



Kurjenkuja 2

Asemakaavaselostus
Kaavatunnus 16:152

15.9.2025

JYVÄSKYLÄ



SISÄLLYSLUETTELO

1	TIIVISTELMÄ	3
1.1	Kaava-alue	3
1.2	Tiivistelmä asemakaavasta	3
1.3	Kaavaprosessin vaiheet	3
1.4	Yhteystiedot	4
2	TAVOITTEET	4
2.1	Suunnittelun tarve ja käynnistäminen	4
2.2	Tavoitteet	4
3	LÄHTÖKOHDAT	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.2	Suunnittelutilanne	5
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	8
4.1	Aloituskvaihe	8
4.2	Luonnosvaihe	8
4.3	Ehdotusvaihe	11
4.4	Hyväksymisvaihe	13
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	13
5.1	Kaavaratkaisun yleiskuvaus	13
5.2	Aluevaraukset	13
5.3	Kaavaratkaisun perustelut	14
5.4	Vaikutusten arviointi	14
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	15
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	15
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	15
6.3	Toteutuksen seuranta	15

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

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

1 Tiivistelmä

1.1 Kaava-alue



Suunnittelualue on rajattu kuvaan viitteellisesti.

Asemakaavan muutos koskee 16. kaupunginosan korttelin 33 tonttia 10 sekä katu- ja pysäköinti- aluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 16. kaupunginosan korttelin 33 tontti 11 sekä katu- ja pysäköinti- aluetta.

Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

1.2 Tiivistelmä asemakaavasta

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuinkerrostalojen toteuttaminen purkavalla täydennysrakentamisella.

Asemakaavassa suunnittelualueelle esitetään kahta viisikerroksista asuinkerrostaloa Halssilaan Vaajakoskentien varteen.

1.3 Kaavaprosessin vaiheet

Aloitusvaihe

- Kaavoituksen vireilletulosta tiedotettiin sanomalehti Keskisuomalaisessa 28.6.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) julkaistiin kaavan verkkosivulla.

Luonnosvaihe

- Asemakaavan muutosluonnos kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 21.1.2025.
- Asemakaavaluonnos MRA 30§:n mukaisesti nähtävillä 31.1.–3.3.2025 välisen ajan.

- Luonnosvaiheen asukastilaisuus järjestettiin 13.2.2025.

Ehdotusvaihe

- Asemakaavan muutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 6.5.2025.
- Asemakaavan muutosehdotus AKL 65§:n mukaisesti nähtävillä 16.5.–16.6.2025.

Hyväksymisvaihe

- Asemakaavan muutosehdotus kaupunginhallituksen käsittelyssä 15.9.2025.
- Asemakaavan muutosehdotus hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa xx.x.2025.

1.4 Yhteystiedot

Oona Peuhkuri, Kaavoitusarkkitehti

Jyväskylän kaupunki

Asemakaavoitus

Postiosoite: PL 233, 40101 Jyväskylä

Käyntiosoite: Hannikaisenkatu 17

Puh. 040 822 5701

Sähköpostiosoite: oona.peuhkuri@jyvaskyla.fi

2 Tavoitteet

2.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen

Asemakaavan muutos laaditaan yksityisen hakijan aloitteesta. Asemakaavan muutos on käynnistetty, jotta mahdollistetaan kahden asuinkerrostalon toteuttaminen purkavalla täydennysrakentamisella.

2.2 Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa tontin kehittäminen purkavalla täydennysrakentamisella.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Suunnittelualue sijaitsee Halssilan alueella noin kahden kilometrin päässä keskustasta. Suunnittelualueen rajaa koillisen puolella Vaajakoskentie. Suunnittelualueen lähiympäristössä on kerrostaloja ja rivitaloja. Peruskoulu ja päiväkoti sijaitsevat alle 1,5 kilometrin päässä. Lähikauppa sijaitsee noin 1,2 kilometrin päässä. Lähin bussipysäkki sijaitsee tontin edessä Vaajakoskentien varressa.

