



# ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

**AK-63**

0101063

ASUINKERROSTALOJEN KORTTELIALUE.

Tonteille saa rakentaa asuinkerrostaloja sekä asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden puitteissa liike-, toimisto- ja työtiloja sekä asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitettuja 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, hissikuilut sekä teknisiä tiloja, niiden kuilut ja hormit ja varastoja myös kerroksiin, kuitenkin enintään 15 % varsinaisesta kerrosalasta, sekä väestönsuojatiloja.

Korttelialueella tulee asemakaavaan merkitystä rakennusoikeudesta rakentaa yhteensä vähintään 325 k-m<sup>2</sup> liiketiloja. Liiketiloja tulee osoittaa korttelialueen jokaiseen asuinrakennuksen kadun puolelle maantasokerrokseen. Liiketiloista tulee olla avoin ja esteetön yhteys katualueelle.

Asuinrakennusten porrashuoneesta tulee olla välitön yhteys tontin leikki- ja oleskelualueelle. Porrashuoneiden tulee saada luonnonvalo jokaisen kerroksen kohdalla. Rakennusten maantasokerroksen julkisivu kadun puolella ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Aukotettua julkisivua rakennusten maantasokerroksen kadunpuoleisella julkisivulla tulee olla vähintään 70%.

Katualueen puolella tulee asuinrakennuksen tuloilma ottaa suodatettuna riittävän korkealta. Autotallien, pysäköintilaitoksen ja jätehuoltotilojen ilmanvaihtohormit tulee suunnitella siten, että ne eivät aiheuta haittaa alueen asuinkäytölle ja oleskelulle.

Tonteille sijoitettava leikki- ja oleskelualue sekä asunnon oleskeluparveke tulee suojata siten, että liikenteen aiheuttama melu alueella ei ylitä melun A-painotetun

ekvivalenttitason (Laeq) arvoja päivällä (klo 7-22) 55 dB(A) ja yöllä (klo 22-7) 50 dB(A). Rakennusten sisällä melutaso ei saa ylittää päiväohjearvoa 35 dB(A) eikä yöohjearvoa 30 dB(A).

Asuinhuoneistojen makuu- sekä olohuoneissa yöaikainen hetkellinen enimmäisäänitaso ei saa ylittää 45 dB L<sub>max</sub>. Parvekkeet on lasitettava. 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. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää asunto- ja rakennuskohtaiset ratkaisut melun, tärinän ja runkoäänen vaimennustoimenpiteiksi. 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.

Tontinosat, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueeksi, paikoitusalueiksi, kulkuväyläksi tai huoltoalueeksi, on istutettava tai muutoin rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan. Tontilla on säilytettävä tai sinne on istutettava vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 100 m<sup>2</sup> kohti.

Tonteille on varattava polkupyörien säilytyspaikkoja vähintään 1 paikka / 30 k-m<sup>2</sup>. Paikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa sisätiloissa tai katetuissa tiloissa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.

Tontille on rakennettava vähintään:

- 1 autopaikka / 120 k-m<sup>2</sup> asuintilaa tai 0.5 autopaikka / asunto
- 1 autopaikka / 70 k-m<sup>2</sup> toimisto- ja työtilaa
- 1 autopaikka / 70 k-m<sup>2</sup> myymälä- ja liiketilaa

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

PÖYTÄALHO

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

Järvenpäässä 5.2.2021

Kartastoinsinööri

Tuomo Markkanen

## Poikkeamiset asemakaavasta:

### - Rakennusalojen rajojen ylitykset:

Ylitetään kaikkien rakennusten rakennusalojen rajoja 50 cm etelän puolella (takapiha).

Rakennus 2 ylittää rakennusalueen rajaa 50 cm myös länsirajalla.

#### Perustelu:

Rakennuksia siirrettiin 50cm kauemmas kadusta, jotta rakenteet mahtuisivat kokonaisuudessaan tontin rajojen sisäpuolelle. Rakennus 2 ylittää lisäksi rakennusalueen rajaa länteen, jotta rakennusalueelle osoitettu rakennusoikeus saadaan käytettyä kokonaan.

### - Liiketilojen määrä ja laajuus

Asemakaava edellyttää vähintään 325 k-m<sup>2</sup> rakentamista liiketiloina osoitetusta rakennusoikeudesta. Liiketiloja tulee asemakaavan mukaan osoittaa jokaisen rakennuksen maantasokerrokseen. Liiketilaa toteutetaan 80 k-m<sup>2</sup> ja 245 k-m<sup>2</sup> asemakaavan edellyttämästä liiketilasta jätetään toteuttamatta.

#### Perustelu:

Liiketilamaisia tiloja on osoitettu rakennusryhmän molempiin katuristeysten kulmiin ja päätyihin. Kirjastokadun kulmassa on mm ravintolatoimintaan hyvin soveltuva liiketila ja vastakkaisessa kulmassa liiketilan omainen asukkaiden yhteistila, joka voidaan muuttaa liiketilakäyttöön milloin vain. Koko katujulkisivu toteutetaan kadun puolelta kauttaaltaan liiketilamaisena ja maantasokerroksesta on avoin ja esteetön yhteys katualueelle.

