



YLISTÖNMÄENTIE 24-26

Kaavatunnus 22:046
Asemakaavaselostus
Ehdotusvaihe

26.8.2026

JYVÄSKYLÄ



SISÄLLYSLUETTELO

1	Tiivistelmä	3
1.1	Kaava-alue	3
1.2	Tiivistelmä asemakaavasta.....	3
1.3	Kaavaprosessin vaiheet	3
1.4	Kaavan laatija	4
2	Tavoitteet	5
2.1	Suunnittelun tarve ja käynnistäminen.....	5
2.2	Tavoitteet.....	5
3	Lähtökohdat.....	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
3.2	Suunnittelutilanne	12
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	16
4.1	Aloituvaihe	16
4.2	Luonnosvaihe.....	16
4.3	Ehdotusvaihe	17
4.4	Hyväksymisvaihe	18
5	Asemakaavan kuvaus	18
5.1	Kaavaratkaisun yleiskuvaus	18
5.2	Aluevaraukset	19
5.3	Liikenne.....	19
5.4	Kaavaratkaisun perustelut	19
5.5	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	20
6	Asemakaavan toteutus	22
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	22
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	22
6.3	Toteutuksen seuranta.....	22
7	Kaavatyöhön osallistuneet	22

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- 1) osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 2) kaavakartta, pienennös
- 3) asemakaavan havainnekuva
- 4) yhteenveto luonnosvaiheen palautteesta
- 5) yhteenveto ehdotusvaiheen palautteesta
- 6) tonttijakokartta
- 7) asemakaavan seurantalomake

Kaavan selvitykset on lueteltu kappaleessa kaavan selvitykset. Lähdeaineistoon ja tehtyihin selvityksiin/suunnitelmiin on mahdollisuus tutustua asemakaavoituksessa.

1 TIIVISTELMÄ

1.1 KAAVA-ALUE



Suunnittelualue on rajattu kuvaan likimääräisesti mustalla katkoviivalla.

Asemakaavan muutos koskee 22. kaupunginosan korttelin 65 tontteja 1 ja 2. Suunnittelualue sijaitsee Ylistönmäentien varrella Kuokkalan kaupunginosassa.

1.2 TIIVISTELMÄ ASEMAKAAVASTA

Asemakaavamuutoksen laatiminen on aloitettu yksityisen maanomistajan aloitteesta. Kaavamuutoksella yhdistetään kaksi liike- ja toimistorakennusten korttelialueella olevaa tonttia yhdeksi tontiksi ja tutkitaan alueen käyttötarkoituksen laajentamista työpaikka- ja varastotoiminnoille. Alueen rakennusoikeus säilyy likimain voimassa olevan asemakaavan mukaisena.

Sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

1.3 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Aloitusvaihe

- Kaavoituksen aloittamisesta / vireilletulosta tiedotettiin sanomalehti Keskisuomalaisessa 3.7.2026.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) lähetettiin osallisille ja viranomaisille 3.7.2026 luonnosvaiheen nähtävänäolosta tiedottamisen yhteydessä.

Luonnosvaihe

- Asemakaavaluonnos Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 30§:n mukaisesti nähtävillä 3.7.-7.8.2026 välisen ajan.

Ehdotusvaihe

- Asemakaavan muutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 9.9.2026
- Asemakaavan muutosehdotus Alueidenkäyttölain (AKL) 65§:n mukaisesti nähtävillä xx.xx.–xx.xx.2026.

Hyväksymisvaihe

- Asemakaavan muutos kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä xx.xx.2026.

1.4 KAAVAN LAATIJA

Jyväskylän kaupunki
Kaupunkirakennepalvelut
Kaupunkisuunnittelu
Asemakaavoitus
Postiosoite: PL 233, 40101 Jyväskylä
Käyntiosoite: Hannikaisenkatu 17

Valmistelija:
Pekka Lassila
kaavoitusarkkitehti
P. 040-6236603
Sähköpostiosoite: pekka.lassila@jyvaskyla.fi

2 TAVOITTEET

2.1 SUUNNITTELUN TARVE JA KÄYNNISTÄMINEN

Asemakaavamuutoksen laatiminen on aloitettu yksityisen maanomistajan aloitteesta.

2.2 TAVOITTEET

Kaavamuutoksen tavoitteena on vierekkäisten tonttien (179-22-65-1 ja 179-22-65-2) yhdistäminen ja alueen kehittäminen työpaikka- ja varastotoiminnoille.

Kaavamuutoksen hakijan tavoitteena on korvata eteläisempi rakennus työ- ja varastotilat mahdollistavalla uudisrakennuksella.

Tonttijako vahvistetaan kaavamuutoksen yhteydessä.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 ALUEEN YLEISKUVAUS

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 10 900 m² ja se sijoittuu Ylistönmäentien lakialueelle länteen Kylmänoron rinteestä. Alue on lähes kokonaisuudessaan rakennettua tonttialuetta, jolla sijaitsevat rakennukset ovat pääosin toimistokäytössä. Alueen sisäosissa sijaitsee pysäköintialueita sekä pinta-alaltaan vähäisiä puustoisia alueita ja yksittäisiä puita. Suunnittelualue rajautuu itäosastaan metsäiseen puistoalueeseen (VP).

Alueen eteläpuolella sijaitsee pysäköintialue ja liikuntahalli.

Suunnittelualue sijoittuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen. Alue tukeutuu valmiiseen katuverkkoon sekä rakennettuihin teknisen huollon verkostoihin, kuten vesihuolto-, energia- ja kaukolämpöverkostoihin. Suunnittelualue hyödyntää Kuokkalan keskustan sekä Jyväskylän keskustan tarjoamia palveluita. Ylistönmäentien liikennemäärä on vähäinen. Suunnittelualueella ei ole tiedossa luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittäviä kohteita.



