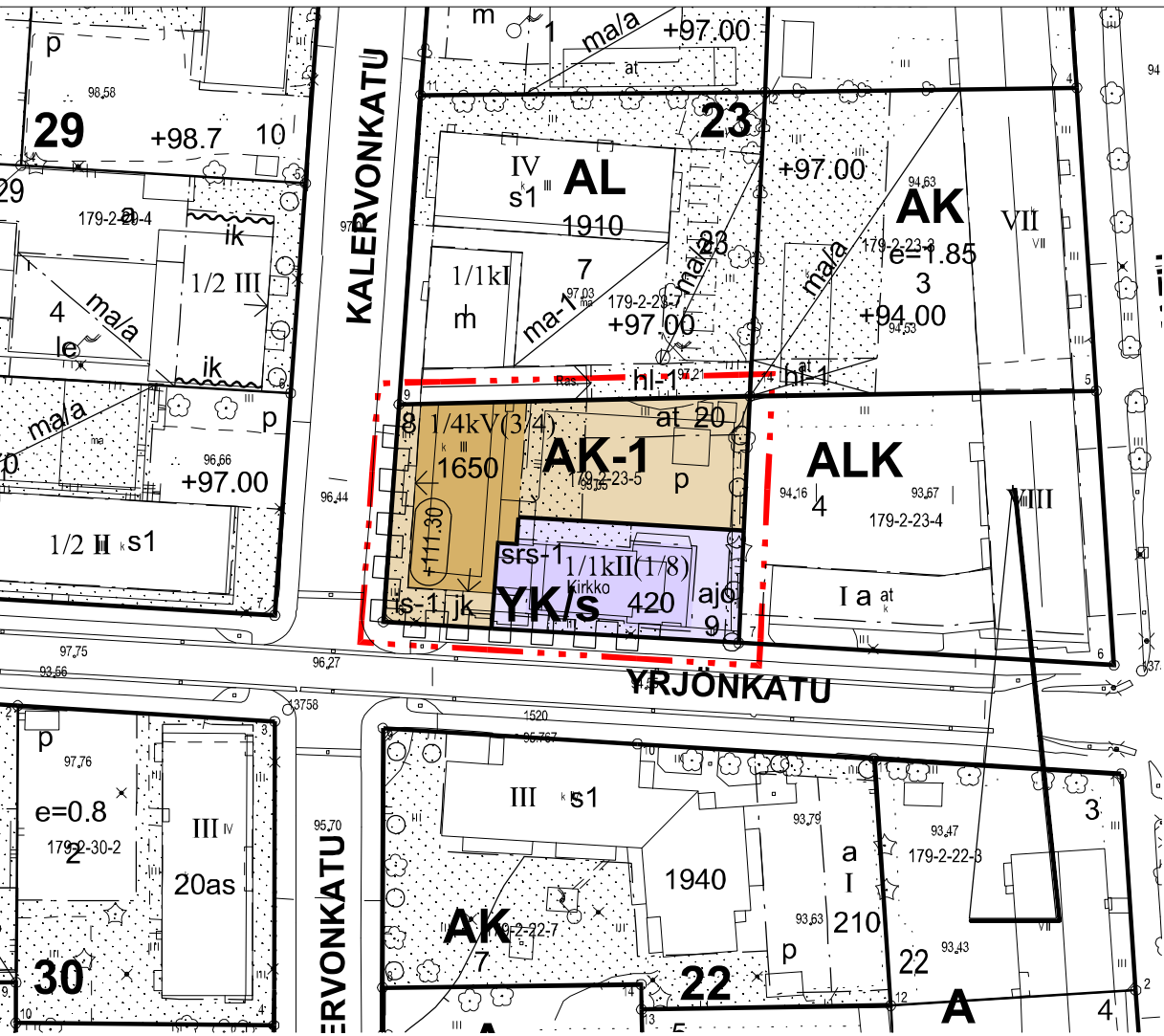


ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

|                                                         |                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| AK-1                                                    | Asuinkerrostalojen korttelialue, jolla maantasokerrokseen saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja. Korttelialue kuuluu maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (2. kaupunginosan kerrostalokortteilit). |
| YK/s                                                    | Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Korttelialue kuuluu maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (2. kaupunginosan kerrostalokortteilit).      |
| <div><div></div></div>                                  | 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.                                                                                                                                                                               |
| <div><div></div></div>                                  | Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.                                                                                                                                                                                       |
| <div><div></div></div>                                  | Osa-alueen raja.                                                                                                                                                                                                               |
| <div><div></div></div>                                  | Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.                                                                                                                                                                                        |
| <div><div></div></div>                                  | Tontin raja.                                                                                                                                                                                                                   |
| 2                                                       | Kaupunginosan numero.                                                                                                                                                                                                          |
| 23                                                      | Korttelin numero.                                                                                                                                                                                                              |
| 11                                                      | Tontin numero.                                                                                                                                                                                                                 |
| 1650                                                    | Rakennusoikeus kerrosalaneliometreinä.                                                                                                                                                                                         |
| V                                                       | Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.                                                                                                                              |
| V (3/4)                                                 | Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.                                |
| 1/4 k V                                                 | Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.                                                     |
