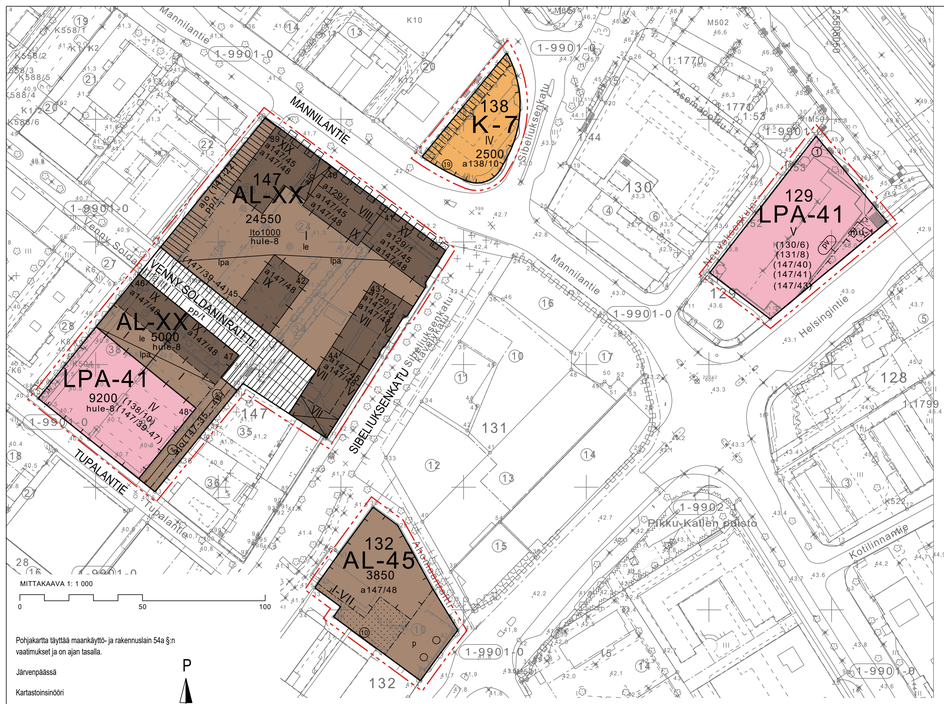


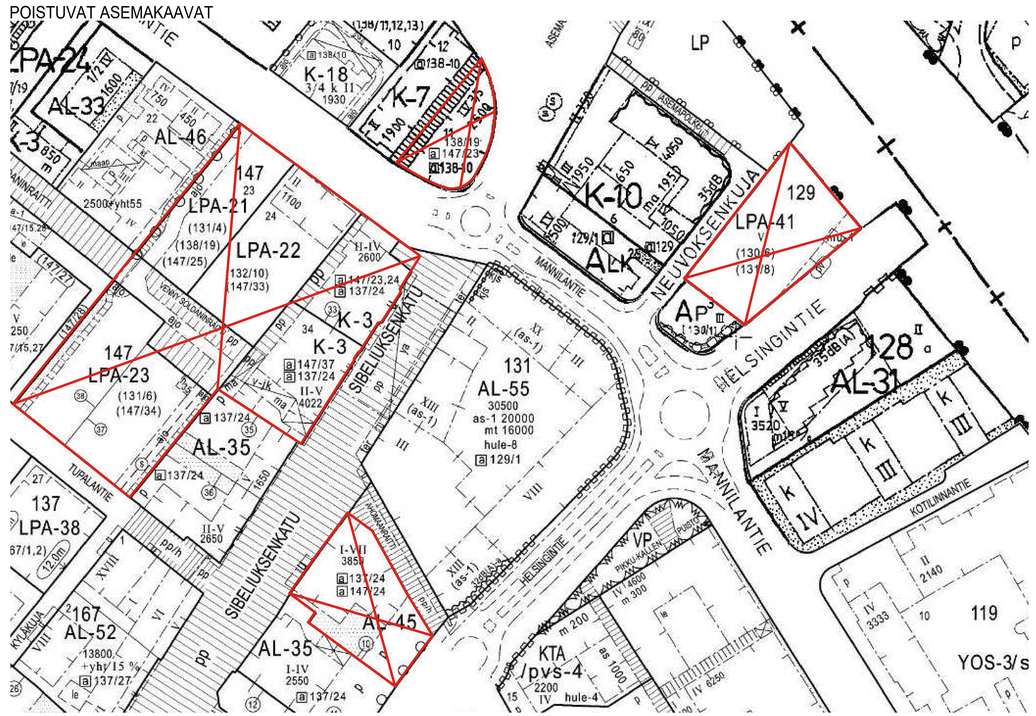
Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset ja on ajan tasalla.

Järvenpäässä

Kartastoinsinööri

Tuomo Markkanen

P



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

AL-XX

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
Korttelialueelle saa sijoittaa asuin-, liike-, toimisto-, palvelu- ja työtiloja. Asuintiloja ei saa sijoittaa rakennusten 1. kerokseen.