Kaavamuutosalueeseen kuuluvan tontin pinta-ala on 2925m² ja LP-alueen pinta-ala on 2644m². Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 1973 toimistoksi rakennettu kerrostalo, joka on laajennettu ja muutettu asumiskäyttöön 90-luvulla. LP-alue palvelee yleisen pysäköinnin lisäksi korttelin 33 tontteja 10, 124 ja 125.

Maanpinta viettää alas lounaaseen päin. Tontilla on noin kolmen metrin korkeusero. Tontilla on kookasta puustoa. Alueella on kunnallistekniikkaa, kuten kaukolämpö-, vesi-, ja viemäri- teleliikenne ja sähköverkostoa. Alue kuuluu vesihuollon toiminta-alueeseen.



3.1.1 Maanomistus

Kaavamuutosalueen tontti on yksityisessä omistuksessa ja pysäköintialue kaupungin omistuksessa.

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:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

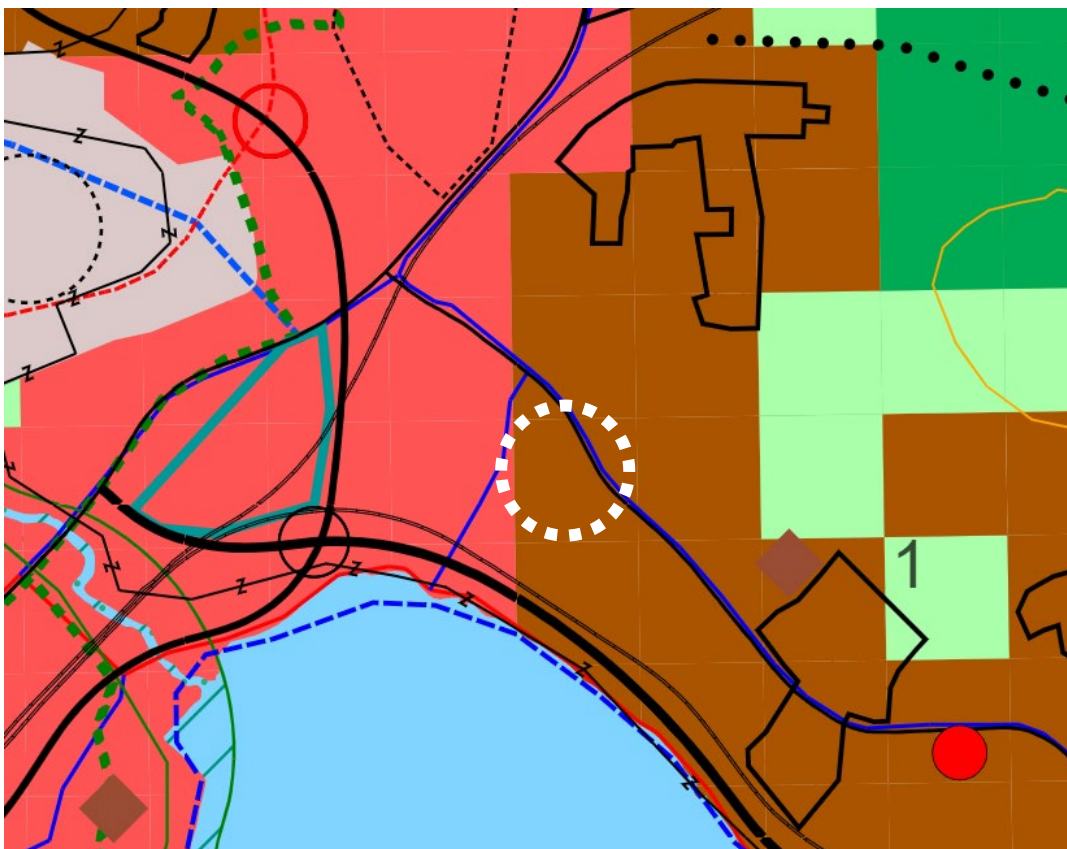
2. Tehokas liikennejärjestelmä
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Maakuntakaava

Alueella on voimassa maakuntavaltuuston 1.12.2017 hyväksymä Keski-Suomen maakuntakaava, joka on tullut voimaan 26.1.2018. Suunnittelualue kuuluu seudullisesti merkittävään tiivistettävään taajamaan sekä kulttuuriympäristön vetovoima-alueeseen.

