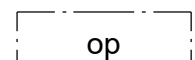


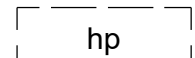
ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

AL-1

Asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueelle voidaan sijoittaa myös seniori- ja palvelusumista sekä konseptituista yhteisöllistä asumista, joiden yhteensä osuus saattaa olla enintään 60 % uudisrakennuksen kokonaisrakennusosuudesta. Tehostetun palveluasumisen osuus saa olla enintään 10 % uudisrakennuksen kokonaisrakennusosuudesta sisältyen edellä mainittuun 60 %:iin. Kaupakkadun ja Vainönkadun varteen sijoittuvien rakennusten ensimmäinen kerros (katutasen kerros) kadun puolella tulee toteuttaa liiketiloina. Vapaudenkadun varteen sijoittuvien rakennusten ensimmäinen kerros (katutasen kerros) tulee toteuttaa liiketiloina jätälä liikkeillemääräisen asumisen yhteisöinä. Kaupakkadun varteen ja Kaupakkadun ja Vainönkadun risteyksen sijoittuvien rakennusten toinen kerros kadun puolella tulee toteuttaa liike- jätälä toimistotiloja. Konseptoidun yhteisöllisen asumisen hankkeissa tulee toteuttaa laadukkaita liikkeillemääräisiä jätälä yhteisöllistä asumisen yhteisöitä vähintään 1,5 m<sup>2</sup> asuntoa kohti (varastoja ym. tiloja ei lasketa tähän).



Alueen osa, jolle tulee toteuttaa oleskeluportaat. Portaat ja mahdollinen luiskarakenne tulee toteuttaa kaupunkikuvalleisesti ja maisema-arkkitehtonisesti korkealaatuista portaiden muodostaessa merkittävän osan kaupunkiympäristöstä. Oleskeluportaat tulee toteuttaa piha-alueiden ideasuunnitelman periaatteiden mukaisesti. Portaiden yhteyteen tulee toteuttaa monimuotoista ja runsasta kasvillisuutta (esim. puita, pensaita, perennoja ja köynnöksiä). Vainönkadun puoleisten oleskeluportaiden yhteyteen tulee istuttaa myös puita, vähintään neljä kpl.



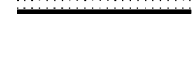
Alueen osa, jolle saa toteuttaa tilojen edellyttämien huoltojihon, sijainti on ohjeellinen. Huoltopiha saa olla enintään 1/3 sisäpiha-alueen pinta-alasta.



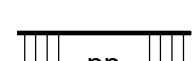
Alueen osa, joka tulee toteuttaa korkealaatuista julkisen aukiotilana.



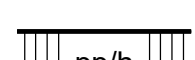
Istutettava alueen osa.



Katu.



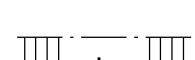
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.



Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.



Yleiselle jalankululle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Suojeltu rakennus, rakennusta ei saa purkaa. Rakennus muodostaa osan maunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöstä. Rakennuksen muutos- ja korjaustoimenpiteet eivät saa heikentää rakennuksen muodostaman kokonaisuuden kulttuurihistoriallisia ja kaupunkikuvalleisesti arvoja. Rakennuksen muutos- ja korjaustoimenpiteissä tulee säilyttää rakennuksen ulkoosan arkkitehtoniset ominaispiirteet kuten väritys, materiaalit, ikkuna-aukotus ja kattomuoto tai käyttää alkuperäisiä vastaavia materiaaleja ja ratkaisuja. Rakennus- ja toimenpidelupa vaativista toimenpiteistä on pyydettävä lausunto Keski-Suomen museolaisten luvan myöntämisestä.

PYSÄKÖINTI JA LIIKENNE

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:  
 - 1 ap/170 asuinkerrosalanelömetriä (tontille toteutettaessa),  
 - 1 ap/400 asuinkerrosalanelömetriä (yhteisistä pysäköintilaitoksista lunastettaessa),  
 - 1 ap/250 palveluasumisen kerrosalanelömetriä (tontille toteutettaessa),  
 - 1 ap/400 palveluasumisen kerrosalanelömetriä (yhteisistä pysäköintilaitoksista lunastettaessa),  
 - 1 ap/200 liike- ja toimistotilan kerrosalanelömetriä kohti.

Liike- ja toimistotilojen autopaikat (kaavavolteipaikat) tulee sijoittaa 1., 2. tai 3. kaupunginosan yleisiin pysäköintilaitoksiin. Tontille mahdollisesti toteutettavat ja 65 % 30 neliometriä ja toimistotilojen muut toiminnan tarvitsemat autopaikat tulee toteuttaa rakenteellisesti.