Korttelialueelle saa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa:
- asuntojen viherhuoneita
- pysäköintitiloja maanpäällisiin kerroksiin
- teknisiä tiloja, lastaus- ja huoltotiloja, käytävätiloja, jätetiloja ja asuntojen ulkopuolisia,
asukkaita palvelevia apu- ja yhteistiloja kerroksiin
- hissi- ja tekniikkakuilut sekä porrashuoneiden 15 m2 ylittävän osan kussakin kerroksessa
- väestönsuojatiloja
- Pihakannelle sijoittuvia, korttelialueen pääkäyttötarkoitusta ja pihakannen käyttöä palvelevia talousrakennuksia ja rakennelmia

Kaavassa annetun kerrosluvun estämättä saa rakentaa kaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi ilmanvaihtokonehuoneita, muita teknisiä tiloja, sekä yhteisiä tiloja. Näiden tilojen julkisivut on sovitettava muun rakennuksen ulkoasuun. Korttelialueelle saa rakentaa yhden kellarikerroksen. Rakennukset voidaan rakentaa kiinni tonttien väliseen rajaan ilman palomuuria. Pihakannen alaisiin tiloihin ei tarvitse rakentaa rajaseinää. Rakennusten julkisivuihin ja katoille saa sijoittaa aurinkopaneeleja tai vastaavia energiankeräimiä.

Rakennusten suunnittelussa ja toteutuksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota ympäristön, keskustan kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimuksiin. Rakennukset tulee toteuttaa yhtenäistä rakennustapaa, kattomuotoja, materiaaleja, sekä väritystä noudattaen.
Katu- ja jalankulkualueisiin rajautuvien liike- ja myymälätilojen, sekä asumista palevelevien
yhteistilojen tulee avautua katutilaan ikkunafasadein ja -aukotuksin.

Rakennusteknisillä ratkaisuilla tulee varmistua, että asuntojen tuuletusikkunalle ei kohdistu yli 65 dB:n melutasoa. Asuntojen parvekkeilla melutaso ei saa ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Parvekkeet tulee suojata niin, että niillä saavutetaan 55 dB keskiäänitaso LAeq päivällä (klo 7-22). Leikki- ja oleskelualueet on suojattava
liikennemelulta siten, ettei liikenteen aiheuttama melu alueella ylitä melun A-painotetun
ekvivalenttitason (Laeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB(A) eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB(A).

Rakennusalan ulkopuolelle saa rakentaa:
- sisäänkäyntikatoksia, markiisejа ja valomainoksia kun ne on kannatettu rakennuksen julkisivusta
- asuntojen ja liiketilojen sisäänkäyntiportaita ja -luiskia
-hätäpoistumisportaita
- ulokkeita ja ulokeparvekkeita siten, että alimman ulokkeen alapuolisen vapaan tilan korkeus on vähintään 3,5 m
- liiketiloja palvelevia pyöräpaikkoja sisäänkäyntien yhteyteen

Korttelialueelle on toteutettava pihakansi, jolle on kulku porrashuoneista ja mahdollisuuksien
mukaan ulkoportaan kautta. Pihakannelle saa rakentaa korttelialueen pääkäyttötarkoitusta
ja pihakannen käyttöä palvelevia talousrakennuksia ja rakennelmia rakennusalan ja kerrosluvun estämättä.

Tontille on rakennettava asumisen luonne huomioon ottaen riittävästi yhteänäsesti suunniteltuja leikki- ja oleskelualueita. Leikki- ja oleskelualueita voidaan sijoittaa korttelin pihakannelle siten, että porrashuoneesta on sinne välitön yhteys. Pihakannen ne osat, joita ei käytetä leikkiin, oleskeluun tai kulkuteitä varten, on suunniteltava ulkotilan käyttötarkoitus huomioiden viherrakenteiksi. Kansirakenteen mitoituksessa on varauduttava siihen, että osa istutuksista on pensaita tai pienpuita.

Pysäköinti- ja jätehuoltotilojen ilmanvaihtohormit tulee suunnitella siten, että ne eivät aiheuta haittaa alueen asuinkäytölle. Pysäköintitiloihin tulee rakentaa sähköautojen latauspisteitä.

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

Korttelialueelle tulee laatia hulevesisuunnitelma, jossa osoitetaan hulevesien hallinnan periaatteet.

Tontille on varattava polkupyörien säilytyspaikkoja sisätiloissa tai katetuissa tiloissa vähintään:
- 1 paikka / 30 k-m2 asuintilaa
- 1 paikka / 80 k-m2 toimisto- ja työtilaa

Tontille on rakennettava vähintään:
- 1 autopaikka / 120 k-m2 asuintilaa
- 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.

