



### ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

0101056  
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 m<sup>2</sup> ylittävän osan, hissikulut sekä teknisiä tiloja, niiden kulut ja hormit ja varastoja myös kerroksiin, kuitenkin enintään 15 % varsinaisesta kerrosalasta
- väestönsuojatiloja

Kaavassa annetun kerrosluvun estämättä saa rakentaa kaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi ilmanvaihtokonehuoneita, joiden julkisivut on sovitettava muun rakennuksen ulkoasuun.

Tonteille on varattava asumisen luonne huomioon ottaen riittävästi yhtenäisesti suunniteltuja leikki- ja oleskelualueita. Tonttien leikki- ja ulko-oleskelualueet, pysäköintipaikat sekä osa ulkoiluvälinevarastoista ja polkupyörien säilytystiloista sijoitetaan pääsääntöisesti asumista palvelevalle yhteiskäyttöiselle korttelialueelle (AH-5). Tonteille 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 päiväohjearvoa 35dB(A) eikä yöohjearvoa 30dB(A). Parvekkeet on lasitettava.

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.

Asuinrakennusten porrashuoneesta tulee olla välitön yhteys yhteiskäyttöiselle leikki- ja ulko-oleskelualueelle. Porrashuoneiden tulee saada luonnonvaloa 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. Autopaikat on erotettava istutusten avulla katu-, puisto- ja piha-alueesta. Autopaikkoja ei saa sijoittaa 8 metriä lähemmäksi pihatossassa sijaitsevien asuinhuoneiden pääikkunoita.

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

Tonteille tai asemakaavassa osoitetulle asumista palvelevalle yhteiskäyttöiselle korttelialueelle on rakennettava vähintään:

- 1 autopaikka / 85 k-m<sup>2</sup> asuintilaa
- 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 työtilaa

Kerrosalan lisäksi rakennettavia asukkaiden yhteistiloja tai varastoja varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

### 7 PAJALA

**AH-5**

0106005  
ASUMISTA PALVELEVA YHTEISKÄYTTÖINEN KORTTELIALUE

Korttelialueelle voidaan sijoittaa asuinkorttelin AK-56 tonttien 12-18 leikki- ja ulko-oleskelualueita, pysäköintipaikkoja, osa ulkoiluvälinevarastoista ja polkupyörien säilytystiloista sekä korttelin huollon kannalta tarpeellisia tiloja, kuten hulevesijärjestelmään 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.

Tonteille 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 pihatossassa sijaitsevien asuinhuoneiden pääikkunoita.

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.

19  
1211900  
Ohjeellisen tontin numero.

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

2400  
1213000  
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

mto 2%  
1216011  
Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia korttelialueelle sallitusta varsinaisesta kerrosalasta tulee ensimmäisessä kerroksessa käyttää liike-, myymälä- ja toimistotiloja varten.

VII  
1217000  
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

+yht 15 %  
1219206  
Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia kerrosalasta saadaan varsinaisen kerrosalan lisäksi käyttää asukkaiden yhteiseen käyttöön sekä asutokohtaisia asunnon ulkopuolisia varastotiloja varten.

1227000  
Rakennusala.

t-1  
1231021  
Ohjeellinen talousrakennuksen rakennusala. Rakennusosalalle saadaan rakentaa ulkoiluvälinevarastoja rakennusoikeusmääräyksien estämättä.

mu-2  
1231211  
Ohjeellinen muuntamo varten varattu alueen osa. Muuntamo tulee suunnitella ympäristöön istuvaksi. Viereisen tontin suunnittelussa tulee ottaa huomioon muuntamon suojaetäisyydet.

a-2  
1232904  
Ohjeellinen auton säilytyspaikan rakennusala. Rakennusosalalle saadaan rakentaa autokatoksia ja -talleja sekä jätehuoltotiloja rakennusoikeusmääräyksien estämättä.

1236000  
Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.

1237000  
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

31dB(A)-a  
1240906  
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten asuinrakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänenristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 31 dB(A).

le  
1241002  
Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

1242000  
Istutettava alueen osa.

ajo  
1251101  
Ohjeellinen ajoyhteys.

p-1  
1255007  
Pysäköintipaikka, jonka kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuvalle tontille.

hule-1  
1263000  
Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

1271411  
Vettä läpäisemättömiä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa tontilla tai korttelissa siten, että viivytykseen tarkoitettujen alueiden ja rakenteiden mittaliavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemättömiä pintaneliometriä kohden. Alueiden ja rakenteiden tulee tyhjäntä 12 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Rakennusluvun yhteydessä tulee esittää tonttikohdainen hulevesien hallintasuunnitelma.

# JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

PAJALANTIE 21-23, KORTTELI 7-712-9

ASEMAKAAVAN MUUTOS

1 : 1000

Asemakaavan muutos koskee 7. kaupunginosan eli Pajalan korttelin 712 tonttia 9.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 7. kaupunginosan eli Pajalan korttelin 712 asuinkerrostalojen korttelialuetta ja asumista palvelevaa yhteiskäyttöistä korttelialuetta.

Asemakaava-alueelle laaditaan erillinen tonttijako.

Tähän asemakaavamuutokseen liittyy erillinen rakentamistapaohje, joka on asemakaavaselostuksen liitteenä.

Käsittelyvaiheet:  
Nähtävänä MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti  
24.1.-22.2.2018

Kaupunkikehityslautakunta 16.5.2018 § 62  
Nähtävänä MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti  
30.5.-28.6.2018

Kaupunkikehityslautakunta 30.8.2018 § 80  
Kaupunginhallitus 17.9.2018 § 210  
Kaupunginvaltuusto 22.10.2018 § 84

KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT  
22.10.2018 § 84

JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI  
Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

Päiväys 24.1.2018  
Tarkistettu 16.5.2018

Khdno JARDno-2017-694  
Kaavatulunnus 070055  
Arkistonnumero  
Suunnittelija Arno Stenbäck, arkkitehti SAFA  
Piirtäjä Karoliina Härkälä A S&H Oy, Leena Valtonen  
Tallennusnimi  
Mittakaava 1:1000  
Sampo Perttula Arno Stenbäck, Arkkitehtit Soini & Horto Oy Koordinaatisto ETRS GK 25, N 2000  
Kaavoitusjohtaja Kaavasuunnittelija

Poistuva asemakaava-alue, voimassa oleva asemakaava 7/31, vahvistettu 24.9.1981.