

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 m² ylittävän osan, hissikulut sekä teknisiä tiloja, niiden kulut ja hormit 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 sekä asunnon oleskeluparveke tulee suojata siten, että liikenteen aiheuttama melu alueella ei ylitä melun A-painotetun ekvivalenttitason (L_{aeq}) 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 L_{max}. 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 energialauden 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 m² kohti.

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

Tonteille on varattava polkupyörien säilytyspaikkoja vähintään 1 paikka / 30 k-m². Paikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.

- Tonteille on rakennettava vähintään
- 1 autopaikka / 85 k-m² asuintilaa tai
 - 0,6 autopaikkaa / 1-2 h asunto
 - 0,8 autopaikkaa / 3 h ja sitä suuremmat asunnot
 - 1 autopaikka / 85 k-m² julkisten lähipalveluiden tilaa
 - 1 autopaikka / 70 k-m² toimisto-, työ- ja liiketilaa

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

JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

Wärtsilänkatu 4 ja 6

ASEMAKAAVAN MUUTOS

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-4) sekä niihin liittyvästä puistoalueesta ja katualueesta.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:

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:

Nähtävänä MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti
27.11. - 18.12.2019

Kaupunkikehityslautakunta 27.2.2020 § 13
Nähtävänä MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti
18.3. - 17.4.2020

