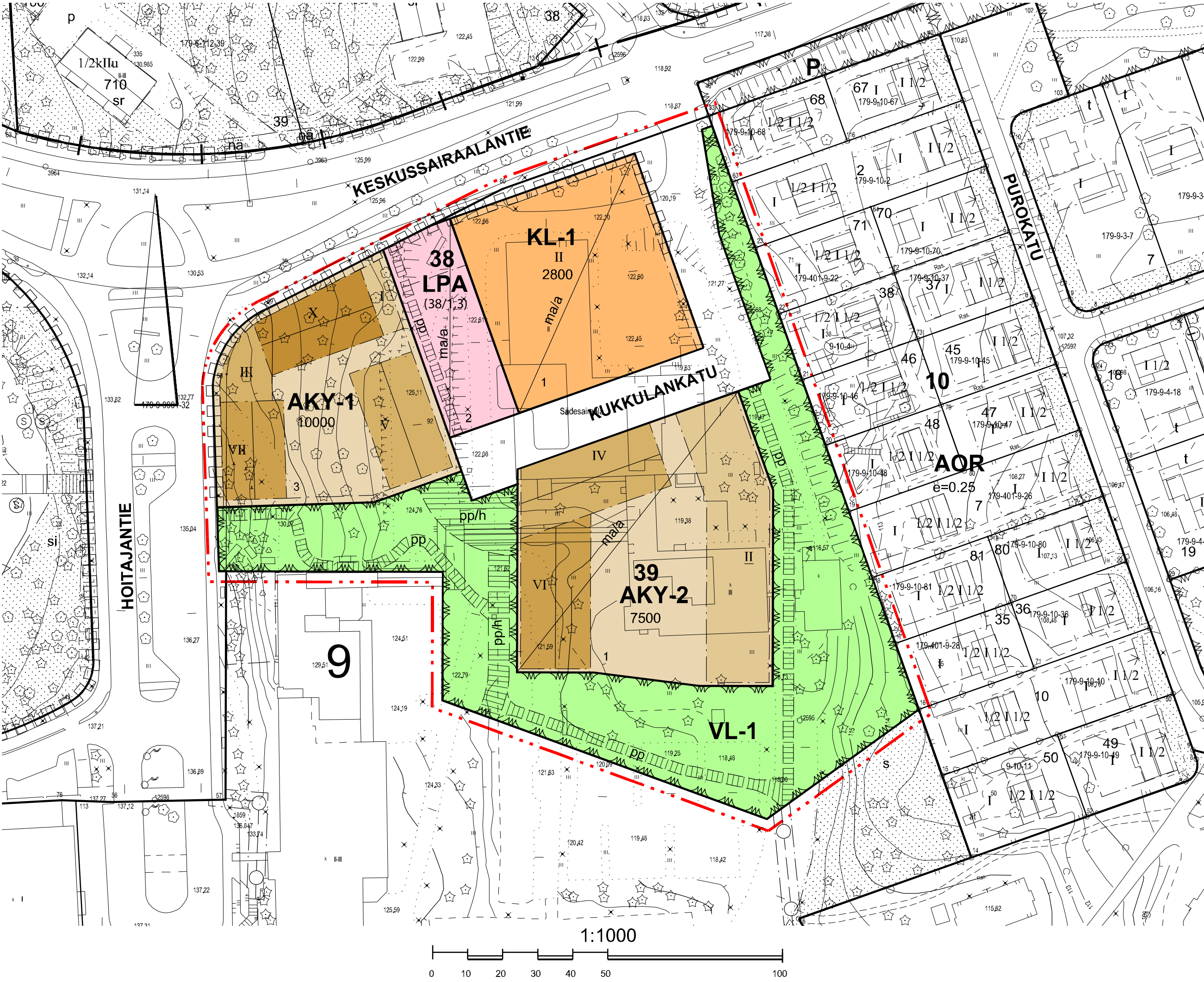




ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

AKY-1

Asuinkerrostalojen ja yleisten rakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa palvelu- ja opiskelija-asumista enintään 5000 kerrosalaneliömetriä ja liiketiloja enintään 100 kerrosalaneliömetriä.

AKY-2

Asuinkerrostalojen ja -rivitalojen korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa palveluasumista enintään 2600 kerrosalaneliömetriä.

