



**ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:**

**ALY/s**

Asuin-, liike- ja toimisto- sekä yleisten rakennusten korttelialue, jossa rakennetun ympäristön ominaispiirteet tulee säilyttää. Alueella sijaitsevat rakennukset ja piha-alueet muodostavat maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön. Korttelialueen kokonaisrakennusosuudesta tulee asumista toteuttaa vähintään 50 prosenttia.

**Y-1**

Yleisten rakennusten korttelialue hallinto- ja virastorakennuksille. Alueelle saa sijoittaa myös muita kuin hallinto- ja virastorakennusten toimistotilaa, kuitenkin enintään 50 prosenttia kokonaisrakennusosuudesta.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Tontin raja.

Tontin raja.

1

Kaupunginosan numero.

5

Korttelin numero.

14

Tontin numero.

1450

Rakennusosuus kerrosalaneliömetreinä.

IV

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

(4/5) II

Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Rakennusala.

Rakennusala.

et

Yhdyskuntateknistä huoltoja palvelevien rakennusten ja laitteiden rakennusala, sijainti on ohjeellinen.

ma-1

Maanlainen tila, jonne saa sijoittaa auton säilytystiloja sekä varastotiloja.

Maanalaisten tiloihin johtava ajoluiska.

Maanalaisten tiloihin johtava ajoluiska. Luiska tulee kattaa viherkatolla.

Merkintä osoittaa rakennuksen sivun, jonka julkisivu on valaistava.

Merkintä osoittaa rakennuksen sivun, jonka julkisivu on valaistava. ALY/s -korttelin tontilla 12 rakennuksen julkisivun korkeita osia on valaistava. Valaistus tulee suunnitella ammattitaidolla rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo, ominaispiirteet ja käyttötarkoitus huomioon ottaen. Julkisivujen valaistus suunnitelma tulee erikseen hyväksyttävä rakennusluvan yhteydessä.

Merkinä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava sellainen, että melutaso sisällä alittaa valtioneuvoston päätöksen n:o 993/92 mukaiset ohjearvot.

Merkinä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava sellainen, että melutaso sisällä alittaa valtioneuvoston päätöksen n:o 993/92 mukaiset ohjearvot.

kp

Kansipihalle varattu alueen osa.

Istutettava alueen osa.

Istutettava alueen osa.

Säilytettävä puurivi.

Säilytettävä puurivi.

ajo

Alueella oleva ajoyhteys, sijainti on ohjeellinen.

p

Pysäköimispaikka.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

sr

Suojeltava rakennus, rakennusta ei saa purkaa. Rakennusten muutos- ja korjaustoimenpiteet eivät saa heikentää rakennusten kulttuurihistoriallisia ja kaupunkikuvallisia arvoja. Rakennusten muutos- ja korjaustoimenpiteissä tulee säilyttää rakennusten julkisivujen alkuperäisenä säilyneet laudoitukset, listoitukset ja koristelauldoitukset sekä ikkunat ja ulko-ovet. Pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen, kuten asuntojen, toteuttamista ullakkokerrokseen ei sallita. Rakennus- ja toimenpidelupaa vaativissa toimenpiteistä on pyydettävä lausunto Keski-Suomen museolta ennen luvan myöntämistä.

**PYSÄKÖINTI JA LIKKENNE**

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- 1 ap/120 asuinkerrosalaneliömetriä,
- 1 ap/250 palveluasumisen kerrosalaneliömetriä,
- 1 ap/100 yleisten rakennusten kerrosalaneliömetriä,
- 1 ap/70 liike- ja toimistotilan kerrosalaneliömetriä (1. ja 2. kerroksessa),
- 1 ap/100 liike- ja toimistotilan kerrosalaneliömetriä (3. kerroksessa ja sitä ylempänä) kohti.

Liike- ja toimistotilojen vaadituista autopaikoista tulee vähintään 50 prosenttia sijoittaa keskustan yleisiin pysäköintilaitoksiin, joihin sijoitettavien autopaikkojen määrästä saa vähentää 30 prosenttia.

Asumisen ja palveluasumisen tilojen autopaikkoja saa sijoittaa keskustan yleisiin pysäköintilaitoksiin, joihin sijoitettavien autopaikkojen määrästä saa vähentää 30 prosenttia.