Ortokuva suunnittelualueesta. Suunnittelualue on rajattu kuvaan sinisellä katkoviivalla.

3.1.2 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Suunnittelualue käsittää kaksi Ylistönmäentien varteen sijoittuvaa voimassa olevan asemakaavan mukaista liike- ja toimistorakennusten (K-1) tonttia (tontit 1 ja 2), joilla sijaitsee vuosina 1998 ja 1999 valmistuneet toimistorakennukset. Rakennukset edustavat aikakaudelleen tyypillistä vaalean sävyistä 1990-luvun toimistorakentamista, jolle ovat tunnusomaisia muun muassa pitkät nauhaikkunat. Rakennukset sijaitsevat lähellä Ylistönmäentien ja Ohjelmakaaren reunaa. Rakennusten pihan puolella sijaitsee pysäköinnin ja logistiikan alueita sekä vähäisiä puustoisia alueita.

Tontilla 2 sijaitsevan nelikerroksisen toimistorakennuksen on suunnitellut arkkitehti Pekka Paavola. Tontilla 1 sijaitsevan kaksikerroksisen toimistorakennuksen suunnittelijana on toiminut arkkitehti Keijo Moilanen.



Vasemmalla näkyy Ylistönmäentien laella oleva suunnittelualueen ulkopuolella oleva toimistorakennus. (Kuva: Jyväskylän kaupunki, asemakaavoitus 2.6.2026)



Vasemmalla vastapäinen 2010-luvun asuinkerrostalo. Oikealla suunnittelualueen rakennus. (Kuva Jyväskylän kaupunki, asemakaavoitus 2.6.2026)



Vasemmalla nykyinen nelikerroksinen toimistorakennus, oikealla matalampi suunnittelualueen rakennus.

(Kuva: Jyväskylän kaupunki, kaupunkimalli)



Nykyinen suunnittelualueella oleva matalampi rakennus kuvan etualalla. Taustalla näkyvät Ylistönmäentien toisella puolen olevat vaaleankeltaiset asuinkerros- ja toimistotalot. Etualalla näkyy alueelle tyypillinen avokallio.

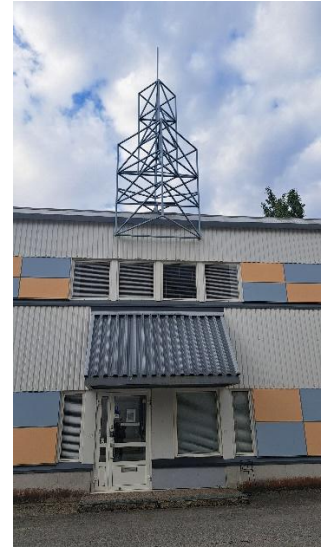
Kuva: Jyväskylän kaupunki, asemakaavoitus 2.6.2026)



*Nykyinen suunnittelualueella sijaitseva matalampi rakennus kuvan etualalla. Itäpäädyssä on myös kellarikerros.
(kuva Jyväskylän kaupunki, 2.6.2026)*



*Voimassa olevan asemakaavan puistoalueella sijaitseva paikoitusalue etualalla.
(Kuva Jyväskylän kaupunki, asemakaavoitus 2.6.2026)*



Nykyinen suunnittelualueella sijaitseva matalampi rakennus.

(kuvat Jyväskylän kaupunki, asemakaavoitus 2.6.2026)



Alueen eteläpuolella sijaitseva liikuntahalli oikealla. Taustalla oikealla suunnittelualueella sijaitseva matalampi rakennus.

(Kuva: Jyväskylän kaupunki, asemakaavoitus 2.6.2026)



Alueen eteläpuolella sijaitseva liikuntahalli. (kuva Jyväskylän kaupunki, asemakaavoitus 2.6.2026)

3.1.3 LIIKENNE

Suunnittelualue rajautuu Ylistönmäentiehen ja Ohjelmakaareen, jotka ovat toiminnalliselta luokitukseltaan paikallisia kokoojakatuja. Ylistönmäentie ja Ohjelmakaari toimivat myös verkollisena yhteytenä Survontielle ja Pohjantielle, joiden toiminnallinen luokitus on alueellinen kokoojakatu. Alueelta ei ole saatavilla liikennemäärätietoa. Nopeusrajoitus alueella on 40 km/h.

Sekä Ylistönmäentien että Ohjelmakaaren varressa kulkee yhdistetty jalankulku- ja pyörätie, joka toimii alueelle saapumiseen Survontien ja/tai Pohjantien suunnasta. Ohjelmakaaren luoteisosasta on myös mahdollista kulkea Survontielle kävelyyn soveltuvaa reittiä (Tiedonporras) pitkin, jonka loppupäässä on portaat (ei talvikunnossapitoa).

Joukkoliikennetarjonta on alueella kohtalaisella tasolla. Lähin pysäkki sijaitsee Ohjelmakaarella aivan suunnittelualueen vieressä. Pysäkkiä liikennöi linja 5, jonka vuoroväli aamun ensimmäistä ja iltapäivän viimeistä tuntia lukuun ottamatta on neljä (4) vuoroa tunnissa.

Ajoyhteydet suunnittelualueelle on järjestetty sekä Ylistönmäentieltä että Ohjelmakaarelta. Suunnittelualueella on yhteensä n. 110 autopaikkaa. Lisäpaikoitusta on kaakkoispuolen puistoalueella (VP).

