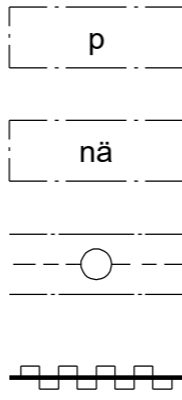


ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

ALK	Asuinkerrostalojen, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Kaupunginosan raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
41	Kaupunginosan numero.
14	Korttelin numero.
1	Tontin numero.
2500	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrostalon.
I u/2	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaa laskettavaksi tilaksi.
	Rakennusala.
k-1	Liike- ja toimistorakennuksen rakennusala, jolle saa sijoittaa päivittäistavarakaupan.
k	Rakennusala, jonka katutason kerrokseen saa sijoittaa liike- ja toimistotilaa.
t	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
at	Yksikerroksisen auton säilytyspaikan ja talousrakennuksen ohjeellinen rakennusala. Alleviivattu merkintä osoittaa ehdottomasti käytettävän määrärauksen.
	Rakennuksen ohjeellinen harjansuuntaa osoittava viiva.
dB	Merkintä 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.
le	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
	Istutettava alueen osa.



Pysäköimispaikka.

Näkemäalueeksi varattu alueen osa.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

PYSÄKÖINTI JA LIIKENNE

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:
 - Asuinkerrostalojen (AK) korttelialueelle 1 ap/120 asuinkerrostaloalaneliömetriä kohti.
 - Liike- ja toimistorakentamisen (L) korttelialueelle 1 ap/100 liike- ja toimistorakentamiseksi kohti, josta 3 autopaikan ei tarvitse sijaita suunnittelualueella.

Jos kiinteistö liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautopalveluun, voidaan asemakaavan pysäköintinormin velvoittamasta autopaikkamäärästä vähentää korkeintaan 5 autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 30 prosenttia autopaikkojen kokonaismäärästä. Sitoutuminen yhteiskäyttöautopalveluun osoitetaan sopimuksin kaupungin määrittelemien sopimusehtojen mukaisesti rakennuslupaa haettaessa vähintään 10 vuoden ajaksi. Yhteiskäyttöautopaikoilla tulee olla sähköautojen latauspisteet.

Polkupyöräpaikkoja on osoitettava vähintään 2 polkupyöräpaikkaa asuntoa kohden ja 1 polkupyöräpaikka liike- ja toimistotilojen 75 kerrosalaneliömetriä kohti. Pyöräpaikoista vähintään puolet on oltava katettuja. Katettu paikka voi sijaita joko asuinrakennusten yhteydessä tai erillisissä piharakennuksissa tai -katoksissa. 20 % paikkamäärästä tulee varata tavarapyörille.

RAKENTAMISTAPA

Asemakaavasta on laadittu havainnollistavia suunnitelmia (kaavaselostuksen liitteenä), joissa on esitetty alueen tavoitteellinen rakenne sekä rakennusten julkisivuarkkitehtuurin periaatteet.

Rakentamisen tulee olla arkkitehtonisesti korkealaatuista ja korttelin tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus.

JULKISIVUT:
 Kaupparakennusta lukuunottamatta rakennusten julkisivut tulee olla mahdollisimman yksinaiset siten, että sama materiaali jatkuu yhtenäisenä sokkelista räystääseen ja päädyissä harjaan saakka.

Asuinrakennusten julkisivut tulee olla puhtaaksimuurattua keskitummaa tai tummaa punertavaa tai ruskeaa, ruskeanmustaa tiiltä. Asuinrakennusten nurkkaparvekkeiden yhteydessä ja parvekesseinissä sallitaan vähäisessä määrin muurattu tiilen näköinen tiililaatta. Saumauksen tulee olla selvästi tiilen sävyistä poikkeavaa joko tummempi tai vaaleampi.

Asuinrakennusten julkisivuissa ei sallita näkyviä elementtisaumoja.

Piharakennuksissa sallitaan puhtaaksi muurattu tiilen lisäksi myös tiililaatta.

Kaupparakennusalan (k-1) torin ja Ritopohjantien puoleiset julkisivut tulee olla puhtaaksi muurattua tiiltä tai tiililaattaa sokkelista korttelialueen autokatosten räystäslinjan korkeuteen asti. Kaupan ja autokatosten tulee muodostaa Ritopohjan- ja Koivutien suuntaan muurimainen ja yhtenäinen vaikutelma. Muilta osin kaupan julkisivuissa sallitaan tiilen lisäksi toinen korkeatasoinen materiaali ja sen tulee värittään mukailla korttelialueella käytettyä värejä esimerkiksi katon tai tiilen.

Julkisivuja tulee elävöittää vaihtelemalla tiilen ladontatappaa, käyttämällä erilaisia pintastruktuureja tai saumaustapoja tai tehostamalla esimerkiksi sisäänkäyntejä, parvekesyvennyksiä tai katutason kerrosta. Tehosteena tulee käyttää samaa käsittelytapaa sekä pää- että piharakennuksissa (pitsimuurausta suositellaan).

Koko korttelialueen kaikissa julkisivuissa tulee muurattu tiilen ja tiililaatan olla samaa tiilityyppiä ja väriä.

Piharakennusten pitkiä julkisivuja tulee keventää aukoilla, syvennyksillä tai esimerkiksi arkkitehtuuriltaan mielenkiintoisella pitsimuurauksella.

Parvekkeiden tulee olla julkisivusta sisäänvedettyinä tai osana julkisivurakennetta. Julkisivusta ulkonevia parvekkeita ei sallita. Jokaisessa asunnossa tulee olla parveke ja ranskalainen parveke sallitaan vain rungon keskellä olevissa pienissä asunnoissa. Parvekkeiteet tulee olla värisävyiltään hillittyä lasia tai metallista pinnakaidetta.

