



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AK-x

0101056
ASUINKERROSTALOJEN KORTTELIALUE

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

Korttelialueelle saa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa:

- asuntojen ulkopuolisia, asukkaita palvelevia apu- ja yhteisötiloja myös kerroksiin
- porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan, hissikkulut sekä teknisiä tiloja, niiden kulut ja hormit ja varastoja myös kerroksiin, kuitenkin enintään 15 % varsinaisesta kerrosalasta
- väestönsuojatiloja

Asuinrakennukset saa rakentaa kiinni tonttien väliseen rajaan ilman palomuuria.

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

Tonteille on varattava asuminen luonne huomioon ottaen riittävästi yhtenäisesti suunniteltuja leikki- ja oleskelualueita. Tonttien leikki- ja ulko-oleskelualueet sekä osa ulkokuuluvälinevarastoista ja polkupyörän säilytystiloista sijoitetaan asumista palvelevalle yhteiskäyttöiselle korttelialueelle (AH).

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). Parvekkeet on lasitettava.

Rakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalin 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 istutuksien huolteluissa kunnossa.

Asuinrakennusten porrashuoneesta tulee olla välitön yhteys yhteiskäyttöiselle leikki- ja ulko-oleskelualueelle. Porrashuoneiden tulee saada luonnonvaloa jokaisen kerroksen kohdalla.

Tontteja ei saa aidata. Tontinosat, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueeksi, kulkuväyliksi tai huoltoalueeksi, on istutettava tai muotoin rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan. Tonttien autoaikat sijoitetaan autoaikoille korttelialueelle (LPA).

Tonteille on varattava polkupyörän säilytyspaikkoja vähintään 1 paikka / 30 k-m². Paikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa olevaan tontilla tai asumista palvelevalla yhteiskäyttöisellä korttelialueella sijaitsevaan ulkokuuluvälinevarastoon.

Tonteille tai asemakaavassa osoitetulle autoaikoille korttelialueelle on rakennettava vähintään:

- 1 autoaikka / 85 k-m² asuintilaa
- Tai:
- 0,6 autoaikkaa / 1-2 h asunto
- 0,8 autoaikkaa / ≥ 3 h asunto
- 1 autoaikka / 85 k-m² julkisten lähialueiden tilaa
- 1 autoaikka / 70 k-m² toimisto- ja työtilaa
- 1 autoaikka / 200 k-m² hotelli- ja majoitustilaa

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

AH

0109500
ASUMISTA PALVELEVA YHTEISKÄYTTÖINEN KORTTELIALUE

Korttelialueelle voidaan sijoittaa asuinkorttelin AK-2 tonttien 1-4 leikki- ja ulko-oleskelualueita, osa ulkokuuluvälinevarastoista ja polkupyörän säilytystiloista sekä korttelin huollon kannalta tarpeellisia tiloja, kuten hulevesijärjestelmään kuuluvia osia ja jätehuollon tiloja.

AH-alueelle saa rakentaa asuntoja palvelevia kevytrakenteisia, lämmittämättömiä yksikerroksisia varastoja. Leikki- ja oleskelualueita ei saa käyttää toimistoihin tai liiketiloihin liittyvään avovarastointiin.

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).

Tonttia ei saa aidata. Tontinosat, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueeksi, kulkuväyliksi tai huoltoalueeksi, on istutettava tai muotoin rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan. Tontilla on säilytettävä tai sinne on istutettava vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 100 m² kohti.

Tontille saa sijoittaa korttelialueiden KL ja LPA hulevesien hidastamiseen ja laadulliseen käsittelyyn kuuluvia rakenteita.

AH-5

0109500x
ASUMISTA PALVELEVA YHTEISKÄYTTÖINEN KORTTELIALUE

Korttelialueelle voidaan sijoittaa asuinkorttelin AK-56 tonttien 12-18 leikki- ja ulko-oleskelualueita, pysäköintipaikkoja, osa ulkokuuluvälinevarastoista ja polkupyörän

säilytystiloista sekä korttelin huollon kannalta tarpeellisia tiloja, kuten hulevesijärjestelmään kuuluvia osia ja jätehuollon tiloja.

AH-alueelle saa rakentaa asuntoja palvelevia kevytrakenteisia, lämmittämättömiä yksikerroksisia autokatoksia ja varastoja. Leikki- ja oleskelualueita ei saa käyttää toimistoihin tai liiketiloihin liittyvään avovarastointiin.

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).

Tonttia ei saa aidata. Tontinosat, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueeksi, kulkuväyliksi tai huoltoalueeksi, on istutettava tai muotoin rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan. Tontilla on säilytettävä tai sinne on istutettava vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 100 m² kohti.

