

**ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET**

**AK-58**

0101058  
ASUINKERROSTALOJEN KORTTELIALUE

Tontille saa rakentaa asuin kerrostaloja ja hotelli- ja majoituspalvelutaloja sekä asemakaavassa osoitetun rakennuskoekuden puitteissa liike-, toimisto-, työ- ja julkisten lähipalveluiden tiloja.

Korttelialueelle saa asemakaavaan merkityn rakennuskoekuden lisäksi rakentaa:

- asuntojen ulkopuolisia, asukkaita palvelevia apu- ja yhteistiloja myös kerroksiin
- porrashuoneiden 15 m<sup>2</sup> ylittävän osan, hissikulut 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 rakennuskoekuden lisäksi ilmanvaihtokonehuoneita, joiden julkisivut on sovitettava muun rakennuksen ulkoasuun. Pajalantien puolen rakennusaloilla asuinrakennuksen tuloilma tulee ottaa suodatettuna riittävän korkealta.

Tontille on varattava asumisen luonne huomioon ottaen riittävästi yhtenäisesti suunniteltuja leikki- ja oleskelualueita. Tonttien leikki- ja ulko-oleskelualueet sekä osa ulkoiluvälinevarastoista ja polkupyörien säilytystiloista sijoitetaan asumista palvelevalle yhteiskäyttöiselle korttelialueelle (AH-6).

Tontille 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 päiväaikaan 35dB(A) eikä yöaikaan 30dB(A). Parvekkeet on laastettava.

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 istutuksen huolituksessa.

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

Tontteja ei saa aidata. Tontinosat, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueeksi, kulkuväyläksi tai huoltoalueeksi, on istutettava tai muutoin rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan. Tonttien autopaikat sijoitetaan autopaikkojen korttelialueelle (LPA-40).

Tontille on varattava polkupyörien säilytyspaikkoja vähintään 1 paikka / 30 k-m<sup>2</sup>. Paikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatossossa olevaan tontilla tai asumista palvelevalla yhteiskäyttöisellä korttelialueella sijaitsevaan ulkoiluvälinevarastoon.

Tontille tai asemakaavassa osoitetulle autopaikkojen korttelialueelle on rakennettava vähintään:

- 1 autopaikka / 85 k-m<sup>2</sup> asuntialaa

Tai:

- 0,6 autopaikkaa / 1-2 h asunto
- 0,8 autopaikkaa / 3 h ja sitä suuremmat asunnot
- 1 autopaikka / 85 k-m<sup>2</sup> julkisten lähipalveluiden tilaa
- 1 autopaikka / 70 k-m<sup>2</sup> toimisto- ja työtillaa
- 1 autopaikka / 200 k-m<sup>2</sup> hotelli- ja majoistustilaa

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

**AH-5**

0106405  
ASUMISTA PALVELEVA YHTEISKÄYTTÖINEN KORTTELIALUE

Korttelialueelle voidaan sijoittaa asuin korttelin AK-56 tonttien 12-18 leikki- ja ulko-oleskelualueita, pysäköintipaikkoja, osa ulkoiluvälinevarastoista ja polkupyörien säilytystiloista sekä korttelin huollon kannalta tarpeellisia tiloja, kuten hulesijajärjestelmään kuuluvia osia ja jätehuollon tiloja.

AH-5 -alueelle saa rakentaa asuntoja palvelevia kevytrakenteisia, lämmittämättömiä yksikerroksisia autokatoksia ja varastoja. Leikki- ja oleskelualueita ei saa käyttää toimistoihin tai liiketiloihin liittyvään avovarastointiin.

Tontille 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, 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.

Autopaikat on erotettava istutusten avulla katu-, puisto- ja piha-alueesta. Autopaikkoja ei saa sijoittaa 8 metriä lähemmäksi pihatossossa sijaitsevien asuinhuoneiden pääikkunoihin.

**AH-6**

0106406  
ASUMISTA PALVELEVA YHTEISKÄYTTÖINEN KORTTELIALUE

Korttelialueelle voidaan sijoittaa asuin korttelin AK-58 tonttien 1-4 leikki- ja ulko-oleskelualueita, osa ulkoiluvälinevarastoista ja polkupyörien säilytystiloista sekä korttelin huollon kannalta tarpeellisia tiloja, kuten hulesijajärjestelmään kuuluvia osia ja jätehuollon tiloja.