### - Rakennukseen jätettävä kulkuaukko

Toinen, asemakaavaan merkitty (rakennusten 1 ja 2 välinen) kulkuaukko jätetään toteuttamatta.

#### Perustelu:

Kulkuaukko ei ole tontin liikenneyhteyksien kannalta välttämätön - asuinrakennusten porrashuoneista on välitön yhteys tontin leikki- ja oleskelualueelle. Poikkeama myös mahdollistaa maantasokerroksen elävöittämisen asuntojen terasseilla sisäpihan puolella.

### - Länsipäädyn arkadi

Länsipäädyn arkadi toteutetaan katosrakenteena.

#### Perustelu:

Kaupunkikuvallisesti ratkaisu toteuttaa kadun puoleiset parvekekentät kapeampina kuin rakennustapaohjeen viitesuunnitelmassa keväntää korttelin hahmoa katukuvassa. Rakennuksen päädyn katosratkaisu noudattaa samaa yhtenäistä rakennustapaa antaen saman vaikutelman kuin arkadi.

### - Maanalaisen pysäköinnin laajuus / pihakannen talousrakennus

Osa asemakaavassa osoitetusta maanalaisesta pysäköinnistä toteutetaan viherkatetuilla pintapysäköintipaikoilla eikä pihakannelle toteuteta talousrakennusta.

#### Perustelu:

Pienempi maanalainen pysäköintirakennus ei edellytä poistumistieporrasta pihakannelle - voidaan jättää toteuttamatta maanpinnan yläpuolelle nouseva rakenne (naapurien etu). Asuinrakennuksille saadaan toteutettua riittävät varastotilat maantasokerrokseen.

### - Tontille istutettavien puiden määrä

"Tontilla on säilytettävä tai sinne on istutettava vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamatonta 100 m<sup>2</sup> kohti." Tästä todennäköisesti joudutaan poikkeamaan.

#### Perustelut:

Tonttien rakentamaton osuus on arviolta 1600 m<sup>2</sup> (16 puuta), kun tontin pinta-alasta on vähennetty perustusrakenteita vaativien rakenteiden ja rakennusten osuus (rakennukset, katokset, muurit, jätteen syväkeräys...). Kaikkiin rakennuksiin pyritään toteuttamaan maalämpö, joka rajoittaa puiden istuttamista tontilla. Maalämpökaivojen sijoittelussa maksimoidaan puiden istuttamisen mahdollistaminen.

## Poikkeamiset rakentamisohjeesta:

### - Rakenteet ja julkisivumateriaalit

Rakennuksia ei toteuteta puurakenteisina. Myös julkisivumateriaalien osalta poiketaan rakentamistapaohjeesta.

#### Julkisivuratkaisut:

Julkisivumateriaalina puuta käytetään maantasokerroksessa, jossa se on helposti huollettavissa ja havainnoitavissa.

Parvekekenttien julkisivupintaa muodostavana materiaalina käytetään paloturvallisuuden ja huoltotoimenpiteiden aiheuttamien toimenpiteiden kannalta käyttäjäystävällisempää materiaalia (esim. julkisivulevy).

Edellämämainituista syistä myös rakennusten lämpimän seinän julkisivumateriaalina käytetään elementtiin kiinnitettyä halkaistua, vaaleaa tiiltä.

Pinnakaidemainen efekti toteutetaan parvekkeiden lasikaiteisiin esimerkiksi silkkipainatuksella.

### - Elementtisaumat

Rakennustapaohjeen mukaan elementtisaumoja ei sallita näkyvillä julkisivuilla. Elementtisaumoja jää näkyviin tiilipintaisilla julkisivuilla.

#### Perustelut:

Parvekevyöhykkeet kattavat pääosan kadun puoleisesta julkisivusta eikä siinä ole havaittavissa elementtisaumoja. Maantasokerros verhoillaan puulla eikä siinä ole havaittavissa elementtisaumoja. Tiilijako häivyttää luonnostaan elementtisaumojen erottuvuutta. Saumaus tehdään muurauslaastia mukailevalla sävyllä.

