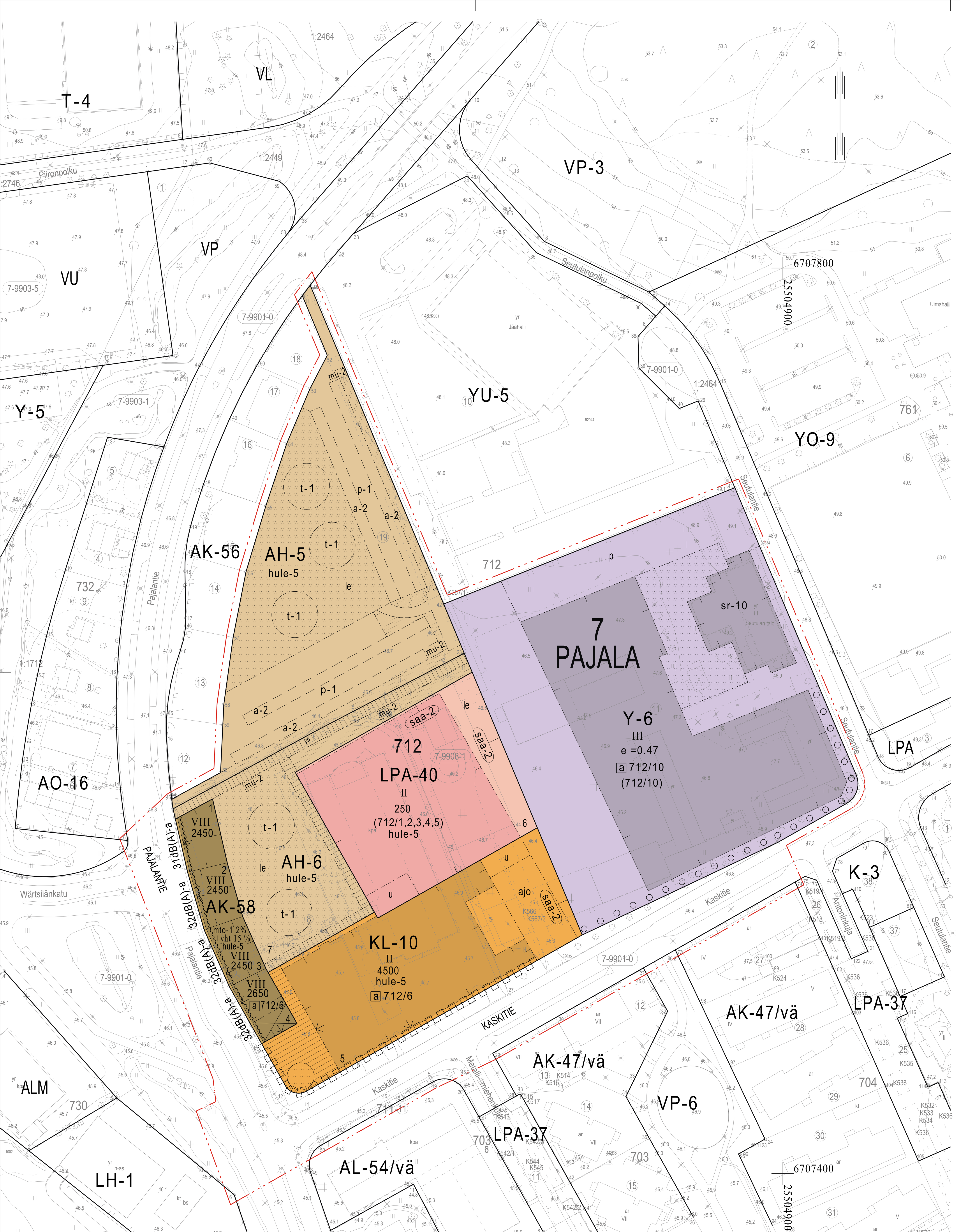


Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset ja on ajan tasalla.

