

# EHDOTUS 14.2.2020

## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

**AK-60**

0101060

ASUINKERROSTALOJEN KORTTELIALUE

Tonteille saa rakentaa asuinkerrostaloja sekä asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden puitteissa liike-, toimisto-, työ- ja julkisten lähipalveluiden tiloja.

Korttelialueelle saa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa asuntojen ulkopuolisia, asukkaita palvelevia apu- ja yhteistiloja myös kerroksiin, porrashuoneiden 15 m<sup>2</sup> ylittävän osan, hissikulut sekä teknisiä tiloja, niiden kulut ja varastoja myös kerroksiin, kuitenkin enintään 15 % varsinaisesta kerrosalasta sekä väestönsuojatiloja.

Kaavassa annetun kerrosluvun estämättä saa rakentaa kaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi ilmanvaihtokonehuoneita, joiden julkisivut on sovitettava muun rakennuksen ulkoasuun.

Tonteille sijoitettava leikki- ja oleskelualue tulee suojata siten, että liikenteen aiheuttama melu alueella ei ylitä melun A-painotetun ekvivalenttitason (Laeq) arvoja päivällä (klo 7-22) 55dB(A) ja yöllä (klo 22-7) 50dB(A). Rakennusten sisällä melutaso ei saa ylittää päiväohjearvoa 35dB(A) eikä yöohjearvoa 30dB(A). Asuinhuoneistojen makuu- sekä olohuoneissa yöaikainen hetkellinen enimmäisäänitaso ei saa ylittää 45 dB LMax. Parvekkeet on lasitettava. Parvekkeiden tilalle saa rakentaa viherhuoneita asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Rakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien sekä kattomuodon suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Rakennusten katoille ja julkisivuihin saadaan sijoittaa energiatalouden edellyttämiä teknisiä laitteita. Kaikki rakenteet on tehtävä korkeatasoisesti kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristön, kaupunkikuvan ja viihtyvyyden vaatimuksiin. Rakentamattomat tontinosat tulee pitää istutuksin huolitellussa kunnossa. Tontilla on säilytettävä tai sinne on istutettava vähintään yksi puu kutakin rakentamattoman osan 100 m<sup>2</sup> kohti.

Tontinosat, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueeksi, kulkuväyläksi tai huoltoalueeksi, on istutettava tai muutoin rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan.

Tonteille on varattava polkupyörien säilytyspaikkoja vähintään 1 paikka / 30 k-m<sup>2</sup>. Poikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatossossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon. Tonteille rakennettava vähintään

- 1 autopaikka / 85 k-m<sup>2</sup> asuintilaa tai
- 0,6 autopaikkaa / 1-2 h asunto
- 0,8 autopaikkaa / 3 h ja sitä suuremmat asunnot
- 1 autopaikka / 85 k-m<sup>2</sup> julkisten lähipalveluiden tilaa
- 1 autopaikka / 70 k-m<sup>2</sup> toimisto-, työ- ja liiketilaa

Varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi rakennettavia väestönsuojia, asukkaiden yhteis- ja varostiloja sekä ulkoseinien yli 250 mm ylittävän osan tuottamaa kerrosalaa ei lasketa autopaikkojen mitoitukseen.

## JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

Wärtsilänkatu 4 ja 6

ASEMAKAAVAN MUUTOS / EHDOTUS 14.2.2020

1 : 1000

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:

7. eli Pajalan kaupunginosan korttelin 730 Moottorijoneuvojen huoltoaseman ja liikerakennusten korttelialuetta (ALM) ja korttelin 733 Yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (TTV<sup>1</sup>) sekä niihin liittyvää puistoaluetta ja katualuetta.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUUR:

7. eli Pajalan kaupunginosan kortteliin 730 asuinkerrostalojen korttelialuetta ja katualuetta.

Tämän asemakaavan korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Asemakaava-alueen korttelissa 730 on noudatettava selostuksen liitteenä olevia rakennustapaohjeita.

