



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AK-x

0101056
ASUNKERROSTALOJEN KORTTELIALUE

Tonteille saa rakentaa asuinkerrostaloja ja hotell- 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
- porrasuoneiden 15 m² ylittävän osan, hissikkulut 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 rakennusoikeuden lisäksi ilmanvaihtokonehuoneita, joiden julkisivut on sovittava muun rakennuksen ulkoasuun.

Tonteille on varattava asumisen luonne huomioon ottaen riittävästi yhtenäisesti suunnitettuja leikki- ja oleskelualueita. Tonttien leikki- ja ulko-oleskelualueet sekä osa ulkokuuluvälinevarastoista ja polkupyörän säilytystiloja sijoitetaan asumista palvelevalle yhteiskäyttöiselle korttelialueelle (AH).

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 päiväaikaarvoa 35dB(A) eikä yöaikaarvoa 30dB(A). Parvekkeet on lasitettava.

Rakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalin 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 istutuksien huolteluissa kunnossa.

Asuinrakennusten porrasuoneista tulee olla välitön yhteys yhteiskäyttöiselle leikki- ja ulko-oleskelualueelle. Porrasuoneiden 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 autoaikat sijoitetaan autoaikojen korttelialueelle (LPA).

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

Tonteille tai asemakaavassa osoitetulle autoaikojen korttelialueelle on rakennettava vähintään:

- 1 autoaikka / 85 k-m² asuintilaa
Tai:
 - 0,6 autoaikkaa / 1-2 h asunto
 - 0,8 autoaikkaa / ≥ 3 h asunto
- 1 autoaikka / 85 k-m² julkisten lähipalveluiden tilaa
- 1 autoaikka / 70 k-m² toimisto- ja työtilaa
- 1 autoaikka / 200 k-m² hotell- ja majoitustilaa

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

AH

0109500
ASUMISTA PALVELEVA YHTEISKÄYTTÖINEN KORTTELIALUE

Korttelialueelle voidaan sijoittaa asuinkorttelin AK-2 tonttien 1-4 leikki- ja ulko-oleskelualueita, osa ulkokuuluvälinevarastoista ja polkupyörän säilytystiloista sekä korttelin huollon kannalta tarpeellisia tiloja, kuten hulevesijärjestelmään kuuluvia osia ja jätehuollon tiloja.

AH-alueelle saa rakentaa asuntoja palvelevia kevytrakenteisia, lämmittämättömiä yksikerroksia 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, 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 ja LPA hulevesien hidastamiseen ja laadulliseen käsittelyyn kuuluvia rakenteita.

AH-5

0109500x
ASUMISTA PALVELEVA YHTEISKÄYTTÖINEN KORTTELIALUE

Korttelialueelle voidaan sijoittaa asuinkorttelin AK-56 tonttien 12-18 leikki- ja ulko-oleskelualueita, pysäköintipaikkoja, osa ulkokuuluvälinevarastoista ja polkupyörän

säilytystiloista sekä korttelin huollon kannalta tarpeellisia tiloja, kuten hulevesijärjestelmään kuuluvia osia ja jätehuollon tiloja.

AH-alueelle saa rakentaa asuntoja palvelevia kevytrakenteisia, lämmittämättömiä yksikerroksia 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, 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.

Autoaikat on erotettava istutusten avulla katu-, puisto- ja piha-alueesta. Autoaikoja ei saa sijoittaa 8 metriä lähemmäksi pihatasossa sijaitsevien asuinhuoneiden pääkkunoita.

0713038
LIKERAKENNUSTEN 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 tekniikkakulut
- väestönsuojatiloja
- katoilla rajattuja ukkilotiloja

Korttelialueelle saa sijoittaa asuinkorttelin AK-2 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 sovittava muun rakennuksen ulkoasuun. Korttelialueelle saa rakentaa kellarikerroksen. Alimman salitun kellarin lattiatason likimääräinen korkeusarvo on +42,6.

Rakennusten suunnittelussa ja toteutuksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota ympäristön, keskustan kaupunkikuvan ja viihtyvyyden vaatimuksiin. Liikerakennuksen huoltoalue on järjestettävä siten, ettei ympäristölle aiheudu toiminnasta meluhaittaa. Liike- ja myymälätilojen julkisivut tori-aukion puolella tulee rakentaa laajalta osin läpinäkyväksi näyteikkunafasadiksi. Julkisivut Kasktien puolella tulee jaksoittaa vaihtelevaksi. Rakennusten julkisivuihin ja katoille saa sijoittaa aurinkopaneelija tai vastaavia energiankeräimiä.

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

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

Tonteille tai asemakaavassa osoitetulle autoaikojen korttelialueelle on rakennettava vähintään:

- 1 autoaikka / 70 k-m² toimisto- ja työtilaa,
- 1 autoaikka / 70 k-m² myymälä- ja liiketilaa

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

Korttelialueen kautta tulee sallia ajoyhteys siihen rajoittuville tonteille.

