



## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

### KT-3 TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

Korttelialueelle saa sijoittaa toimisto-, liike-, palvelu- ja työtiloja. Korttelialueelle saa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa teknisiä tiloja, jäte- ja huoltotiloja sekä hissi- ja tekniikkakuilut. Kaavassa annetun kerrosluvun estämättä saa rakentaa kaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi ilmanvaihtokonehuoneita ja muita teknisiä tiloja, joiden julkisivut on sovittava muun rakennuksen ulkoasuun.

Uudisrakennuksen julkisivumateriaalina tulee käyttää paikalla muurattua tiiltä tai lasia kaksoisjulkisivurakennetta käytettäessä. Umpinaista julkisivua tulee elävöittää taiteella tai valaistuksella.

Korttelialueella tulee tonttien vihertehokkuuden täyttää Järvenpään viherkertoimen tavoiteluku.

Oleskelualue saadaan kattaa riittävästi valoa läpäisevällä katolla valopihaksi, joka saadaan rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap/70 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden lisäksi rakennettavat tilat eivät mitoiteta autopaikkojen määrää.

Rakentamista suunniteltaessa on selvitettävä vaikutukset pohja- ja orsiveteen sekä viereisten kiinteistöjen rakenteisiin ja suunniteltava rakentaminen siten, ettei haitallista vaikutusta näihin ole.

### AK-67 ASUINKERROSTALOJEN KORTTELIALUE.

Alueelle saa rakentaa asuinkerrostaloja sekä asemakaavassa osoitetun rakennusoikeiden mukaisesti toimisto-, työ-, liike- ja palvelutiloja sekä asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitettuja tiloja.

Korttelialueelle saa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa:  
 - porrashuoneiden 15 k-m<sup>2</sup> ylittävän osan sekä asukkaiden varastoja kerroksiin, kuitenkin enintään 15 % varsinaisesta kerrosalasta,  
 - asuntojen ulkopuolisia, asukkaita palvelevia apu- ja yhteistiloja kerroksiin,  
 - asuntojen viherhuoneita, lastaus- ja huoltotiloja, käytävätiloja, jätetiloja,  
 - hissi- ja tekniikkakuilut, hormit ja teknisiä tiloja kerroksiin,  
 - kiinteistömuuntamon,  
 - väestönsuojatiloja.

Laadukkaan kaupunkikuvan tavoitteiden mukaisesti on kaikissa rakenteissa käytettävä korkealaatuisia materiaaleja ja rakentamisen tapaa. Rakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien sekä kattomuodon suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Porrashuoneiden tulee saada luonnonvaloa jokaisen kerroksen kohdalta. Rakennusten katoille ja julkisivuihin saa sijoittaa energiatalouden edellyttämiä teknisiä laitteita. Mannilantien puolella tulee käyttää kulmaparvekkeita ja Huvilakadun puolella tulee muodostua arkadimainen julkisivun osuus ensimmäiseen kerrokseen. Ulkokeellisiä erillisiä parvekkeita ei sallita kadun puolella/Katujulkisivujen parvekkeet tulee olla kokonaan sisäänvedettyjä. Sisääntulojen tulee olla sisennettyjä rakennuksen massasta paitsi arkadin kohdalla. Rakennuksen ensimmäinen kerros tulee suunnitella jalankulku- ja oleskeluympäristöä silmällä pitäen. Maantasokerrokset tulee suunnitella muita kerroksia korkeammiksi ja niiden tulee erottaa muusta julkisivusta. Maantasojulkisivu tulee rytmittää pääosin aukotettuna antaen avoimen vaikutelman. Julkisivujen aukotukseen ja mittakaavaan tulee kiinnittää erityistä huomiota. Julkisivut tulee jakaa eri luonteisiin enintään yhden lamellin pituisiin osuksiin esimerkiksi väreihin, materiaaleihin tai aukotuksiin. Kahden ylimmän kerroksen tulee väreihin ja/tai materiaaleihin erota muista kerroksista. Lisäksi kahden ylimmän kerroksen tulee olla sisäänvedettyjä ja muodoltaan muista kerroksista erottuvia.