Autoaikat on erotettava istutusten avulla katu-, puisto- ja piha-alueesta. Autoaikoja ei saa sijoittaa 8 metriä lähemmäksi pihatasossa sijaitsevien asuinhuoneiden pääikkunoihin.

KL

0713038
LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE

Korttelialueelle voidaan sijoittaa myymälä- ja liiketiloja sekä yhteiskäyttöisiä tiloja.

Korttelialueelle saa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa:

- kasvihuoneita
- teknisiä tiloja, lastaus- ja huoltotiloja sekä jätetiloja kellariin ja ullakolle
- hissi- ja tekniikkakulut
- väestönsuojatiloja
- katoksilla rajattuja ukkotiloja

Korttelialueelle saa sijoittaa asuinkorttelin AK-2 jäte- ja kierrätystiloja.

Kaavassa annetun kerrosluvun estämättä saa rakentaa kaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi kasvihuoneita, ilmanvaihtokonehuoneita, muita teknisiä tiloja sekä yhteisiä tiloja. Näiden tilojen julkisivut on sovittava muun rakennuksen ulkoasuun. Korttelialueelle saa rakentaa kellarikerroksen. Alimman salitun kellarin lattiatason likimääräinen korkeusasema on +42,6.

Rakennusten suunnittelussa ja toteutuksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota ympäristön, keskustan kaupunkikuvan ja viihtyvyyden vaatimuksiin. Liikerakennuksen huoltoalue on järjestettävä siten, ettei ympäristölle aiheudu toiminnasta meluhaittaa. Liike- ja myymälätilojen julkisivut toriaukon puolella tulee rakentaa laajalta osin läpinäkyväksi näyteikkunafasadiksi. Julkisivut Kaskitien puolella tulee jaksoittaa vaihtelevaksi. Rakennusten julkisivuihin ja katoille saa sijoittaa aurinkopaneelija tai vastaavia energiankeräimiä.

Korttelialueen ulkopuolelle saa rakentaa:
- sisäänkäyntikatoksia, markkiseja ja valomainoksia kun ne on kannatettu rakennuksen julkisivusta
- liiketilojen sisäänkäyntiportaita ja -luiskia
- liiketiloja palvelevia pyöräpaikkoja sisäänkäyntien yhteyteen
- istutuksia ja viherseinä

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

Tonteille tai asemakaavassa osoitetulle autoaikoille korttelialueelle on rakennettava vähintään:

- 1 autoaikka / 70 k-m² toimisto- ja työtilaa,
- 1 autoaikka / 70 k-m² myymälä- ja liiketilaa

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

LPA

0713038
AUTOAIKOJEN KORTTELIALUE

Korttelialueelle saa rakentaa katettuja autoaikoja kahteen tasoon.

Korttelialueelle saa rakentaa kellarikerroksen. Alimman salitun kellarin lattiatason likimääräinen korkeusasema on +44,3.

Tontille saa rakentaa korttelialueen käyttötarvikkeeseen kiinteästi liittyviä toimintoja, kuten esimerkiksi autopesutiloja. Tontille saa rakentaa yhteiskäyttöisiä liikunta-alueita le-merkitylle alueelle.

Pysäköintilaitoksen kaikki rakenteet on tehtävä korkeatasoisesti kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristön, kaupunkikuvan ja viihtyvyyden vaatimuksiin. Rakennuksen suunnittelussa sekä materiaalin valinnassa on kiinnitettävä erityistä huomiota ratkaisujen soveltamiseen ympäristöön.

Pysäköintitasojen reunat on varustettava vähintään 1,2 m korkeilla melu- ajvalo- ym. haittoja estäville seinämille. Korttelialueelle saa sijoittaa aurinkopaneelija ja liikehuoneistoja palvelevan saattoalueen.

Pysäköintilaitoksen ilmanvaihto tulee suunnitella siten, että se ei aiheuta haittaa viereiselle asuinkorttelialueelle. Pysäköintilaitokseen tulee rakentaa sähköautojen latauspisteitä.

Tontille saa sijoittaa tarvittavan määrän kiinteistömuuntamoita.

Autoaikojen kerrosala ei aiheuta väestösuojan rakentamisvelvoitetta.

Y-6

0200006
YLEISTEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE

Asuinhuoneistoja saa tontille sijoittaa vain kiinteistöhoiton kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten.

Yksi autoaikka kerrosalan 85 k-m² kohti.

