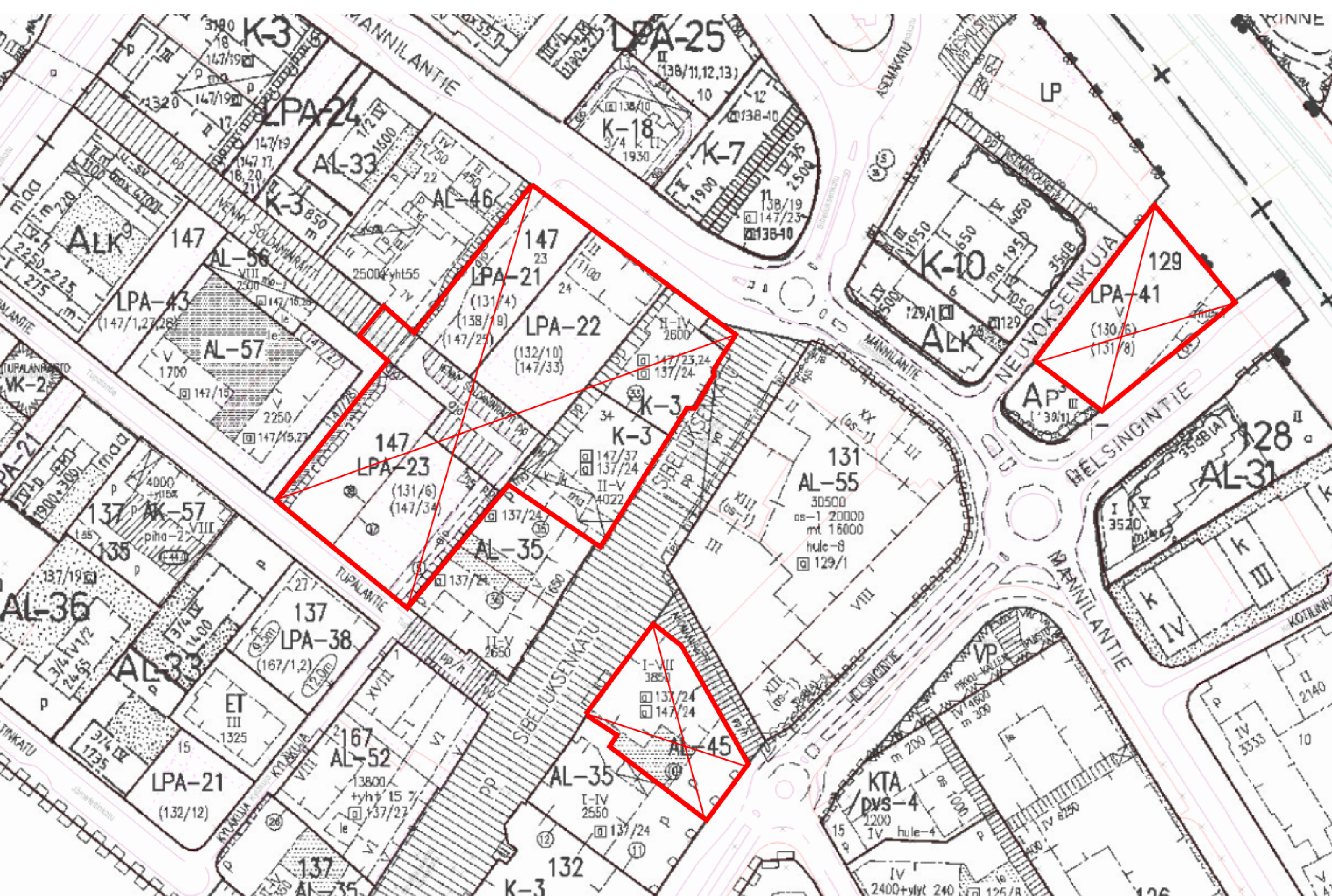




POISTUVA ASEMAKAAVA



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AL-59

0105059  
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 viherruonetta
- 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 m<sup>2</sup> ylittävän osan kussakin kerroksessa
- väestönsuojatiloja
- pihakannelle sijoitettavia, 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 sovitettava 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 värystä noudattaen. Katu- ja jalankulkuvälinein rajautuvien liike- ja myymälätilojen sekä asumista palvelevien yhteistilojen tulee avautua katutilaan ikkunafasadein ja -aukokuksiin.

