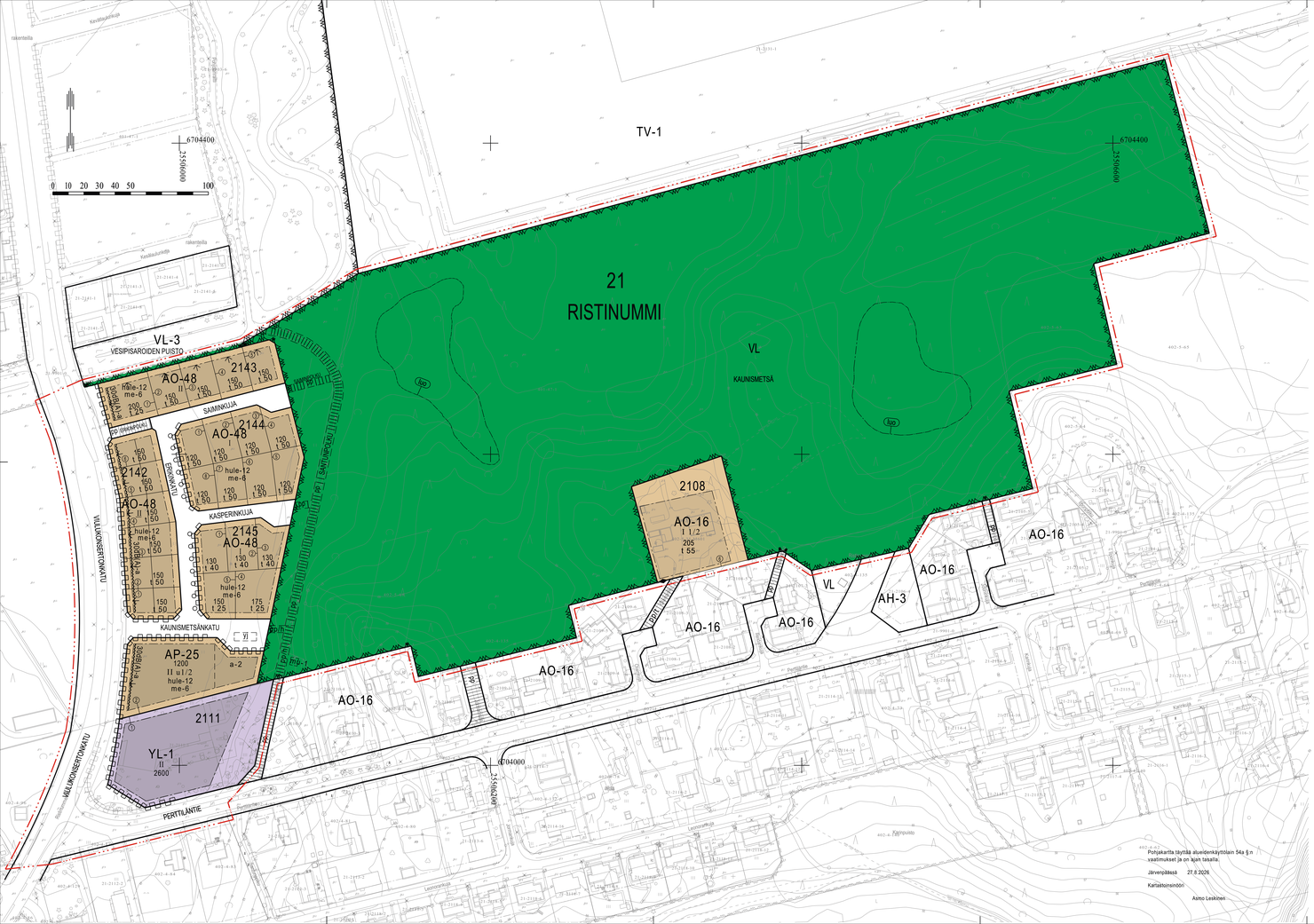



# ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET SEKÄ SITOVA TONTTIJAKO

**AP-25**

0102025
ASUINPIENTALOJEN KORTTELIALUE
Korttelialueelle voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin. Asemakaavaan merkityistä asuinrakennusoikeudesta saa rakentaa 25% työ- yms- palvelutiloiksi, joissa harjoitettu toiminta ei aiheuta ympäristölle häiriötä.
Korttelialueelle saa sijoittaa kiinteistömuuntamon.
Julkisivut ja kaikki rakenteet on tehtävä laadukkaasti, kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristöön, kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimuksiin. Julkisivut tulee jäsennellä ja julkisivuvärityksen tulee soveltua alueen ilmeeseen. Rakennuksen julkisivujen ja rakenteiden pääasiallisena materiaalina tulee käyttää puuta. Rakennusten katoille ja julkisivuihin saadaan sijoittaa energiatalouden edellyttämiä teknisiä laitteita.
Rakennuksissa tulee olla kahteen suuntaan kaltevu katto. Talousrakennuksissa sallitaan pulpettikatto.
Tontille tulee sijoittaa rakennuksia tai suojarakennelmia siten, että liikenteen aiheuttama melu piha-alueilla ja oleskeluun käytettävillä parvekkeilla ei ylitä melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) arvoja päivällä (klo 7-22) 55dB ja yöllä (klo 22-7) 45dB.
Asuinhuoneissa melutaso ei saa ylittää päiväohjearvoa 35dB eikä yöohjearvoa 30dB.
Tontteille on varattava leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa yhteinäistä aluetta vähintään 15% asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta. Tontinosat, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueeksi, kulkuväyliksi tai huoltoalueeksi, on istutettava ja hyödynnettävä hulevesien käsittelyssä.
Tontille on varattava autopaikkoja vähintään seuraavasti:
-erillispientalot 2 ap / asunto
-rivitalot ja kytketyt pientalot 1,5 ap / asunto sekä vieraspaikkoja 1 ap / 3 asuntoa.
Pyöräpaikkoja tulee olla 1 paikka / 30 k-m2. Pyöräpaikat tulee sijoittaa maantasossa olevaan varastoon tai katokseen.
Pysäköintiloissa ja -laitoksissa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

