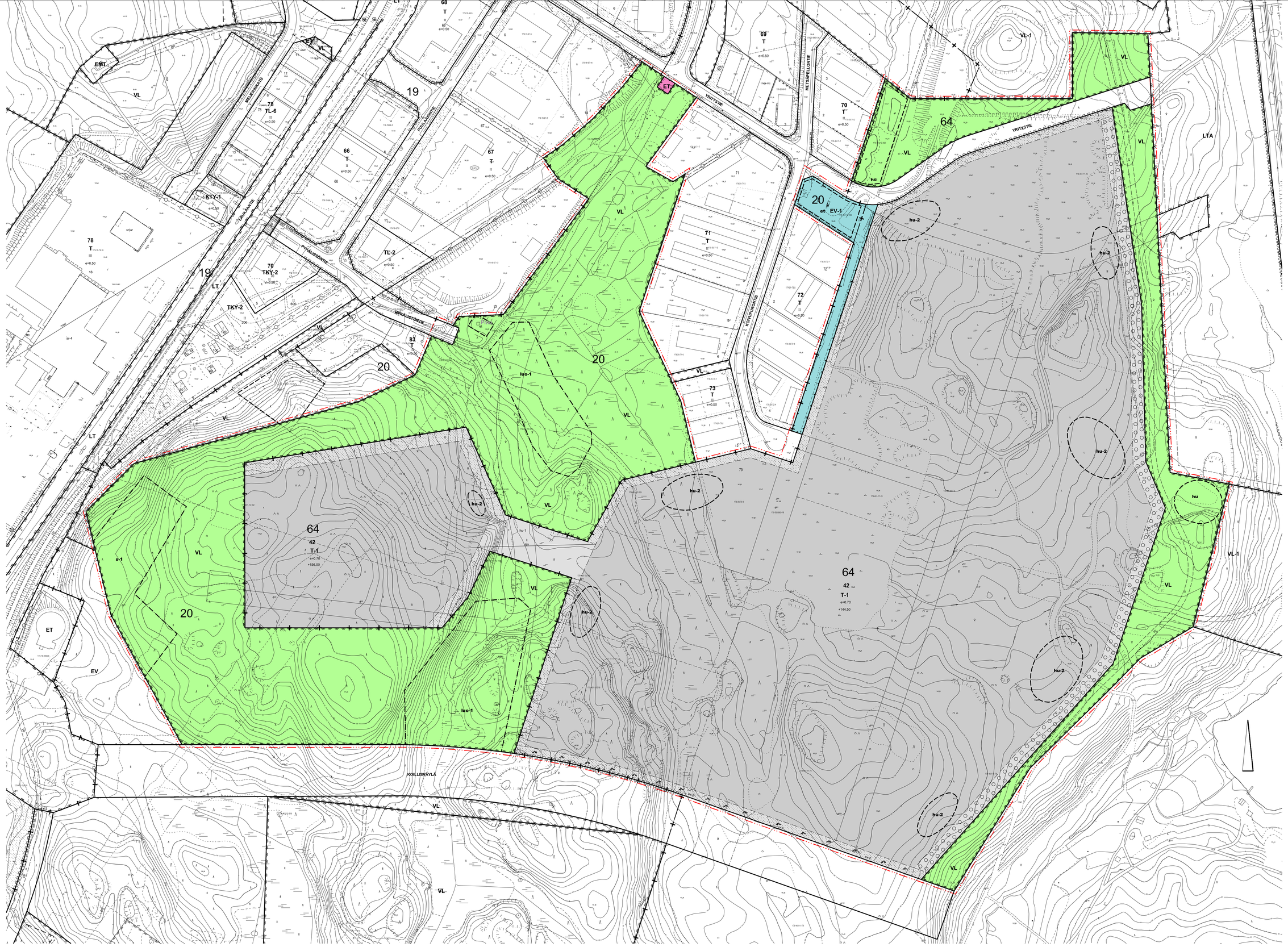

1:2000

0 50 100 200

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

T-1 Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa muun muassa datakeskusrakennuksia ja energiahuoltoon liittyviä rakennuksia. Lisäksi alueelle saa rakentaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia oheistoimintoja, kuten jäähdytysratkaisuja, varavoimalaitoksia ja niiden vaatimia polttoainevarastoja, sekä teknisen huollon rakennuksia. Alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitukseen liittyviä toimistotiloja enintään 10% tontille rakennettavasta rakennusoikeudesta.

VL Lähivirkistysalue.

ET Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue. Alueelle saa sijoittaa matkaviestinverkon mastoja.