AH-6 alueelle saa rakentaa asuntoja palvelevia kevytrakenteisia, lämmittämättömiä yksikerroksisia varastoja. Leikki- ja oleskelualueita ei saa käyttää toimistoihin tai liiketiloihin liittyvään avovarastointiin.

Tontille 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, 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.

Tontille saa sijoittaa korttelialuiden KL-10 ja LPA-40 hulevesien hidastamisen ja laadulliseen käsittelyyn kuuluvia rakenteita.

**Y-6**

0200006  
YLEISTEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE

Asuinhuoneistoja saa tontille sijoittaa vain kiinteistönhoidon kannalta välttämättömiä henkilökuntaa varten.

Yksi autopaikka kerrosalaa 85 k-m<sup>2</sup> kohti.

**KL-10**

0301010  
LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE

Korttelialueelle voidaan sijoittaa myymälä- ja liiketiloja sekä yhteiskäyttöisiä tiloja. Korttelialueelle saa asemakaavaan merkityn rakennuskoekuden lisäksi rakentaa:

- kasvihuoneita
- teknisiä tiloja, lastaus- ja huoltotiloja sekä jätetiloja kellariin ja ulkolle
- hissi- ja tekniikkakulut
- väestönsuojatiloja
- katoksilla rajattuja ulkotiloja.

Korttelialueelle saa sijoittaa asuin korttelin AK-58 jäte- ja kierrätystiloja. Kaavassa annetun kerrosluvun estämättä saa rakentaa kaavassa annetun rakennuskoekuden lisäksi kasvihuoneita, ilmanvaihtokonehuoneita, muita teknisiä tiloja sekä yhteisiä tiloja. Näiden tilojen julkisivut on sovitettava muun rakennuksen ulkoasuun. Korttelialueelle saa rakentaa kellarikerroksen. Alimman salitun kellarin lattiatason ikimääräinen korkeusasema on +42,6.

Rakennusten suunnittelussa ja toteutuksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota ympäristön, keskustan kaupunkikuvan ja viihtyvyyden vaatimuksiin. Lii keräksen huoltoalue on järjestettävä siten, ettei ympäristölle aiheudu toiminnasta meluhaittaa. Liike- ja myymälätilojen julkisivut toriokien puolella tulee rakentaa laajalta osin läpinäkyväksi näyteikkunafasadeiksi. Julkisivut Kaskitien puolella tulee jaksottaa vaihtelevasti. Rakennusten julkisivuihin ja katoille saa sijoittaa aurinkopaneeleja tai vastaavia energiankeräimiä.

Korttelialueen ulkopuolelle saa rakentaa:

- sisäänkäyntikatoksia, markkiseja ja valomainoksia, kun ne on kannatettu rakennuksen julkisivusta
- liiketilojen sisäänkäyntitorjaita ja -luiskia
- liiketiloja palvelevia pyöräpaikkoja sisäänkäyntien yhteyteen
- istutuksia ja viherseiniä

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

Tontille tai asemakaavassa osoitetulle autopaikkojen korttelialueelle on rakennettava vähintään:

- 1 autopaikka / 70 k-m<sup>2</sup> toimisto- ja työtillaa,
- 1 autopaikka / 70 k-m<sup>2</sup> myymälä- ja liiketillaa

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

Korttelialueen kautta tulee sallia ajoyhteys siihen rajoittuviille tontille.

**LPA-40**

0713040  
AUTOPAikkojen KORTTELIALUE

Korttelialueelle saa rakentaa katettuja autopaikkoja kahteen tsoon. Korttelialueelle saa rakentaa kellarikerroksen. Alimman salitun kellarin lattiatason ikimääräinen korkeusasema on +44,3.

