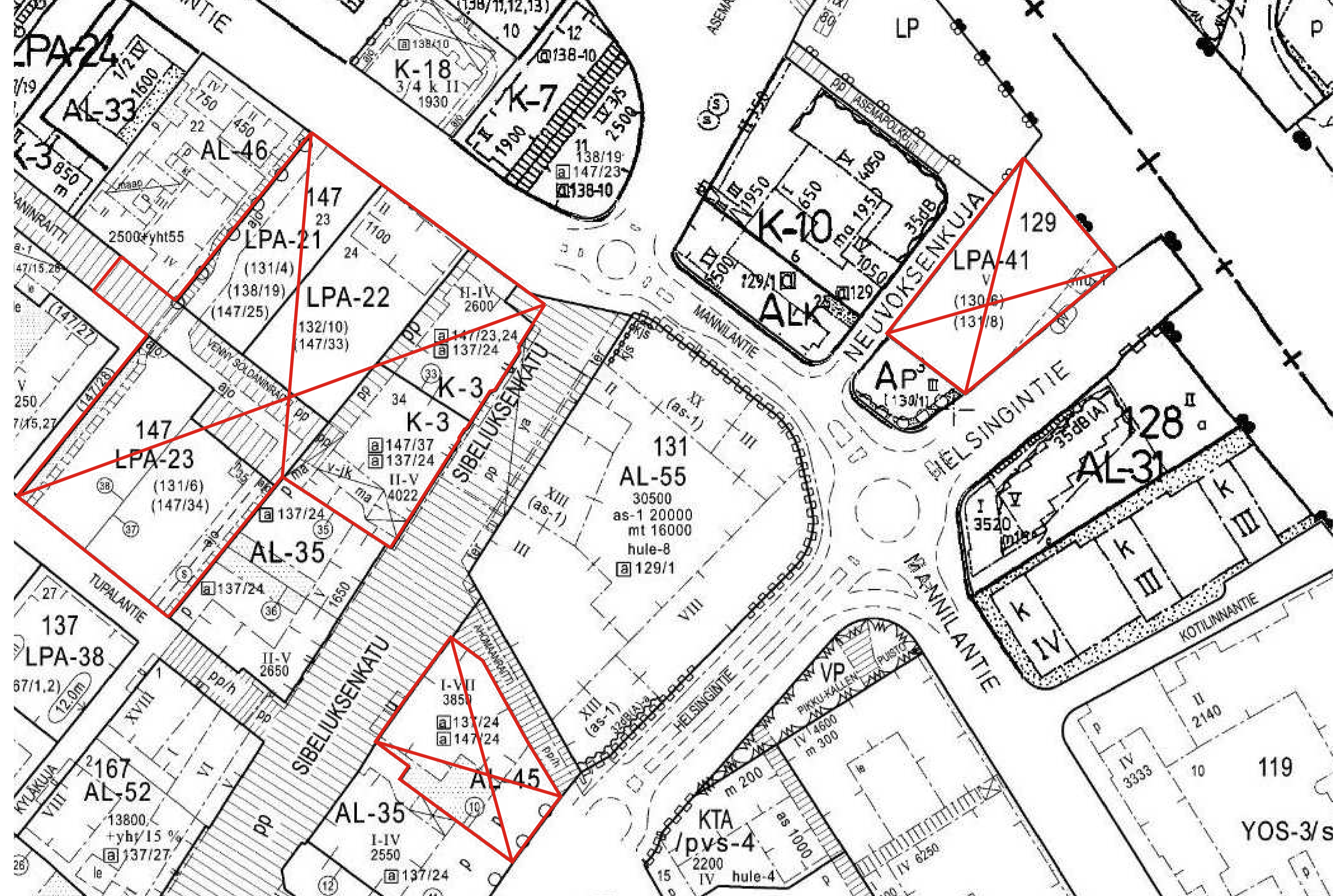




POISTUVAT ASEMAKAAVAT



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

AL-59

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa asuin-, liike-, toimisto-, palvelu- ja työtiloja. Asuintiloja ei saa sijoittaa rakennusten 1. kerrokseen.