Valkoinen on kielletty julkisivuissa, ovissa, ikkunoissa ja yksityiskohdissa.

Sokkelit tulee rakentaa materiaaliltaan ja värittään yhtenäisesti. Sokkelin tulee olla rapattu tai puhtaaksi valettu betonipinta.

KATTO:
 Asuinrakennusten katot tulee olla epäsymmetrisiä harjakattoja, joiden kattokaltevuus tulee olla kummassakin asuinrakennuksessa sama. Kaupan katon tulee olla epäsymmetrinen harjakatto ja harjan korkein kohta tulee olla vähintään 7 metriä lattiatasosta. Rakennusten lyhin kattolape tulee olla Ritopohjantien suuntainen.

Asuinrakennusten ja kaupan katemateriaalin tulee olla sileä ja tumman sävyinen.

Vesikatkon yläpuolelle nouseva ilmanvaihtokonehuoneita ei sallita.

Rakennusten yhtenäisestä katosta poikkeavat lipat, saavat olla tasakattoisia ja niiden suositellaan olevan viherkatteisia.

Piharakennuksissa tulee olla viherkatto.

PIHA-ALUEET

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä erillinen pihasuunnitelma, jonka tulee laatia ammattitaitoinen ja kokenukset pihasuunnittelija, esim. maisema-arkkitehti tai suunnitteluhortonomi.

Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee liittää rakennushankkeen pohjalta laadittu hulevesien hallinta- ja johtamissuunnitelma, joka sisältää suunnitelman rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnasta.

Jos tontilta tuleva hulevesivirtaama on yli 48 litraa sekunnissa (l/s) tulee hulevesiä viivyttaa tontilla. Viivytyksrakenteiden tulee tyhjäntä 12 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niissä tulee olla suunniteltu viivuto. Viivyttävän rakenteen tulee kuitenkin olla sellainen, ettei se tyhjene alle 0,5 tunnissa täyttymisestäään (Mitoitussade 180 l/s/ha, 10 min kesto).

Leikki- ja oleskelualueita tulee varata vähintään 10 neliömetriä 100 asuinkerrostaloalaneliömetriä kohti.

Korttelin valaistuksen tulee olla osa arkkitehtuuria, ja sen tulee korostaa esimerkiksi arkkitehtuuriltaan mielenkiintoisia yksityiskohtia, sisäänkäyntejä, kulkuväyliä tai kasvillisuutta. Julkisivujen valaiseminen tulee olla harkittua. Valaistukset eivät saa aiheuttaa häiriövaloa tai häikäisyä.

Korttelin pysäköintialueen (p) Ritopohjan- ja Koivutien puoleisille tontin rajoille tulee sijoittaa koko pysäköintialueen pituuden verran autokatoksia ja/tai piharakennuksia (at). Vähäisessä määrin sallitaan aukkoja tai muuriraitoja. Autokatosten ja tai piharakennusten tulee muodostaa yhtenäinen ja katualueita rajaava muurimainen rakenne.

Pysäköintialue tulee rajata kulkuväylistä ja muista pihalueista selkeästi joko rakenteellisesti (esim. katoksella, tiilimuurilla) tai kasvillisuudella.

Pysäköintialueelle on istutettava vähintään yksi puu kymmentä autopaikkaa kohti.

Ensimmäisten kerrosten tilojen tulee olla joustavia muuttamaan esimerkiksi yhteistilasta tai asunnosta liiketilaksi.

Aitojen tulee olla istutettavia tai kiviaineisia ja enintään 1,2m korkeita. Lauta-aitoja ei sallita. Kauppakujan puoleisen korttelin osalle ei saa sijoittaa koko tontin pituista yhtenäistä aitaa ja kulku sisäpuolelle tulee turvata, esimerkiksi joko aukon tai portin kautta.

YLEISMÄÄRÄYKSET

ALK-korttelialueen asuntojen huoneistoalan keskipinta-ala tulee olla vähintään 45 neliömetriä.

Alueelle saa asentaa rakenteita ja laitteita, joilla hyödynnetään aurinkoenergiaa.

Mahdollisesti pilaantuneet maa-ainekset ja rakenteet on poistettava tai käsiteltävä vaarattomiksi ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä ympäristöviranomaisen laatimassa laajuudessa.

Padotuskorkeuden alapuolelle jäävien tilojen viemäröinti tulee hoitaa kiinteistökohtaisin pumppaamoin.

Tämän asemakaavan alueella on aiemmin hyväksytty sitova tonttijako.



JYVÄSKYLÄN KAUPUNKI

Koivutie 2

Asemakaavan muutos koskee:

41. KAUPUNGINOSAN
 KORTTELIN 14 TONTTIA 1.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

41. KAUPUNGINOSAN
 KORTTELIN 14 TONTTI 1

Käsittelyt:		Korjaukset:
Ltk 27.08.2019	Näht.olo päättyy 16.12.2019	18.10.2019
MRA 30 näht. 03.09.2019	Ltk 21.04.2020	
Näht.olo päättyy 01.10.2019	Kh 27.04.2020	
Ltk 05.11.2019	Kv 08.06.2020	
MRL 65 näht. 15.11.2019		

KAAVOITUS		Kaupunginarkkitehti
Suunn. Mari Raekallio	Arkisto n:o 41-041	
Suunn.avust. Marja Särkkä	Pvm 25.07.2019	Leila Strömberg

Pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Jyväskylässä

Mittauspäällikkö

Ari Heinonen