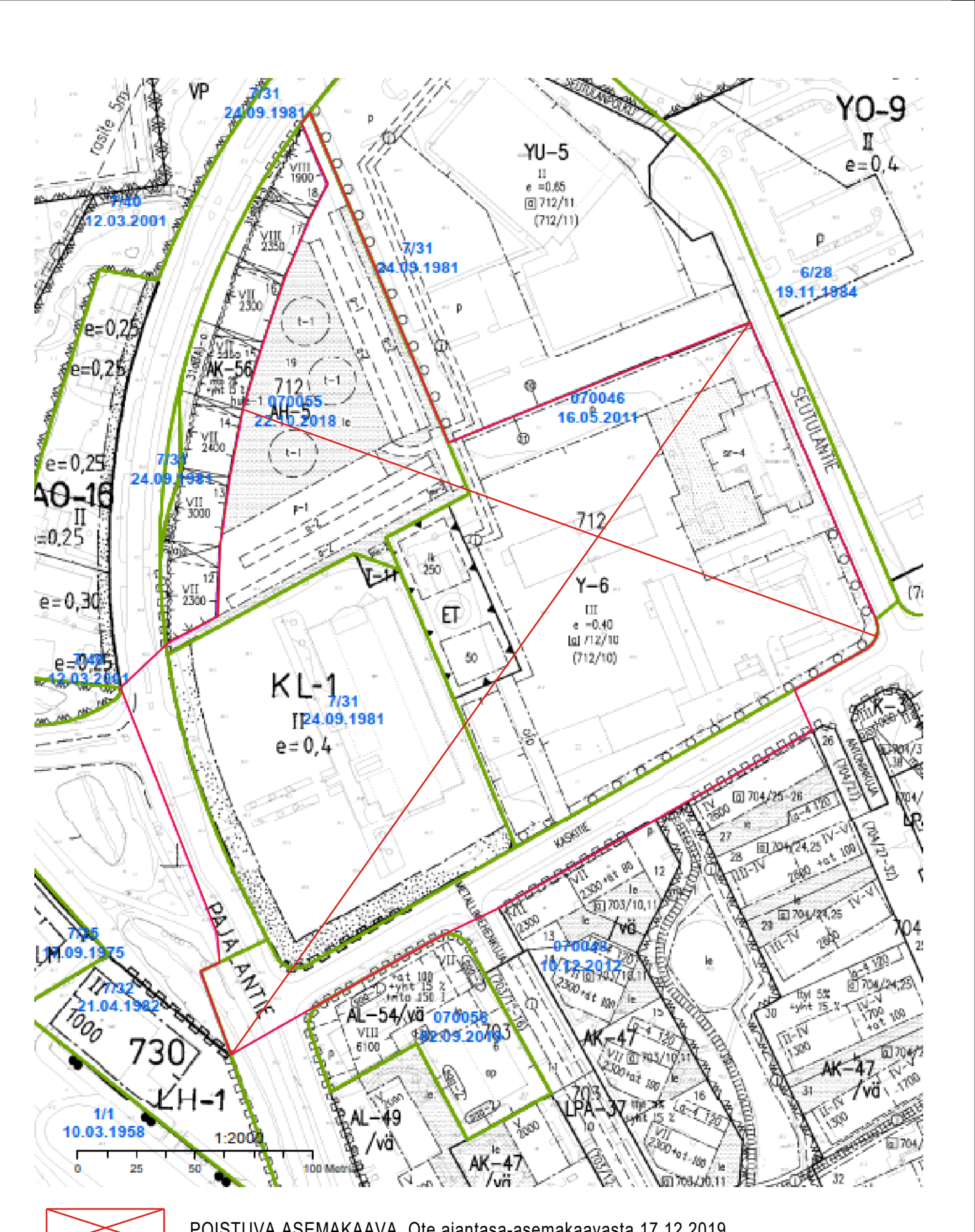
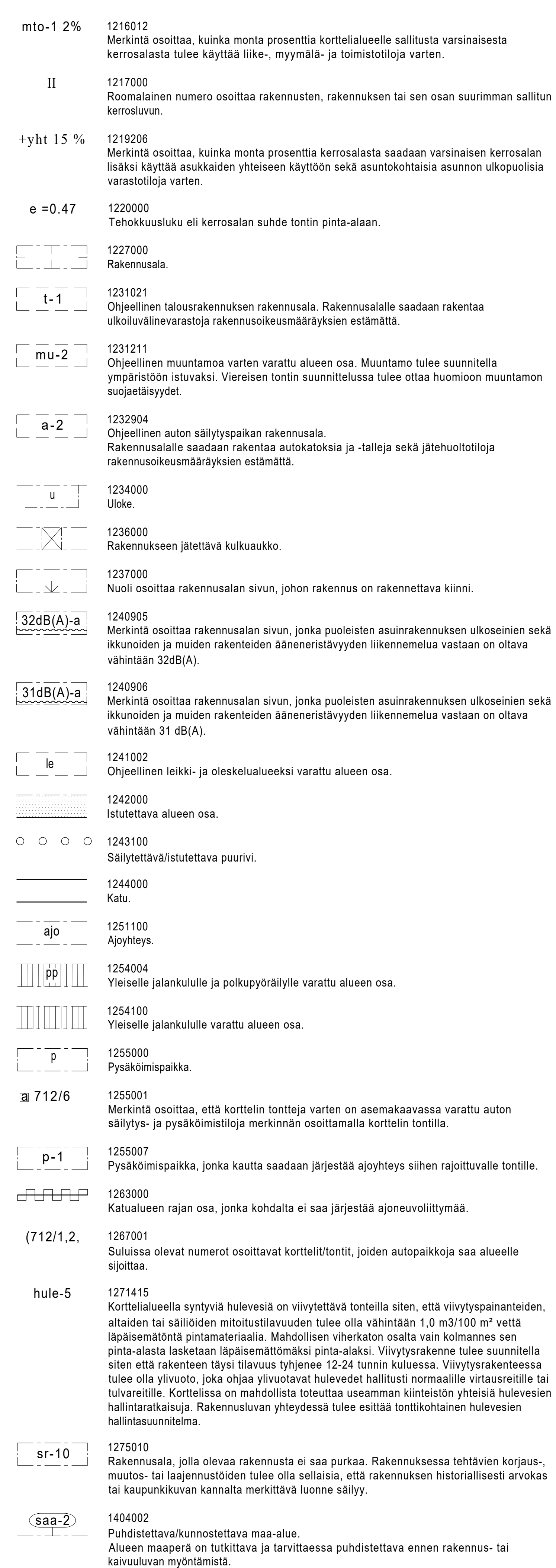
Tontille saa rakentaa korttelialueen käyttötarkoituksen kiinteästi liittyviä toimintoja, kuten esimerkiksi autopesualueita. Tontille saa rakentaa yhteiskäyttöisiä liikunta-alueita le -merkitylle alueelle.