ALY/s -korttelissa tontilla 12 asumisen tilojen (velvoite)autopaikat tulee sijoittaa ALY/s -korttelin tontilla 13 sijaitsevaan maanalaiseen pysäköintitalaan siltä osin, kuin (velvoite)autopaikkoja ei ole mahdollista toteuttaa omalle tontille.

Polkupyöräpysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti: - 1 polkupyöräpaikka 200 liike- ja toimistotilojen kerrosalaneliömetriä kohti, - 1 polkupyöräpaikka 200 yleisten rakennusten kerrosalaneliömetriä kohti, - 1 polkupyöräpaikka palveluasumisen asuntoa kohti, jotka on sijoitettava katettuun tilaan, - 2 polkupyöräpaikkaa asuntoa kohti, joista vähintään puolet on sijoitettava katettuun tilaan.

Vaadituista liike- ja toimistotilojen polkupyöräpaikoista tulee vähintään 50 prosenttia järjestää siten, että kaupunki toteuttaa ne kiinteistön maksamaa rakentamiskorvausta vastaan keskustan yleisille alueille tai yleiseen pysäköintitaloon. Mainituille alueille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen määrästä saa vähentää 30 prosenttia.

ALY/s -korttelissa tontin 12 Vaasankadun varteen sijoittuvan pysäköimispaikan (p) kautta tulee mahdollistaa kulku tontille 13 (maanalainen pysäköinti sekä huolto- ja pelastusajo).

Tonttien 13 ja 14 rajalle sijoittuvat autopaikat voivat sijoittua molempien tonttien puolelle ja osittain tontilla 13 sijaitsevan rakennuksen luhtikäytävän alapuolelle. Autopaikat on osoitettu tontin 14 (Y-1) käyttöön.

**RAKENTAMISTAPA**

Rakennusten ja rakennelmien tulee olla arkkitehtonisesti korkealaatuisia, mittasuhteiltaan sopuisia sekä väreiltään ja muotokieltään kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön sopivia. Rakennusten korkealaatuisuuden arvioi rakennuslupavaiheessa kaupunkikuvatoimikunta. Rakennusten tulee muodostaa keskenään yhteensopiva kokonaisuus. Uudisrakennusten ja -rakennelmien tulee ilmentää modernia arkkitehtuuria.

**Julkisivut**

Y-1 -korttelialueella rakennuksen julkisivuarkkitehtuurin ominaispiirteet (värit, materiaalit, tehosteet yms.) tulee säilyttää korjaus- ja muutostoimenpiteissä. Rakennus muodostaa osan yhtenäistä Hannikaisenkadun varteen sijoitettavaa julkishallinnon vaaleden rakennuksen kokonaisuutta.

ALY/s -korttelialueella tontilla 13 rakennusten pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla paikalla puhtaaksi maalaus. Julkisivumateriaalia tulee käyttää selkeänä ja yhtenäisenä pintana sokkelista räystääseen. Näkyviä elementtisauvoja ei sallita. Rakennusten julkisivuissa käytettävän tilien tulee olla väriltään vaaleaa ja pintastruktuuriltaan rauhasta (samaa tilien väriä). Julkisivuissa voidaan käyttää tehosteena tiiltä, lasia ja puuta. Tehosteena käytettävän tilien tulee olla pintastruktuuriltaan samaa kuin muussa julkisivussa ja väriltään hieman tummempaa (ei tummaa), puun tulee olla kuultokäsiteltyä puun luontaisissa sävyissä ja lasin (esim. parvekkeet) tulee olla kirkasta tai "valkoista". Muita erillisiä erinäisiä ja erivärisiä tehosteikkaita ei sallita. Tontin 13 koillisrajan suuntainen luhtikäytävä julkisivu ja porraskäytävien ulkoseinät tulee toteuttaa lasilankusta. Parvekkeet tulee lasittaa. Parvekkeiden kaiteiden tulee olla metallisia pinnakaitaiteita ja parvekejulkisivuja tulee elävöittää/rytmittää metallisilla säleikoilla. Parvekkeiden ja luhtikäytävän sisäseinäpintojen tulee olla puuverhoiluja tai muissa julkisivuissa käytettyä tiiltä.