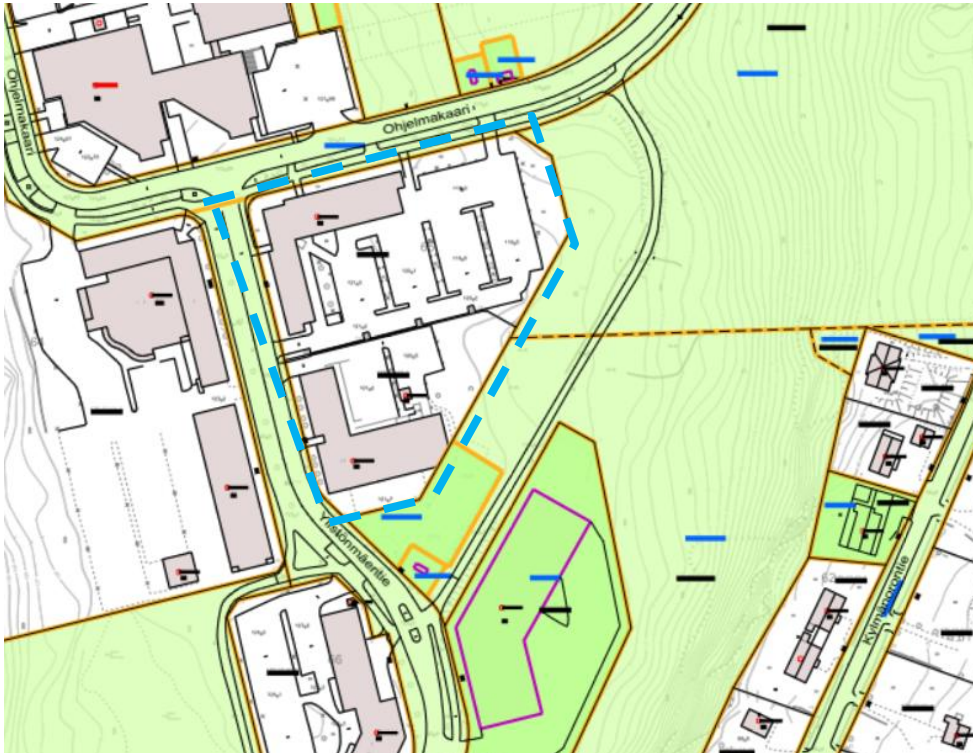
3.1.4 LUONNONYMPÄRISTÖ

Suunnittelualue sijoittuu Ylistönmäentien lakialueelle länteen Kylmänoron rinteestä. Alueen ympäristö on maastoltaan kumpuilevaa, ja alueen maaperä on pääosin kalliota.

Alueen reunaosissa on pinta-alaltaan vähäisiä puustoisia alueita ja yksittäisiä puita. Kaavamuutosalueella ei ole tiedossa luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittäviä kohteita. Alueen itäpuolella sijaitsee puistoalue (VP) ja Natura-alue, johon kaavamuutoksella ei arvioida olevan vaikutuksia.

3.1.5 MAANOMISTUS

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa. Asemakaavamuutoksen yhteydessä laaditaan ja vahvistetaan tonttijako, joka mahdollistaa kaavan mukaisen maankäytön ja rakennusoikeuksien kohdentamisen.



Maanomistus. Vihreällä merkitty alue on kaupungin omistuksessa. Valkoiset alueet ovat yksityisessä omistuksessa. Kaavamuutosalue on rajattu likimääräisesti sinisellä (Jyväskylän kaupunki).

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet (VAT)

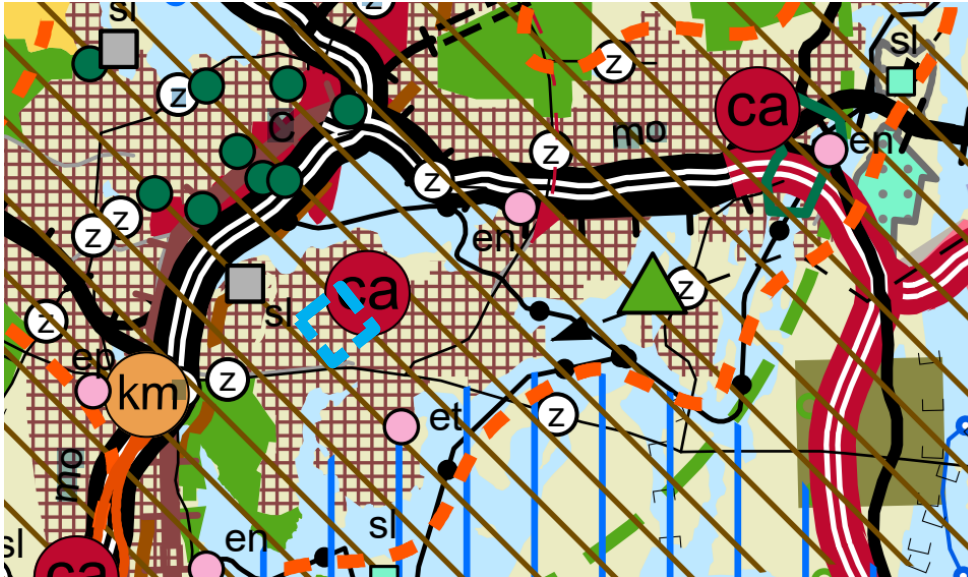
Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018 ja se korvaa aiemmat (2000 ja 2008) päätökset valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Maakuntakaavat

Alueella on voimassa maakuntavaltuuston 1.12.2017 hyväksymä Keski-Suomen maakuntakaava, joka on tullut voimaan 26.1.2018.