EV-1 Suojaviheralue. Alueelle saa sijoittaa hulevesien käsittelyn vaatimia rakenteita. Alueen toteutuksessa tulee varmistaa, että hulevesi- ja pintatulvareitiltä vesi pääsee virtaamaan esteettä alueen läpi virkistysalueella sijaitseviin hulevesijärjestelmiin.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kaupunginosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

64 Kaupunginosan numero.

42 Korttelin numero.

2 Tontin numero.

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

e = 0.70 Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

+144.50 Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.

Rakennusala.

t Rakennusala, jolle ei saa sijoittaa polttoainevarastoja tai varavoimalaitoksia.

et Ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden rakennusala. Alueelle saa sijoittaa matkaviestinverkon mastoja.

ev-2 Ohjeellinen alueen osa, jolle voidaan sijoittaa maisemavalleja tonttiliittymän näkemäalueet huomioon ottaen.

hu Hulevesien viivytykseen ja poisjohtamiseen tarkoitettu alueen osa. Viivytysrakenteen suunnitellussa on kiinnitettävä erityistä huomiota purkuvirtaamaan luonnonuomien ja Ankeriasjärven suuntaan tulvariskien hillitsemiseksi. Sijainti on ohjeellinen.

hu-1 Alueen osa, jolle tulee toteuttaa ajoyhteyden alittava rumpu luontoarvojen ja piennisäkkäiden liikkumisen turvaamiseksi.

hu-2 Alueen osa, jolle voidaan sijoittaa hulevesien viivytykseen ja käsittelyyn liittyviä rakenteita ja laitteita. Sijainti on ohjeellinen.

ur Ulkoilureitti, sijainti on ohjeellinen.

ajo Ajoyhteydelle varattu alueen osa, sijainti on ohjeellinen.

Ohjeellinen istutettava alueen osa.

m Ohjeellinen alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita käyttäen kotimaisia luonnonlajeja tonttiliittymän näkemäalueet huomioon ottaen.

Ohjeellinen alueen osa, jolle on istutettava puista ja pensaista tiheä reunavyöhyke. Luiskat tulee toteuttaa niin, että niihin pystyy istuttamaan puustoa. Alue tulee maisemoida virkistyskäyttö ja luontoarvot huomioon ottaen käyttäen kotimaisia luonnonlajeja.

Katu.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

s-1 Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Puusto tulee säilyttää tai hoitaa sitä niin, että liito-oravan pesäpuut, niitä suojaavat puut sekä ruokailemisen ja liikkumisen kannalta riittävä puusto säilytetään.

luo-1 Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jonka luontoarvojen ominaispiirteiden säilyminen ja vesitalous tulee turvata alueen käytössä ja suunnittelussa. Kohteiden yksityiskohtaisemmat kuvaukset ovat kaavaselostuksen liitteenä.

PYSÄKÖINTI JA LIIKENNE

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:
- 1 ap/2000 datakeskushallin ja vastaavan tilan kerrosalaneliömetriä
- 1 ap/200 varastotilan kerrosalaneliömetriä
- 1 ap/100 teollisuustilan kerrosalaneliömetriä
- 1 ap/80 toimistotilan kerrosalaneliömetriä

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:
- 1 pp/4000 datakeskushallin ja vastaavan tilan kerrosalaneliömetriä
- 1 pp/1000 teollisuustilan kerrosalaneliömetriä
- 1 pp/80 toimistotilan kerrosalaneliömetriä

Pyöräpaikkojen tulee olla helppokäyttöisiä ja sijaita maantasosta helposti saavutettavissa. Paikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus. Vähintään 30 % pyöräpaikoista tulee sijoittaa katettuun ja lukittavaan tilaan.

Merkityn rakennusoikeuden lisäksi toteutettavien rakenteellisten pysäköintitilojen tai sisäisten teknisten kerrosten kerrosalat eivät mitoita auto- ja pyöräpaikkoja.

Korttelialueella tulee järjestää ja sallia ajoyhteydet sekä pelastustiet muodostettaville tonteille. Ajoyhteydet ja pelastustiet tulee yhteensovittaa liikenteellisesti toimivaksi kokonaisuudeksi.

RAKENTAMISTAPA

Rakennusten ja rakennelmien tulee muodostaa arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan, korkeudeltaan ja väritykseltään yhtenäinen, laadukas ja maisemaan sopiva kokonaisuus. Rakennusten ja rakennelmien värityksessä tulee käyttää luonnonympäristöön sopivia murrettuja sävyjä. Laajojen pintojen värityksessä ei sallita kirkkaita värisävyjä eikä puhtaan valkoista.