Korttelialueelle saa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa:

- asuntojen viherhuoneita
- pysäköintitiloja maanpäällisiin kerroksiin
- teknisiä tiloja, lastaus- ja huoltotiloja, käytävätiloja, jätetiloja ja asuntojen ulkopuolisia, asukkaita palvelevia apu- ja yhteistiloja kerroksiin
- hissi- ja tekniikkakuulit sekä porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa
- väestösuojatiloja
- Pihakannelle sijoituvia, korttelialueen pääkäyttötarkoitusta ja pihakannen käyttöä palvelevia talousrakennuksia ja rakennelmia

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 julkisivuihin ja katoille saa sijoittaa aurinkopaneeleja tai vastaavia energiankeräimiä.

Rakennusten suunnittelussa ja toteutuksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota ympäristön, keskustan kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimuksiin. Rakennukset tulee toteuttaa yhtenäistä rakennustapaa, kattomuotoja, materiaaleja, sekä väryistä noudattaen. Katu- ja jalankulkuaiveisiin rajautuvien liike- ja myymälätilojen, sekä asumista palvelevien yhteistilojen tulee avautua katutilaan ikkunafasadeihin ja -aukoihin.

Parvekkeet, sekä leikki- ja oleskelualueet on suojattava liikennealueilta siten, ettei liikenteestä aiheutuva melu ylitä niillä A-painotetun ekvivalenttitason päiväyöarvoa 55 dB (LAeq, klo 7-22), eikä yöyöarvoa 50 dB (LAeq, klo 22-7).

Rakennusalan ulkopuolelle saa rakentaa:

- sisäänkäyntikatoksia, markkiseja ja valomainoskia kun ne on kannatettu rakennuksen julkisivusta
- asuntojen ja liiketilojen sisäänkäyntiporaita ja -luiskia
- hätäpoistumisportaita
- ulokkeita ja ulokeparvekkeita siten, että alimman ulokkeen alapuolisen vapaan tilan korkeus on vähintään 3,5 m
- liiketiloja palvelevia pyöräpaikkoja sisäänkäyntien yhteyteen

Korttelialueelle on toteutettava pihakansi, jolle on kulku porrashuoneista ja mahdollisuuksien mukaan ulkoportaan kautta. Pihakannelle saa rakentaa korttelialueen pääkäyttötarkoitusta ja pihakannen käyttöä palvelevia talousrakennuksia ja rakennelmia rakennusalan ja kerrosluvun estämättä.

Tontille on rakennettava asuminen 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 leikkim, oleskeluun tai kulkutietä varten, on suunniteltava ulkotilan käyttötarkoitusta huomioiden viherrakenteiksi. Kansirakenteen mitoituksessa on varauduttava siihen, että osa istutuksista on pensaita tai pienpuita.

Pysäköinti- ja jätetuoltilojen ilmanvaihtohormit tulee suunnitella siten, että ne eivät aiheuta häiriötä alueen asuinkäyttölle. Pysäköintitiloihin tulee rakentaa sähköautojen latauspisteitä.

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

Korttelialueelle tulee laatia hulevesisuunnitelma, jossa osoitetaan hulevesien hallinnan periaatteet.

Tontille on varattava polkupyörärien 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 liiketila

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

Asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialue. Tontille on järjestettävä vähintään 10 m² yhtenäistä vapaata aluetta asuntoa kohti. Vapaa-alue voidaan myös sijoittaa I-II- kerroksisten rakennusosien kattotasanteelle siten, että porrashuoneesta on sinne välitön yhteys. Pih-alueita ei saa käyttää varastoitiloin.

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 liiketila

Jos eri toimintojen kesken voidaan osoittaa autopaikkojen päällekkäiskäyttöä, voidaan autopaikat jättää rakentamatta niiltä osin, mitä päällekkäiskäyttö koskee.