KL-1

Liikerakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa rakentaa päivittäistavarakaupan sekä vähäisiä muita liike- ja toimistotiloja. Alueelle ei saa sijoittaa asumista eikä polttoaineen jakelupistettä.

VL-1

Lähivirkistysalue. Alueella tulee säilyttää liito-oravan liikkumisen kannalta välttämätöntä puustoa ja varmistaa kulkuyhteyksien säilyminen. Alueelle voidaan rakentaa vähäisiä rakennelmia tai laitteita (ml. portaita) ja hulevesien käsittelyä varten välttämättömiä rakenteita.

LPA
(38/1,3)

Autopaikkojen korttelialue. Suluissa olevat numerot osoittavat korttelin ja tontit, joiden autopaikoja alueelle saa sijoittaa. Korttelialueella saa johtaa ja viivyttää hulevesiä.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Tontin raja.

Kaupunginosan numero.

Korttelin numero.

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

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

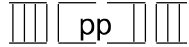
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Alleiviivattu roomalainen numero, joka osoittaa rakennuksen tai sen osan ehdoittomasti käytettävän kerrosluvun.

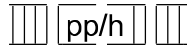
Rakennusala.

Maanalaisen tilan rakennusala, jonne saa sijoittaa autojen pysäköinti-, varasto-, vss-, huolto- ja teknisiä tiloja sekä polkupyörien säilytystiloja.

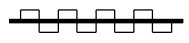
Katu.



Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, sijainti on ohjeellinen.



Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu. Sijainti on ohjeellinen.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

PYSÄKÖINTI JA LIIKENNE

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- 1 ap/120 kerrostaloasumisen kerrosalaneliömetriä,
- 1 ap/100 rivitaloasumisen kerrosalaneliömetriä,
- 1 ap/1000 opiskelija-asumisen kerrosalaneliömetriä,
- 1 ap/250 palveluasumisen kerrosalaneliömetriä,
- 1 ap/100 liike- ja toimistotilan kerrosalaneliömetriä.

Jos kiinteistö liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautopalveluun, voidaan asemakaavan pysäköintinormin velvoittamasta autopaikkamäärästä vähentää korkeintaan viisi (5) autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti. Yhteiskäyttöautoille varatuilla pysäköintipaikoilla saa vähentää enintään 30 prosenttia asemakaavan edellyttämistä autopaikoista, kuitenkin aina vähintään viisi (5) autopaikkaa. Sitoutuminen yhteiskäyttöautopalveluun osoitetaan sopimuksin kaupungin määritteliemien sopimusehtojen mukaisesti rakennuslupaa haettaessa vähintään 10 vuoden ajaksi. Sopimuksilta edellytettävä sisältö ja ehdot ovat kaavaselostuksen liitteenä. Yhteiskäyttöautopaikoilla tulee olla sähköautojen latauspisteet.

Liikuntaesteisten pysäköintiä ja huoltoliikennettä varten tulee järjestää tilaa rakennusten sisäänkäyntien läheisyyteen vähintään 1 ap/rakennus. Nämä autopaikat lasketaan mitoituksen mukaisiin pysäköintipaikoihin.

- Polkupyörien pysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:
- 1 pp/30 asuinkerrosalaneliömetriä,
 - 1 pp/250 palveluasumisen kerrosalaneliömetriä,
 - 1 pp/100 liike- ja toimistotilojen kerrosalaneliömetriä.

Polkupyöräpaikkojen tulee olla helpokäyttöisiä ja sijoitaa maantasta helposti saavutettavissa. Paikoissa tulee olla runkokuitusmahdollisuus. Paikoista vähintään 10 % tulee varata erikoispyörille. Vähintään puolet pyöräpaikoista tulee sijoittaa katettuun tilaan.

RAKENTAMISTAPA

Rakennusten ja rakennelmien tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealaatuisia ja muodostaa keskenään kaupunkikuvallisesti yhtenäinen ja omaleimainen kokonaisuus. Uudisrakennusten on oltava perusmuodoltaan selkeitä ja kappalemaisia ja niiden tulee ilmentää modernia yksiaiineista arkkitehtuuria.

Rakennukset tulee sopeuttaa olemassa oleviin maaston muotoihin.

Rakennusten alin kerros ei saa olla kokonaan umpinainen kadun suuntaan.