1201100
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

1203000
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

1204100
Osa-alueen raja.

1205100
Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

1206000
Ohjeellinen tontin raja.

1208000
Kaupunginosan numero.

1209000
Kaupunginosan nimi.

1210000
Korttelin numero.

1211900
Ohjeellinen tontin numero.

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

1213000
Rakennusoikeus kerrosalanelometreinä.

1216000
Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia korttelialueelle sallitusta varsinaisesta kerrosalasta tulee käyttää liike-, myymälä- ja toimistotiloja varten.

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

1219206
Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia kerrosalasta saadaan varsinaisen kerrosalan lisäksi käyttää asukkaiden yhteiseen käyttöön sekä asutokohtaisia asunon ulkopuolisia varastotiloja varten.

e = 0,46
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

1227000
Rakennusala.

122700x
Ohjeellinen rakennusala.

1231000
Ohjeellinen talusrakennuksen rakennusala.

Rakennuslalle saadaan rakentaa ulkokuuluvälinevarastoja rakennusoikeusmääräyksien estämättä.

1236000
Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.

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

1240905
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten asuinrakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on otettava vähintään 32 dB(A).

1241002
Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

1241002x
Torin.

1242000
Istutettava alueen osa.

1243100
Säilytettävä/istutettava puuriivi.

1251100
Ajoyhteys.

1254004x
Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

1254004
Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

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

1267001
Kortteilit, joiden autoaikoja saa alueelle sijoittaa.

1271415
Korttelialueella syntyviä hulevesiä on viivytettävä tonteilla siten, että viivytyspainanteiden, altaiden tai säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla vähintään yksi kuutiometri jokaisista sataa vettä läpäisemättömästä pintaneliöstä kohtaan. Mahdollisen viherkaton osalta vain kolmannes sen pinta-alasta lasketaan läpäisemättömäksi pinta-alaaksi. Viivytysrakennus tulee suunnitella siten, että rakennetun täysi tilavuus tyhjenee 12-24 tunnin kuluessa. Viivytysrakenteissa tulee olla ylivuoto, joka ohjaa ylivuotavat hulevedet hallitusti normaaleille virtausreitille tai tulvareitille. Kortteilla on mahdollista toteuttaa useamman kiinteistön yhteisiä hulevesien hallintaratkaisuja. Rakennusluvun yhteydessä tulee esittää tonttikohdainen hulevesien hallintasuunnitelma.

1231211
Ohjeellinen muuntamo varten varattu alueen osa. Muuntamo tulee suunnitella ympäristöstön istuvaksi. Viereisen tontin suunnittelussa tulee ottaa huomioon muuntamon suojaetäisyydet.

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

1255000
Pysäköimispaikka.

1255001
Merkintä osoittaa, että korttelin tontteja varten on asemakaavassa varattu auton säilytys- ja pysäköintitiloja merkinnän osoittamalla korttelin tontilla.

1255007
Pysäköimispaikka, jonka kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittavalle tontille.

1231203xxx
Uloke.

1275010
Rakennusala, jolla olevaa rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävien korjaus-, muutos- tai laajennustöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.

JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

PAJALANTIE 19, OSA KORTTELISTA 712
ASEMAKAAVAN MUUTOS

1 : 1000
Asemakaavan muutos koskee 7. kaupunginosan eli Pajalan korttelin 712 kiinteistöjä 186-7-712-8, 186-7-712-11, 186-7-9908-1 ja 186-7-712-19 sekä katualueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 7. kaupunginosan eli Pajalan kaupunginosan kortteliin 712 asuinkerrostalojen korttelialuetta, asumista palvelevaa yhteiskäyttöistä korttelialuetta, liikerakennusten korttelialuetta ja autoaikojen korttelialuetta.

Asemakaava-alueelle laaditaan erillinen tonttijako.

Tähän asemakaavanmuutokseen liittyy erillinen rakentamistapaohje, joka on asemakaavaselostuksen liitteenä.

Käsitellyt: Nilsin MRL 62 ja MRA 30 § mukaisesti

Kaupunkikehityslautakunta pvm §

Nilsin MRL 65 ja MRA 27 § mukaisesti

Kaupunkikehityslautakunta pvm §

Kaupunginvaltuusto pvm §

Kaupunginvaltuusto pvm §

KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNTÄ

JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI
Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

Päiväys 23.8.2019

Tarkistettu 24.10.2019

Khdno-2018-4307

JARDno-2018-4307

070058

Arkkitehti Soini & Horto Oy

Mittakaava 1:1000

Juhana Hiltunen, vs. kaavoitusjohtaja

Arno Stenbäck, Arkkitehti Soini & Horto Oy

Koordinatit

ETRS GK 25, N 2000