| <div><div>+111.30</div></div>                           | Ylimmän täyden kerroksen räystäskorko Kalervonkadun puolella.                                                                                                                                                                  |
| <div><div></div></div>                                  | Rakennusala.                                                                                                                                                                                                                   |
| <div><div>at</div></div>                                | Rakennusala, jolle saa rakentaa auton säilytyspaikan ja talousrakennuksen.                                                                                                                                                     |
| <div><div></div></div>                                  | Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.                                                                                                                                                      |
| <div><div></div></div>                                  | Istutettava alueen osa.                                                                                                                                                                                                        |
| <div><div>is-1</div></div>                              | Katuympäristön kannalta tärkeä kadunvarsiapiha, jolle tulee istuttaa monilajista kasvillisuutta.                                                                                                                               |
| <div><div></div><div></div><div></div><div></div></div> | Säilytettävä puurivi. Kuntokartoituksen perusteella huonokuntoiseksi todettu puu voidaan kaataa, ja sen tilalle on istutettava suureksi kasvava havupuu (taimen korkeus vähintään 100-125 cm).                                 |
| <div><div></div></div>                                  | Ajoyhteydelle varattu alueen osa.                                                                                                                                                                                              |
| <div><div>jk</div></div>                                | Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.                                                                                                                                                                             |
| <div><div>p</div></div>                                 | Pysäköimispaikka.                                                                                                                                                                                                              |
| <div><div></div><div></div><div></div><div></div></div> | Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.                                                                                                                                                       |

srs-1

Laki rakennusperinnön suojelusta mukaisella päätöksellä (Ympäristöministeriö 14.12.2022) suojeltu rakennus, rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen korjaus- ja muutostöissä on noudatettava suojelupäätöstä ja siihen sisältyviä suojelumääräyksiä. Rakentamislupaa vaativista toimenpiteistä on pyydettävä lausunto museovirastolta ennen luvan myöntämistä.

PYSÄKÖINTI JA LIIKENNE

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:  
- 1 ap/140 asuinkerrosalaneliometriä  
- 1 ap/130 liike- ja toimistotilan kerrosalaneliometriä  
- 1 ap/200 kirkkorakennuksen kerrosalaneliometriä

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 edellyttämiä autoipaikoista, kuitenkin aina vähintään viisi (5) autopaikkaa. Sitoutuminen yhteiskäyttöautopalveluun osoitetaan sopimuksin kaupungin määrittelemien sopimusehtojen mukaisesti rakentamislupaa haettaessa vähintään 10 vuoden ajaksi. Sopimuksilta edellytettävä sisältö ja ehdot ovat kaavaselostuksen liitteenä. Yhteiskäyttöautoilla tulee olla sähköautojen latauspisteet.