Käsittelyvaiheet:

Nahtavana MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti 27.11.18-12.2019

Kaupunkikehityslautakunta 27.2.2020 §

Nahtavana MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti

Kaupunkikehityslautakunta pvm §  
Kaupunginhallitus pvm §  
Kaupunginvaltuusto pvm §

KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNTY



**JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI**  
Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

Päiväys 14.2.2020

Tarkistettu

JARDno 2019-2588

Kaavatunnus 070060

Suunnittelija äg

Piirtäjä äg

Talennusnimi 070060wartsilankatu4-6\_

Mittakaava 1:1000

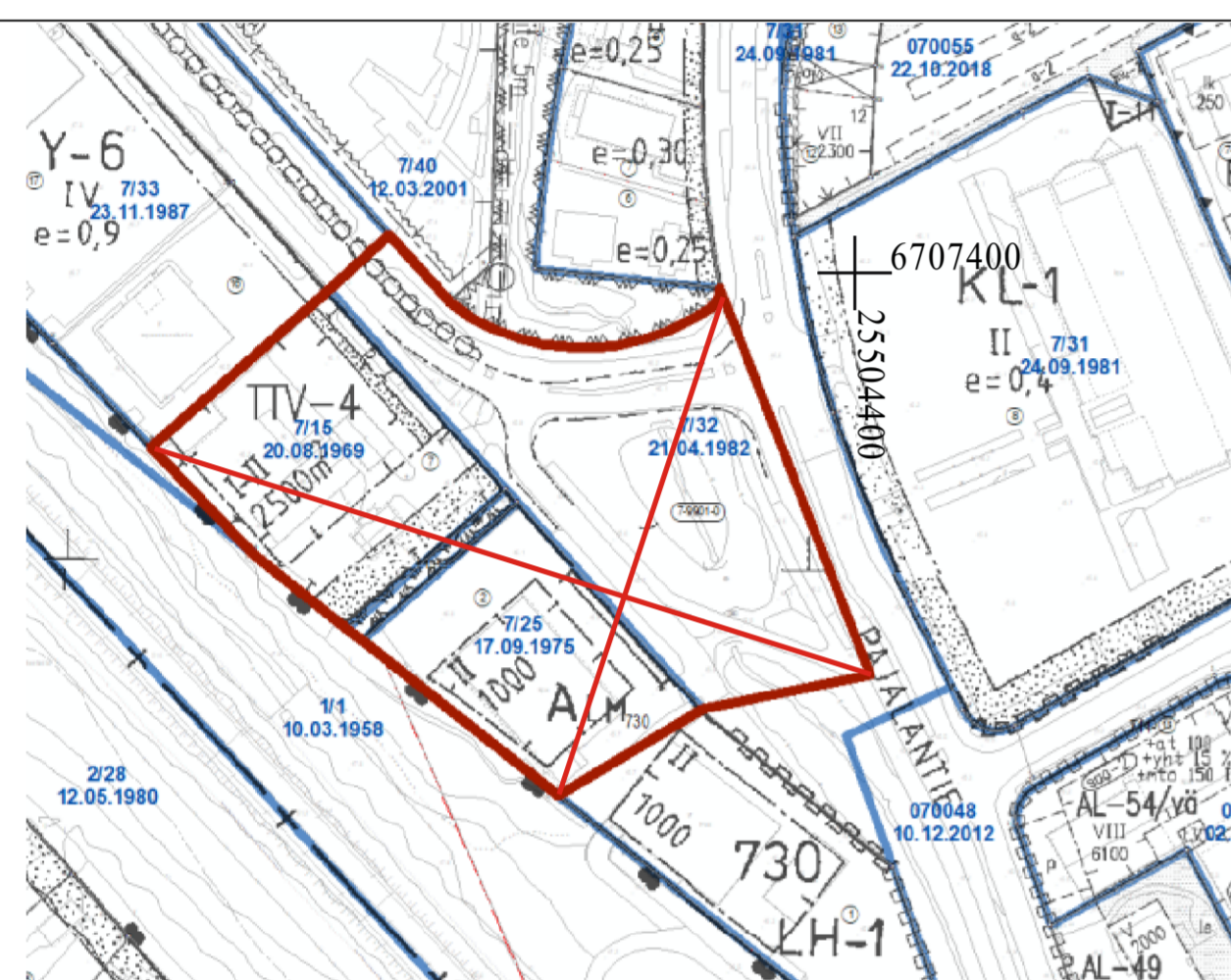
Koordinaatisto ETRS GK 25, N 2000

Juhana Hironen  
Vs. kaavoitusjohtaja

Asa Graeffe  
Kaavoitusinsinööri

Wärtsilänkatu 4 ja 6,  
Asemakaavan muutos

Voimassa oleva asemakaava/ Poistuva asemakaava  
tilanne 25.11.2019



Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset ja on ajan tasalla.

Järvenpäässä 4.2.2020

Kartastoinsinööri

Tuomo Markkanen



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.

1206000  
Ohjeellinen tontin raja.

1208000  
Kaupunginosan numero.

1209000  
Kaupunginosan nimi.

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

1213000  
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

1219204  
Luku osoittaa kerrosalaneliömetreinä, kuinka suuren osan rakennuksen alimmasta kerroksesta (I) saa kerrosalaneliömetreinä ilmoitetun kerrosalan lisäksi käyttää liike-, myymälä- ja toimistotiloiksi.

1227000  
Rakennusala.

1232002  
Auton säilytyspaikan rakennusala.  
Rakennusosalalle saadaan rakentaa autokatoksia ja -talleja sekä jätehuoltotiloja rakennusoikeusmääräyksien estämättä.

1240210  