Parvekkeet, sekä leikki- ja oleskelualueet on suojattava liikennemelulta siten, ettei liikenteestä aiheutuva melu ylitä niillä A-painotetun ekvivalenttisan päiväohjearvoa 55 dB (LAeq, klo 7-22), eikä yöohjearvoa 50 dB (LAeq, klo 22-7).

Rakennusalan ulkopuolelle saa rakentaa: sisäänkäyntikatoksia, markiiseja ja valomainoksia kun ne on kannatettu rakennuksen julkisivusta

- asuntojen ja liiketilojen sisäänkäyntiportaita ja -luisia
- 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 mahdollisuksien mukaan ulkoportaan kautta. Pihakannelle saa rakentaa korttelialueen pääkäyttötarkoitusta ja pihakannen käyttöä palvelevia talousrakennuksia ja rakennelmia rakennusalan ja kerrosluvun estämättä.

Korttelialueen kautta saadaan järjestää ajoyhteys kahta useammalle tontille.

Tontille on rakennettava asumisen 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 leikkiin, oleskeluun tai kulkuteitä varten, on suunniteltava ulkotilan käyttötarkoituksen huomioiden viherrakenteiksi. Kansirakenteen mitoituksessa on varauduttava siihen, että osa istutuksista on pensaita tai pienpuita.

Pysäköinti- ja jätehuoltotilojen ilmanvaihtohormit tulee suunnitella siten, että ne eivät aiheuta haittaa alueen asuinkäytölle. 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 polkupyörien säilytyspaikkoja sisätiloissa tai katetuissa tiloissa vähintään:

- 1 paikka / 30 k-m<sup>2</sup> asuintilaa
- 1 paikka / 80 k-m<sup>2</sup> toimisto- ja työtilaa

Tontille on rakennettava vähintään:

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

Jos korttelin pysäköintipaikat osoitetaan keskitetyistä pysäköintilaitoksesta, jonka pysäköintipaikat ovat nimeämättömiä, voidaan vuorottaiskäytön perusteella kokonaispaikkamäärää vähentää 20%. Varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi rakennettavien tilojen ja ulkoseinien yli 250 mm paksuuden ylittävän osan tuottamaa kerrosalaa ei lasketa autopaikkojen mitoitukseen.

AL-60

0105060  
ASUIN-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

Tontille on järjestettävä vähintään 10 m<sup>2</sup> yhtenäistä vapaata aluetta asuntoa kohti. Vapaa-alue voidaan myös sijoittaa I-II-kerroksisten rakennusosien kattotasanteelle siten, että porrashuoneesta on sinne välitön yhteys. Pihaa-alueita ei saa käyttää varastointiin.

Tontille on rakennettava vähintään:

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

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

LPA-41

0713041  
AUTOPAIKKOJEN KORTTELIALUE

Korttelialueelle saa rakentaa pysäköintitiloja. Korttelialueelle saa sijoittaa kaavassa osoitettujen tonttien sekä vapaakiestotyötyyppisten sopimusten perusteella muiden liikekeskusten kiinteistöjen autopaikkoja. Pysäköintitalon rakenteet on tehtävä korkeatasoisesti kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristön, kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimuksiin. Rakennusten suunnittelussa sekä materiaalien valinnassa on kiinnitettävä erityistä huomiota ratkaisujen sovitettamiseen ympäristöön. Pysäköintitasojen reunat on varustettava vähintään 1,2 m korkealla melu-, ajovalvo- ym. haittoja estävillä seinämällä. Tontille on laadittava hulevesisuunnitelma, jossa osoitetaan hulevesien kerääminen ja poistaminen. Tontin hulevedet tulee johtaa kaupungin hulevesiverkkoon. Tontille saa sijoittaa tarvittavan määrän kiinteistömuuntamoita. Autopaikkojen kerrosala ei aiheuta väestösuojan rakentamisvelvoitetta.