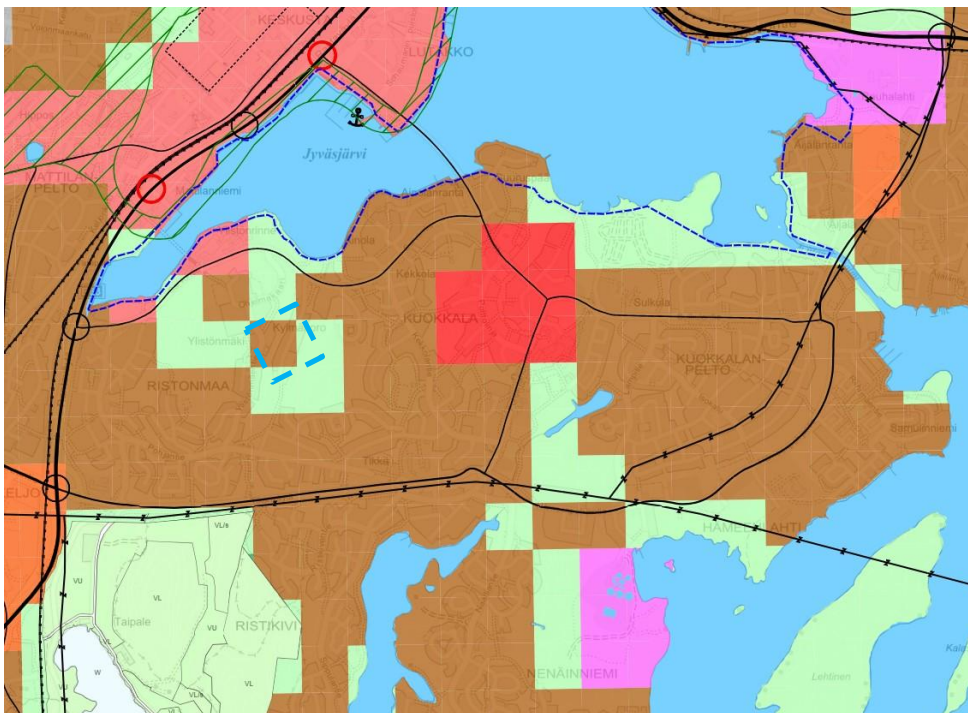


Ote maakuntakaavasta. Suunnittelualue on pääosin seudullisesti merkittävää tiivistettävää taajamaa, Kaavamuutosalue likimääräisesti turkoosilla katkoviivalla.

Yleiskaava

Jyväskylän oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa (Kaupunginvaltuuston hyväksymä 10.11.2014, tullut voimaan 25.11.2016) suunnittelualue on kestävän liikkumisen taajamaa ja viheraluetta.

Suunnittelualue sijaitsee toissijaisella rakentamisen kohdentamisvyöhykkeellä vyöhyke.



Ote yleiskaavasta. Suunnittelualue kuuluu pääosin kestävän liikkumisen taajamaan ja viheralueeseen. Likimääräinen muutosalue on esitetty turkoosilla katkoviivalla.

Voimassa olevat asemakaavat

Alueella on voimassa 3.8.1998 hyväksytty asemakaava. Kaava osoittaa alueen liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa myös ympäristöä häiritsemätöntä työtilaa (K-1).

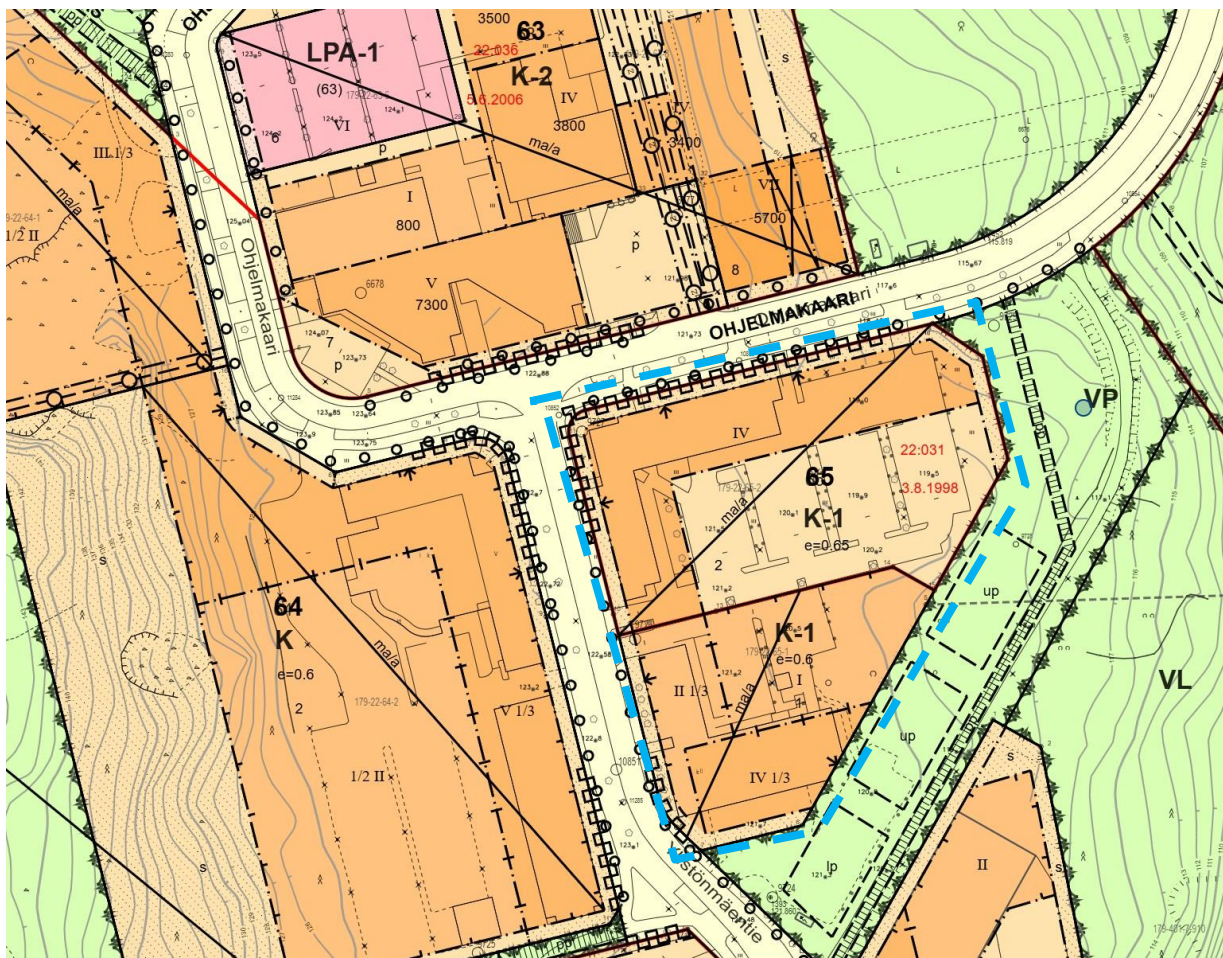
K-1 korttelialueella saa rakennusoikeudesta käyttää pääkäyttötarkoituksen estämättä 25 prosenttia asumiseen.