Järvenpäässä 9.10.2019

Kartastoinsinööri

Tuomo Markkanen

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AK-58

0101058
ASUINKERROSTALOJEN KORTTELIALUE

Tonteille saa rakentaa asuinkerrostaloja ja hotelli- ja majoituspalvelutiloja 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, hissikuilut sekä teknisiä tiloja, niiden kuilut 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 rakennusoikeuden lisäksi ilmanvaihtokonehuoneita, joiden julkisivut on sovitettava muun rakennuksen ulkoasuun. Pajalantien puolen rakennusaloilla asuinrakennuksen tuloilma tulee ottaa suodatettuna riittävän korkealta.

Tonteille 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).

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, kulkuväyliksi tai huoltoalueeksi, on istutettava tai muutoin rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan. Tonttien autopaikat sijoitetaan autopaikkojen korttelialueelle (LPA-40).

Tonteille on varattava polkupyörien säilytyspaikkoja vähintään 1 paikka / 30 k-m². Paikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa olevaan tontilla tai asumista palvelevalla yhteiskäyttöisellä korttelialueella sijaitsevaan ulkoiluvälinevarastoon.

Tonteille tai asemakaavassa osoitetulle autopaikkojen korttelialueelle 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- ja työtilaa
- 1 autopaikka / 200 k-m² hotelli- ja majoitustilaa

Varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi rakennettavia 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 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 oleskelualuetta 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, kulkuväyliksi 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 m² kohti.

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

AH-6

0106406
ASUMISTA PALVELEVA YHTEISKÄYTTÖINEN KORTTELIALUE

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

AH-6 alueelle saa rakentaa asuntoja palvelevia kevytrakenteisia, lämmittämättömiä yksikerroksisia varastoja. Leikki- ja oleskelualuetta 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, kulkuväyliksi 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 m² kohti.

Tontille saa sijoittaa korttelialueiden KL-10 ja LPA-40 hulevesien hidastamiseen ja laadulliseen käsittelyyn kuuluvia rakenteita.

Y-6

0200006
YLEISTEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

Asuinhuoneistoja saa tontille sijoittaa vain kiinteistönhoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten.
Yksi autopaikka kerrosalan 85 k-m2 kohti.

KL-10

0301010
LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

Korttelialueelle voidaan sijoittaa myymälä- ja liiketiloja sekä yhteiskäyttöisiä tiloja.
Korttelialueelle saa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa:
- kasvihuoneita
- teknisiä tiloja, lastaus- ja huoltotiloja sekä jätetiloja kellariin ja ullakolle
- hissi- ja tekniikkakuilut
- väestönsuojatiloja
- katoksilla rajattuja ulkotiloja.

Korttelialueelle saa sijoittaa asuinkorttelin AK-58 jäte- ja kierrätystiloja. Kaavassa annetun kerrosluvun estämättä saa rakentaa kaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi kasvihuoneita, ilmanvaihtokonehuoneita, muita teknisiä tiloja sekä yhteisiä tiloja. Näiden tilojen julkisivut on sovitettava muun rakennuksen ulkoasuun. Korttelialueelle saa rakentaa kellarikerroksen. Alimman sallitun kellarin lattiatason likimääräinen korkeusasema on +42.6.

Rakennusten suunnittelussa ja toteutuksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota ympäristön, keskustan kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimuksiin. Liikerakennuksen huoltoalue on järjestettävä siten, ettei ympäristölle aiheudu toiminnasta meluhaittaa. Liike- ja myymälätilojen julkisivut toriaukion puolella tulee rakentaa laajalta osin läpinäkyväksi näyteikkunafasadiksi. Julkisivut Kaskitien puolella tulee jaksottaa vaihtelevaksi. Rakennusten julkisivuihin ja katoille saa sijoittaa aurinkopaneeleja tai vastaavia energiankeräimiä.

Korttelialueen ulkopuolelle saa rakentaa:
- sisäänkäyntikatoksia, markiiseja ja valomainoksia, kun ne on kannatettu rakennuksen julkisivusta
- liiketilojen sisäänkäyntiportaita ja -luiskia
- liiketiloja palvelevia pyöräpaikkoja sisäänkäyntien yhteyteen
- istutuksia ja viherseiniä

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

Tonteille tai asemakaavassa osoitetulle autopaikkojen korttelialueelle on rakennettava vähintään:
- 1 autopaikka / 70 k-m2 toimisto- ja työtilaa,
- 1 autopaikka / 70 k-m2 myymälä- ja liiketilaa

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

Korttelialueen kautta tulee sallia ajoyhteys siihen rajoittuville tonteille.