Polkupyörien pysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:  
- 1 pp/30 asuinkerrosalaneliometriä  
- 1 pp/100 liike- ja toimistotilojen kerrosalaneliometriä

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

YK/s-tontilla polkupyörien pysäköinti (määrä, mitoitus, sijainti) tulee sovittaa rakennettuun kulttuuriympäristöön sen arvot huomioon ottaen.

RAKENTAMISTAPA

Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealaatuisia. Uusien rakennusten julkisivut on rakennettava siten, että ne sopeutuvat yhteen tontilla 2-23-9 kohdamerkinnällä suojeltavaksi osoitetun rakennuksen (katolinen kirkko) kanssa julkisivun rakennusaineen, mittasuhteiden, pintojen ja värtäksen osalta.

Uudisrakennuksen julkisivumateriaalina tulee olla vaalea paikalla muurattu tiili tai rappaus. Julkisivumateriaalia tulee käyttää selkeänä ja yhtenäisenä pintana sokkelista ylimmän täyden kerroksen räystääslinjaan saakka. Sisäänvedetyn ylimmän kerroksen julkisivumateriaalin tulee olla sama kuin katemateriaali, tumman ruskea konesaumattu pelti. Näkyviä elementtisaumoja ei sallita. Eri aineisia tai värisiä tehostekenttiä ei sallita.

Uudisrakennuksen pohjoissuuntainen pääty tulee toteuttaa umpinaisena.

Uudisrakennuksen ikkuna-aukotuksen (koko ja mittasuhteet) tulee tukea julkisivujen vaakasuuntaista arkkitehtuuria. Ikkunoiden ja katujen puolella parvekkeiden tulee muodostaa ryhdikäs ja nauhamainen kokonaisuus.

Uudisrakennuksen parvekkeet tulee toteuttaa Kalervonkadun ja Yrjönkadun suuntaisilla julkisivuilla sisäänvedettyinä. Kadun puoleisilla julkisivuilla parvekkeitaideiden tulee olla osittain umpinaisia, niin että muodostuu nauhamainen kokonaisuus.

Uudisrakennuksen kattomuotona tulee olla havainnekuviissa esitetyn mukainen voimakkaasti epäsymmetrinen harjakatto. Ylimmän kerroksen sisäänveto on Kalervonkadun puolella. Katemateriaalin tulee olla konesaumattua peltiä ja väriltaan tumman ruskea. Katemateriaalin tulee laskea myös rakennuksen päädyissä räystääslinjaan siten, että koko ylin kerros jää vesikatteen verhoilemaksi. at-merkinnällä osoitettulla rakennusosalalla rakennuksiin ja/tai katoksiin tulee tehdä viherkatto.

Mahdolliset ilmanvaihтокonehuoneet tulee sijoittaa vesikattolinjan alapuolelle ullakotiltaan. Teknisten laitteiden toiminnan kannalta välttämättömät näkyvät osat julkisivuilla tai katoilla tulee sovittaa osaksi rakennuksen ulkoarkkitehtuuria. Katolle tulevien laitteiden sijainti, koko ja ulkoasu tulee erikseen hyväksyttää rakennusluvan yhteydessä.

Mikäli olemassa oleva rakennus tontilla 2-23-8 säilytetään, julkisivua koskevia määräyksiä ei tarvitse noudattaa. Korotus- ja laajennusosien tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealaatuisia sekä väreiltään, muodoltaan ja mittasuhteiltaan rakennuksen säilyvään osaan ja ympäristöön soveltuvia.

Asemakaavasta on laadittu toteutusta ohjaavia havainnekuvia (kaavaselostuksen liite), joissa on esitetty tulkinta rakennusten ulkoasua koskevista asemakaavamääräyksistä.