Korttelissa 65 saa rakennusalan ulkopuolelle rakentaa autotalleja ja katoksia.

Rakennusten enimmäiskerrosluku on IV sekä osin II 1/3–IV 1/3, mikä vastaa Ylistönmäentien varren toimistorakennuksille tyypillistä rakentamista. Tontilla 1 sijaitseva rakennus on toteutettu kaavan sallimaa enimmäiskorkeutta matalampana.

Voimassa olevassa asemakaavassa piha-alueet ovat pääosin varattu autopaikoitukseen. Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- 1 autopaikka 85 asuinkerrosalaneliömetriä kohti
- 1 autopaikka 50 liikekerrosalaneliömetriä kohti
- 1 autopaikka 60 toimisto- ja työtilojen kerrosalaneliömetriä kohti
- 1 autopaikka 4 kokoustilojen istumapaikkaa kohti



Ote ajantasakaavasta. Suunnittelualue on esitetty likimääräisesti turkoosilla katkoviivalla. Alueen eteläpuolella olevalla puistoalueella (VP) sijaitsee yleinen pysäköintialue (lp).

Lähiympäristön kaavatilanne

Suunnittelualue rajautuu etelä- ja itäpuolella puistoalueisiin (VP), joiden kautta tontille 1 ei jatkossa muodostu läpiajoyhteyttä. Alueen länsipuolella, Ylistönmäentien vastakkaisella puolella sijaitsee liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K), jossa sijaitsee muun muassa vuonna 2018 rakennettu asuinkerrostalo. Pohjoispuolella kaava-alue rajautuu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen, jolle saa rakentaa tutkimus- ja kehitystoimintaa palvelevia liike- ja toimistotiloja (K-2).

AVOin kaupunkiympäristö -politiikka (Jyväskylän kaupunginvaltuusto 30.9.2019)

Politiikka sisältää periaatteet kaupunkiympäristön suunnitteluun ja rakentamiseen koskien erityisesti arkkitehtuuria, viherympäristöä ja osallistumista. Periaatteet ovat nivottu kolmeen teemaan:

- **Aaltojen lailla** rakennamme kaupunkiympäristöä ihmisläheiseksi, huomioimalla maiseman ja historian arvot uudisrakentamisessa sekä teemme laadusta ymmärrettävää.
- **Viihtyisäksi koko kylän voimin** pääsemme luontopohjaisin ratkaisuin, ihmisiä liikuttavalla ja hyvinvointia luovalla ympäristöllä sekä avaamalla kaupunkisuunnittelua asukkaille.
- **Oppien, tehden, unelmoiden** luomme tulevaisuutta rohkeilla kilpailuilla ja kunnianhimoisilla kokeiluilla, ideoimalla yhdessä ja kannustamalla toisiamme parempaan.

Resurssiviisas Jyväskylä 2040 -ohjelma (Jyväskylän kaupunginvaltuusto 31.10.2022)

Ohjelmaa toteuttamalla Jyväskylä pyrkii olemaan resurssiviisautsionsa mukaisesti päästötön, jätteen- ja ylikulutuksen kestävän hyvinvoinnin kaupunki vuonna 2040 sekä hiilineutraali vuonna 2030. Ohjelma toteuttaa kaupunkistrategiaa 2022–2025 ja toimii Resurssiviisas kaupunki -strategiakärjen toimenpideohjelmana. Resurssiviisas Jyväskylä 2040 -ohjelma rakentuu seitsemästä teemasta. Asemakaavoituksen kannalta ohjelman merkittävimmät teemat ovat:

- kestävä yhdyskuntarakenne ja vähähiilinen rakentaminen
- ilmastokestävä liikennejärjestelmä
- ilmastonmuutoksen vaikutuksiin varautuminen ja sopeutuminen
- viihtyisä ja monimuotoinen ympäristö

Aluetta koskevat selvitykset ja suunnitelmat

Kaava-alue sijoittuu metsäisen puistoalueen (VP) reunavyöhykkeelle. Kaavamuutosalueella ei ole todettu luonnonsuojelullisesti merkittäviä luontoarvoja.