Uudisrakentamisessa tulee ottaa huomioon maakunnallisesti merkittävät rakennettu kulttuuriympäristö (Keski-Suomen keskussairaan alue ja ns. Keskussairaanmäki).

Asemakaavasta on laadittu arkkitehtikilpailun pohjalta havainnekuva-aineistoa (kaavaselostuksen liitteenä), jossa on esitelty rakennusten massoitteita ja julkisivuarkkitehtuurin periaatteita koskeva tulkinta asemakaavamääräyksistä. Havainnekuva-aineisto ohjaa asemakaavan toteuttamista.

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

Kaupunkikuvatoimikunta arvioi rakennusten kaupunkikuvallisen laadun rakentamislupavaiheessa.

KL-1 -korttelialue

Julkisivujen materiaalin tulee olla murrettua tumman harmaan tai ruskean väristä tiiltä/tiiliäatapintaista elementtiä tai puuta. Elementtien välisten saumojen tulee olla huomaamattomia. Tehostamateriaaleina julkisvuissa saa käyttää lasia, metallilevyä, metalliverkko- ja reikälevyä sekä puuta. Suurikokoisia mainospintoja ja valotauluja ei sallita. Alueelle ei saa sijoittaa mainospyllynä.

ALY-1 ja ALY-2 -korttelialueet

Julkisivujen tulee olla paikalla muurattua murretun ruskean tai harmaan sävyistä tiiltä tai tiiliäatapintaista elementtiä tilien värisin saumoin. Tonttien rakennusten tulee olla julkisivuiltaan keskenään eri sävyisiä ja viereisistä rakennuksista eroavaa tummuusastetta.

Kattojen tulee olla harjakattoja havainnekuivissa esitety periaatteen mukaisesti. Etelän suuntaisille kattopinnolle tai seinille tulee olla mahdollista sijoittaa aurinkopaneeleja. Katemateriaalin tulee olla väritään ja sävyllään vaaleaa harmaata. Ikkuna-aukotuksen tulee olla rytmityksellään vaihtelevaa, mutta kuitenkin muodostaa harkittu ja hallittu kokonaisuus. Ikkuna-aukotuksessa tulee käyttää leveydeltään vaihtelevan kokoisia ikkunoita.

Parvekkeiden tulee kadun puolella olla sisäänvedettyjä. Ulukkeina ja/tai ripustettuina rakennetut parvekkeet saavat ylittää rakennusalan rajan pihan puolella.

Ullakkokerroksiin saa sijoittaa parvi- ja saunatiloja, irtaimiston säilytystiloja, hissinkone ja iv-konehuoneita sekä muita teknisiä tiloja tarpeellisine käytävätöiltoineen asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi ja kerrosluvun estämättä.

AKY-1 -korttelissa on kaksikerroksisen rakennusalan osalle toteutettava korttelin tai alueen käytössä olevia yhteistiloja ja / tai liiketiloja.

AKY-1 -korttelissa Keskussairaalantien ja Hoitajantien kulmaukseen sijoittuvan rakennuksen julkisivun tulee olla murettua vaaleaa värisävyä. Elementtien välisten saumojen tulee olla huomaamattomia. Saman materiaalin tulee jatkua kaikilla julkisivuilla. Julkisivuja tulee rytmittää havainnekuivissa esitety periaatteen mukaisesti vaihtelemalla tilien/tiiliäatn värisävyä. Värisävyjen tulee muodostaa harmoninen kokonaisuus kuitenkin riittävällä kontrastierolla. Julkisvuissa tehostena voidaan käyttää tilien ja/tai tiiliäatn erilaisia ladontasuuntia ja -kuviota. Tehostamateriaaleina julkisvuissa voi käyttää lasia ja/tai metallilevyä ja/tai metalliverkko- ja/tai reikälevyä (ei maalattua betonia).

Asuinrakennuksiin ei sallita ilmastointikonehuoneita tai muita vastaavia vesikattolajin yläpuolelle. Ne tulee integroida osaksi rakennusmassaa. Asuinrakennuksen rungon sisään rakennetut ilmastointikonehuoneet tai muut vastaavat voidaan rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

PIHA-ALUEET JA MAASTONMUOTOILU

Korttelialueille tulee laatia pihasuunnitelma. Pihasuunnitelman laatijan tulee olla ammattilaitoinen ja kokenut pihasuunnittelija, esim. maisema-arkkitehti tai suunnitteluhortonomi. Pihasuunnitelma on liitettävä rakentamislupa-asiakirjoihin.

