden tilat saa toteuttaa tontin rakennusoikeuden lisäksi.

Korttelialueelle on laadittava yhtenäinen hulevesisuunnitelma, jossa osoitetaan hulevesien käsittelyn periaatteet.

Tontille on varattava polkupyörien säilytyspaikkoja sisätiloissa tai katetuissa tiloissa vähintään

- 1 paikka / 30 k-m2 asuintilaa,
- 1 paikka / 80 k-m2 toimisto- ja työtilaa

Tontille on rakennettava vähintään:

- 1 autopaikka / 120 k-m2 asuintilaa
- 1 autopaikka / 70 k-m2 toimisto- ja työtilaa
- 1 autopaikka / 70 k-m2 myymälä- ja liiketilaa
- 1 autopaikka / 200 k-m2 hotellitilaa
- 1 autopaikka / 200 k-m2 julkisten palvelujen tilaa
- 1 autopaikka / 200 k-m2 palveluasumisen tilaa

Jos korttelin pysäköintipaikat osoitetaan pysäköintilaitoksesta, jonka pysäköintipaikat ovat nimeämättömiä, voidaan vuorottaiskäytön perusteella kokonaispääkkäämää vähentää 20 %. Varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi rakennettavia tiloja sekä ulkoseinien yli 250 mm paksuuden ylittävän osan tuottamaa kerrosalaa ei lasketa autopaikkojen mitoitukseseen.

1201100
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

1203000
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

1204100
Osa-alueen raja.

1	1208000 Kaupunginosan numero.
KES	1209000 Kaupunginosan nimi.
131	1210000 Korttelin numero.
30500	1213000 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
mt 16000	1213223 Merkintä osoittaa varsinaisesta kerrosalasta sallitun myymälä-, toimisto-, työ- ja julkisten lähipalvelutilojen sekä ravintola- ja kahvilatilojen kerrosalan enimmäismäärän.
as-1 2000	1215004 Merkintä osoittaa varsinaisesta kerrosalasta sallitun asuin- ja hotellitilojen sekä palveluasumisen kerrosalan enimmäismäärän.
VIII	1217000 Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	1227000 Rakennusala.
	1227501 Merkintä osoittaa rakennusalan, jonka maanpäällisen kerroksen yläpuolelle sallitaan asuinkekkosten rakentaminen. Kerroksiin saa sijoittaa myös hotellitiloja ja palveluasumista.
	1239001 Merkintä osoittaa rakennusalan rajan osan, jonka puoleiseen rakennukseen tulee osana korttelin uudisrakentamista toteuttaa 1950-luvun julkisivun historiallisesti arvokkaan ja kaupunkikuvan kannalta merkittävän luonteen mukainen katujulkisivu.
	1240905 Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten asuinrakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32dB(A).
	1255004 Merkintä, joka osoittaa, että tonttia varten on asemakaavassa varattu autojen säilytys- ja pysäköintipaikkoja merkinnän osoittamalta LPA-alueelta.
	1263000 Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
hule-8	1271418 Vettä läpäisemättömillä pinnoilla (vesikatot, asfalttipinnat) tulevia hulevesiä tulee viivyttaa siten, että viivytykseen tarkoitettujen alueiden ja rakenteiden mitoituslavuuden tulee olla 0,5 - 1 kuutiometriä jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden.

JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

BULEVARDIKORTTELI

ASEMAKAAVAN MUUTOS

1 : 1000

Asemakaavan muutos koskee:
1. kaupunginosan eli Keskus korttelia 131.

Alueelle on laadittava erillinen tonttijako.

EHDOTUS

Käsittelyvaiheet:			
Nähtävänä AKL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti			
4. - 19.6.2025			
Kaupunkikehitysautakunta pvm §			
Nähtävänä AKL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti			
Kaupunkikehitysautakunta § pvm			
KAUPUNKIKEHITYSLAUTAKUNTA HYVÄKSYNYT			
JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI			
Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne			
Päiväys	4.6.2025	JARDdno	2025-922
Tarkistettu		Kaavatunnus	010112
		Suunnittelija	tew
		Piirtäjä	tew
		Tallennusnimi	
		Mittakaava	1:1000
Hannele Selin Kaavoitusjohtaja		Koordinaattisto	ETRS GK 25, N 2000