Aluetta koskevia selvityksiä:

- Asemakaavojen pysäköintinormit (kaupunkirakennelautakunta 10/2018)
- Asemakaavojen pyöräpysäköintinormit (kaupunkirakennelautakunta 10/2021)
- Tontin täydennysrakentamisen viitesuunnittelu 2026 (UKI-Arkkitehdit Oy)
- Suunnittelualueen itäpuolella sijaitseva metsäalue on inventoitu vuonna 2021.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ALOITUSVAIHE

Asemakaavamuutos on käynnistetty yksityisen maanomistajan aloitteesta. Kaavamuutoksella mahdollistetaan kahden tontin yhdistäminen sekä alueen kehittäminen ja käyttötarkoituksen laajentaminen työpaikka- ja varastotoiminnoille. Alueen rakennusoikeus säilyy likimain voimassa olevan asemakaavan mukaisena.

Asemakaavan muutos on ilmoitettu vireille sanomalehti Keski-suomalaisessa 3.7.2026.

Asemakaavan laadintaan ei liity sellaisia valtakunnallisia, seudullisia tai muita keskeisiä tavoitteita, joiden selvittämiseksi viranomaisneuvottelu kaupungin ja Keski-Suomen Elinvoimakeskusten kesken tulisi järjestää (MRL 66 § 2 mom.).

Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen ja sen hyväksyy kaupunkirakennelautakunta. Asemakaavamuutos ei edellytä maankäyttösopimuksen laatimista.

4.2 LUONNOSVAIHE

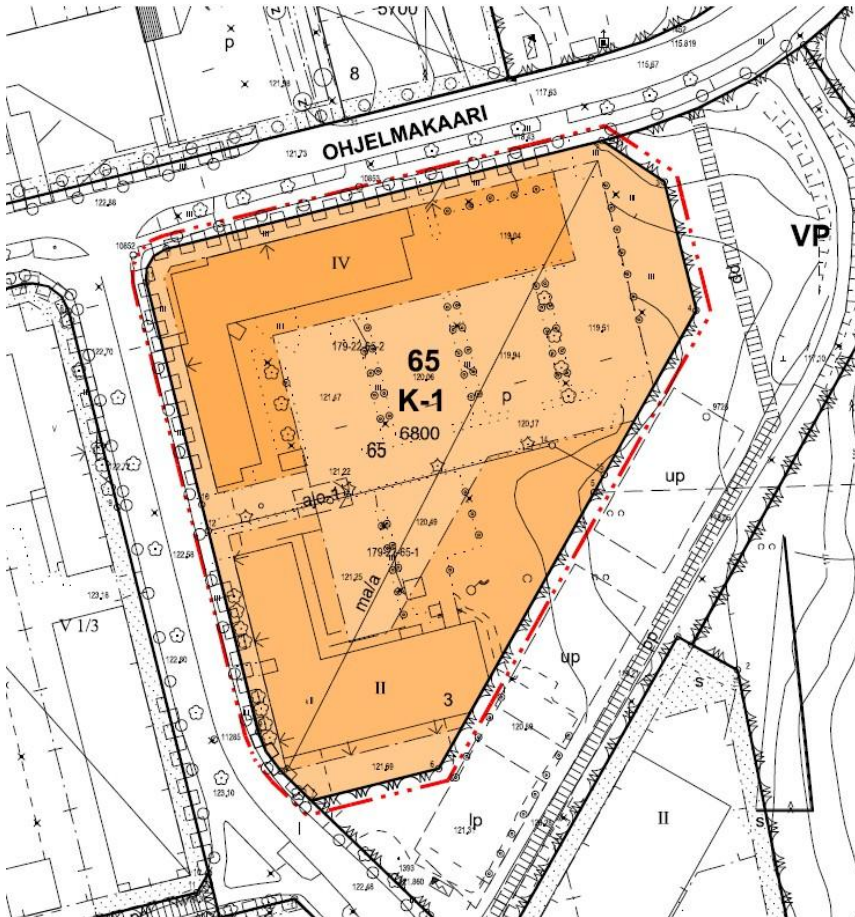
4.2.1 KAAVALUONNOKSEN VALMISTELU

Asemakaavan suunnittelu käynnistyi tontinkäyttö- ja tilatutkielmien laadinnalla, joiden tarkoituksena oli määritellä muun muassa mahdollisen uudisrakennuksien pinta-alat ja tontinkäyttösuunnitelma. Lisäksi tutkittiin liikenteen periaateratkaisuja sekä niiden vaatimaa tilaa tonteilla.

Aluksi tutkittiin vaihtoehdot liiketilarakentamisen (K-1) lähtökohdista yleiskaavan mukaisesti.

Korttelialueella 65 (K-1) osoitetaan rakennusala yhteensä 6800 kem². Rakennusaloille saa rakentaa enintään 2- ja 4- kerroksisen rakennuksen.

Rakennusten arkkitehtuurin ja materiaalien tulee soveltua ympäröivään rakennuskantaan ja maisemaan. Alueelle sijoittuva toiminta ei saa aiheuttaa ympäristöhäiriöitä lähialueen asutukselle tai virkistysalueille. Luonnosvaiheessa alueen maankäytöstä laadittiin useita eri vaihtoehtoja, joissa tarkasteltiin erityisesti rakennusalojen sijoittumista, tonttien liikennejärjestelyjä sekä liittymien toteutusta.



Ote asemakaavan luonnosvaiheen kaavakartasta.

4.2.2 LUONNOSVAIHEEN PALAUTE (LAUSUNNOT JA MIELIPITEET) JA VASTINEET/HUOMIOON OTTAMINEN

Kaavaluonnos oli nähtävänä 3.7-7.8.2026 välisen ajan. Nähtävänäolosta tiedotettiin sanomalehti Keskisuomalaisessa sekä osallisille lähetetyillä kirjeillä. Kaavaluonnoksesta saatiin nähtävänäolon aikana kaksi lausuntoa. Mielenpitoja ei jätetty.