PIHA-ALUEET JA MAASTONMUOTOILU

Leikki- ja oleskelualueita tulee varata vähintään 10 neliometriä 100 asuinkerrosalaneliometriä kohti.

Tonttia ei saa aidata.

Piha tulee suunnitella ja toteuttaa laadukkaaksi, viihtyisäksi ja toimivaksi kokonaisuudeksi. Pihan tulee olla yleisimeitään vihreä.

Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä leikkipaikkoina, kulkuteinä tai pysäköintiin, on istutettava käyttäen kerroksellista kasvillisuutta (esim. suuria, keskikokoisia ja pieniä puita, pensaita, köynnöksiä ja maanpeitekasveja). Kaavaan merkityn puurivin lisäksi AK-1- tontille tulee istuttaa vähintään yksi suuri kokoiseksi kasvava puu.

Piha-alueiden valaistuksen tulee olla häikäisemätöntä ja alaspäin suunnattua.

Kadunvarsien etupihojen suunnitteluun ja lajivalintoihin on annettu ohjeita Alakaupungin kehittämisperiaatteeseen kuuluvassa kadunvarsipihojen suunnitteluohjeessa (kaavaselostuksen liite).

Rakentamislupa-asiakirjoihin tulee liittää kohteen vaatimustason mukainen pihasuunnitelma. Pihasuunnitelman laatijan tulee olla ammattitaitoinen ja kokenut suunnittelija, esim. maisema-arkkitehti tai suunnitteluhortonomi.

HULEVESI

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 hulevesivirtaama on yli 22 litraa sekunnissa (l/s), tulee hulevesiä viivyttaa tontilla. Rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää kiinteistölle rakennettavaksi hulevesien viivytysjärjestelmän myös pienemmällä virtaamalla. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Viivytävän rakenteen tulee olla sellainen, ettei se tyhjene alle 0,5 tunnissa täyttymisestään (mitoitussade 216 l/s/ha, 10 min kesto).

YLEISMÄÄRÄYKSET

Asuntojen huoneistoalan keskipinta-alan tulee olla tonttikohtaisesti tarkasteltuna vähintään 45 neliometriä.

Tontille 2-23-8 tulee toteuttaa liike- tai toimistotiloja yhteensä vähintään 40 kerrosalaneliometriä. Tilaan tulee olla sisäänkäynti maantasosta.

Tontilla 2-23-8 tulee varata yksi liikuntaesteiselle mitoitettu autopaikka tontin 2-23-9 käyttöön.

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

Padotuskorkeuden alapuolelle jäävien tilojen viemäröinti tulee hoitaa kiinteistökohtaisin pumppaamoin.

Sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.



JYVÄSKYLÄN KAUPUNKI

Yrjönkatu 36

Asemakaavan muutos koskee:

2. KAUPUNGINOSAN  
KORTTELIN 23  
TONTTIA 5

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

2. KAUPUNGINOSAN  
KORTTELIN 23  
TONTIT 8 JA 9

Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

|                             |                             |             |
|-----------------------------|-----------------------------|-------------|
| Käsittelyt:                 |                             | Korjaukset: |
| Ltk 27.05.2025              | Näht.olo päättyy 20.10.2025 | 26.8.2025   |
| MRA 30 näht. 06.06.2025     | Ltk 16.12.2025              | 03.12.2025  |
| Näht.olo päättyy 31.07.2025 | Kh 12.1.2026                |             |
| Ltk 08.09.2025              | Kv 26.1.2026                |             |
| AKL 65 näht. 19.09.2025     |                             |             |

| KAAVOITUS                  |             |            | Kaupunginarkkitehti |
|----------------------------|-------------|------------|---------------------|
| Suunn. Virva Hannula       | Arkisto n:o | 02:124     |                     |
| Suunn.avust. Outi Hänninen | Pvm         | 03.12.2025 | Leila Strömberg     |

Pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Jyväskylässä 07.04.2025 Mittauspäällikkö

Ari Heinonen