Yleiskaavat

Jyväskylän oikeusvaikutteinen yleiskaava on hyväksytty 10.11.2014 ja tullut voimaan 25.11.2016. Suunnittelualue on kestävä liikumisen taajama-alue. Alue kuuluu ensisijaiseen rakentamisen kohdentamisvyöhykkeeseen, jolla tehokas ympäristöönsä sopiva täydennysrakentaminen ja uudis- aluerakentaminen on erityisen suotavaa.

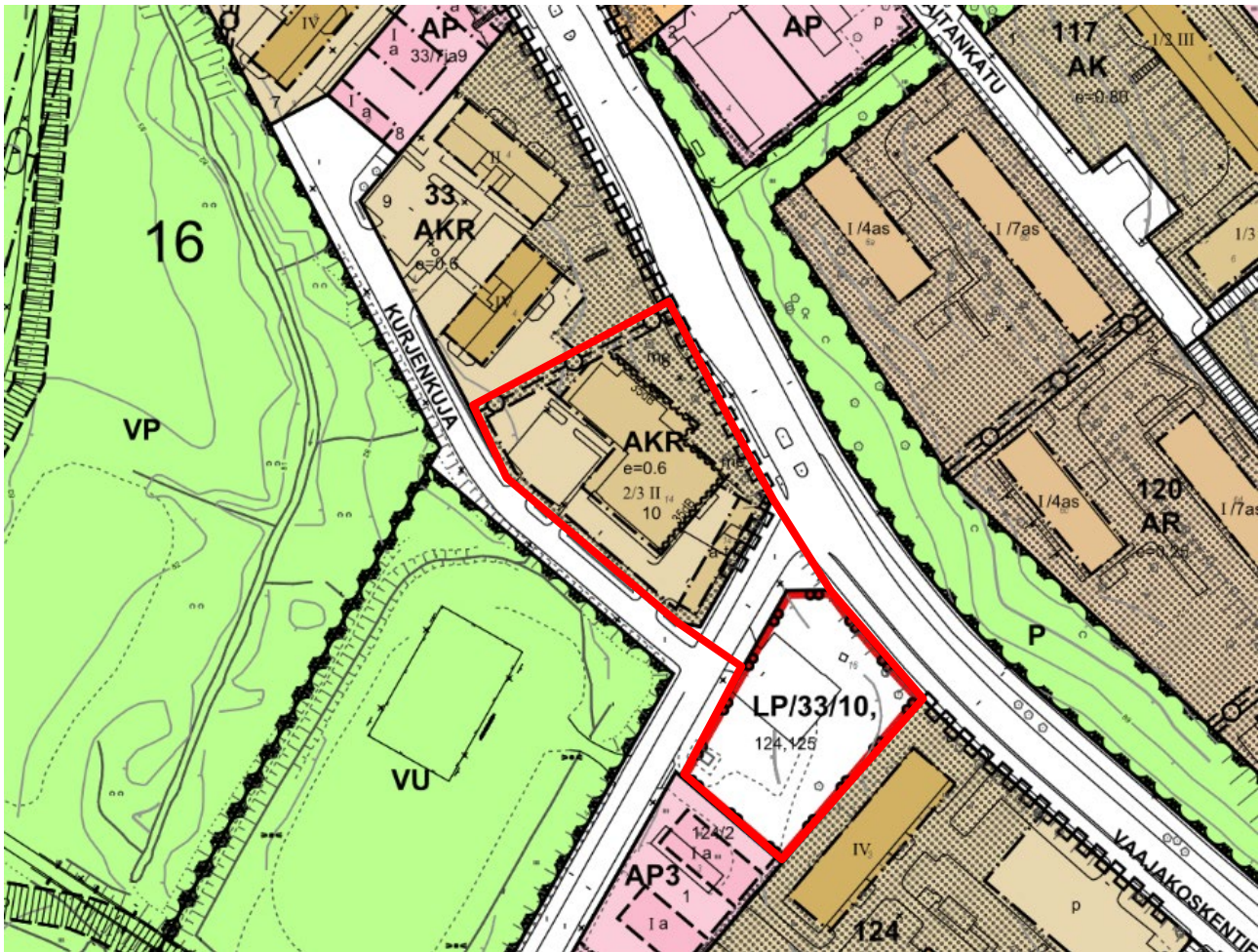


Ote yleiskaavasta

Voimassa olevat asemakaavat

Alueen voimassa oleva asemakaava on hyväksytty 7.6.1994. Kaavassa suunnittelualue on asuin-kerrostalojen ja rivitalojen korttelialuetta (AKR) sekä yleistä pysäköintialuetta (LP). Tontin kerros-luku on 2/3 II ja tonttitehokkuusluku 0.6 eli rakennusoikeutta on 1755 kerrosalaneliömetriä. Rakennuksen Vaajakoskentien puoleisilla julkisivuilla on merkintä 35 dB, joka osoittaa rakennusalan

sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB (A).



Ote ajantasa-asemakaavasta

Lähiympäristön kaavatilanne

Suunnittelualueen lähiympäristössä on asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueita (AKR, AR) sekä virkistysaluetta (VP, VU, P).

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:

- 1) Aaltojen lailla rakennamme kaupunkiympäristöä ihmisläheiseksi, huomioimalla maiseman ja historian arvot uudisrakentamisessa sekä teemme laadusta ymmärrettävää.