Tontille tulee sijoittaa rakennuksia tai suojarakennelmia siten, että liikenteen aiheuttama melu pihaluokalla ja oleskeluun käytettävillä parvekkeilla ei ylitä melun A-painotetun ekvivalenttitaso (L<sub>aeq</sub>) arvoja päivällä (klo 7-22) 55 dB ja yöllä (klo 22-7) 50 dB. Jos päiväaikaan keskiäänitaso 55 dB julkisivulla ylittyy, parvekkeet on lasitettava. Asuinhuoneissa melutaso ei saa ylittää päiväohjearvoa 35 dB eikä yöohjearvoa 30 dB. Asuinhuoneissa yöaikainen raide liikenteen enimmäisäänitaso ei saa ylittää 45 dB. Rakennusluvun yhteydessä tulee esittää asunto- ja rakennuskohtaiset ratkaisut melun vaimennustoimenpiteiksi.

Rakennuksen ilmanotto tulee järjestää rakennuksen pihan puolelta ja tarvittaessa tehokkaasti suodattuna.

Tontille on rakennettava asuminen luonne huomioon ottaen riittävästi yhtenäisesti suunniteltuja leikki- ja oleskelualueita. Tonttia ei saa aidata niin, että kulku viereiselle asuinpihalle estyy. Se osa pihaluokalla, jota ei käytetä pysäköintiin tai liikennöintiin, on istutettava ja kalustettava leikkiä ja oleskelua varten. Tontinosat, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueeksi, kulkuväyläksi tai huoltoalueeksi, tulee pitää istutuksin huolitellussa kunnossa tai muutoin rakentaa yhtenäisen suunnitelman mukaan.

Korttelialueella tulee tonttien vihertehokkuuden täyttää Järvenpään viherkertoimen tavoiteluku.

Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap/110 k-m<sup>2</sup> asuintilaa, kuitenkin vähintään 0,6 ap/as  
 1 ap/50 k-m<sup>2</sup> toimisto-, työ-, myymälä ja liiketila

Tontille on varattava polkupyörien säilytyspaikkoja vähintään 1 paikka/30 k-m<sup>2</sup>. Paikoita vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa sisätiloissa tai katetuissa tiloissa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.

Varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi rakennettavia tiloja sekä ulkoseinien yli 250 mm paksuuden ylittävän osan tuottamaa kerrosalaa ei lasketa autopaikkojen mitoitukseen.

Rakentamista suunniteltaessa on selvitettävä vaikutukset pohja- ja orsiveteen sekä viereisten kiinteistöjen rakenteisiin ja suunniteltava rakentaminen siten, ettei haitallista vaikutusta näihin ole.

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.

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.

1208000 Kaupunginosan numero.

1209000 Kaupunginosan nimi.

1210000 Korttelin numero.

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

1213000 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

1213109 Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa varsinaisen rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä ja toinen luku varsinaisesta rakennusoikeudesta ensimmäiseen kerrokseen toteuttavien liike-, työ- tai palvelutilojen vähimmäismäärän kerrosalaneliömetreinä. Varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa korkeintaan 100 k-m<sup>2</sup> suuruisen talousrakennuksen sille osoitetulle paikalle.

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

sr-10

---

---

---

---

1

KES

126

MANNILANTIE

4600

7000(m120)

VII

t 1231000 Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

kt 1231018 Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.

a-9 1232017 Auton säilytyspaikan rakennusala. Rakennusosalalle saadaan rakentaa autokatoksia ja -talleja sekä varasto-, pysäköinti-, liikunta-, sosiaali- ja aputiloja rakennusoikeusmääräysten estämättä. Rakennusten yhteenasketusta kattopinta-alasta vähintään 40 % tulee olla luonnon monimuotoisuutta tukevaa vihertilaa. Katolle voidaan sijoittaa aurinkopaneeleja tai vastaavia energiankeräimiä. Kadunpuoleinen julkisivu saa olla umpinainen, mutta sitä tulee elävöittää esimerkiksi materiaalivalinnoilla tai taiteen keinoin. Rakennusosalalle rakennettavat tilat eivät mitoiteta autopaikkojen määrää.

