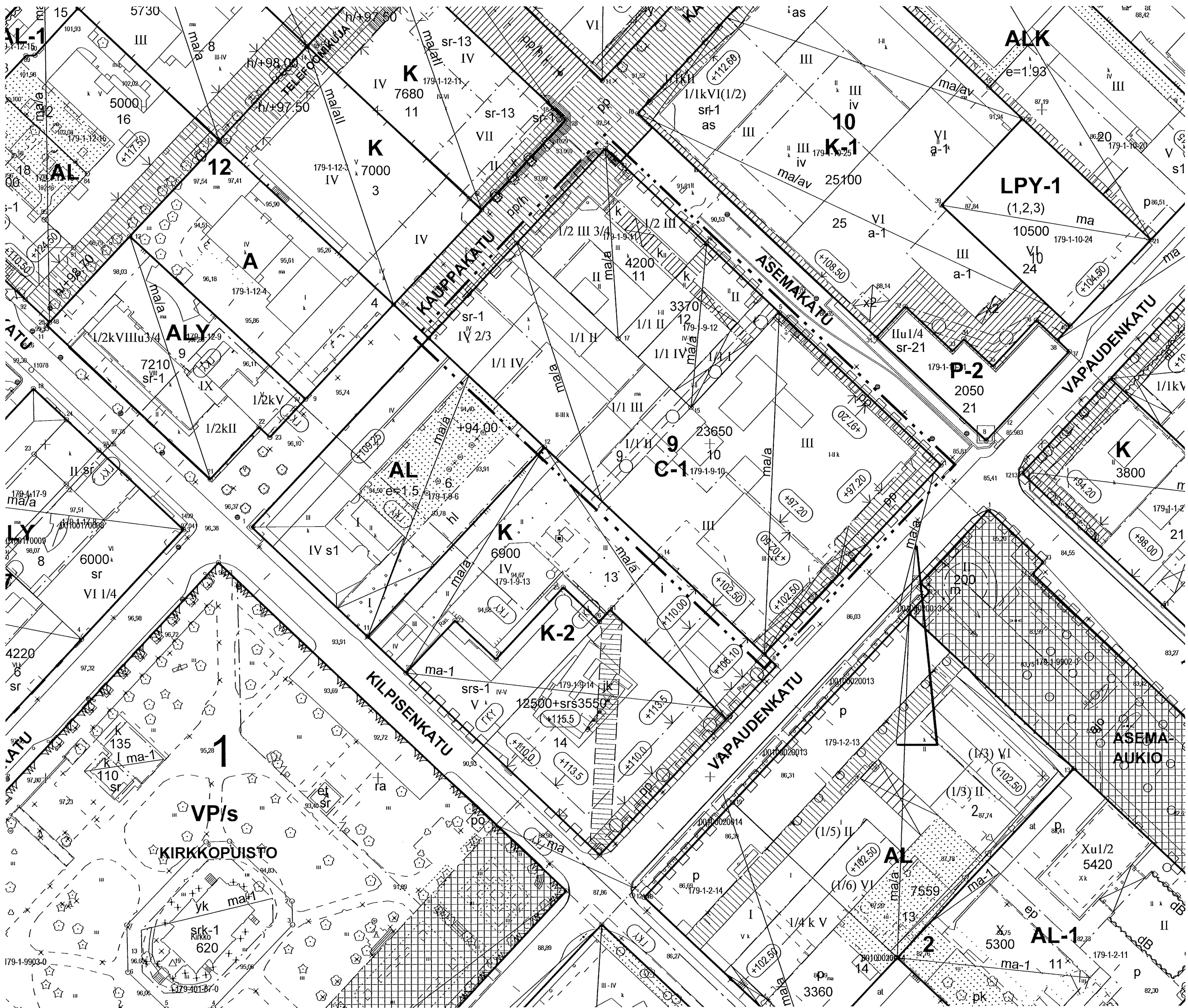


ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

C-1	Keskustatoimintojen korttelialue.		Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.		
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.		
	Osa-alueen raja.		
	Tontin raja.		
1	Kaupunginosan numero.		
9	Korttelin numero.		
10	Tontin numero.		
23650	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.		
III	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrostaluvun.		
1/2 III	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten alapuolella olevasta tilasta kerrostaluvun estämättä käyttäen kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.		
III 3/4	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta tilasta kerrostaluvun estämättä käyttäen kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.		
	Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.		
	Rakennusala.		
	Maanalainen auton säilytyspaikan rakennusala.		
	Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.		