Asumisen ja palveluasumisen tilojen autopaikat saa sijoittaa 1., 2. tai 3. kaupunginosan yleisiin pysäköintilaitoksiin. Yleisiin pysäköintilaitoksiin autopaikkoja sijoitettaessa autopaikkoja tulee olla 1 ap/400 asumisen kerrosalanelömetriä kohti.

Polkupyöräilyä varten on rakennettava vähintään seuraavasti:  
 - 1 paikka yksiotä kohti,  
 - 1,5 paikka kaksiotä kohti,  
 - 2 paikkaa kolmiotä tai suurempaa asuntoa kohti,  
 - 1 paikka palvelusuntoa kohti,  
 - 1 paikka 200 liike- ja toimistotilojen kerrosalanelömetriä kohti.  
 Asumisen pyöräpaikoista vähintään puolet on sijoitettava katettuun tilaan.

Liike- ja toimistotilojen vaadituista polkupyöräpaikoista tulee vähintään 50 % järjestää siten, että kaupunki toteuttaa ne kiinteistön maksamaan rakentamiskorvausta vastaan 1., 2. tai 3. kaupunginosan yleisille alueille tai yleiseen pysäköintilaitokseen. Maintuulle alueille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen määrää saa vähentää 30 %.

Jos kiinteistö liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautopalveluun, voidaan asemakaavan pysäköintinormin velvoittamasta autopaikkamäärästä vähentää korkeintaan viisi (5) autopaikkaa tai vaihtoehtoisesti yhden (1) pysäköintilaitoksesta lunastettavan kaavavolteipaikan yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti. Yhteiskäyttöautoilta varatuilla pysäköintipaikoilla saa vähentää enintään 30 % asemakaavan edellyttämistä autopaikoista, kuitenkin aina vähintään viisi (5) autopaikkaa. Sitoumme yhteiskäyttöautopalveluun osoitetaan sopimuksin kaupungin määrittelemien sopimusehtojen mukaisesti rakennuslupaa haettaessa vähintään 10 vuoden ajaksi. Sopimuksilla edellytettävä sisältö ja ehdot ovat kaavaselostuksen liitteinä. Yhteiskäyttöautopaikoilla tulee olla sähkötoivojen laistuspöytä.

Ajoyhteys tontilla 3-49-25 on tontin 3-49-26 kautta (ma-1). Huoltoajo tontilla 3-49-25 sijaitsevalle huoltojalle (hp) voidaan toteuttaa myös tontin 3-49-11 kautta voimassa olevan asitteen mukaisesti (hl).

RAKENTAMISTAPA

Rakennusten ja rakennelmien tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealaatuista. Niiden tulee sopeutua ympäröivään rakennettuun kulttuuriympäristöön väreiltään, materiaaleiltaan ja muodoiltaan. Myös korjaus- ja muutostöiden tulee soveltaa keskustan laadukkaaseen kaupunkikuvaan.

Uudisrakennusten tulee muodostaa keskenään yhtenäinen kokonaisuus. Uudisrakennusten viiden ensimmäisen kerrosn julkisivumateriaalina tulee olla rappaus. Julkisivumateriaalina tulee käyttää yhtenäisen pintana kaikissa julkisivuissa sokkelista räystääseen. Näkyviä elementtisaumoja ei sallita. Erillisiä eräisiä tehosteentäviä ei sallita. Ylimpien kolmen sisäänvedetyn kerroksen julkisivumateriaalia ja käsittely voi poiketa alempien kerrosten julkisivuista. 12-kerroksisen uudisrakennuksen julkisivuissa tulee soveltaa edellä esitettyjä julkisivumääräyksiä siten, että rakennus muodostaa yhtenäisen kokonaisuuden ympäröivien uudisrakennusten kolmen ylimmän kerroksen julkisivujen kanssa.

Uudisrakennuksissa kadun puoleisilla julkisivuilla parvekkeet tulee toteuttaa sisäänvedettyinä tai ns. ranskalaisina parvekkeina viiden ensimmäisen kerroksen osalla. Kolmessa ylimmässä kerroksessa ja 12-kerroksisessa uudisrakennuksessa voidaan toteuttaa ulkonevia parvekkeita ja parvekkeet voivat muodostaa kokonaisia parvekejulkisivuja. Parvekkeet tulee lasittaa ja niissä tulee muodostaa luonteva osa rakennuksen arkkitehtuuria. Parvekkeet eivät saa ulottua rakennusalan ulkopuolelle. Katuun rajautuvien rakennusten kolmen ylimmän kerroksen osalla parvekkeet saavat ulottua rakennusalan ulkopuolelle.

