

190020 Alhotien alue, kortteli 1907, asemakaavan muutos

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AK-55

0101055
ASUINKERROSTALOJEN KORTTELIALUE.

Korttelialueelle saa rakentaa asuinkerrostaloja sekä asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden puitteissa liike- ja myymälä-, toimisto-, työtiloja, palveluasumisen ja lähipalveluiden tiloja sekä asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitettuja tiloja.

Tontille saa sille merkityn varsinaisen kerrosalan lisäksi rakentaa porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan, hissikuilut, väestönsuojatilat sekä teknisiä tiloja kerroksiin, kuitenkin enintään 15 % varsinaisesta kerrosalasta.

Tontin leikki- ja oleskelualueelle saadaan asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden puitteissa rakentaa asuntoja palveluvia kevytrakenteisia, lämmittämättömiä yksikerroksisia katoksia 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). Rakennusten sisällä melutaso ei saa ylittää päiväohjearvoa 35dB(A) eikä yöohjearvoa 30dB(A). Parvekkeet on lasitettava.

Rakennusten tulee julkisivu- ja kattomateriaalien sekä kattomuodon suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Kaikki rakenteet on tehtävä korkeatasoisesti kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristön, keskustan kaupunkikuvan ja viihtyvyyden vaatimuksiin. Rakentamattomat tontin osat tulee pitää istutuksin huolitussa kunnossa.

Asuinrakennusten porrashuoneista tulee olla välitön yhteys tontin leikki- ja oleskelualueelle. Porrashuoneiden tulee saada luonnonvaloa jokaisen kerroksen kohdalla.

Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Tontinosat, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueeksi, kulkuväyliksi tai huoltoalueeksi, on istutettava tai muutoin rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan. Tontille on rakennettava asumisen luonne huomioon ottaen riittävästi yhtenäisesti suunniteltuja leikki- ja oleskelualueita. Tontilla on säilytettävä tai sinne on istutettava vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 100 m² kohti.

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

Tontille tai asemakaavassa osoitetulle autopaikkojen korttelialueelle on rakennettava vähintään:

- 1 autopaikka / 85 k-m² asuintilaa paitsi
- 1 autopaikka / 175 k-m² asuintilaa palveluasuntojen osalta
- 1 autopaikka / 50 k-m² myymälä- ja liiketilaa

Vieraspaikkoja on varattava lisäksi 1 vierasautopaikka / 2000 k-m² asuntorakennusoikeutta

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

VP

VL

LPA-39

0501000
PUISTO.

0502000
LÄHIVIRKISTYSLUE.

0713039
AUTOPAIKKOJEN KORTTELIALUE.
Korttelialueelle saa rakentaa katettuja autopaikkoja enintään kahteen tasoon, joita ei lasketa rakennusoikeuteen kuuluviksi.
Korttelialueen kautta tulee sallia ajoyhteys siihen rajoittuville tonteille.
Pysäköintihallien kaikki rakenteet on tehtävä korkeatasoisesti kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristön, kaupunkikuvan ja viihtyvyyden vaatimuksiin.
Pysäköintihallien suunnittelussa sekä materiaalien valinnassa on kiinnitettävä erityistä huomiota ratkaisujen sovittamiseen puistoympäristöön.
Pysäköintihallien kattotasanteet tulee toteuttaa leikki- ja oleskelualueina tai viherkattoina. Kattotasanteille saa rakentaa oleskelualueisiin liittyviä yhteisiä sauna- ja kokoustiloja asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden puitteissa.
Pysäköintitasojen reunat on varustettava vähintään 1,2 m korkeilla melu-, ajovalo- ym. häitä estävillä seinämillä.
Autopaikkojen kerrosala ei aiheuta väestösuojan rakentamisvelvoitetta.

1201100
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

1202000
Kaupunginosan raja.

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.

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

1213000
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

121500x
Merkintä osoittaa kuinka monta kerrosneliometriä rakennuslalle sallitusta varsinaisesta kerrosalasta saa käyttää palveluasumiseen.