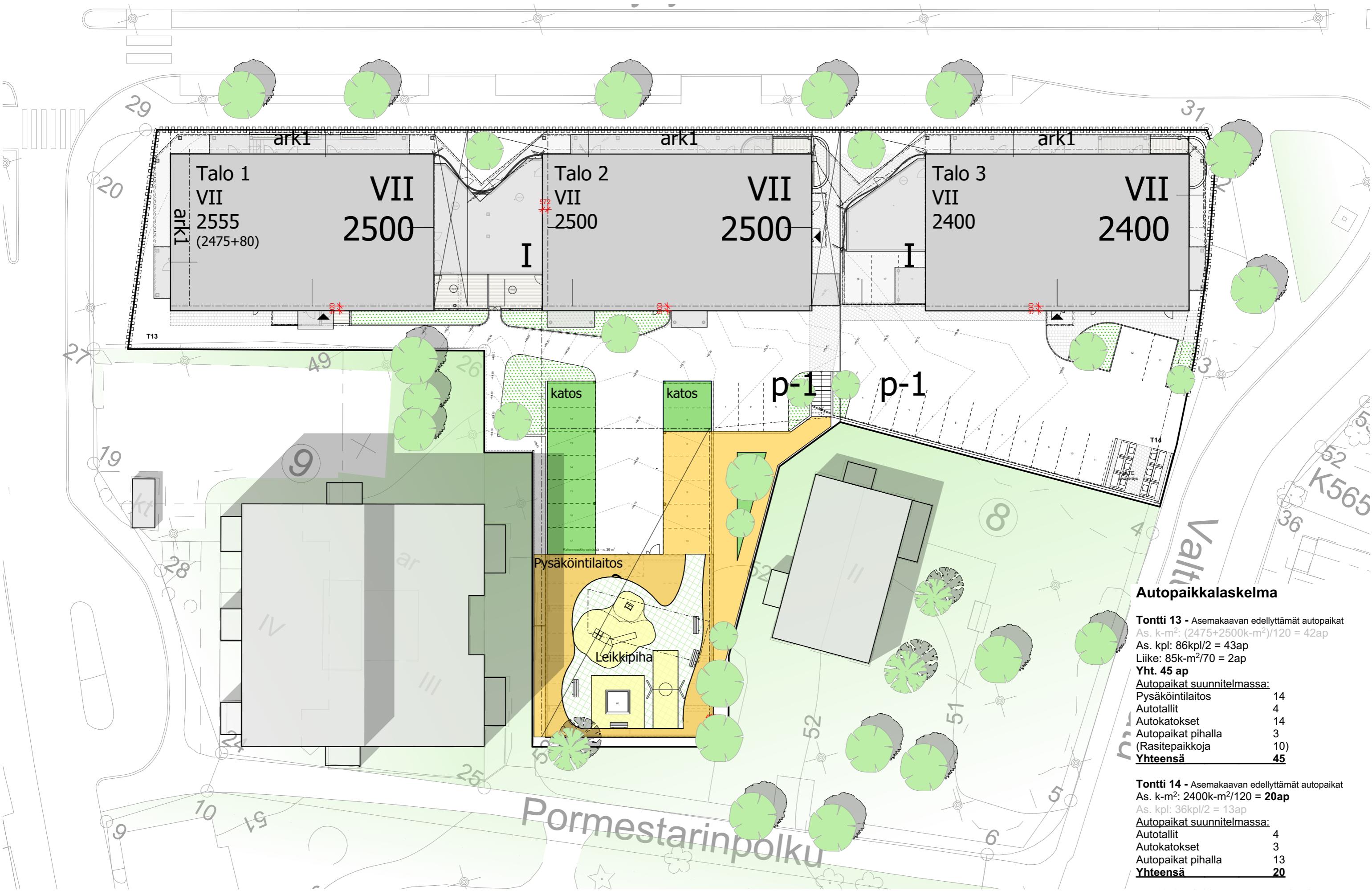
### - Parvekkeet:

Parvekkeet toteutetaan rakennustapaohjeen viitesuunnitelmasta poiketen ilman parvekelinjoiden vaihtelua ja myös sisäpihan puolella parvekkeet tuetaan maahan.

#### Perustelu:

Yhtenäiset parvekelinjat mahdollistavat omaehtoisen poistumisen.

Rakennukset rakennetaan julkisivu- ja kattomuodon suhteen yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.



**Autopaikkalaskelma**

**Tontti 13** - Asemakaavan edellyttämät autopaikat  
 As. k-m<sup>2</sup>: (2475+2500k-m<sup>2</sup>)/120 = 42ap  
 As. kpl: 86kpl/2 = 43ap  
 Liike: 85k-m<sup>2</sup>/70 = 2ap  
**Yht. 45 ap**  
Autopaikat suunnitelmassa:  
 Pysäköintilaitos 14  
 Autotallit 4  
 Autokatokset 14  
 Autopaikat pihalla 3  
 (Rasitepaikkoja 10)  
**Yhteensä 45**

**Tontti 14** - Asemakaavan edellyttämät autopaikat  
 As. k-m<sup>2</sup>: 2400k-m<sup>2</sup>/120 = 20ap  
 As. kpl: 36kpl/2 = 13ap  
Autopaikat suunnitelmassa:  
 Autotallit 4  
 Autokatokset 3  
 Autopaikat pihalla 13  
**Yhteensä 20**