Alva yhtiöt Oy ja Telia Finland Oyj antoivat teknisluonteiset lausunnot, joissa ei esitetty huomautuksia kaavaluonnokseen.

4.3 EHDOTUSVAIHE

4.3.1 KAAVAEHDOTUKSEN VALMISTELU

Kaavaehdotus on pääosin kaavaluonnoksen mukainen. Luonnosvaiheen jälkeen on tehty vähäisiä tarkennuksia kaavakartan merkintöihin.

4.3.2 EHDOTUSVAIHEEN PALAUTE (LAUSUNNOT JA MUISTUTUKSET) JA VASTINEET/HUOMIOON OTTAMINEN

- Täydennetään myöhemmin.

4.4 HYVÄKSYMISVAIHE

- Täydennetään myöhemmin.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVARATKAISUN YLEISKUVAUS

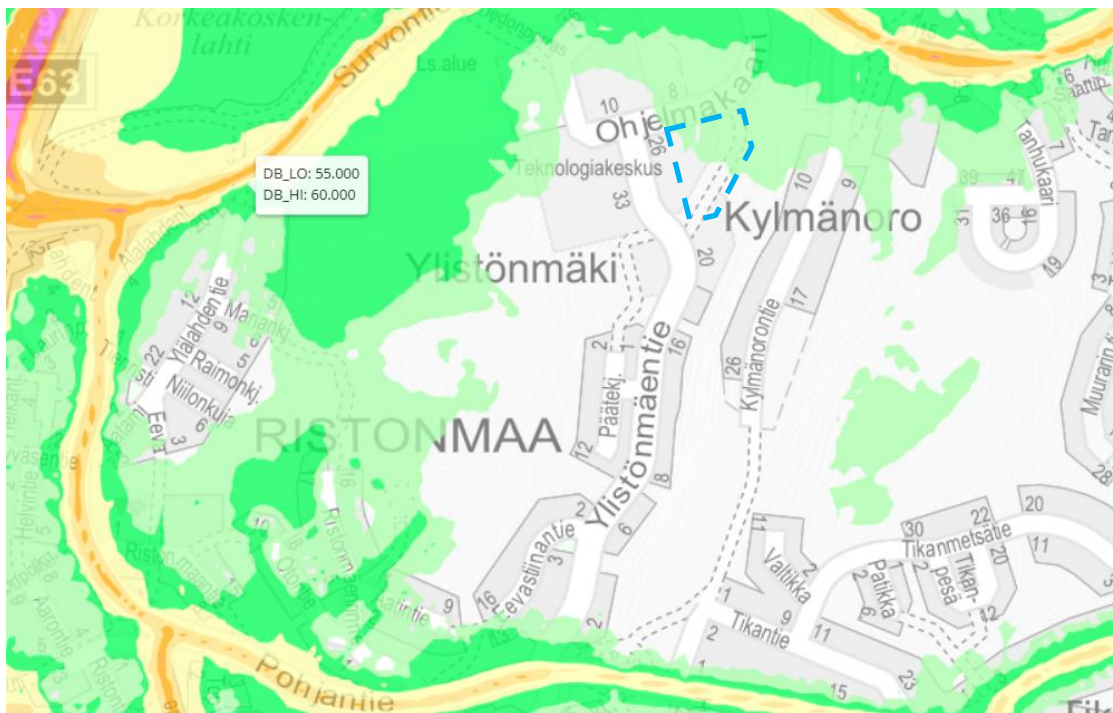
Kaavamuutoksella muodostuu yksi liike- ja toimistorakennusten tontti (22. kaupunginosan korttelin 65 tontti 3), jonka rakennusaloille on mahdollista sijoittaa kerroslukujen mukaan IV ja II-kerroksista liike- ja toimistorakentamista sekä ympäristöhäiriötä tuottamattomia varasto- ja työskentelytiloja. Pysäköintialueet sijaitsevat tontin sisäosassa. Tonttialueelle on kaksi ajoneuvoliittymää; Ohjelmakaaren suunnasta alueen pohjoispuolelta ja Ylistönmäentien suunnasta alueen länsipuolelta.

5.1.1 MITOITUS

Asemakaavan muutosalueen koko on noin 10 900 m². Rakennusoikeutta muodostuu yhteensä 6800 kem².

5.1.2 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Kansallisen meluselvityksen (2022) mukaan melualue sijaitsee kaukana kaava-alueen pohjoispuolella, joten Ylistönmäentielle ei tarvitse toteuttaa melusuojausta.



Kuva, kansallinen melututkimus 2022. Tieliikennemelu päivällä. Yli 55dB:n melutasoa kuvaavat keltainen ja oranssi väri. Vihreä väri kuvaa alle 55dB:n tasoa. Likimääräinen suunnittelualue sinisellä katkoviivalla.

5.2 ALUEVARAUKSET

5.2.1 KORTTELIALUEET

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue K-1

Kortteliin muodostuu liike- ja toimistorakennusten korttelialue sekä pääkäyttötarkoitusta palvelevien, ympäristöhäiriötä tuottamattomien työ- ja varastotilojen korttelialue (K-1). Alueen pinta-ala on 10 900 m² ja rakennusoikeus 6800 kem².

5.3 LIIKENNE

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta alueen liikenteen kokonaismääriin. Alueen liikenneverkko ja sen toiminnallisuus säilyvät pääosin nykyisen kaltaisina. Tontille puistoalueen kautta aiemmin liikennettä ohjannut ajoneuvoliittymä poistuu käytöstä. Jatkossa tontille on tonttiliittymät sekä Ylistönmäentieltä että Ohjelmakaarelta. Järjestely parantaa liikenteen selkeyttä, sekä vähentää puistoalueen läpiajoa.