Alueen rakenteissa käytettävien materiaalien tulee olla muun kokonaisuuden (rakennukset ja ympäristö) kanssa yhteensopivia ja ympäristöön soveltuvia. Maanvaraisille alueille tulee istuttaa suurikokoisia puita sekä monikerroksellista kasvillisuutta.

Rakennusten ja tonttialueiden korot tulee sovitaa katualueen korkoihin niin, ettei katualueelle muodostu korkeita kukkureja tai maanpainesiä.

Rakennuksen ja tontin rajan väliin jäävä alue on istutettava tai päällystettävä kivellä. Rakennuksen ja katualueen väliin jäävä alue on istutettava tai käsiteltävä kadunomaisesti ja kadun materiaaleilla. Tontteja ei saa aidata. Rakenteellisten aitojen tulee liittyä rakennusten arkkitehtuuriin.

LPA-tontille tulee rakentaa vähintään 3 metriä leveä väylä yleistä jalankulkua ja pyöräilyä varten. Väylä on käsiteltävä siten, että se muodostaa yhtenäisen kokonaisuuden alueen yleisten jalankulku- ja pyöräilyväylien kanssa.

Alueen toteutuksessa syntyyä puhtaita maamassoja tulee hyödyntää alueen viherrakentamisessa.

Ulkovalaistuksen periaatteet tulee esittää rakentamislupa-asiakirjoissa. Valaisimien tulee sopia rakennusten arkkitehtuuriin. Valaistuksen tulee olla häikäisemätöntä ja alaspäin suunnattua.

Mahdollisesti pilaantuneet maa-ainekset ja rakenteet on poistettava tai käsiteltävä vaaratomiksi ennen rakentamistoimenpiteisin ryhtymistä ympäristöviranomaisten vaatimassa laajuudessa.

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

Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa tai suojata liikenteen melulta siten, ettei niiden melutaso ylitä valtioneuvoston asettamia ohjearvoja.

HULEVEDET

Hulevesien luonnonomukaiseen hallintaan tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Ennen rakennushankkeen maanrakennustöiden aloittamista tulee hankkeesta laatia hulevesien hallintasuunnitelma, joka sisältää suunnitelman myös rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnasta. Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee käsitellä tontilla.

Korttelialueilla olevilta tonteilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää tontilla siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 2 m3/100 m2 vettä läpäisemätöntä pintaa kohti. Viherkatot lasketaan läpäiseviksi pinnoksi. Viivytysrakenteiden tulee tyhjäntä 12 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Viivyttävän rakenteen tulee olla sellainen, ettei se tyhjene alle 0,5 tunnissa täyttymisestäään.

YLEISMÄÄRÄYKSET

Korttelin 38 tonttien 1 ja 2 väliselle rajalle ei tarvitse rakentaa palomuuria. Tilat on suunniteltava ja rakennettava siten, että rajaseinää vastaava turvallisuustaso on saavutettavissa rakennusvalvontaviranomaisten ohjeiden mukaisesti.

VL-1-alueella tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ottaa huomioon liito-oravan liikkumisen kannalta välttämätöntä puustoa ja varmistaa kulkuyhteyksien säilyminen.

Padotuskorkeuden alapuolelle jäävien tilojen viemäröinti tulee hoitaa kiinteistökohtaisin pumppaamoin.

Sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.



JYVÄSKYLÄN KAUPUNKI

Kukkulan aloituskortteli

Asemakaavan muutos koskee:

9. KAUPUNGINOSAN
KORTTELIN 10 TONTTIA 92
SEKÄ KATUALUETTA

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

9. KAUPUNGINOSAN
KORTTELIT 38-39
SEKÄ KATU- JA VIRKISTYSALUETTA

Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

Käsittelyt: Ltk 03.02.2026		Korjaukset:

KAAVOITUS			Kaupunginarkkitehti
Suunn.: Nana Pentti	Arkisto n:o	09:075	
Suunn.avust.: Elli Väätäinen	Pvm	21.1.2026	Leila Strömberg

Pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Jyväskylässä 18.12.2025

Mittauspäällikkö

Ari Heinonen