1227000 Rakennusala.

y-1 1236200 Piha-alueen ylittävä jalankulkuilta, jonka saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

1246001 Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

1275500 Suojeltava puu.

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

le 1241002 Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

p 1255000 Pysäköimispaikka

p 1255003 Ohjeellinen pysäköimispaikka

1242000 Istutettava alueen osa.

1245000 Katuaukio/tori

1243100 Säilytettävä/istutettava puurivi.

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

ark1 1234200 Rakennusalan osa, joka maantasokerroksessa on varattu arkadikäytävää varten.

32dB 1240907 Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennuksen ulkovaipan äänitasoeron liikennemelua vastaan tulee olla vähintään merkityn lukeman osoittaman äänitasoero vaatimuksen tasolla (ΔLA, vaad ≥ 00 dB).

/pvs-6 1271106

Alue sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella. Rakentaminen ja maanrakennustyöt on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden pilaantumista, laatumuutoksia eikä pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen. Alueella on kemikaalien ja pohjavesien kannalta haitallisten jätteiden varastointi kielletty. Polttonestesäiliöt on sijoitettava sisätiloihin ja varustettava vesitiiviillä suoja-altaalla, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan polttonesteen enimmäismäärä. Moottoriajoneuvojen ajo- ja pysäköintialueet sekä jäteastian sijoituspaikat tulee päälystyä vettä lämpäisemmällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojausten sisältävällä rakenteella ja niiden valumavedet tulee johtaa sadevesiviemärisä alueen ulkopuolelle. Alueelle ei saa rakentaa uusia kellaritiloja tai maanalaista autopaikkoja eikä alueella sallita maalämpöön tai öjylämmitykseen perustuvia lämmitysjärjestelmiä.

hule-7 1271417 Tontin ne pinnat, joiden kohdalle ei sijoiteta rakennuksia tai pysäköinti- ym. ajoneuvokenttiä, tulee käsitellä siten, ettei pohjaveden muodostuminen esty. Istutusalueilla, katoilla ja muilla pihaluokilla kertyvät puhtaat hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää tontilla. Muutoin korttelialueen hulevedet tulee käsitellä tontilla viivyttyä rakentein ennen niiden johtamista hulevesiverkkoon. Pysäköintialueet ja tonttien sisäiset liikennealueet tulee päälystyä siten, että hulevedet voidaan koota ja johtaa hulevesiviemäriin. Rakennusluvun yhteydessä tulee esittää tonttikohdainen hulevesien hallintasuunnitelma.

# JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAN MUUTOS - MANNILANTIE 26-28 (KAAVAEHDOTUS)

1:1000

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:

1. kaupunginosan eli Keskus korttelia 126 tonttia 10.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:

1. kaupunginosan eli Keskus kortteli 126 sekä toimistorakennusten ja asuinkerrostalojen korttelialueita.

Tämän asemakaavan korttelialueille on laadittava erillinen tonttijako. Korttelialueille saadaan muodostaa kolmiulotteisia kiinteistöjä.

Käsittelyvaiheet:  
 Nähtävänä MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti 1.2.-2.3.2023

Kaupunkikehityslautakunta pvm §  
 Nähtävänä MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti

Kaupunkikehityslautakunta pvm §  
 Kaupunginvaltuusto pvm §  
 Kaupunginvaltuusto pvm §

KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT

## JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

Päiväys	29.1.2024	JARDno	2021-2346
Tarkistettu		Kaavatus	010109
		Suunnittelija	
		Piirtäjä	
		Talennusnimi	
		Mittakaava	1:1000
Hannele Sain Kaavitusjohtaja	Sanna Matkasekä Kaavan laatija Sitowise Oy	Koordinaattisto	ETRS GK 25, N 2000