AL-45

Asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialue.
Tontille on järjestettävä vähintään 10 m2 yhtenäistä vapaata aluetta asuntoa kohti. Vapaa-alue voidaan myös sijoittaa I-II- kerroksisten rakennusosien kattotasanteelle siten, että porrashuoneesta on sinne välitön yhteys. Piha-aluetta ei saa käyttää varastointiin.
Autopaikkoja on varattava vähintään:
1 autopaikka/ 85 k-m2 asuin- ja toimistotilaa
1 autopaikka/ 50 k-m2 liiketilaa ja
1 autopaikka kokoontumistilan 8 istumapaikkaa kohti. Jos eri toimintojen kesken voidaan osoittaa autopaikkojen päällekkäiskäyttöä, voidaan autopaikat jättää rakentamatta niiltä osin, mitä päällekkäiskäyttö koskee.

K-7

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
Rakennukseen saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja sekä asuntoja enintään 10 % kerrosalasta. Asuntoja ei saa sijoittaa kahteen ensimmäiseen kerrokseen. Tontille on järjestettävä vähintään 1 autopaikka kutakin liikehuoneistoalan 50 k-m2 kohti ja 1 autopaikka toimisto ja asuinhuoneistoalan 85 k-m2 kohti. Kevyelle liikenteelle tarkoitetut tontinosat on päällystettävä yhdenmukaisesti katualueen vastaavien osien kanssa.

LPA-41

Autopaikkojen korttelialue.
Korttelialueelle saa rakentaa pysäköintitaloja. Korttelialueelle saa sijoittaa kaavassa osoitettujen tonttien sekä vapaaksiostotyyppisten sopimusten perusteella muiden liikekeskusten kiinteistöjen autopaikkoja. Pysäköintitalon rakenteet on tehtävä korkeatasoisesti kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristön, kaupunkikuvan ja viihtyvyyden vaatimuksiin. Rakennusten suunnittelussa sekä materiaalien valinnassa on kiinnitettävä erityistä huomiota ratkaisujen sovittamiseen ympäristöön. Pysäköintitasojen reunat on varustettava vähintään 1,2 m korkealla melu-, ajovalo- ym. haittoja estävillä seinämillä. Tontille on laadittava hulevesisuunnitelma, jossa osoitetaan hulevesien kerääminen ja poistaminen. Tontin hulevedet tulee johtaa kaupungin hulevesiverkkoon. Tontille saa sijoittaa tarvittavan määrän kiinteistömuuntamoita. Autopaikkojen kerrosala ei aiheuta väestösuojan rakentamisvelvoitetta.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

37 — Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

147 — Korttelin numero.

48 — Ohjeellisen tontin numero.

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

6000 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

Ito1000 — Merkintä osoittaa kuinka paljon tontille tai korttelialueelle osoitetusta kerrosalasta tulee vähintään käyttää liike- ja toimistotiloina.

Rakennusala.

Ohjeellinen rakennusala.

Istutettava alueen osa.

Säilytettävä/istutettava puurivi.

lpa — Alueen osa, jolla autopaikat tulee sijoittaa pihakannen alle.

Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.

le — Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

Katu.

pp/t — Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on salliittu.

pp/t — Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on salliittu.

Ohjeellinen jalankululle varattu alueen osa.

p — Pysäköimispaikka.

a129/1 — Merkintä osoittaa, että tonttia varten on asemakaavassa varattu auton säilytys- ja pysäköintipaikkoja merkinnän osoittamalta LPA-tontilta.

(147/41) — Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

Johtoa varten varattu alueen osa.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

ajo(147-35) — Alueelle saa sijoittaa ajoyhteyden. Suluissa oleva merkintä osoittaa korttelin osat, joille ajo kyseisen alueen kautta on sallittu.

PY — Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.

hule-8 — Vettäläpäisemättömiltä pinnoilta (vesikatot, asfalttipinnat) tulevia hulevesiä tulee viivyttää siten, että viivytykseen tarkoitettujen alueiden ja rakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla 0,8 kuutiometriä jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliömetriä kohden.

JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

Asemakaavan muutos
Mannilantie 32-34 (OP-kortteli)
LUONNOS
1.3.2023

Asemakaavan muutos koskee:
1. eli KESKUS kaupunginosan korttelin 129 autopaikkojen korttelialuetta LPA-41, korttelin 132 asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta AL-45, korttelin 138 liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta K-7 sekä korttelin 147 autopaikkojen korttelialueita LPA-21 ja LPA-22, ja LPA-23 sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialueita K-3.

Asemakaavamuutoksella muodostuu:
1. eli KESKUS kaupunginosan korttelin 129 autopaikkojen korttelialuetta (LPA-41), korttelin 132 asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL-45), korttelin 138 liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K-7) ja korttelin 147 asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL-XX) sekä autopaikkojen korttelialuetta (LPA-41).

Tähän asemakaavaan liittyy erillinen rakentamistapaohje.

Tälle asemakaava-alueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Käsittelyvaiheet:

SWECO

KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT

JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI
Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

Päiväys	1.3.2023	Khdno	JARDno-2021-2543
Tarkistettu		Kaavatunnus	010110
		Arkistonumero	
		Suunnittelija	
		Piirtäjä	
		Tallennusnimi	
		Mittakaava	1:1000
Sampo Perttula, Kaavoitusjohtaja	Timo Rysä, Arkkitehti	Koordinaatisto	ETRS GK 25, N 2000