## Rakennus 1

### Rakennusoikeus

Rakennusalan rakennusoikeus **2500**

### Käytetty rakennusoikeus

	k-m <sup>2</sup>
Asuntokerrosala	2370
Porrashuoneet (15k-m <sup>2</sup> /krs)	105
Liiketilojen kerrosala	80
<b>Yhteensä</b>	<b>2555</b>
Rakennusoikeutta ylitetään	55 k-m <sup>2</sup>

### Hyötyala

(Huoneistoista vähennetty hormoneille 0,5m<sup>2</sup>/asunto)

	m <sup>2</sup>
Asunnot	2177,5
Liiketila	77
<b>Yhteensä</b>	<b>2254,5</b>

Lämmin bruttoala	3122,5 m <sup>2</sup>
(Ei sisällä ullakkokerrosta)	
Hyötyala/k-m <sup>2</sup>	0,88
Lämmin bruttoala/Hyötyala	1,39

### Yhteistilat

	m <sup>2</sup>
VSS	58,5
Yhteistilat	143,5
Kylmä UVV	50,5
<b>Yht.</b>	<b>252,5</b>

Yhteistilaa 5,9 m<sup>2</sup>/asunto

### Asuntojakauma RAK 1

Huoneistotyyppi	Pinta-ala (m2)	Määrä
1H+KT	31,00	6
	<b>186,00</b>	<b>6</b>
2H+KT	41,00	6
2H+KT	44,50	6
2H+KT	49,50	6
	<b>810,00</b>	<b>18</b>
3H+KT	60,50	6
3H+KT	56,50	6
3H+KT	63,50	1
	<b>765,50</b>	<b>13</b>
4H+KT	70,50	6
	<b>423,00</b>	<b>6</b>
	<b>2184,50</b>	<b>43</b>

## Rakennus 2

### Rakennusoikeus

Rakennusalan rakennusoikeus **2500**

### Käytetty rakennusoikeus

	k-m <sup>2</sup>
Asuntokerrosala	2395
Porrashuoneet (15k-m <sup>2</sup> /krs)	105
<b>Yhteensä</b>	<b>2500</b>

### Hyötyala

(Huoneistoista vähennetty hormoneille 0,5m<sup>2</sup>/asunto)

	m <sup>2</sup>
Asunnot	2194
Autotallit	84
<b>Yhteensä</b>	<b>2278</b>

Lämmin bruttoala	3162,5 m <sup>2</sup>
(Ei sisällä ullakkokerrosta)	
Hyötyala/k-m <sup>2</sup>	0,91
Lämmin bruttoala/Hyötyala	1,39

### Yhteistilat

	m <sup>2</sup>
VSS	57
Yhteistilat	180
Kylmä UVV	57,5
<b>Yht.</b>	<b>294,5</b>

Yhteistilaa 6,8 m<sup>2</sup>/asunto

### Asuntojakauma RAK 2

Huoneistotyyppi	Pinta-ala (m2)	Määrä
1H+KT	30,50	6
	<b>183,00</b>	<b>6</b>
2H+KT	46,50	6
2H+KT	45,00	6
2H+KT	39,50	6
	<b>786,00</b>	<b>18</b>
2H+KT+S	52,50	1
	<b>52,50</b>	<b>1</b>
3H+KT	55,00	6
3H+KT	65,50	6
	<b>723,00</b>	<b>12</b>
4H+KT	77,50	6
	<b>465,00</b>	<b>6</b>
	<b>2209,50</b>	<b>43</b>

## Rakennus 3

### Rakennusoikeus

Rakennusalan rakennusoikeus **2400**

### Käytetty rakennusoikeus

	k-m <sup>2</sup>
Asuntokerrosala	2295
Porrashuoneet (15k-m <sup>2</sup> /krs)	105
<b>Yhteensä</b>	<b>2400</b>

### Hyötyala

(Huoneistoista vähennetty hormoneille 0,5m<sup>2</sup>/asunto)

	m <sup>2</sup>
Asunnot	2121
Autotallit	71
<b>Yhteensä</b>	<b>2192</b>

Lämmin bruttoala	3122,5 m <sup>2</sup>
(Ei sisällä ullakkokerrosta)	
Hyötyala/k-m <sup>2</sup>	0,91
Lämmin bruttoala/Hyötyala	1,42