- 2) Viihtyisäksi koko kylän voimin pääsemme luontopohjaisiin ratkaisuihin, ihmisiä liikuttavalla ja hyvinvointia luovalla ympäristöllä sekä avaamalla kaupunkisuunnittelua asukkaille.
- 3) 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 resurssiviisautusvision mukaisesti päästötön, jätteen ja ylikulutuksen kestävä 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

Alueelle laaditut selvitykset ja suunnitelmat

- Uudisrakentamisen suunnittelu (Arkkitehtipalvelu Oy)
- Meluselvitys (WSP)

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Aloitusvaihe

Asemakaavan muutokseen on ryhdytty yksityisen hakijan aloitteesta. Kaavamuutoshakemus on saapunut 5.3.2024. Aloituskokous on pidetty 8.4.2024.

Asemakaavan muutos ilmoitettiin vireille sanomalehti Keski-Suomalaisessa 28.6.2024.

4.2 Luonnosvaihe

4.2.1 Kaavaluonnoksen valmistelu

Kaavan luonnosvaiheessa on tutkittu rakennusten sijoittelua ja massoittoa sekä keskusteltu mm. pihan toimintojen järjestelystä ja siitä, että miten rakennukset sopeutuisivat ympäristöönsä. Kaavaluonnoksessa tontille osoitettu rakennusoikeus 4000 kerrosalaneliömetriä jakautuu kahdelle rakennusosalalle.

Luonnosvaiheessa suunnittelualueelle on laadittu asemapiirrostopien tarkastelu toteutettavasta hankkeesta. Kaavaluonnos on valmisteltu hankkeen suunnitelmiin pohjautuen huomioon ottaen suunnittelualueen muut reunaehdot ja lähtökohdat.

