

**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 luonnonvalo. 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, laastus- ja huoltotiloja, käytävätiloja, jättiloia ja asuntojen ulkopuolisia, asukkaita palvelevia apu- ja yhteistiloja kerroksiin
- hissi- ja tekniikkakuulut sekä porrashuoneiden 15 m<sup>2</sup> ylittävän osan kussakin kerroksessa
- väestösuojatiloja
- korttelin pihakannelle liiketiloja palvelevia katettuja terrassirakenteita

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, keskuksen 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 kansipihä, jonka korkeusasema on likimäärin +49.20 mpy, ja jolta on avoin kulkuyhteys oleskeluportaiton kautta katutasolle. Kansialueelle saa sijoittaa kahvila- ja ravintolatoimintaa palvelevia siirrettäviä kevyitä rakennelmia, kuten katoksia, kojuja ja aidattuja asiakaipaikkoja.

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

Korttelialueen ulkopuolelle saa rakentaa:

- sisäänkäyntikatoksia, markkiseja 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 terrassirakenteita 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<sub>Aeq</sub>) 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 häiriötä alueen asuinkäyttölle. 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-m<sup>2</sup> asuintilaa,
- 1 paikka / 80 k-m<sup>2</sup> toimisto- ja työtilaa

Tontille on rakennettava vähintään:

- 1 autopaikka / 120 k-m<sup>2</sup> asuintilaa
- 1 autopaikka / 70 k-m<sup>2</sup> toimisto- ja työtilaa
- 1 autopaikka / 70 k-m<sup>2</sup> myymälä- ja liiketilaa
- 1 autopaikka / 200 k-m<sup>2</sup> hotellitilaa
- 1 autopaikka / 200 k-m<sup>2</sup> julkisten palvelujen tilaa
- 1 autopaikka / 200 k-m<sup>2</sup> palveluasumisen tilaa

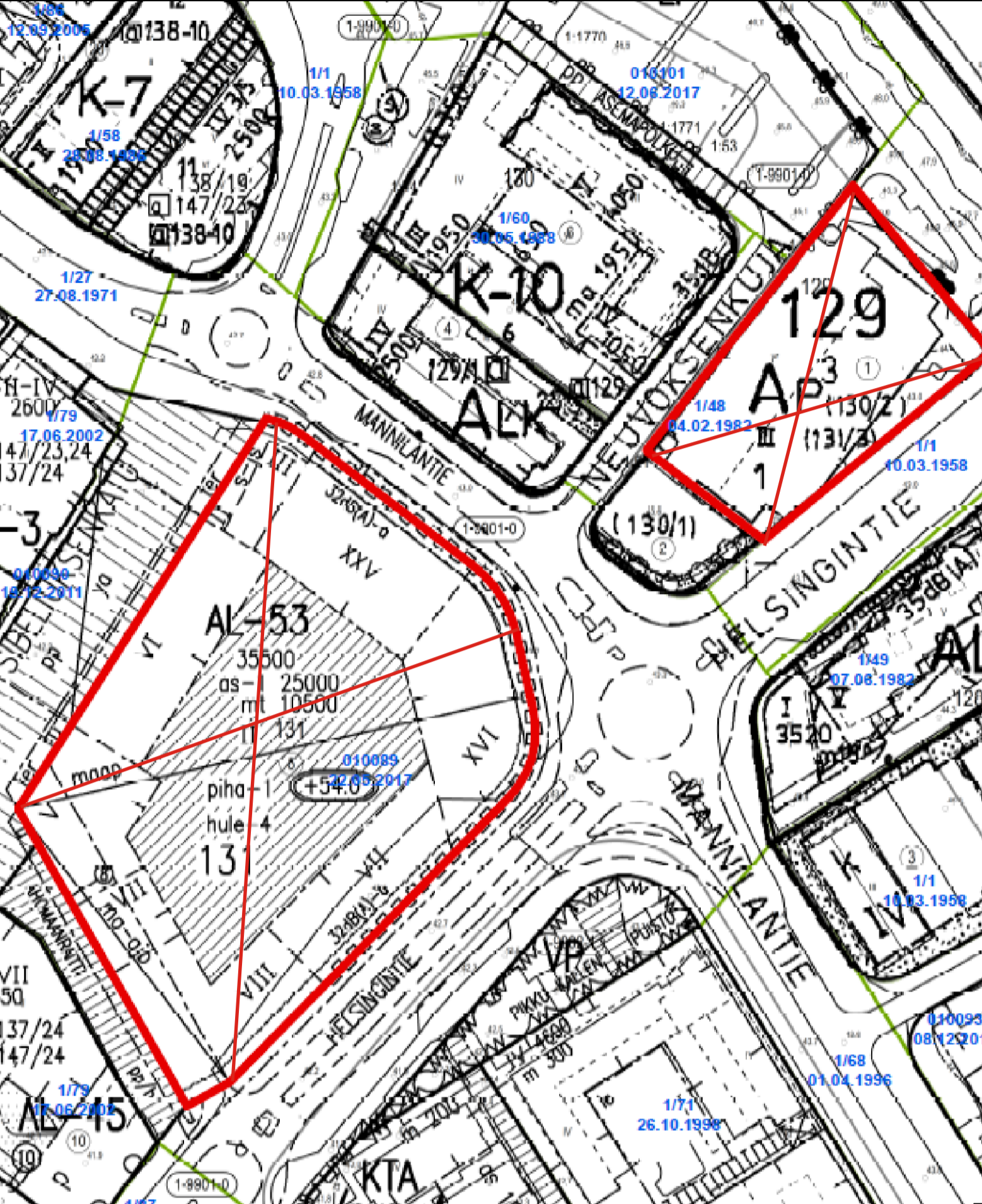
Jos korttelin pysäköintipaikat osoitetaan keskitetystä pysäköintilaitoksesta, jonka pysäköintipaikat ovat nimeämättömiä, voidaan vuorottaiskäytön perusteella kokonaispaikkamäärää vähentää 20 %. Varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi rakennettavilla tiloilla sekä ulkoseinien yli 250 mm paksuuden ylittävän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