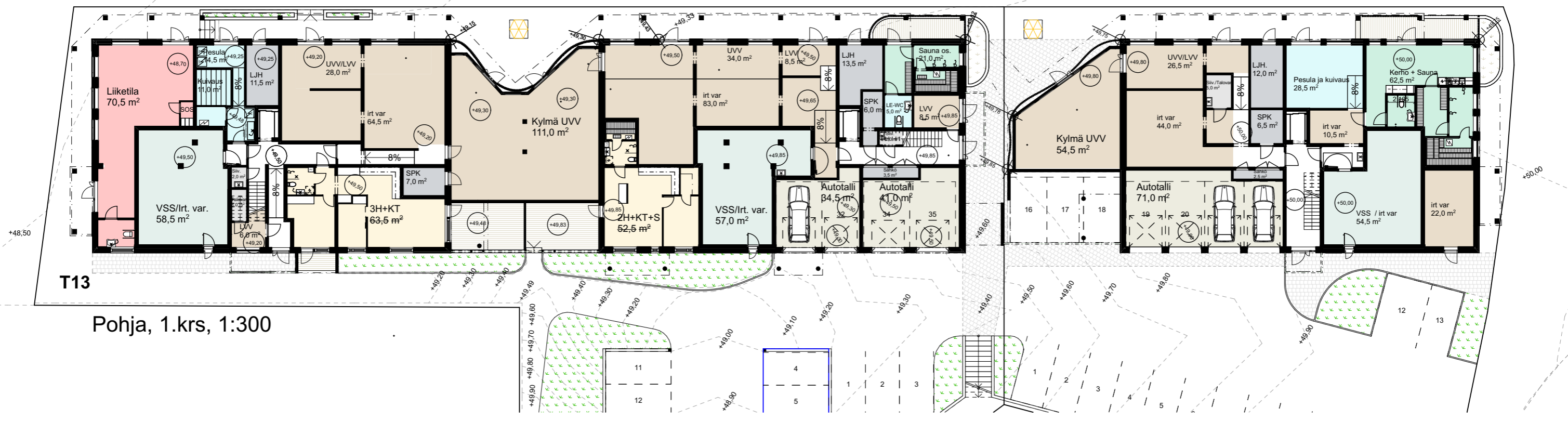
### Yhteistilat

	m <sup>2</sup>
VSS	54
Yhteistilat	238,5
Kylmä UVV	54,5
<b>Yht.</b>	<b>347</b>

Yhteistilaa 9,6 m<sup>2</sup>/asunto

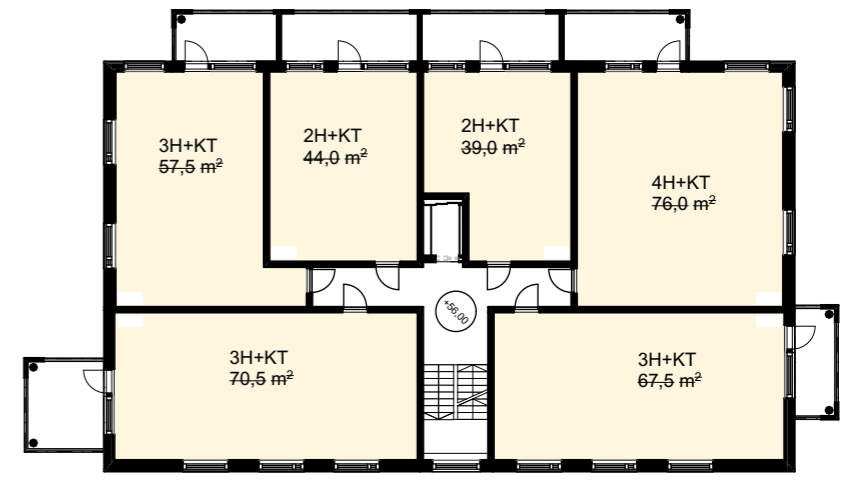
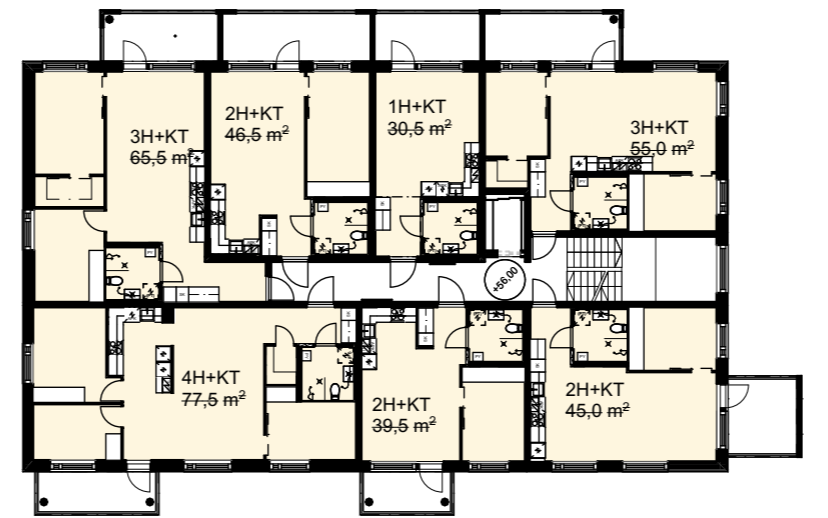
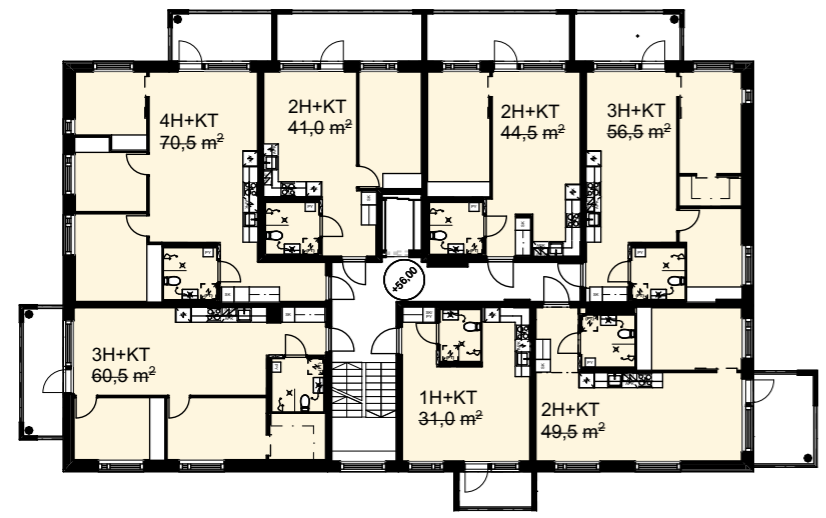
### Asuntojakauma RAK 3