Polkupyöräpaikkojen tulee olla helpokäyttöisiä ja sijaita maantasosta helposti saavutettavissa. Paikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus. Paikoista vähintään 10 % tulee varata erikoispyörille. Polkupyörien säilytystiloja saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle.

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

RAKENTAMISTAPA

Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealaatuisia soveltuen keskustan laadukkaaseen kaupunkikuvaan. Rakennusten tulee sopeutua ympäröivään rakennettuun kulttuuriympäristöön väreiltään, materiaaleiltaan ja muodoiltaan.

Korttelialueen sisäosien rakennusten korkeusvaihtelut tulee huomioida siten, että erikorkuisten rakennusosien jäsentely on selkeää erityisesti liitoskohien osalta ja että korttelirakenteesta erottuvien korkeampien rakennusosien muoto sekä julkisivu- ja kattomateriaalit ovat arkkitehtonisesti korkealaatuisia.

IV -konehuoneet tulee suunnitella kiinteäksi osaksi rakennuksen kokonaisarkkitehtuuria. IV -konehuoneitiloja ei lasketa rakennusoikeuteen.

Alueelle rakennettavat rakennelmat ja laitteet tulee sovittaa osaksi alueen laadukasta kaupunkikuvaa.

Rakennusten julkisivuvalaistus ja piha-alueiden valaistus tulee suunnitella ammattitaidolla ja kohteen kaupunkikuvallinen, arkkitehtoninen ja kulttuurihistoriallinen arvo, ominaispiirteet ja käyttötarkeitus huomioon ottaen. Valaistus ei saa aiheuttaa häikäisyä tai valohäiriötä ympäristöön. Rakennusten kadunpuoleisiin julkisivuihin tulee sallia julkista kaupunkivalaistusta täydentäviä, valaisemiseen liittyviä laitteita ja rakenteita. Uudisrakentamisen rakennuslupa-asikirjoihin tulee liittää valaistussuunnitelma.

Rakennusten korkealaatuisuuden arvioi kaupunkikuvatoimikunta rakennuslupavaiheessa.

TONTTIKOHTAISET ERITYISMÄÄRÄYKSET

TONTTI 10

Rakennusten kolme ensimmäistä kerrosta tulee kadun puolella toteuttaa liike-, toimisto- tai julkisten palveluiden tiloina, ja näiden kerrosten tulee tukea keskustan aktiivista, elävää ja toiminnallista rakennetta. Tontille ei saa sijoittaa asumista.

Julkisivujen pääsäyn tulee olla vaalea sekä niiden tulee olla materiaaleiltaan korkealuokkaiset ja luontevasti sopeutua ympäristön ja naapurirakennusten väreihin, materiaaleihin ja mittakaavaan.

Osittain tai välillisellä päivänvalolla valaistavien myymälätilojen valaistukseen, terveellisyteen ja viihtyvyyteen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Keskeiselle käytävä- ja myymälätilojen alueelle tulee ohjata luonnonvaloa.

Korttelin läpi tulee mahdollistaa jalankulkuyhteys sisäkkäuta Kauppakadulta Vapaudenkadulle. Yhteyden tulee olla selkeä ja johdonmukainen. Läpikulkua ei saa estää.

Rakennusten enimmäiskorkeuden ja katujulkisivujen arkkitehtuurin tulee huomioida Kauppakadun maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö, sekä Kompassiaukiolle avautuva avoin Kauppakadun kulma. Kauppakadun ja Vapaudenkadun yleisen jalankulun sallivat osat tulee säilyttää avoimena. Julkisivujen rakennusosat eivät saa aiheuttaa haittaa kevyelle liikenteelle, kävelykadun toiminnalle eivätkä polkupyöräpysäköinnille.

Kauppakadun puoleista julkisivua koskevista rakennus- ja toimenpidelupaa vaativista toimenpiteistä on pyydetävä lausunto Keski-Suomen museolta ennen luvan myöntämistä.

TONTIT 11 JA 12

Rakennusten kolme ensimmäistä kerrosta tulee kadun puolella toteuttaa liike-, toimisto- tai julkisten palveluiden tiloina. Näiden kerrosten tulee tukea keskustan aktiivista, elävää ja toiminnallista rakennetta. Tontille ei saa sijoittaa asumista.

Varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi saa tontille rakentaa 5 % rakennusoikeudesta katettuja pääosaltaan valokatteisia jalankulkualueita, joilla sallitaan vähäinen jalankulkua haittaamaton liiketoiminta.