0713038
AUTOAIKOJEN KORTTELIALUE

Korttelialueelle saa rakentaa katettuja autoaikoja kahteen tasoon.

Korttelialueelle saa rakentaa kellarikerroksen. Alimman salitun kellarin lattiatason likimääräinen korkeusarvo on +44,3.

Tontille saa rakentaa korttelialueen käyttötäröoitukseen 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 viihtyvyyden vaatimuksiin. Rakennuksen suunnittelussa sekä materiaalin valinnassa on kiinnitettävä erityistä huomiota ratkaisujen soveltamiseen ympäristöön.

Pysäköintitasojen reunat on varustettava vähintään 1,2 m korkeilla melu-, ajovalvo- ym. haittoja estävillä seinämällä. Korttelialueelle saa sijoittaa aurinkopaneelija ja liikehuoneistoja 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.

Autoaikojen kerrosala ei aiheuta väestösuojan rakentamisvelvoitetta.

Y-6

0200006
YLEISTEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE

Asuinhuoneistoja saa tontille sijoittaa vain kiinteistöhoiton kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten.

Yksi autoaikka kerrosalan 85 k-m² kohti.

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.

1211900
Ohjeellinen tontin numero.

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

1213000
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

1216000
Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia korttelialueelle sallittua varsinaisesta kerrosalasta tulee käyttää liike-, myymälä- ja toimistotiloja varten.

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

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

1220000
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

1227000
Rakennusala.

122700x
Ohjeellinen rakennusala.

1231000
Ohjeellinen talusrakennuksen rakennusala.

1236000
Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.

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

1240905
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten asuinrakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänenieristävyyden liikenemeluja vastaan on otettava vähintään 31 dB(A).

1241002x
Tori.

1242000
Istutettava alueen osa.

1243100
Säilytettävä/istutettava puuri.

1251100
Ajoyhteys.

1254004x
Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

1254004

Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

1263000

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

1267001

Kortteilit, joiden autoaikoja saa alueelle sijoittaa.

1271415

Korttelialueella syntyviä hulevesiä on viivytettävä tonteilla siten, että viivytyspainanteiden, altaiden tai säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla vähintään yksi kuutiometri jokaisa sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliötä kohden. Mahdollisen viherkaton osalta vain kolmannes sen pinta-alasta lasketaan läpäisemättömäksi pinta-alaksi. Viivytysrakenne tulee suunnitella siten, että rakentee täysi tilavuus tyhjenee 12-24 tunnin kuluessa. Viivytysrakenteessa tulee olla ylivuoto, joka ohjaa ylivuotavat hulevedet hallitusti normaaleille virtausreitille tai tulvaraitteille. Korttelissa on mahdollista toteuttaa useamman kiinteistön yhteisiä hulevesien hallintaratkaisuja. Rakennusluvun yhteydessä tulee esittää tonttikohdainen hulevesien hallintasuunnitelma.

1231211

Ohjeellinen muuntamo varten varattu alueen osa. Muuntamo tulee suunnitella ympäristön istutuksia. Viereisen tontin suunnittelussa tulee ottaa huomioon muuntamon suojaetäisyydet.

1232904

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

1255000

Pysäköimispaikka.

1255001

Merkintä osoittaa, että korttelin tonteja varten on asemakaavassa varattu auton säilytys- ja pysäköintitiloja merkinnän osoittamalla korttelin tontilla.

1255007

Pysäköimispaikka, jonka kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittavalle tontille.

1231203xxx

Uloke.

1275004

Rakennusala, jolla olevaa rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä.

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 katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 7. kaupunginosan eli Pajalan kaupunginosan kortteliin 712 asuinkerrostalojen korttelialuetta, asumista palvelevaa yhteiskäyttöistä korttelialuetta, liikerakennusten korttelialuetta ja autoaikojen korttelialuetta.

Asemakaava-alueelle laaditaan erillinen tonttijako.

Tähän asemakaavanmuutukseen liittyy erillinen rakentamistapaohje, joka on asemakaavaselostuksen liitteenä.

Käsitellyt: Nämkinen MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti	
Kaupunkikehityslautakunta pvm § Nämkinen MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti	
Kaupunkikehityslautakunta pvm § Kaupunginvaltuusto pvm § Kaupunginvaltuusto pvm §	KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNTÄ

JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne		
Päiväys	Khdno	JAR/No-2017-694
Tarkistettu	Kaavakulutus	070055
	Arkkitehtinumero	
	Suunnittelija	Arkkitehdit Soini & Horto Oy
	Piirittäjä	
	Talennusmies	
	Mittakaava	1:1000
Juhana Hirvonen, va. Kaavasuunnittelija	Anno Stenback, Arkkitehti Soini & Horto Oy Kaavasuunnittelija	Koordinaattori
		ETRS GK 25, N 2000