Huoneistotyyppi	Pinta-ala (m2)	Määrä
2H+KT	44,00	6
2H+KT	39,00	6
	<b>498,00</b>	<b>12</b>
3H+KT	67,50	6
3H+KT	57,50	6
3H+KT	70,50	6
	<b>1173,00</b>	<b>18</b>
4H+KT	76,00	6
	<b>456,00</b>	<b>6</b>
	<b>2127,00</b>	<b>36</b>

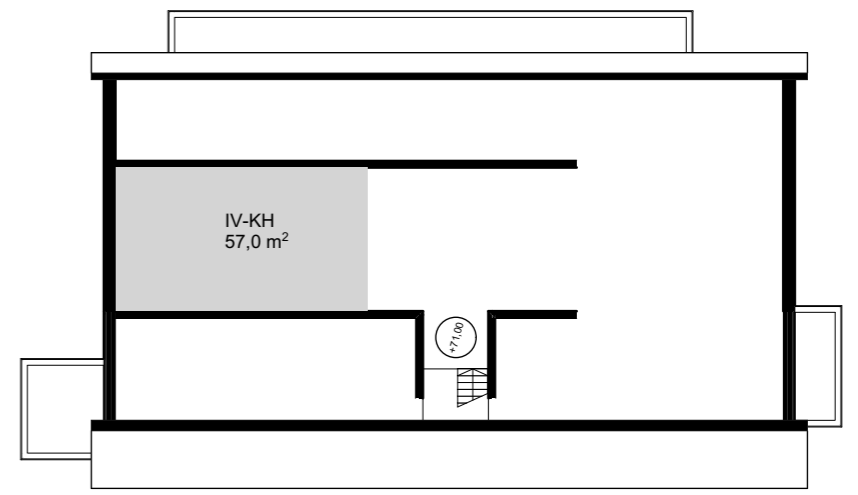
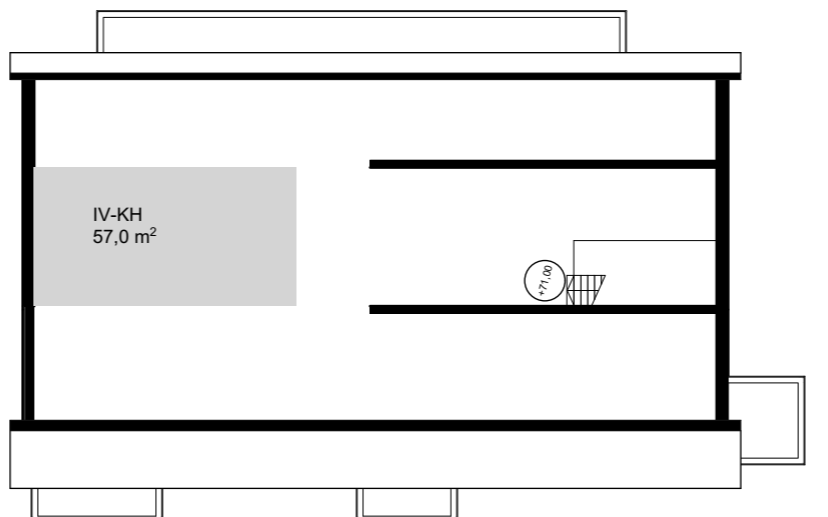
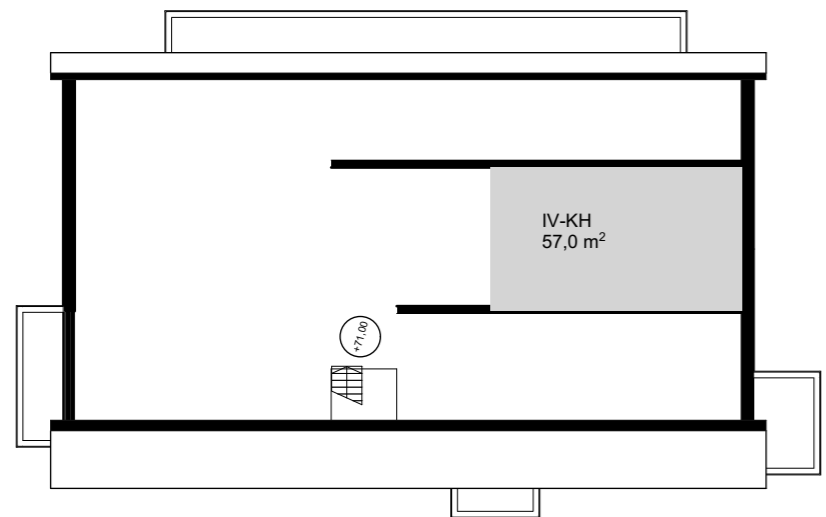