Osittain tai välillisellä päivänvalolla valaistavien myymälätilojen valaistukseen, terveellisyteen ja viihtyvyyteen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Julkisivujen pääsäyn tulee olla vaalea sekä niiden tulee olla materiaaleiltaan korkealuokkaisia ja luontevasti sopeutua ympäristön ja naapurirakennusten väreihin, materiaaleihin ja mittakaavaan.

Rakennusten enimmäiskorkeuden ja katujulkisivujen arkkitehtuurin tulee huomioida maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö, sekä Kompassiaukiolle avautuva avoin Kauppakadun kulmaus.

PIHA-ALUEET JA MAASTONMUOTOILU

Pihat ja pihakannet tulee suunnitella ja toteuttaa laadukkaiksi, viihtyisiksi ja toimiviksi kokonaisuuksiksi.

Piha-alueille tulee toteuttaa riittävän laajoja ja syviä korotettuja istutusalueita mahdollistamaan monimuotoisen kasvivuorukauden istuttaminen. Alapuolisten tilojen rakenteissa tulee ottaa huomioon kansipohjen kasvualustojen ja muiden rakenteiden aiheuttamat kantavuusvaatimukset.

Pihan oleskelualueen toimintoja voidaan toteuttaa tonttien välisenä yhteisjärjestelyinä.

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

Maanalaisen pysäköintitilojen poistoilmaa ei saa johtaa pihamaalle. Poistoilmahormi on sijoitettava rakennukseen.

HULEVEDET

Jos tontilla tuleva hulevesivirtaama on yli 22 litraa sekunnissa (l/s), tulee hulevesiä viivyttaa tontilla. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentää 12 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Viivytävän rakenteen tulee olla sellainen, ettei se tyhjene alle 0,5 tunnissa täyttymisestäään (Mitoitussade 180 l/s/ha, 10 min kesto).

Ennen rakennushankkeen maanrakennustöiden aloittamista tulee hankkeesta laatia hulevesien hallinta- ja johtamissuunnitelma, joka sisältää suunnitelman myös rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnasta. Rakentamisen aikainen hulevesien hallinta tulee hoitaa tontilla.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä ennen rakentamista pohjaveden pinnantasot tontilla ja rakennus on perustettava siten, ettei rakentaminen vaikuta pohjaveden korkeuteen ja laatuun.

YLEISMÄÄRÄYKSET

Korttelialueelle rakennettavat muuntamat tulee sijoittaa rakennuksiin siten, että niihin pääsy on mahdollistettu ympäri vuorokauden. Muuntamat on toteutettava osana rakennuksen kokonaisarkkitehtuuria ja sijoitettava kaupunkikuvallisilta vaikutuksilta vähäiseen paikkaan. Muuntamoiden sijainnista on neuvoteltava sähkönsiirtoyhtiön kanssa rakennussuunnittelun yhteydessä. Muuntamontiloja ei lasketa rakennusoikeuteen.

Tonttien väliselle rajalle ei maanalaisissa tai maanpäällisissä tiloissa tarvitse rakentaa rajaseinää/palomuuria. Tilat on suunniteltava ja rakennettava siten, että rajaseinää vastaava turvallisuustasoo on saavutettavissa rakennusvalvontaviranomaisten ohjeiden mukaisesti.

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

Padotuskorkeuden alapuolelle jäävien tilojen viemäröinti tulee hoitaa kiinteistökohtaisin pumppaamoin.

Tämän asemakaavan alueella on aiemmin hyväksytty sitova tonttijako.

Tämän asemakaavan alueella voidaan laatia 3D -tonttijako.



JYVÄSKYLÄN KAUPUNKI

Kortteli 9

Asemakaavan muutos koskee:

1. KAUPUNGINOSAN
KORTTELIN 9
TONTTEJA 10, 11 JA 12

Käsittelyt:		Korjaukset:
Ltk 02.11.2021	Näht.olo päättyy 16.05.2022	17.3.2022
MRA 30 näht. 30.11.2021	Ltk 08.11.2022	7.10.2022
Näht.olo päättyy 31.12.2021	Kh 14.11.2022	
Ltk 05.04.2022	Kv 28.11.2022	
MRL 65 näht. 14.04.2022		

KAAVOITUS		Kaupunginarkkitehti
Suunn. Nana Pentti	Arkisto n:o 01.176	
Suunn.avust. Tuula Janatuinen	Pvm 18.05.2021	

Pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Jyväskylässä 18.05.2021

Mittauspäälikkö

Ari Heineonen