**AO-16**

0104016
ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE.
Alueelle voidaan rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja asumistarkoituksiin.
Asemakaavassa ilmoitetusta rakennusoikeudesta saa rakentaa 25 % liike-, myymälä-, työ-, yms-palvelutiloiksi, joissa harjoitettu toiminta ei saa aiheuttaa lian, melun yms. muodossa kohtuutonta rasitusta tontilla tai lähellä asuville, eikä tonttia saa käyttää ympäristöä rumentavaan tai häiritsevään varastoimiseen.
Rakennettaessa 4 metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa, ei rakennuksen naapuritontin puoleisiin osiin saa sijoittaa asuinhuoneiden pääikkunoita. Muiden ikkunoiden tulee olla sameita.
Tontilla tulee olla vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 100 m2 kohti.
Autopaikkoja on järjestettävä tontille vähintään 2 autopaikkaa / asunto.

**AO-48**

0104048
ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE.
Alueelle saa rakentaa yksiasuntoisia pientaloja asumistarkoituksiin. Asemakaavassa osoitetulle tontin rakennusalalle saa rakentaa asuinkerrosalaan sisältyvän, päärakennukseen kytketyn tai erillisen sivuasunnon, joka saa olla enintään 40 % asuinrakennusoikeudesta.
Rakennuksen tulee sijaita vähintään neljän metrin etäisyydellä naapuritontin rajasta, mutta naapurin suostumuksella saa rakennuksen sijoittaa lähemmäksi rajaa. Jos rakennetaan lähemmäs kuin neljän metrin pätkän naapuritontin rajasta, rakennuksen naapuritontin puoleisin osin ei saa sijoittaa asuinhuoneiden pääikkunoita. Naapuritontin rajaan kiinni rakennettaessa julkisivuun ei saa tehdä minkäänlaisia aukkoja.
Rakennettaessa lähemmäs kuin neljän metrin pätkän naapuritontin rajasta vaaditaan EI30-luokan osastointi tai rakennettaessa naapuritontin rajaan kiinni palomuurilla EI60-luokan osastointi.
Julkisivut ja kaikki rakenteet on tehtävä laadukkaasti kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristöön, kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimuksiin. Rakennukset tulee toteuttaa ilmeiltään yhtenäisinä.
Tontit tulee toteuttaa puutarhamaisina ja puustoisina. Tontilla tulee säilyttää tai istuttaa vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 100 m2 kohti. Tontinosat, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueiksi tai liikenteeseen, on istutettava tai muutoin rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan. Piha-alueita ei saa päällystää asfaltilla tai vettä läpäisemättömillä pinnoitteilla kuten betonikivellä. Alueen hulevedet tulee käsitellä tonteilla ennen niiden johtamista kosteikkoon tai hulevesiverkostoon.
Korttelialueella tulee tonttien vihertehokkuuden täyttää Järvenpään viherkertoimen tavoitteluku. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakentamisluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla rakentamislupahakemuksen yhteydessä.
Asuinrakennuksen energiatehokkuuden tulee olla rakentamisluvan hakemisen ajankohtana määriteltyä A-energialuokkaa tai sitä vastaavaa. Rakennusten katoille ja julkisivuihin voidaan sijoittaa energiatalouden edellyttämiä teknisiä laitteita.
Tontille on varattava 2 autopaikkaa. Tontille on varattava varastoon tai sisätiloihin polkupyörille säilytyspaikka.

**YL-1**

0202001
JULKISTEN LÄHIPALVELURAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
Asuinhuoneistoja saa tontille sijoittaa vain kiinteistöstä toimivaa henkilökuntaa varten.
Tontilla tulee olla vähintään 1 puu kutakin tontin rakentamattomam osan 100 m2 kohti.
Autopaikat: 1 autopaikka asuntokerrosalan 85 kerros-m2 kohti ja 1 autopaikka kutakin kahta työntekijää kohti.