Pysäköintialon kaikki rakenteet on tehtävä korkeatasoisesti kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristön, kaupunkikuvan ja viihtyvyyden vaatimuksiin. Rakennuksen suunnittelussa sekä materiaalien valinnassa on kiinnitettävä erityistä huomiota ratkaisujen sovitamiseen ympäristöön.

Pysäköintitasojen reunat on varustettava vähintään 1,2 m korkeilla melu-, ajovalvo- ym. haittoja estäville seinämillä. Korttelialueelle saa sijoittaa aurinkopaneeleja ja liikehuoneistoa palvelevan saattoalueen.

Pysäköintialoksen ilmanvaihto tulee suunnitella siten, että se ei aiheuta haittaa viereiselle asuin korttelialueelle. Pysäköintialokseen tulee rakentaa sähkökaujen latauspisteitä.

Tontille saa sijoittaa tarvittavan määrän kiinteistömuuntamoita.



POISTUVA ASEMAKAAVA. Ote ajantasaa asemakaavasta 17.12.2019.

**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, korttelin 712 asuin kerrostalojen korttelialuetta, asumista palvelevaa yhteiskäyttöistä korttelialuetta, liikerakennusten korttelialuetta, autopaikkojen korttelialuetta, yleisten rakennusten korttelialuetta ja korttelin liittyvää katualueita.

Asemakaava-alueelle laaditaan erillinen tonttijako.

Tähän asemakaavamuutokseen liittyy erillinen rakentamistapaohje, joka on asemakaavaselostuksen liitteenä.

Käsiteltyvaiheet:  
Nähtävänä MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti  
28.8.-10.9.2019  
Kaupunkineuvottelutalossa 24.10.2019 § 71  
Nähtävänä MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti  
13.11.-12.12.2019

Kaupunginhallitus 31.3.2020 § 95  
Kaupunginvaltuusto 15.6.2020 § 40

KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT  
15.6.2020 § 40

<b>JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI</b> Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne		JARDno 070058	JarDno-2018-4307
Päiväys 23.8.2019	Tarkistettu 24.10.2019, 26.3.2020	Kaavotunnus Suunnittelija Pirttijä Tarkastusnimi Mittakaava	Arkkitehti Soimi&Horto Oy Arkkitehti Soimi&Horto Oy Arkkitehti S&H Oy / Järvenpää kaupunki, L. Valtanen 1:1000
Juhana Hironen Vn. kaavoitusjohtaja	Arno Stenbäck Arkkitehti Soimi&Horto Oy Kaavasuunnittelija	Koordinaatisto ETRS GK 25, N 2000	