LPA-40

0713040
AUTOPAIKKOJEN KORTTELIALUE.

Korttelialueelle saa rakentaa katettuja autopaikkoja kahteen tasoon. Korttelialueelle saa rakentaa kellarikerroksen. Alimman sallitun kellarin lattiatason likimääräinen korkeusasema on +44.3.

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

Pysäköintitalon kaikki rakenteet on tehtävä korkeatasoisesti kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristön, kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimuksiin. Rakennuksen suunnittelussa sekä materiaalien valinnassa on kiinnitettävä erityistä huomiota ratkaisujen sovittamiseen ympäristöön.

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

Pysäköintilaitoksen ilmanvaihto tulee suunnitella siten, että se ei aiheuta haittaa viereiselle asuinkorttelialueelle. Pysäköintilaitokseen tulee rakentaa sähköautojen latauspisteitä.

Tontille saa sijoittaa tarvittavan määrän kiinteistömuuntamoita.

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.

7 — 1208000
Kaupunginosan numero.

PAJ — 1209000
Kaupunginosan nimi.

712 — 1210000
Korttelin numero.

7 — 1211900
Ohjeellisen tontin numero.

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

250 — 1213000
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

mto-1 2% — 1216012
Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia korttelialueelle sallitusta varsinaisesta kerrosalasta tulee käyttää liike-, myymälä- ja toimistotiloja varten.

II — 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 asuntokohtaisia asunnon ulkopuolisia varastotiloja varten.

e =0.47 — 1220000
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

1227000
Rakennusala.

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

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

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

u — 1234000
Uloke.

1236000
Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.

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

32dB(A)-a — 1240905
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten asuinrakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32dB(A).

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

le — 1241002
Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

1242000
Istutettava alueen osa.

1243100
Säilytettävä/istutettava puurivi.

1244000
Katu.

ajo — 1251100
Ajoyhteys.

pp — 1254004
Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

1254100
Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

p — 1255000
Pysäköimispaikka.

a 712/6 — 1255001
Merkintä osoittaa, että korttelin tontteja varten on asemakaavassa varattu auton säilytys- ja pysäköimistiloja merkinnän osoittamalla korttelin tontilla.

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

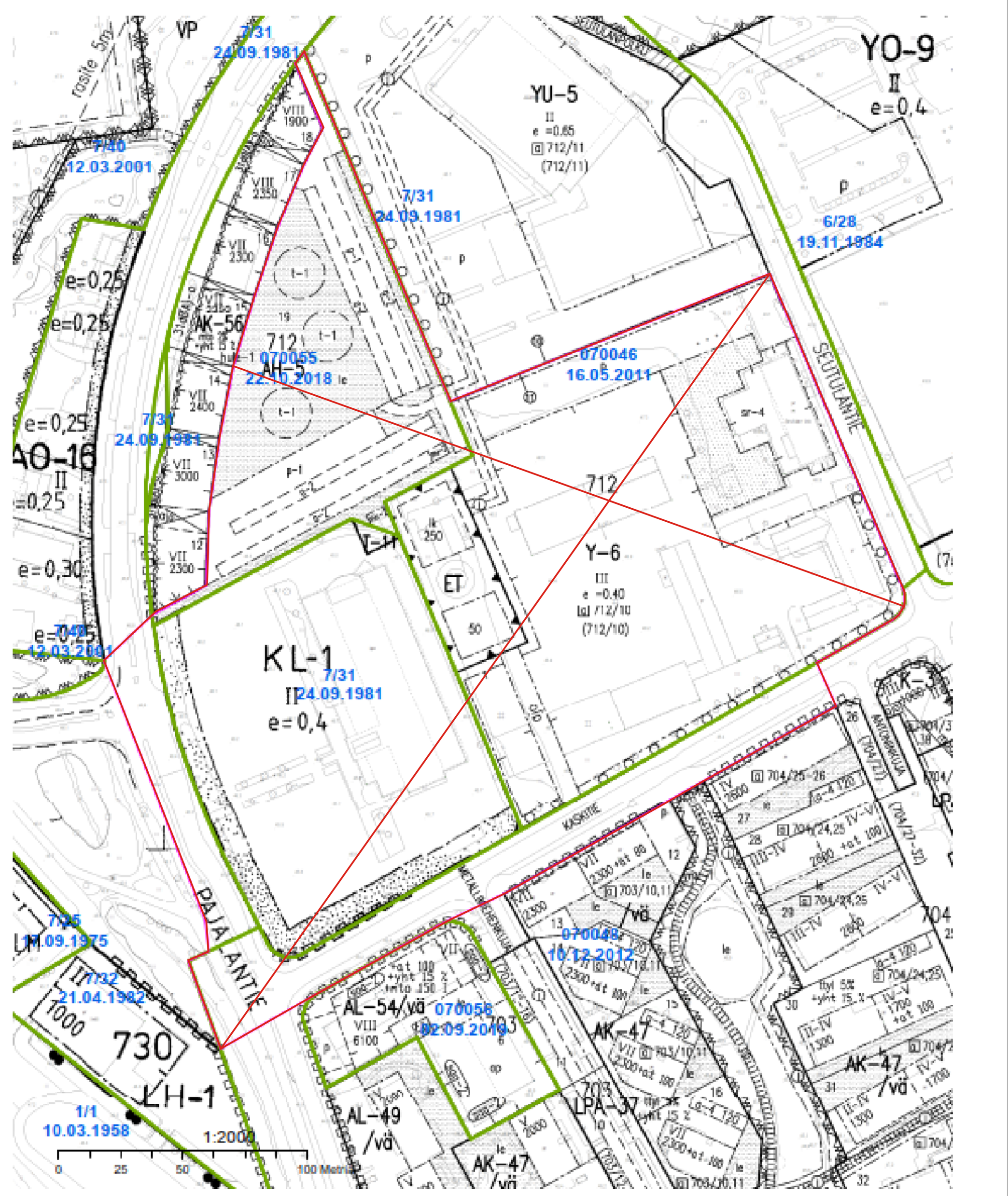
1263000
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