**VL**

0502000
LÄHIVIRKISTYSALUE.

**VL-3**

0502003
LÄHIVIRKISTYSALUE
Alueen maaston muotoja voidaan muokata ja alueelle saa rakentaa hulevesien viivytysaltaan ja siihen liittyvä patorakenteita erillisten suunnitelmien mukaisesti.

1201100
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

1203000
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

1203001
Kahden korttelin välinen raja.

1204100
Osa-alueen raja.

1205100
Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

1205500
Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

21
1208000
Kaupunginosan numero.

RIS
1209000
Kaupunginosan nimi.

2145
1210000
Korttelin numero.

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

2600
1213000
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

t 50
1213001
Talousrakennuksen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

II u1/2
1219100
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

I 1/2
1219000
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

II
1226000
Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.

1227000
Rakennusala.

mu-1
1231203
Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.

yj
1231212
Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa jätteiden yhteiskeräysastioita.

a-2
1232904
Ohjeellinen auton säilytyspaikan rakennusala.
Rakennusalalle saadaan rakentaa autokatoksia ja -talleja sekä jätehuoltotiloja rakennusoikeusmääräyksien estämättä.

1235000
Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

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

31dB(A)-a
1240906
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten asuinrakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 31 dB(A).

1242000
Istutettava alueen osa.

1243100
Säilytettävä/istutettava puurivi.

1244000
Katu.

pp
1247000
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

pp/l
1249000
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.

pp
1254002
Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa.

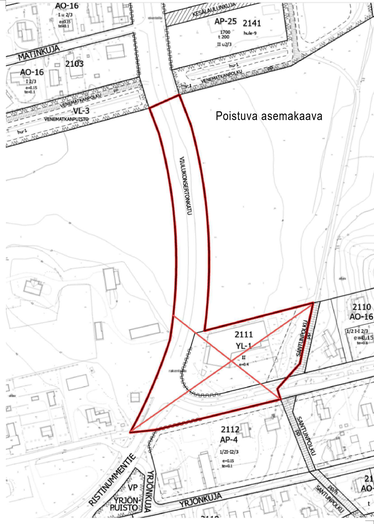
pp/h
1254907
Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.

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

me-6
1264006
Rakennusten sisätilojen sekä leikki- ja oleskelualueiden melutaso ei saa ylittää voimassaolevia A-painotetun ekvivalenttitasoin (LAeq) ohjearvoja.

hule-12
1271422
Korttelialueella syntyvä hulevesiä on viivytettävä tonteilla rakentamisaikana ja sen jälkeen siten, että viivytyspainanteiden, altaiden tai säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla vähintään 1,0 m3/100 m² vettä läpäisemättömiä pintamateriaaliia. Mahdollisen viherkaton osalta vain kolmannes sen pinta-alasta lasketaan läpäisemättömäksi pinta-alaksi. Viivytysrakenne tulee suunnitella siten että rakenteen täysi tilavuus tyhjenee 12-24 tunnin kuluessa. Viivytysrakenteessa tulee olla ylivuoto, joka ohjaa ylivuotavat hulevedet hallitusti normaaliile virtausreitille tai tulvareitille. Korttelissa on mahdollista toteuttaa useamman kiinteistön yhteisiä hulevesien hallintaratkaisuja. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tonttikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma.

kyp
1504100
Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.




# JÄRVENPÄÄN KAUNKUNKI

KAUNISMETSÄ

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS, SITOVA TONTTIJAKO

1 : 1000

Asemakaava koskee:
21. elli Ristinummen kaupunginosan kiinteistöjä 186-401-47-1, 186-402-5-63 ja 186-402-5-68. Asemakaavaan muutos koskee kiinteistöä 186-21-2111-1 ja katualuetta.

Asemakaavalla muodostuu:
21. elli Ristinummen kaupunginosaan korttelit 2142-2145 sekä lähivirkistysaluetta ja katualuetta.

Asemakaavalla muodostuu seuraavat tonttijaot:
Korttelin 2108 tontti 6, Korttelin 2111 tontti 2, Korttelin 2142 tontit 1-6, korttelin 2143 tontit 1-5, korttelin 2144 tontit 1-8, korttelin 2145 tontit 1-5.

Asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen liittyy rakentamistapaohje, joka on asemakaavaselostuksen liitteenä.

Käsittelyvaiheet:
Nähtävänä AKL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti 4.6. - 4.7.2025
Kaupunkikehityslautakunta 17.3.2026 § 23
Nähtävänä AKL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti 8.4. - 8.5.2026
Kaupunkikehityslautakunta pvm §
Kaupunginhallitus pvm §
Kaupunginvaltuusto pvm §

KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT

JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI
Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

| | | | |
|---|---|---|---|
| Päiväys | 3.3.2026 | JARDdno | 2025-666 |
| Tarkistettu 28.8.2026 | | Kaavatunnus | 210011 |
| | | Suunnittelja | JL, TEW, WV-I |
| | | Piirtäjä | JL, tew, wv-i |
| | | Tallennusnimi | AK_21_11 |
| | | Mittakaava | 1:1000 |
| Hannele Selin<br>Kaavoituspäällikkö | Wermeri Vähä-Ilmola<br>Arkkitehti | Koordinaatisto | ETRS GK 25, N 2000 |