- 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 Ohjeellisen tontin numero.

1  
KES  
147  
45

NEUVOKSEN

- 1212100 Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- 1213000 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- VIII 1217000 Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

- 1227000 Rakennusala.
- 1231203 Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.
- 1236000 Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.
- 1241012 Oleskelu- ja leikkialueeksi varattu alueen osa 2. kerroksen tasalla. Alueelle saadaan asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden puitteissa rakentaa asuntoja palvelevia kevytrakenteisia, lämmittämättömiä, yksikerroksisia katoksia ja varastoja. Alue on istutettava yhtenäisen suunnitelman mukaan.
- 1242000 Istutettava alueen osa.
- 1243100 Säilytettävä/istutettava puurivi.
- 1247000 Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
- 1251100 Ajoyhteys.
- 1254004 Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
- 1254904 Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.
- 1254905 Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu.

- p 1255000 Pysäköimispaikka.
- 147/47 1255001 Merkintä osoittaa, että korttelin tontteja varten on asemakaavassa varattu auton säilytys- ja pysäköintitiloja merkinnän osoittamalla korttelin tontilla.
- 147/48 1255004 Merkintä, joka osoittaa, että tonttia varten on asemakaavassa varattu autojen säilytys- ja pysäköintipaikkoja merkinnän osoittamalla LPA-alueelta.
- 1258020 Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
- (147/39-4) 1267001 Sulautuma olevat numerot osoittavat kortteli/tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.
- hule-8 1271418 Vettä lapaisemattomilla pinoilla (vesikatot, asfalttipinnat) tulevia hulevesiä tulee viivyttaa siten, että viivyttyksen tarkoitettujen alueiden ja rakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla 0,5 - 1 kuutiometriä jokaista sataa vettä lapaisemattomalla pintaneliömetriä kohden.
- PV 1502100 Pohjavesialue.

1800013  
KORTTELIALUEITA AL-59 KOSKEVAT YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Kaavatoimille 147-39, 40, 41, 42, 43, 44, 46 ja 47 on toteutettava liike-, toimisto-, työ- tai palvelutiloja yhteensä vähintään 1800 k-m<sup>2</sup>.

Liike-, toimisto-, työ- ja palvelutilojen kerrosalasta tulee toteuttaa rakennusten maantasokerroksen vähintään 1020 k-m<sup>2</sup>.

JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

Mannilantie 32-34 (OP-kortteli)  
ASEMAKAAVAN MUUTOS  
1 : 1000

Asemakaavan muutos koskee:  
1. kaupunginosan eli Keskus korttelin 129 tonttia 1, korttelin 132 tonttia 10 ja korttelin 147 tontteja 23, 24, 33, 34, 37 ja 38 sekä Venny Soldaninraitin ja Sibeliuskatuun katualueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:  
1. kaupunginosan eli Keskus korttelin 147 asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta ja autopaikkojen korttelialuetta sekä katualueita.

Tähän asemakaavaan liittyy erillinen rakentamistapaohje.  
Tämän asemakaava-alueen korttelialueille on laadittava erillinen tontijako.

Käsittelyvaiheet:  
Nähtävänä MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti  
1. - 30.3.2023  
Kaupunkikehityslautakunta 11.5.2023 § 34  
Nähtävänä MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti  
31.5. - 29.6.2023  
Kaupunkikehityslautakunta 21.3.2024 § 17  
Kaupunkikehityslautakunta pvm §  
Kaupunginhallitus pvm §  
Kaupunginvaltuusto pvm §

KAUPUNGINVALTUUSTO HVYÄKSYNYT

JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI  
Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

Päiväys 28.4.2023  
Tarkistettu 30.9.2023, 5.3.2024, 4.11.2024, tekn.tark. 17.12.2024

JARDDno 2021-2543  
Kaavatus 010110  
Suunnittelija tr  
Piirtäjä tew  
Tallennusnimi  
Mittakaava 1:1000  
Koordinaatio ETRS GK 25, N 2000

Hannele Salin  
Kaavoitusjohtaja

Timo Ryyä  
Arkkitehti

SWECO