5.4 KAAVARATKAISUN PERUSTELUT

Kaavaratkaisu on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja mahdollistaa tonttien yhdistämisen siten, että rakennusoikeus säilyy voimassa olevan asemakaavan mukaisena.

5.4.1 KAAVAN VAIKUTUKSET

Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen. Kaavamuutoksella mahdollistetaan tonttien yhdistäminen sekä käyttötarkoituksen mukaisen rakennusalan laajentaminen.

5.5 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Pysäköinti ja liikenne

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- 1 ap/100 liike- ja toimistotilan työtilaneliömetriä

Polkupyörörien pysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- 1 pp/100 liike- ja toimistotilan kerrosneliömetriä

Pyöräpaikkojen tulee olla helppokäyttöisiä ja sijaita maantasosta helposti saavutettavissa. Paikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus. Paikoista vähintään 10 % tulee varata erikoispyörille. Vähintään 30 % pyöräpaikoista tulee sijoittaa katettuun tilaan.

Rakentamistapa

Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealaatuisia. Julkisivujen päämateriaalien tulee olla kivi-, pelti- tai puupintaisia ja väriltään vaaleita. Lisäksi tulee käyttää tehostemateriaalia, jonka värisävy ja materiaali soveltuvat päämateriaaliin. Kaksikerroksisen rakennuksen rakennusosalalla rakennuksen tehostemateriaalin tulee olla vaaleaa puuta. Tehostemateriaalin tulee Ylistönmäentien puolella ulottua rakennuksen kulmien yli noin 1 /4 julkisivun pituudesta. Puupinnan tulee ulottua sokkelista räystäääseen saakka.

Ikkunoiden tulee olla vaakasuuntaisia nauhaikkunoita. Ikkunoiden karmien ja puitteiden tulee olla värisävyltään vaaleita.

Vesikaton tulee olla tummaa kattohuopaa ja vedenpoisto tulee toteuttaa valkoisilla ulkopuolisilla syöksytorvilla ja vesikouruilla sisäpihan puolella. Lumiesteiden ja vesikaton muiden varusteiden tulee olla tummanharmaata peltiä.



Kuvassa näkyy luonnosteltu kaavamuutoksen tilanne etelästä katsottuna. (UKI-Arkkitehdit Oy)



Kuvassa näkyy kaavamuutoksen mahdollistama tilanne Ylistönmäentien kulmalta. (UKI-Arkkitehdit Oy)

Piha-alueet ja maastonmuotoilu

Rakennukset ja piha-alueet tulee suunnitella siten, että vältetään turhia leikkauksia ja pengerryksiä ja että naapuritonttien korkeusasemat otetaan huomioon.

Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä liikenteeseen, on istutettava. Tontille tulee istuttaa vähintään 10 kotoperäistä puuta. Istutusestäisyyden tulee olla vähintään 4 metriä rakennuksista.

Tontin pysäköintialuetta tulee jakaa pensasistutuksin.

Rakentamislupa-asiakirjoihin tulee liittää pihasuunnitelma, jonka laatinut maisemarakentamisen suunnittelija on pätevyysluokitukseltaan vähintään vaativa.

Hulevesimääräykset

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

Mikäli tontilta tuleva uudisrakentamisen aiheuttama hulevesivirtaama on yli 22 litraa sekunnissa (l/s), tulee hulevesiä viivyttää tontilla. Viivytyrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Viivyttävän rakenteen tulee olla sellainen, ettei se tyhjene alle 0,5 tunnissa täyttymisestäään (mitoitussade 200 l/s/ha, 10 min kesto).

Yleismääräykset

Tonteille saa asentaa rakenteita ja laitteita, joilla hyödynnetään aurinkoenergiaa. Kattoihin asennettavien laitteiden ja rakenteiden tulee sijoittua sisäpuolelle.

Padotuskorkeuden alapuolelle jäävien tilojen viemärointi tulee hoitaa kiinteistökohtaisin pumppaamoin.

Sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Asemakaavan toteutusta ohjataan asemakaavamääräyksillä.

6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Tavoitteena on mahdollistaa asemakaavan toteuttamisen aloittaminen vuonna 2027.

6.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA

Asemakaavan toteutumista seurataan tiiviissä yhteistyössä Jyväskylän kaupungin asemakaavoituksen, rakennusvalvonnan ja yhdyskuntatekniikan asiantuntijoiden sekä muiden asiassa oleellisten viranomaisten kanssa.

Selvästi kaavan tavoitteista poikkeavista hankkeista on keskusteltava asemakaavoituksen edustajien kanssa.

Asemakaavan toteutuksen seurannassa on erityisesti kiinnitettävä huomiota:

- kaupunkikuvan ja rakennusten arkkitehtuurin korkealaatuisuuteen
- hulevesien hallintaan

7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Kaupungin työryhmä:

Asemakaavoitus	Pekka Lassila	kaavoitusarkkitehti
	Nana Pentti	asemakaava-arkkitehti
	Noora Kokkinen	suunnitteluassistentti
Liikenne	Markus Pasanen	liikenneinsinööri



**Aaltojen lailla
Viihtyisäksi koko kylän voimin
Oppien, tehden, unelmoiden**

AVOin kaupunkiympäristö -politiikka yhdistää ihmiset, luonnon ja arkkitehtuurin toimivaksi kokonaisuudeksi.

Tähtäämme sopusointuun ja elämyksellisyyteen, ympäristön ja ihmisten tarpeet huomioiden. Yhdessä luomme tulevaisuuden Jyväskylää – arvoja, ympäristöä ja ihmistä kunnioittaen.

www.jyvaskyla.fi/avoinkaupunkiymparisto