Rakennusten pitkiä julkisivuja tulee rytmittää materiaalin, värityksen, aukotuksen tai vastaavien keinojen avulla.

Rakennusten ja rakennelmien julkisivut eivät saa olla laaja-alaisesti heijastavaa materiaalia, kuten lasia, lintujen törmäysriskin takia. Lasipintoja voidaan käyttää, jos lasit on kuvioitu tai lasien edessä on rakenne-elementtejä törmäysriskin vähentämiseksi.

Rakennusten laadukkuuden ja maisemaan sopivuuden arvioi rakentamislupavaiheessa kaupunkikuvatoimikunta.

Itäisellä rakennusalalla rakennusten katoille voidaan sijoittaa varavoimalaitoksia, piippuja, melusuojarakenteita ja muita taloteknisiä rakenteita tai laitteita. Läntisellä rakennusalalla rakennusten katoille voidaan sijoittaa melusuojarakenteita ja muita taloteknisiä rakenteita tai laitteita.

Merkityn rakennusoikeuden estämättä sallitaan pysäköintitilojen sekä rakennusten sisäisten teknisten kerrostasojen rakentaminen.

Rakennusten räystäskorkeus maanpinnantasosta mitattuna saa olla itäisellä rakennusalalla enintään 27 metriä, ja läntisellä rakennusalalla 17 metriä. Rakennusten korkeus kattorakennelmineen ja piippuineen saa olla itäisellä rakennusalalla enintään 33 metriä. Rakennusten korkeus kattorakennelmineen saa olla läntisellä rakennusalalla enintään 20 metriä.

VALAISTUS

Rakennusten julkisivuvalaistus ja piha-alueiden valaistus tulee suunnitella kohteen maisemallinen vaikutus, ominaispiirteet ja käyttötarkoitus huomioon ottaen. Ulkovalaistus sekä valomainokset eivät saa aiheuttaa häikäisyä tai valohäiriötä ympäristöön.

Julkisivujen ulkovalaistussuunnitelman tulee sisältää pimeän ajan havainnekuva. Rakentamislupa-asiakirjoihin tulee liittää ulkovalaistussuunnitelma, jonka on laatinut ammattitaitoinen ja kokenut valaistussuunnittelija.

PIHA-ALUEET JA MAASTONMUOTOILU

Korttelialueelle rakennettavat luiskat sekä maa- ja louhepengerrykset tulee maisemoida ja istuttaa maata sitovalla kasvillisuudella. Alueen rakentamisesta muodostuvat puhtaat maamassat tulee ensisijaisesti käsitellä ja maisemoida korttelialueella.

Läpäiseviä tai puoliläpäiseviä pintoja (esim. istutusalueita, viherkattoja) tulee olla vähintään 30 % korttelin pinta-alasta, poisluettuna lastaus- ja purkualueiden piha-alueet.

Virkistysalueeseen rajautuvien tonttien ja tontinosien istutukset tulee suunnitella siten, että korttelialue liittyy mahdollisimman luonnollisesti viereiseen viheralueeseen.

Rakentamislupa-asiakirjoihin tulee liittää pihasuunnitelma, jonka on laatinut ammattitaitoinen ja kokenut pihasuunnittelija, esim. maisema-arkkitehti tai suunnitteluhortonomi.

Korttelialueella on ennen rakentamistoimenpiteitä tehtävä maaperätutkimukset ja ne on liitettävä perustamissuunnitelmineen rakentamislupa-asiakirjoihin.

Ulkovarastointi sallitaan vain näkösuojan antavan aitauksen sisäpuolella.

MELUN- JA TÄRINÄNSUOJAUS

Korttelialueen toiminnasta mahdollisesti aiheutuvaa melua tulee torjua siten, että melutaso lähialueen asuin- ja lomarakennusten sisätiloissa ja ulko-oleskelualueilla ei ylitä valtioneuvoston asettamia melun ohjearvoja. Toimintaan liittyvä meluselvitys tulee esittää rakentamisluvan yhteydessä.

Korttelialueella sallitaan melusuojarakenteet. Melusuojarakenteet tulee sovittaa maisemaan ja ympäristöön.

Toteutusvaiheen suunnittelussa tulee tarvittaessa ottaa huomioon rataliikenteestä aiheutuvan tärinän vaikutukset.