Rakennusten kadun puoleisilla julkisivuilla (Kaupakkatu, Vainönkatu ja Vapaudenkatu) ensimmäisen kerroksen (katutasen kerroksen) liiketilojen jätälä liikkeillemääräisen asumisen yhteisötilojen tulee auka-aukotukseltaan selkeästi ja liikkeillemääräisesti katultaan.

Rakennusten julkisivuvalaistus ja piha-alueiden valaistus tulee suunnitella ammattitaidolla ja kohteen kaupunkikuvalle, arkkitehtoninen ja kulttuurihistoriallinen arvo, ominaispiirteet ja käyttöarvo huomioon ottaen. Valaistus ei saa aiheuttaa häikäisyä tai valosäätettä ympäristöön. Rakennusten kadunpuoleisiin julkisivuihin tulee sallia julkista kaupunkivalaistusta täydentäviä, valaisemseen liittyviä laitteita ja rakenteita. Julkisivujen valaistussuunnitelman tulee sisältää pimeän ajan havainnekuva. Valaistussuunnitelma tulee liittää rakennuslupa-asiakirjoihin.

Kaava-alueen tekniset rakennukset, talusrakennukset ja muut niihin rinnastettavat rakennukset ja rakennelmat on muodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään sovitettava uudisrakennusten arkkitehtuurin.

Uudisrakennusten katot voidaan toteuttaa viherkattoina tai kattopihoina. Erillisten matalien piharakennusten katot tulee toteuttaa viherkattoina. Rakenteissa tulee ottaa huomioon kattopihojen ja viherkattojen kasvualustojen ja muiden rakenteiden aiheuttamat kantavuusvaatimukset.

Tontin uudisrakennusten IV-konehuoneitall tulee sijoittaa kerroksen tai toteuttaa ilmanvaihto huoneistokohtaisesti. IV-konehuoneitallia ei lasketa rakennuskohteeseen.

Asemakaavasta on laadittu toteutusta ohjaava havainnekuva-aineistoa (kaavaselostuksen liite 3).

PIHA-ALUEET JA MAASTONMUOTOILU

Piha-alueet (sis. aukiotilla ja kansipihat) tulee suunnitella ja toteuttaa laadukkaaksi, viihtyisäksi, toimivaksi ja yhtenäiseksi kokonaisuudeksi niin kasvillisuuden, rakenteiden, toimintojen sijoittelun kuin kulkureittien osalta. Piha-alueet tulee toteuttaa kaikkien tonttien ja yhtiöiden välisenä yhteisjärjestelmänä erityisesti leikki- ja oleskelualueiden, kulkureittien, pysäköintin sekä jätehuollon osalta. Yhteisjärjestelmänä toteutettavia toimintoja voidaan sijoittaa kaikkien tonttien alueelle.

Piha-alueiden tulee olla yleisilmeltään vihreitä. Piha-alueesta (sis. kansipihat) vähintään 30 % tulee olla istutettua aluetta. Piha-alueiden kasvillisuuden tulee olla monimuotoista ja kerroksellista (suuria, keskikokoisia ja pieniä puita sekä pensaita, perennoja ja köynnöksiä). Piha-alueille tulee istuttaa vähintään 15 puuta, maanvaraisilla piha-alueilla istutettavien puiden tulee olla suurkasvuisia. Piha-alueille tulee toteuttaa riittävän laajoja ja syviä korotettuja istutusalueita mahdollistamaan monimuotoisen kasvillisuuden (myös puiden) istuttaminen. Alapuolisten tilojen rakenteissa tulee ottaa huomioon kansipihojen kasvualustojen ja muiden rakenteiden aiheuttamat kantavuusvaatimukset.

Piha-alueiden rakenteissa käytettävien materiaalien tulee olla laadukkaita ja muun kokonaisuuden kanssa yhteensopivia. Sisäänkäyntien edustat ja niille johtavat jalankululle osoitetut kulkuväyät tulee toteuttaa kivetynä ja erottaa muista pinnoista laadukkaalla reunakivellä tmv.

Asuinrakennusten oleskelupihojen liittyminen aukiotillaan ja yleiselle jalankululle varattuun alueeseen tulee toteuttaa yhtenäisenä ja selkeänä ja mahdollista näkymät viherille oleskelupihoille.

Tontilla 3-49-26 sijoitettava aukiotilla tulee toteuttaa korkealaatuista kaupunkitilana ja kivetä korkeatasoisesti esim. luonnonkivenä tai betonikiven yhdistelmällä. Aukiotillaan tulee liittyä luontevasti yleiselle jalankululle varattuun alueeseen.

Korttelin läpi Vapaudenkadulta Aren aukioille ja Vainönkadulle kulkeva yleinen jalankuluyhteys tulee toteuttaa laadukkaana ja ilmeeltään yhtenäisenä alueena. Läpikulua ei saa estää.