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

1219204
Luku osoittaa kerrosalaneliömetreinä, kuinka suuren osan rakennuksen alimmasta kerroksesta (I) saa kerrosalaneliömetreinä ilmoitetun kerrosalan lisäksi käyttää liike-, myymälä- ja toimistotiloiksi.

1219206
Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia kerrosalasta saadaan varsinaisen kerrosalan lisäksi käyttää asukkaiden yhteiseen käyttöön sekä asunokohtaisia asunon ulkopuolisia varastotiloja varten.

e =0.25

mu-1

a-8

a-2

le

istutettava alueen osa.

Säilytettävä tai istutettava puusto.

Säilytettävä/istutettava puurivi.

Katu.

Pysäköimispaikka.

1907/5

p-1

hule-5

(1907/6,7)

hule-5

1220000
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

1227000
Rakennusala.

1231203
Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.

1232016
Auton säilytyspaikan rakennusala.
Rakennuslalle saadaan rakentaa autokatoksia ja -talleja enintään kahteen tasoon rakennusoikeusmääräyksien estämättä.
Pysäköintihallien kattotasanteet tulee toteuttaa leikki- ja oleskelualueina tai viherkattoina. Kattotasanteille saa rakentaa oleskelualueisiin liittyviä yhteisiä sauna- ja kokoustiloja asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden puitteissa.
Pysäköintihallien suunnittelussa sekä materiaalien valinnassa on kiinnitettävä erityistä huomiota ratkaisujen sovittamiseen puistoympäristöön.

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

1232904
Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

1242000
Istutettava alueen osa.

1243007
Säilytettävä tai istutettava puusto.

1243100
Säilytettävä/istutettava puurivi.

1244000
Katu.

1255000
Pysäköimispaikka.

1255001
Merkintä osoittaa, että korttelin tontteja varten on asemakaavassa varattu auton säilytys- ja pysäköimistötiloja merkinnän osoittamalla korttelin tontilla.

1255007
Pysäköimispaikka, jonka kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuvalle tontille.

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

1267001
Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit/tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

1271415
Korttelialueella syntyviä hulevesiä on viivytettävä tonteilla siten, että viivytyspainanteiden, altaiden tai säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla vähintään 1,0 m³/100 m² vettä läpäisemätöntä pintamateriaalia. Mahdollisen viherkaton osalta vain kolmannes 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 normaalle virtausreitille tai tulvareitille. Korttelissa on mahdollista toteuttaa useamman kiinteistön yhteisiä hulevesien hallintaratkaisuja. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tontikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma.

JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

Alhotien alue, kortteli 1907

ASEMAKAAVAN MUUTOS

1 : 1000

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:

19. eli Terholan kaupunginosan korttelia 1907 sekä siihen liittyvää Alhupuiston puistoaluetta (osa kiinteistöä 401-1:2655) ja katualuetta.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:

19. eli Terholan kaupunginosan kortteliin 1907 asuinkerrostalojen korttelialuetta ja autopaikkojen korttelialuetta sekä puisto- ja katualuetta.

Tämän asemakaavan korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Asemakaava-alueen korttelissa 1907 on noudatettava selostuksen liitteenä olevia rakennustapaohjeita.

Käsittelyvaiheet:
Nähtävänä MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti
25.9-16.10.2017
Kaupunkikehityslautakunta 25.1.2018 § 9
Nähtävänä MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti
5.2-6.3.2018

Kaupunkikehityslautakunta 16.5.2018 § 63
Kaupunginhallitus 28.5.2018 § 137
Kaupunginvaltuusto 18.6.2018 § 62

KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT
18.6.2018 § 62



JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI
Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

Päiväys 25.9.2017

Tarkistettu 10.1.2018, 26.4.2018

Khdno Kaavatunnus

JARDno-2017-114

Arkiostonumero

190020

Suunnittelija

ag

Piirtäjä

ag

Tallennusnimi

190620_alhotienalue_

Mittakaava

1:1000

Koordinaatio

ETRS GK 25, N 2000

Sampo Perttula

Kaavoitusjohtaja

Asa Graeffe

Kaavoitusinsinööri

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

Järvenpäässä 26.4.2018

Kartastainsinööri

Tuomo Markkanen

0 10 20 30 40 50 100