(712/1,2, — 1267001
Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit/tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

hule-5 — 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 normaalille virtausreitille tai tulvareitille. Korttelissa on mahdollista toteuttaa useamman kiinteistön yhteisiä hulevesien hallintaratkaisuja. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tonttikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma.

sr-10 — 1275010
Rakennusala, jolla olevaa rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävien korjaus-, muutos- tai laajennustöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.

saa-2 — 1404002
Puhdistettava/kunnostettava maa-alue.
Alueen maaperä on tutkittava ja tarvittaessa puhdistettava ennen rakennus- tai kaivuuluvan myöntämistä.



POISTUVA ASEMAKAAVA. Ote ajantasa-asemakaavasta 17.12.2019.

JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

PAJALANTIE 19, OSA KORTELISTA 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 katualuetta.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU: 7. kaupunginosan eli Pajalan, kortteliin 712 asuinkerrostalojen korttelialuetta, asumista palveleva yhteiskäyttöistä korttelialuetta, liikenrakennusten korttelialuetta, autopaikkojen korttelialuetta, yleisten rakennusten korttelialuetta ja kortteliin liittyvää katualuetta.

Asemakaava-alueelle laaditaan erillinen tonttijako.

Tähän asemakaavamuutokseen liittyy erillinen rakentamistapaohje, joka on asemakaavaselostuksen liitteenä.

Käsittelyvaiheet:
Nähtävänä MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti
28.8.-10.9.2019

Kaupunkikehityslautakunta 24.10.2019 § 71
Nähtävänä MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti
13.11.-12.12.2019

Kaupunkikehityslautakunta pvm §
Kaupunginhallitus pvm §
Kaupunginvaltuusto pvm §

KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT

JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI
Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

Päiväys	23.8.2019	JARDdno	JarDnro-2018-4307
Tarkistettu	24.10.2019, 26.3.2020	Kaavatunnus	070058
		Suunnittelija	Arkkitehdit Soini&Horto Oy
		Piirtäjä	Arkkitehdit S&H Oy/L.Valtonen, Järvenpään kaupunki
		Tallennusnimi	
		Mittakaava	1:1000
		Koordinaatisto	ETRS GK 25, N 2000

Juhana Hiironen
Vs. kaavoitusjohtaja

Arno Stenbäck, Arkkitehdit Soini&Horto Oy
Kaavasuunnittelija