Kaupunkikehityslautakunta ---
Kaupunginhallitus pvm §
Kaupunginvaltuusto pvm §

KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNTY



JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

Päiväys 14.2.2020

Tarkistettu 7.5.2020

JARDdno 2019-2588

Kaavatunnus 070060

Suunnittelija äg

Piirtäjä äg

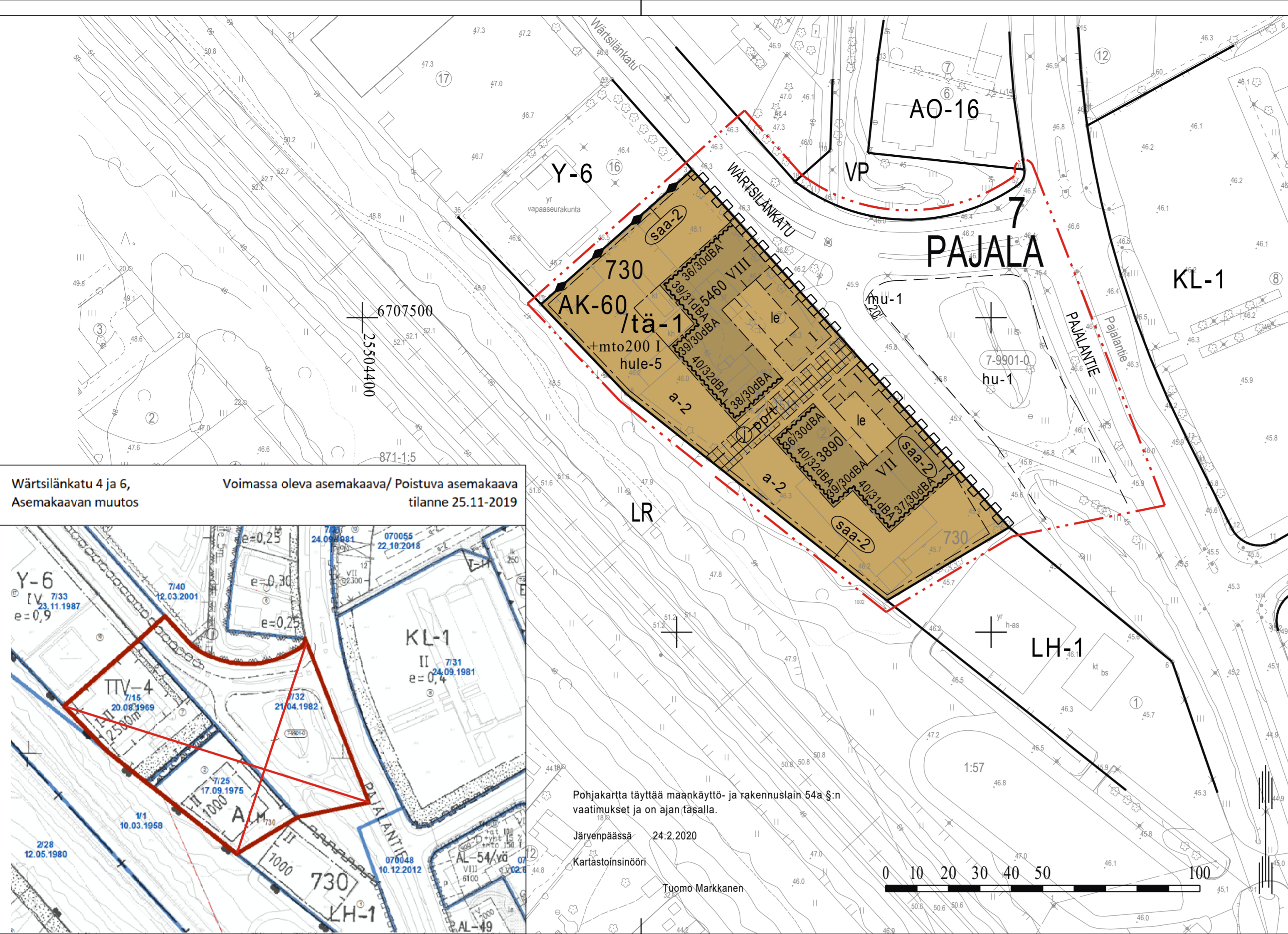
Tallennusnimi 070060wartsilankatu4-6_

Mittakaava 1:1000

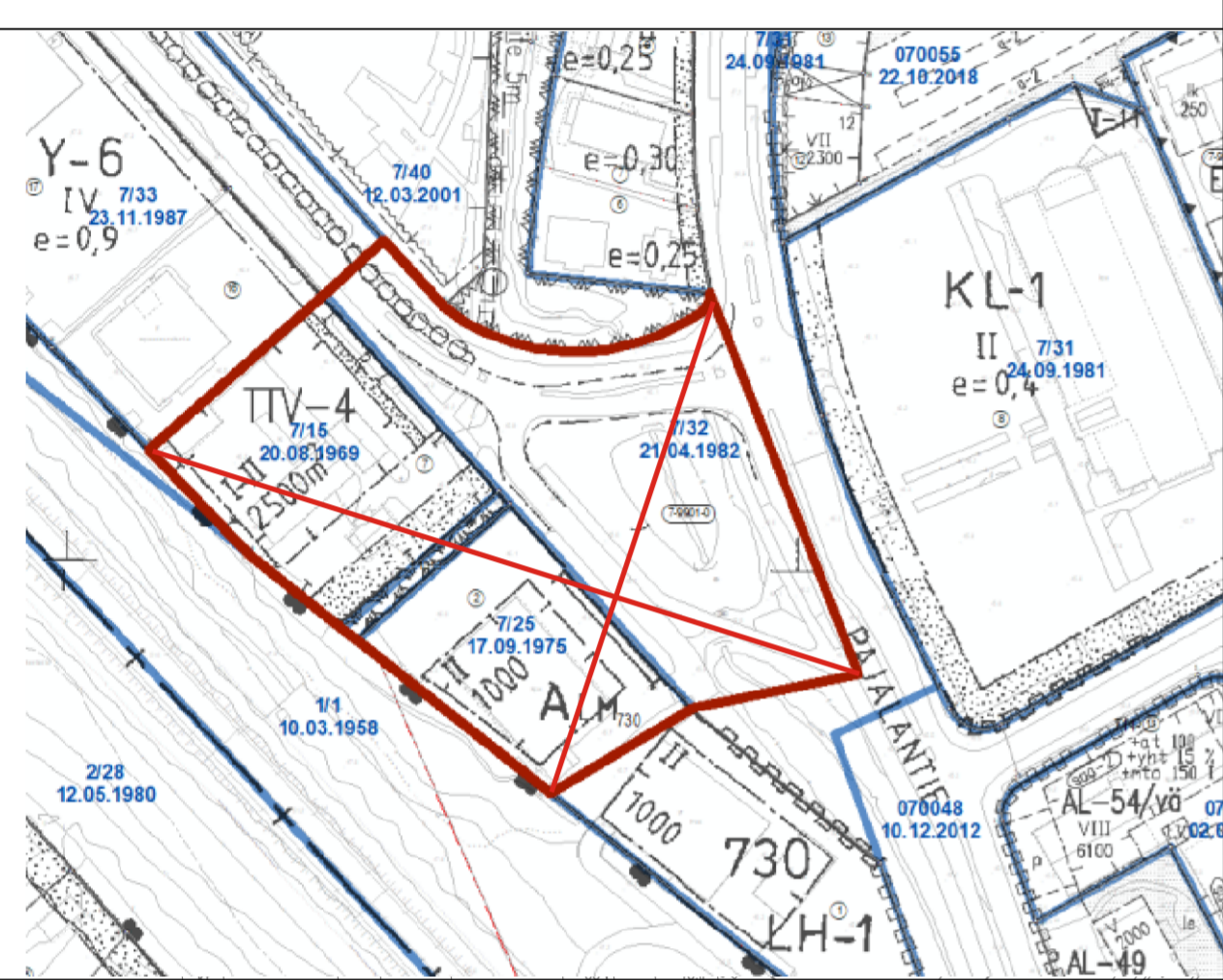
Koordinaatisto ETRS GK 25, N 2000

Juhana Hironen
Vs. kaavoitusjohtaja

Asa Graeffe
Kaavoitusinsinööri



Wärtsilänkatu 4 ja 6, Asemakaavan muutos



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

Järvenpäässä 24.2.2020

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.

7
PAJ
WÄRTSILÄN
Kaupunginosan numero.

1209000
Kaupunginosan nimi.

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

6000
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

+mto200 I
Luku osoittaa kerrosalaneliömetreinä, kuinka suuren osan rakennuksen alimmasta kerroksesta (I) saa kerrosalaneliömetreinä ilmoitetun kerrosalan lisäksi käyttää liike-, myymälä- ja toimistotiloiksi.

1227000
Rakennusala.

mu-1
Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.

a-2
Auton säilytyspaikan rakennusala. Rakennusosalalle saadaan rakentaa autokatoksia ja -talleja sekä jätehuoltotiloja rakennusoikeusmääräyksien estämättä.

40/31dB A
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.

le
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.

/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 runkoäänien vaimennustoimenpiteiksi.

hule-5
Korttelialueella syntyviä hulevesiä on viivytettävä tonteilla siten, että viivytyspainanteiden, altaiden tai säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla vähintään 1,0 m³/100 m² vettä läpäisemättömällä pintamateriaalilla. Mahdollisen viherkaton osalta vain kolmasosa sen pinta-alasta lasketaan läpäisemättömäksi pinta-alaksi. Viivytysrakenne 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.

hu-1
Ohjeellinen hulevesien käsittelyalue.

saa-2
Puhdistettava/kunnostettava maa-alue. Alueen maaperä on tutkittava ja tarvittaessa puhdistettava ennen rakennus- tai kaivuuluvan myöntämistä.