Autopaikkojen korttelialue. Korttelialueelle saa rakentaa pysäköintitiloja. Korttelialueelle saa sijoittaa kaavassa osoitettujen tonttien sekä vapaakiestotyypisten sopimusten perusteella muiden liikekeskusten kiinteistöjen autopaikkoja. Pysäköintialan rakenteet on tehtävä korkeatasoisesti kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristön, kaupunkikuvan ja viihtyvyyden vaatimuksiin. Rakennusten suunnittelussa sekä materiaalien valinnassa on kiinnitettävä erityistä huomiota ratkaisujen soveltamiseen ympäristöön. Pysäköintiasojen reunat on varustettava vähintään 1,2 m korkealla melu-, ajavaalo- ym. haittoja estävillä seinämillä. Tontille on laadittava hulevesisuunnitelma, jossa osoitetaan hulevesien kerääminen ja poistaminen. Tontilla tulevista hulevesistä, puhdasta kattovesistä lukuun ottamatta, on erotettava öljy ja hiikka. Öljyn- ja hiikanerotusjärjestelmä tulee varustaa näyteenottokaivoilla. Tontin hulevedet tulee johtaa kaupungin hulevesiverkkoon. Tontille saa sijoittaa tarvittavan määrän kiinteistömuuntamoita. Autopaikkojen kerrosala ei aiheuta väestösuojan rakentamiskeinoja.

- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Poikkeiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Korttelin numero.

Ohjeellisen tontin numero.

SIBELI	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	(147/41)	Suluissa olevat numerot osoittavat kortteille, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.
6000	Rakennusoikeus kerrosalanelometreinä.		Johtoa varten varattu alueen osa.
XV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
lto1000	Merkintä osoittaa kuinka paljon tontille tai korttelialueelle osoitettua kerrosalasta tulee vähintään käyttää liike-, toimisto- tai työtiloihin.		Alueelle saa sijoittaa ajoyhteyden. Suluissa oleva merkintä osoittaa kortteille osat, joille ajo kyseisen alueen kautta on sallittu.
	Rakennusala.		Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.
	Ohjeellinen rakennusala.		Vettäläpäisemättömiä pintoilta (vesikatot, asfalttipinnat) tulevia hulevesiä tulee viivytellä siten, että viivytykseen tarkoitettujen alueiden ja rakenteiden mitoituslajuuden tulee olla 0,8 kuutiometriä jokaista satua vettä läpäisemättömältä pintanelometriä kohden.
	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.		
	Istutettava alueen osa.		
	Säilytettävä/istutettava puuviiva.		
	Alueen osa, jolla autopaikat tulee sijoittaa pihakannen alle.		
	Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.		
	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.		
	Katu.		
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.		
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu.		
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.		
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.		
	Pysäköimispaikka.		
	Merkintä osoittaa, että tonttia varten on asemakaavassa varattu auton säilytys- ja pysäköintipaikkoja merkinnän osoittamalla LPA-tontilla.		

JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

Asemakaavan muutos
Mannilantie 32-34 (OP-kortteli)
EHDOTUS
28.4.2023

Asemakaavan muutos koskee: 1. eli KESKUS kaupunginosan korttelin 129 autopaikkojen korttelialuetta LPA-41, korttelin 132 asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta AL-60, korttelin 147 autopaikkojen korttelialuetta LPA-21 ja LPA-22, ja LPA-23 sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta K-3.

Asemakaavamuutoksella muodostuu: 1. eli KESKUS kaupunginosan korttelin 129 autopaikkojen korttelialuetta (LPA-41), korttelin 132 asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL-60), korttelin 147 asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL-59) sekä autopaikkojen korttelialuetta (LPA-41).

Tähän asemakaavaan liittyy erillinen rakentamistapaohje.
 Tälle asemakaava-alueelle on laadittava erillinen tonttijaon.

Käsitellyt vaiheet:
 Nähtävänä MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti 1.-30.3.2023

KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT

JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI
 Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

Päiväys	28.4.2023	Khdo	JARNo-2021-2543
Tarkistettu		Aksistonumero	010110
		Suunnittelija	Piiraja
		Talennusnimi	Mittakaava
		Mittakaava	1:1000
		Koordinaattisto	ETRS GK 25, N 2000

Sampo Penttula
 Kaavoitusjohtaja

Timo Rysä
 Arkkitehti