ALY/s -korttelialueella tontilla 12 rakennukset ovat suojeltuja ja julkisivumuutoksissa tulee kunnioittaa olemassa olevaa arkkitehtuuria, säilyttää alkuperäisiä julkisivumateriaaleja ja aiheita (katso sr-määräys) sekä kuulla Keski-Suomen museota.

ALY/s -korttelialueella tontilla 12 sijoittuvan muuntamon tulee sopeutua rakennettuun kulttuuriympäristöön arkkitehtuuriltaan, julkisivumateriaaliltaan ja värikyllänsä. Muuntamo voi sijoittua osaksi Vaasankadun puoleista tontin rajalle sijoitettavaa aitarakennetta. Muuntamon julkisivujen tulee olla yhtenäistä rapattua pintaa, väriltään vaalean harmaa/ruskea. Kattomuotona tulee olla harjakatto, materiaalina konesaumattu pelti ja värinä tumman harmaa.

ALY/s -korttelialueella tontilla 12 rakennukset ovat suojeltuja ja julkisivumuutoksissa tulee kunnioittaa olemassa olevaa arkkitehtuuria, säilyttää alkuperäisiä julkisivumateriaaleja ja aiheita (katso sr-määräys) sekä kuulla Keski-Suomen museota.

ALY/s -korttelialueella tontilla 12 sijoittuvan muuntamon tulee sopeutua rakennettuun kulttuuriympäristöön arkkitehtuuriltaan, julkisivumateriaaliltaan ja värikyllänsä. Muuntamo voi sijoittua osaksi Vaasankadun puoleista tontin rajalle sijoitettavaa aitarakennetta. Muuntamon julkisivujen tulee olla yhtenäistä rapattua pintaa, väriltään vaalean harmaa/ruskea. Kattomuotona tulee olla harjakatto, materiaalina konesaumattu pelti ja värinä tumman harmaa.

Katot  
Y-1 -korttelialueella rakennusten kattojen tulee olla tasakattoja, väriltään tumman harmaita.

ALY/s -korttelialueella rakennusten kattojen tulee olla harja- tai tasakattoja, väriltään tumman harmaita.

Rakennusten muoto  
Y-1 -korttelialueella vesikaton yläpuoleiseen tilaan sijoittuvat IV -konehuoneet tulee toteuttaa julkisivupinnasta sisäänvedettyinä.

ALY/s -korttelissa tontilla 13 rakennusten kansi- ja sisäpihan puoleisten vastakkaisten julkisivujen tulee olla rakennusalan rajojen mukaisesti vinoja. Uudisrakennuksen tulee muodostaa selkeästi kaksi erillistä rakennusta, joiden väliin jää kansipiha.

Asemakaavasta on laadittu havainnekuva-aineistoa (kaavaselostuksen liite 4), jossa on esitetty tulkinta asemakaavamääräyksistä koskien rakennusten massoittelemalla ja julkisivuarkkitehtuurin periaatteita. Havainnekuvat ohjaavat asemakaavan toteuttamista.

**PIHA-ALUEET JA MAASTONMUOTOILU**

Rakennukset ja piha-alueet tulee suunnitella siten, että vältetään turhia leikkauksia ja pengerryksiä ja että naapuritonttien korkeusamat otetaan huomioon. Yli metrin korkeata maanpäällistä sokkela ei saa rakentaa.

Rakennukset tulee sopeuttaa olemassa oleviin maastonmuotoihin rakentamalla osittainen kellarikerros tai osittain rinteeseen sijoittuva kerros.

ALY/s -korttelissa piha-alueet tulee suunnitella yhtenäiseksi kokonaisuudeksi niin kasvillisuuden, rakenteiden, toimintojen sijoittelun kuin kulkureittien osalta. Piha-alueen puistomainen luonne tulee säilyttää. Piha-alueet tulee toteuttaa yhteisjärjestelynä pienen piha-alueen mahdollisuuksien hyödyntämiseksi ja vaadittujen toimintojen (leikki- ja oleskelualueet, jätehuolto sekä pelustukset) järjestämiseksi.

ALY/s -korttelissa leikki- ja oleskelualueita tulee varata vähintään 10 neliometriä 100 asuinkerrosalaneliömetriä kohti. Leikki- ja oleskelualueiden riittävyystarkastelua ei tehdä tontikohtaisesti vaan koko ALY/s -korttelialueella tonttirajojen estämättä (piha-alueiden yhteisjärjestely).