**LPA-41**

0713041  
AUTOPAIKKOJEN KORTTELIALUE

Korttelialueelle saa rakentaa pysäköintitiloja. Korttelialueelle saa sijoittaa kaavassa osoitettujen tonttien sekä vapaakiestotyyppisten sopimusten perusteella muiden liikekeskusten kiinteistöjen autopaikkoja. Pysäköintitalon rakenteet on tehtävä korkeatasoisesti kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristön, kaupunkikuvan ja viihtyvyyden vaatimuksiin. Rakennusten suunnittelussa sekä materiaalien valinnassa on kiinnitettävä erityistä huomiota ratkaisujen sovittamiseen ympäristöön. Pysäköintitasojen reunat on varustettava vähintään 1,2 m korkealla melu-, ajovalo- ym. haittoja estävillä seinämillä. Tontille on laadittava hulevesisuunnitelma, jossa osoitetaan hulevesien kerääminen ja poistaminen. Tontin hulevedet tulee johtaa kaupungin hulevesiverkkoon. Tontille saa sijoittaa tarvittavan määrän kiinteistömuuntamoita. Autopaikkojen kerrosala ei aiheuta väestösuojan rakentamisvelvoitetta.

Poistuva asemakaava



# JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

Perhelän kortteli ja pysäköintitalo

ASEMAKAAVAN MUUTOS

1 : 1000

Asemakaavan muutos koskee: 1. kaupunginosan eli Keskus korttelia 131 ja korttelin 129 tonttia 1.

Asemakaavan muutoksella muodostuu: 1. kaupunginosan eli Keskus kortteliin 131 asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta sekä kortteliin 129 autopaikkojen korttelialuetta.

Asemakaavan korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako. Korttelialueelle saadaan maanpäällisen kerroksen ala- ja yläpuolelle muodostaa kolmiulotteisia kiinteistöjä.

Tähän asemakaavaan liittyy erillinen rakentamistapaohje, joka on asemakaavaselostuksen liitteenä.

Käsittelyvaiheet:			
Nähtävänä MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti 24.2. - 8.3.2020 Kaupunginhallitus 20.4.2020 § 148			KAUPUNKIKEHITYSLAUTAKUNTA HYVÄKSYNYT
Nähtävänä MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti 6. - 19.5.2020 Kaupunginhallitus 8.6.2020 §			

## JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

Päiväys	24.2.2020	JARDno	2020-155
Tarkistettu	14.4.2020, 1.6.2020	Kaavatusmus	010107
		Suunnittelija	tew
		Piirtäjä	tew
		Talennusnimi	
		Mittakaava	1:1000
Juhana Hironen Vs. kaavoitusjohtaja	Terttu-Eliina Wainio Asemakaava-arkkitehti	Koordinaatio	ETRS GK 25, N 2000