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten asuinrakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden kokonaisääneneristävyyden tulee olla vähintään luvun osoittama dBA-määrä. Ensimmäinen suurempi luku osoittaa vaatimuksen makuu- ja olohuoneiden osalta, toinen pienempi luku muiden asuinhuoneiden osalta.

1241002  
Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

1244000  
Katu.

1254908  
Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, tonteille ajo sallittu.

1258021  
Ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

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

1271202  
/tä-1  
Alue, jonka rakentamisessa tulee huomioida mahdollinen raide- tai muun liikenteen aiheuttama tärinä. Tärinä tai siitä aiheutuva runkoääni ei rakennusten sisätiloissa saa ylittää voimassa olevia suositus- ja enimmäisohjearvoja. Rakennusluvun yhteydessä tulee esittää rakennuskohtaiset ratkaisut tärinän ja runkoäänen vaimennustoimenpiteiksi.

1271415  
hule-5  
Korttelialueella syntyviä hulevesiä on viivytettävä tonteilla siten, että viivytyspainanteiden, altaiden tai säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla vähintään 1,0 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> vettä läpäisemätöntä pintamateriaalia. Mahdollisen viherkaton osalta vain kolmannes sen pinta-alasta lasketaan läpäisemättömäksi pinta-alaksi. Viivytysrakenteen tulee suunnitella siten että rakenteen täysi tilavuus tyhjenee 12-24 tunnin kuluessa. Viivytysrakenteessa tulee olla ylivuoto, joka ohjaa ylivuotavat hulevedet hallitusti normaalille virtausreitille tai tulvareitille. Korttelissa on mahdollista toteuttaa useamman kiinteistön yhteisiä hulevesien hallintaratkaisuja. Rakennusluvun yhteydessä tulee esittää tontikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma.

1271500  
Ohjeellinen hulevesien käsittelyalue.

1404002  
Puhdistettava/kunnostettava maa-alue.  
Alueen maaperä on tutkittava ja tarvittaessa puhdistettava ennen rakennus- tai kaivuuluvan myöntämistä.