Tonttien piha- ja oleskelualueet tulee sijoittaa tai suojata liikenteen melulta siten, että melutaso ei ylitä em. alueilla valtioneuvoston asettamia ohjearvoja.

ALY/s -korttelissa tontilla 13 tulee istuttaa vähintään viisi (5) suurikokoista puuntainta (taimikoko: rungonympärysmitta vähintään 10 cm tai korkeus 250 cm).

ALY/s -korttelissa toteutettavien pihakannen ja maanalaisten tiloihin johtavan ajoluiskan viherkaton rakenteissa tulee ottaa huomioon kasvalustojen aiheuttamat kantavuusvaatimukset.

Tonttien välisiä rajajoja ei saa aidata.

Piha-alueiden valaistuksen tulee olla häikäisemätöntä ja alaspäin suunnattua.

Rakennuslupa-asia kirjoihin tulee liittää kohteen vaatimustason mukainen pihasuunnitelma. Pihasuunnitelman laatijan tulee olla ammattitaitoinen ja kokenut pihasuunnittelija, esim. maisema-arkkitehti tai suunnitteluhuhtonomi.

**YLEISMÄÄRÄYKSET**

ALY/s -korttelialueella tontilla 13 rakennusaloille osoitetut uudisrakentamisen rakennusosuudet 1450 + 1450 osoittavat kokonaisrakennusosuuden 2900 kerrosalaneliömetriä, mikä voi jakautua rakennusaloille myös muussa kuin esitetyssä suhteessa.

ALY/s -korttelialueella tontilla 12 rakennusaloille osoitettu rakennusosuus (1640) sisältää myös kaksikerroksisen rakennusalan, jolla sijaitsee rakennukseen tehty laajennusosa/yhdyskäytävä.

Y-1 -korttelialueella tontilla 14 saa toteuttaa kerrosluvun estämättä IV -konehuoneetiloja vesikaton yläpuoleiseen tilaan.

Y-1 -korttelialueella tontilla 14 saa toteuttaa kerrosluvun estämättä enintään 100 kerrosalaneliömetriä yhteiskäyttöisiä saunatiloja vesikaton yläpuoleiseen tilaan.

ALY/s -korttelialueella tontilla 13 rakennukseen saa toteuttaa merkityn rakennusosuuden lisäksi kylmän suljetun/umpinaisen luhtikäytävän.

ALY/s -korttelin tontille 12 pysäköintialueelle (p) tulee varata paikka Jyväskylän Energian muuntamolle. Kaavakartassa esitetty aluevaraus on sijainniltaan ohjeellinen.

Tontin 14 (Y-1) kautta tulee mahdollistaa kulku tontilla 12 (ALY/s) sijaitsevan rakennuksen Cygnaeuskenkadun puoleiseen päädyn sisäänkäynnille.

Padotuskorkeuden alapuolelle jäävien tilojen viemärinti tulee hoitaa kiinteistökohtaisin pumppaamoin.

Sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä tonteille 13 ja 14. Tonttia 12 koskee aiemmin hyväksytty sitova tonttijako.



**JYVÄSKYLÄN KAUPUNKI**

Vanha Ortopedia

Asemakaavan muutos koskee:

- 1. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 5
- TONTTEJA 11 JA 12
- SEKÄ KATUALUETTA

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

- 1. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 5
- TONTIT 12, 13 JA 14
- SEKÄ KATUALUETTA

Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä tonteille 13 ja 14.

Käsittelyt:	Näht.o.lo päättyy	Korjaukset:
Ltk 09.02.2016	Näht.o.lo päättyy 13.02.2017	28.11.2016
MRA 30 näht. 16.02.2016	Ltk 11.04.2017	4.4.2017
Näht.o.lo päättyy 15.03.2016	Kh 24.04.2017	
Ltk 13.12.2016	Kv 29.05.2017	
MRL 65 näht. 13.01.2017		

KAAVOITUS		Kaupunginarkkitehti
Suunn. Mauri Hähkiöniemi	Arkisto n:o 01:169	Leila Strömberg
Suunn.avust. Tuula Janatulnen	Pvm 26.6.2015	

Pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset. Jyväskylässä 26.6.2015 Mittauspäällikkö Ari Heinonen