HULE- JA SAMMUTUSJÄTEVEDET

Ennen rakennushankkeen maanrakennustöiden aloittamista, tulee hankkeesta laatia hulevesien hallinta- ja johtamissuunnitelma sekä työmaavesien hallintasuunnitelma. Hulevesien hallinta- ja johtamissuunnitelmassa tulee turvata luo-1-alueita ja Ankeriasjärveä koskevien valuma-alueiden luonnolliset virtaamat ja vesitase.

Työmaavesien hallintasuunnitelmassa työmaavedet tulee viivyttää ja käsitellä tontilla siten, että tontilta purettava vesi ei heikennä vastaanottavan vesistön vedenlaatua tai aiheuta luo-1-alueiden vesitalouden, pohjaveden tai muun ympäristön pilaantumisen vaaraa tai haittaa rakennetun ympäristön rakenteille. Suunnitelmassa tulee ottaa huomioon korttelialueen rakentamisen vaiheistus sekä alueen esirakentamiseen, välivarastointiin ja maanläjitykseen liittyvät vaikutukset hulevesien ohjautumiseen.

Pohjaveden laadulle vaarallisten aineiden varastot ja niiden laitteet on varustettava asianmukaisilla suojalaitteilla. Teollisuuden lastaus- ja purkualueet on eristettävä vettä läpäisemättömällä materiaalilla. Teollisuuden lastaus- ja purkualueiden sekä varavoimalaitoksia ympäröivän alueen hulevedet tulee ohjata öljynerotusjärjestelmän kautta.

Korttelista 42 tulevia hulevesiä tulee viivyttää korttelialueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 2 m3/100 m2 vettä läpäisemätöntä pintaa kohti. Viherkatot lasketaan läpäiseviksi pinnoiksi. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja ylivuoto tulee suunnitella niin, ettei se aiheuta eroosiovaurioita. Viivyttävän rakenteen tulee olla sellainen, ettei se tyhjene alle 6 tunnissa täyttymisestään. Viivytysrakenteesta yleiselle alueelle purkavan putken halkaisija saa olla enintään 160 mm.

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

Sammutusjätevedet tulee ohjata korttelialueella oleviin erillissäiliöihin tai läpäisemättömiin viivytysrakenteisiin. Mikäli sammutusjätevedet ohjataan hulevesien viivytykseen, tulee viivytysratkaisu olla suljettavissa korttelialueelle.

Korttelialueella hulevesien hallintajärjestelmien suunnittelussa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon sammutusjätevedet ja niiden talteenotto viranomaisten vaatimusten mukaisesti.

YLEISMÄÄRÄYKSET

Korttelialueen rakentaminen ja toiminta ei saa aiheuttaa eroosioriskiä korttelialuetta rajaaville luiskarakenteille.

Alueelle sijoitettavat datakeskusrakennukset tulee toteuttaa siten, että niiden hukkalämpö on mahdollista kierrättää kaukolämpöverkossa.

Padotuskorkeuden alapuolelle jäävien tilojen viemäröinti tulee järjestää kiinteistökohtaisin pumppaamoin.

Tämän asemakaavan alueella on laadittava erillinen tonttijako.

JYVÄSKYLÄN KAUPUNKI

Itäinen Seppälänkangas

Asemakaavan laajennus koskee:
64. KAUPUNGINOSAA

Asemakaavan muutos koskee:
19. KAUPUNGINOSAN VIRKISTYS- JA ERITYISALUETTA
20. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 73 TONTTIA 3, KORTTELEITA 81-82, KORTTELIN 83 TONTTIA 3 SEKÄ KATU- JA VIRKISTYSALUETTA,
64. KAUPUNGINOSAN KORTTELEITA 37-41 SEKÄ KATU-, VIRKISTYS- JA ERITYISALUETTA

Asemakaavan laajennuksella ja muutoksella muodostuu:
20. KAUPUNGINOSAN KATU-, VIRKISTYS- JA ERITYISALUETTA,
64. KAUPUNGINOSAN KORTTELI 42 SEKÄ KATU-, VIRKISTYS- JA ERITYISALUETTA

Käsittelyt:		Korjaukset:
Ltk 27.05.2025		18.12.2025
MRA 30 näht. 06.06.2025		
Näht.olo päättyy 10.08.2025		
Ltk 13.01.2026		

KAAVOITUS

Kaupunginarkkitehti

Suunn. Jyrki Arasalo — Arkisto n:o

Suunn.avust. Noora Kokkinen — Pvm 18.12.2025

Leila Strömberg

Pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Jyväskylässä 9.10.2024

Mittauspäällikkö

Ari Heinonen