Piha-alueet tulee liittää luontevasti korkeusasemiltaan säilyviin rakennuksiin ja naapurintontteihin.

Vapaudenkadun varressa tontille arkkitehtuuriseen sijoittuvien yleiselle jalankululle varattujen alueen tulee liittyä korkeusasemiltaan ja materiaaleiltaan luontevasti ja esteettömästi muuhun katultaan.

Tontteja ei saa aidata.

Leikki- ja oleskelualueita tulee varata vähintään 10 neliometriä 100 asuinkerrosalanelömetriä kohti.

Alueelle on laadittu toteutusta ohjaava piha-alueiden ideasuunnitelma (kaavaselostuksen liite 4).

Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee liittää kohteen vaatimustason mukainen pihasuunnitelma. Pihasuunnitelman laatijan tulee olla ammattilainen ja kokenut maisema-arkkitehti.

HULEVESI

Jos tontilla tuleva hulevesivirtaama on yli 48 litraa sekunnissa (l/s), tulee hulevesiä viivytää tontilla. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentää 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suuntavaihtelu. Viivytettävien rakenteiden tulee olla sellainen, ettei se tyhjene alle 0,5 tunnissa täyttymisestään (mitoitussade 180 l/s/ha, 10 min kesto).

YLEISMÄÄRÄYKSET

Uudisrakennuksissa asuintilojen huoneistotilan keskipinta-alaan tulee olla vähintään - normaali asuminen 35 % 45 neliometriä ja 65 % 30 neliometriä  
 - konseptoitu yhteisöllinen asuminen 30 neliometriä  
 - seniori-/palveluasuminen 30 neliometriä  
 Keskipinta-alaavaade ei koske toteutettua palveluasumista.  
 Keskipinta-aloja laskettaessa tarkastellaan uudisrakentamista kokonaisuutena.

Tonttien väliselle rajalle ei maanlaisissa tai maanpäällisissä tiloissa tarvitse rakentaa rajatseena/palomuuria. Tilat on suunniteltava ja rakennettava siten, että rajatseena vastaava turvallisuusaste on saavutettavissa rakennusvalvontaviranomaisen ohjeiden mukaisesti.

ma-1 -merkinnällä osoitetulle rakennusalueella saa toteuttaa kaavamerkinän sallimia tiloja kerrosalun ja rakennuskohteen esitelmällä. Mikäli tilat muodostavat kerroksen tai rakennuskohteen lasketettavaa tilaa, voidaan tilat toteuttaa merkityn rakennuskohteen lisäksi. Edellisestä poiketen liikkeittall laskettaen rakennuskohteen.

Rakennushankkeen yhteydessä tulee tontille toteuttaa sähkönsiirtoyhdyntämuuntamo. Muuntamo voidaan sijoittaa joko integroituna uudisrakennukseen tai erillisen muuntamokorokseen, kuitenkin lähelle Vapaudenkadua. Muuntamo tulee sijoittaa siten, että siihen pääsy on mahdollistettu ympäri vuorokauden. Muuntamon sijainnista on neuvoteltava sähkönsiirtoyhdyntä kanssa. Muuntamon tiloja ei lasketa rakennuskohteeseen.

Rakennusten katoille saa asentaa aurinkoenergian hyödyntämiseen tarkoitettuja laitteita ja varusteita, jotka tulee sovitaa rakennuksen arkkitehtuurin kaupunkimalliset ja maisemalliset vaikutukset huomioon ottaen.

Padotuskorkeuden alapuolelle jäävien tilojen viemäriointi tulee hoitaa kiinteistökohtaisin pumppaamoin.

Sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.



JYVÄSKYLÄN KAUPUNKI

Kaupunkulma

Asemakaavan muutos koskee:  
 1. KAUPUNGINOSAN  
 KATUALUETTA  
 3. KAUPUNGINOSAN  
 KORTTELIN 49 TONTTIA 20  
 SEKÄ KATUALUETTA

Asemakaavan muutoksella muodostuu:  
 1. KAUPUNGINOSAN  
 KATUALUE  
 3. KAUPUNGINOSAN  
 KORTTELIN 49 TONTIT 24-26  
 SEKÄ KATUALUE

Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

Käsittelyt:		Korjaukset:
Ltk 13.10.2020		
MRA 30 näht. 20.10.2020		
Näht.olo päättyy 19.11.2020		

KAAVOITUS		Kaupunginarkkitehti
Suunn. Mauri Hähkönemi	Arkisto n:o 03.113	
Suunn.avust. Tuula Janatuinen	Pvm 23.04.2020	Leila Strömberg

Pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.  
 Jyväskylässä 23.04.2020 Mittauspäällikö Ari Heinenon