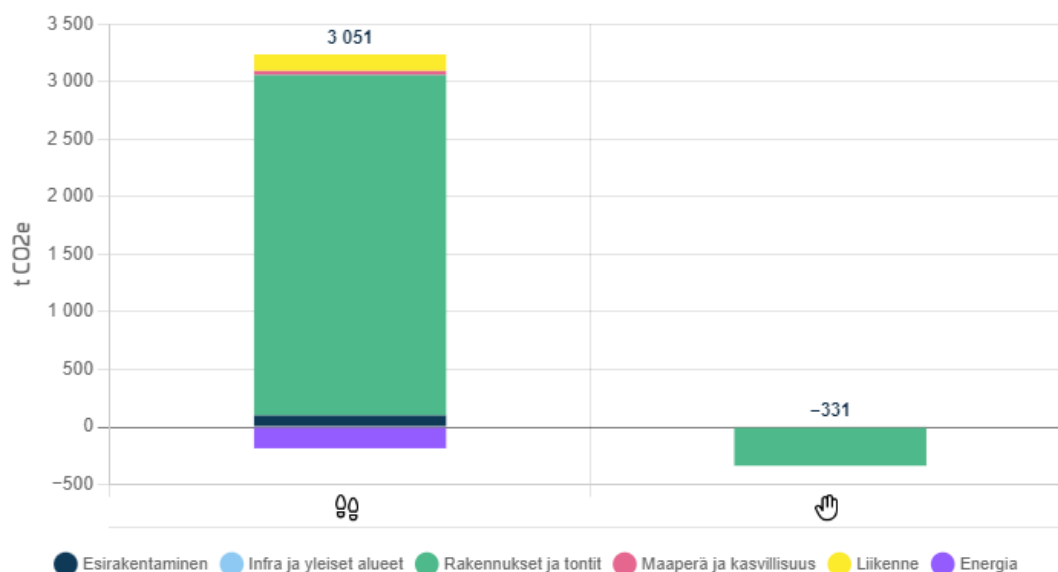


Vaajakoskentie puolella kevyen liikenteen väylä kulkee voimassa olevassa asemakaavassa osittain tontin puolella, jonka vuoksi noin sadan neliömetrin kokoinen osa tontista päätettiin liittää katualueeseen vastaamaan nykytilannetta.

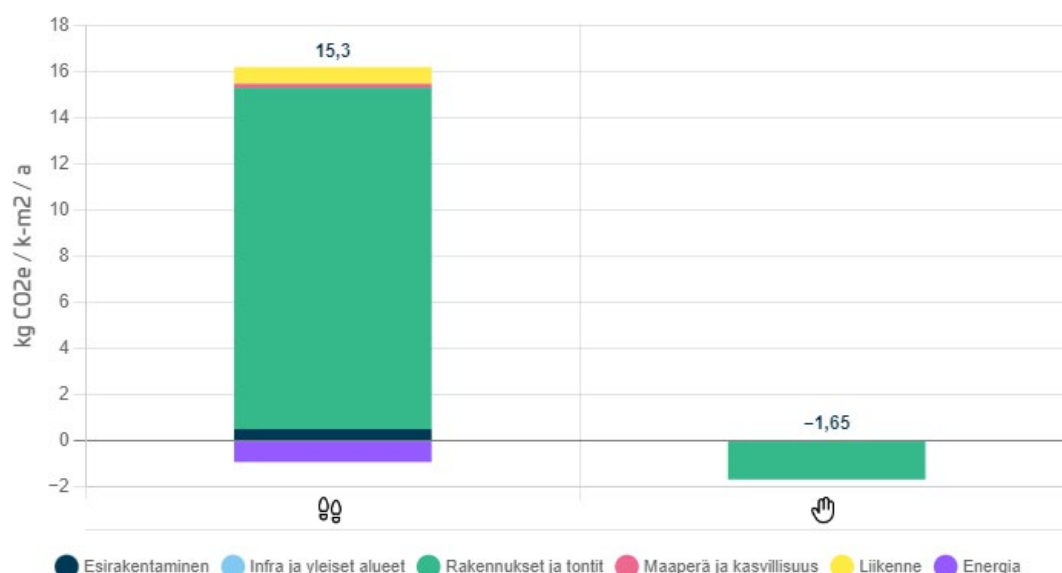
Asemakaavaratkaisun ilmastovaikutuksia on arvioitu asemakaavojen päästölaskentaan kehitetyllä Planect-laskurilla. Arvio on tehty asemakaavalla muodostuvan maankäytön perusteella.

Päästölaskennan tuloksena saatu arvio alueen päästöistä, kuten alueen esirakentamisesta, infran ja yleisten alueiden rakentamisesta, rakennuksen rakentamisesta, energian käytöstä, liikenteestä sekä maaperän ja kasvillisuuden hiilivarastojen menetyksistä. Laskuri arvioi päästöjä 50 vuoden elinkaarelle. Arvio on suuntaa antava ja perustuu tämän hetken parhaaseen tietoon ja Jyväskylän alueelle paikallistettuihin lähtötietoihin. Laskuri antaa myös arvion kaavan hiilikädenjäljestä eli sen ilmastohyödyistä. Hiilikädenjälkeä tuottavat kasvillisuuden ja maaperän hiilivarastojen ja -nielujen muutokset sekä rakennusmateriaaleihin sitoutunut hiili ja rakennusmateriaalien uudelleenkäyttö ja kierrätys elinkaaren lopussa.