Pohja, 1.krs, 1:300

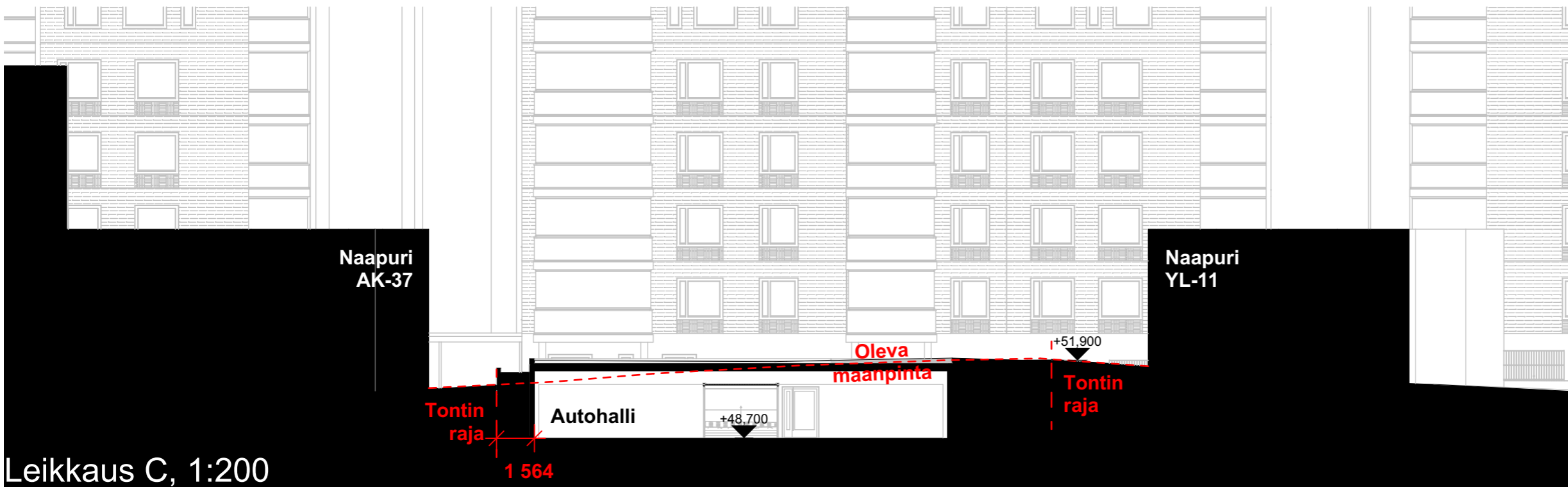
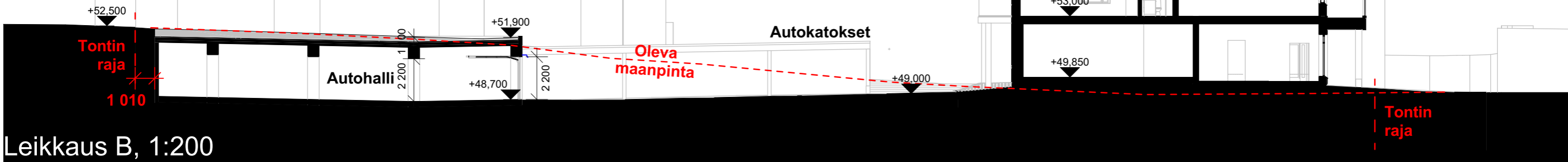
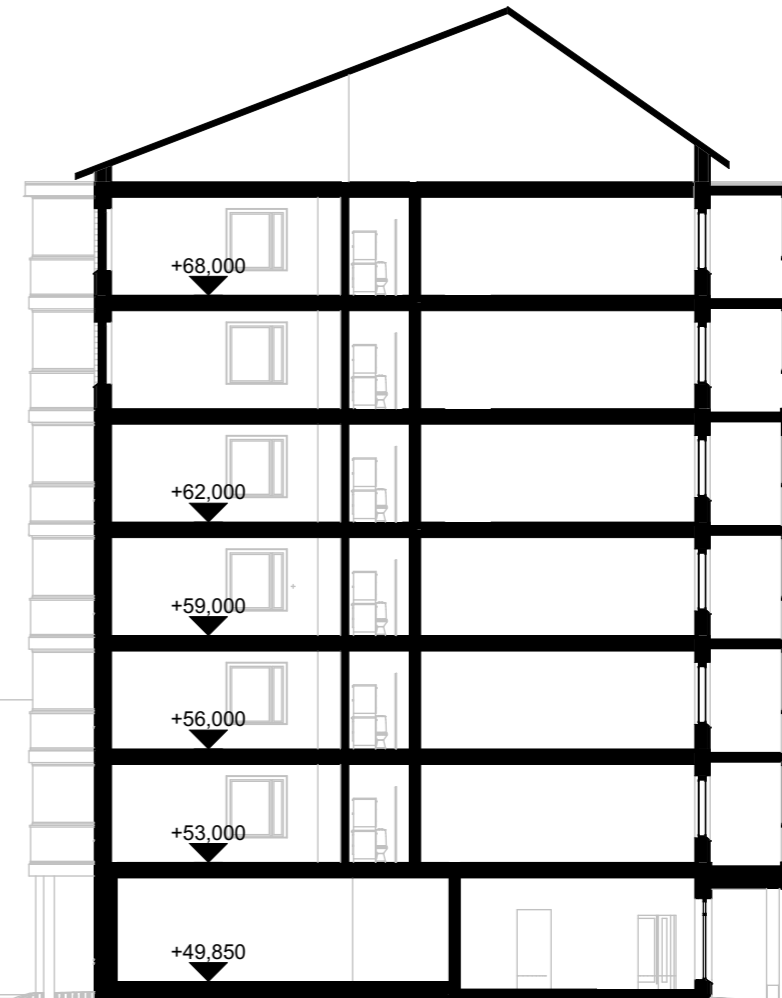
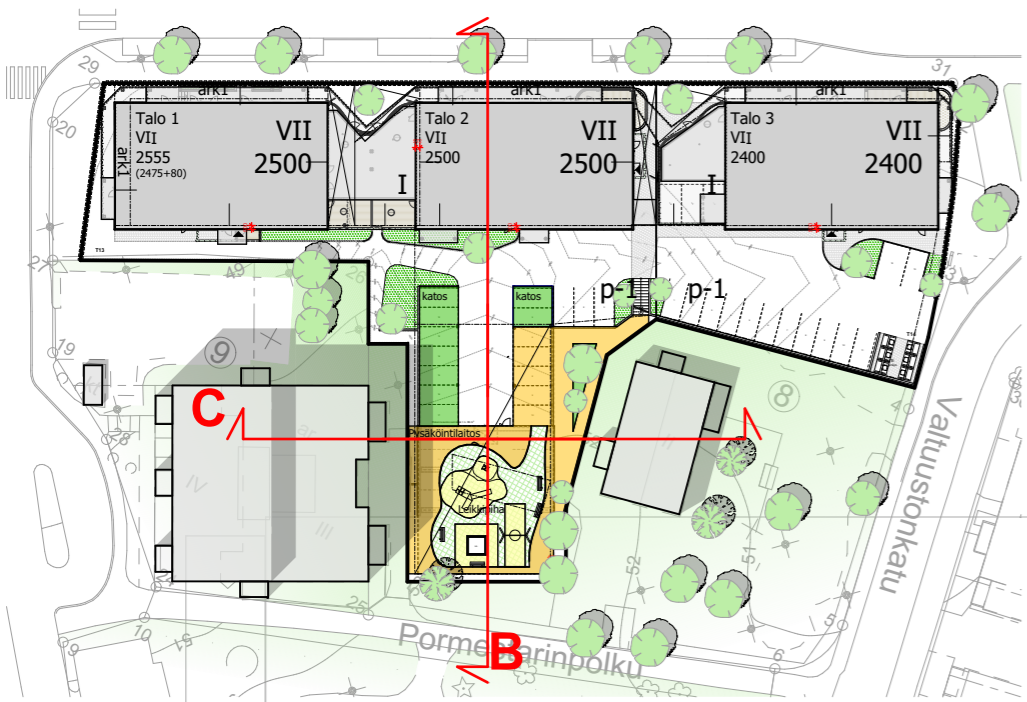
↑ päälle



Pohja, 2-7.krs, 1:300



Pohja, U.kerros, 1:300





Visualisointi rakennusten 1 ja 2 välistä kadulta





Poikkeusluvan kaupunkikuvallinen käsittely koskee kaikkia kolmea rakennusta

Julkisivumateriaalit:

1. Puuverhous, kuultokäsittely
2. Elementtiin kiinnitetty halkaista tiili

Kaupunkikuvallinen ennakkokäsittely rakennuslupaa varten koskee rakennuksia 1 ja 2