Tulosten yhteenveto



Tulosten yhteenveto



Planect-laskurin tulos. Elinkaaren aikainen kokonaispäästöarvio on 3051 t CO₂e. Kerrosalaneliökohtainen vertailuluku on 15,3 kg CO₂e/k-m²/a.

Olemassa olevan rakennuksen korjausrakentaminen tuottaisi myös päästöjä, mutta olisi elinkaari-laskennan näkökulmasta ilmastovaikutuksiltaan vähäisempää kuin rakennuksen purkaminen ja uudisrakentaminen. Toisaalta rakennusten energian käytöllä on merkitystä elinkaaren aikaisille päästöille ja uudisrakennusten energiankulutus on huomattavasti pienempää kuin vanhojen rakennusten.

Asemakaavan muutosluonnos on kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 21.1.2025.

4.2.2 Luonnosvaiheen palaute (lausunnot ja mielipiteet) ja vastineet/huomioon ottaminen

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 31.1.2025-3.3.2025. Nähtävänäolon aikana asemakaavan muutosluonnoksesta annettiin kaksi lausuntoa ja yksi mielipide. Lausunnon antoivat Telia Finland Oyj ja Elisa Oyj. Lausunnot ovat luonteeltaan teknisiä.

Mielipiteessä käsiteltiin seuraavia asioita:

- Uudisrakentaminen poikkeaa ympärillä olevasta rakennuskannasta.
- Miksi taloyhtiön kaikki autopaikat eivät ole sijoitettu AK-tontille.

Tiivistetty kooste lausunnoista ja mielipiteestä sekä kaavoittajan antamat vastineet niihin ovat kaavaselostuksen liitteenä.

4.3 Ehdotusvaihe

4.3.1 Kaavaehdotuksen valmistelu

Kaavan ehdotusvaiheessa suunnittelualueesta teetettiin meluselvitys. Selvityksen perusteella kaavaehdotukseen tehtiin muutama muutos. dB-merkintä lisättiin myös sisäpihan puoleisiin julkisivuihin. Rakennusalojen väliin lisättiin ohjeellinen melusuojarakenteen rakennusala. Pysäköintipaikan määräykseen lisättiin mahdollisuus rakentaa autokatoksia.

Rakennusten tarkentuneen suunnittelun myötä julkisivumääräyksiä täsmennettiin julkisivuväriytyksen osalta. Molemmissa rakennuksissa noin puolet julkisivujen pinta-alasta on valkoista. Pohjoisen puoleisessa rakennuksessa noin puolet julkisivun pinta-alan väriytyksestä on keltaisen sävyistä ja etelänpuoleisessa rakennuksessa punaisen sävyistä.



Asemakaavaehdotus on kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 6.5.2025.

4.3.2 Ehdotusvaiheen palaute (lausunnot ja muistutukset) ja vastineet/ huomioon ottaminen

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävänä 16.5.-16.6.2025. Nähtävänäolon aikana asemakaavan muutosehdotuksesta annettiin kaksi lausuntoa, muistutuksia ei annettu. Lausunnon antoi Alva Sähköverkko Oy ja Alva-yhtiöt Oy/vesi. Alva Sähköverkko Oy ilmoitti, ettei sillä ole lausuttavaa asemakaavan muutosehdotuksesta. Alva-yhtiöt Oy/vesi esitti, että yleiselle pysäköintialueelle (LP) tulee lisätä hulevesiviemäriille maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Tiivistetty kooste lausunnosta sekä kaavoittajan antama vastine siihen on kaavaselostuksen liitteenä.

4.4 Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutosehdotukseen lisättiin yleiselle pysäköintialueelle (LP) hulevesiviemäriille maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Asemakaavan muutosehdotus on kaupunginhallituksen käsittelyssä 15.9.2025.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavaratkaisun yleiskuvaus

Asemakaavan muutoksessa esitetään asuinkerrostalojen korttelialueelle rakennusoikeutta 4000 kerrosalaneliömetriä ja kerrosluvuksi 1/2 k V. Tontille ajetaan Kurjenkujan kautta. Pysäköinti osoitetaan tontille sekä pysäköintialueelle (LP), johon voidaan sijoittaa enintään 15 AK-tontin autopaikkaa.

5.1.1 Mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 5500m². Rakennusoikeutta AK-tontilla on 4000 kerrosalaneliömetriä.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Rakennusten tulee olla arkkitehtonisesti korkealaatuisia, mittasuhteiltaan sopusuhtaisia sekä väreiltään ja muotokieleltään ympäristöön sopivia. Rakennusten ja rakennelmien tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus. Rakennusoikeus jakautuu kahdelle rakennusosalalle tontin Vaajakoskentien ja Länsisauman puoleisille sivuille.

Rakennusten julkisivumateriaalina tulee olla rappaus tai tiili selkeänä ja yhtenäisenä pintana. Näkyviä elementtisaumoja ei sallita. Julkisivuväriytyksen tulee olla valkoinen vähintään puolet julkisivujen pinta-alasta. Julkisivujen pinta-alasta enintään puolet saa olla maanläheistä väritystä. Vaajakoskentien melun takia parvekkeet tulee lasittaa. Rakennukset sijoittuvat tontilla lievään rinteeseen,

joten ne ovat Vaajakoskentien suunnasta viisikerroksisia ja Kurjenkujan suunnasta kuusikerroksisia.

Leikki- ja oleskelualueet sijoittuvat tontin länsipuolelle, jossa melutasot ovat matalammat. Asukaspysäköintipaikat sijoittuvat pääosin tontille sekä osittain viereiselle yleiselle pysäköintialueelle. Tontille tulee istuttaa vähintään kolme suurikasvuista puuta.

5.2.2 Muut alueet

LP

Yleinen pysäköintialue. AK-tontin autopaikkoja saa sijoittaa alueelle enintään 15 kpl.

Katualue

Vaajakoskentien puolella kevyenliikenteen väylä kulkee voimassa olevassa asemakaavassa osittain tontin puolella, jonka vuoksi noin sadan neliömetrin kokoinen osa tontista liitetään katualueeseen vastaamaan nykytilannetta.

5.3 Kaavaratkaisun perustelut

Kaavaratkaisu vastaa sille asetettuja tavoitteita. Kaava mahdollistaa hakijan esittämän purkavan täydennysrakentamisen, jonka tavoitteena on toteuttaa kaksi asuinkerrostaloa.

5.4 Vaikutusten arviointi

5.4.1 Kaavan vaikutukset

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset ja vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia. Kunnallistekniikan osalta suunnittelualue sijoittuu täydentämään olemassa olevaa verkostoa. Yksityisen maanomistajan kanssa tehdään maankäyttösopimus.

Asemakaavamutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen. Uudisrakentamisen määrä on aluerakenteeseen suhteutettuna hyvin maltillista.

Rakentaminen olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen palvelujen, joukkoliikenneyhteyksien ja rakennetun infrastruktuurin ääreen on yhdyskuntarakenteen ja yhdyskuntatalouden kannalta järkevää ja kestävän kehityksen mukaista.

Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia liikenteeseen. Tontille liitytään Kurjenkujalta.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutoksen toteuttaminen edellyttää nykyisen kerrostalon purkamista. Uuden rakentamisella ei katsota olevan haitallisia vaikutuksia rakennettuun ympäristöön, vaan uusi rakentaminen parantaa alueen rakennettua ympäristöä ja ohjaa tulevaisuudessa mahdollisesti tapahtuvaa purkavaa täydennysrakentamista. Rakentamistapaa koskevilla kaavamääräyksillä alueen rakennuskannan uudistumista voidaan ohjata laadukkaaseen ja yhtenäiseen suuntaan.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon tai luonnonympäristöön. Kaava-muutos kohdistuu jo rakennetulle korttelialueelle. Kaavan toteutus edellyttää tontilla olevan nykyi-sen puuston poistamista ainakin osittain.

Ilmastovaikutukset

Kokonaisuudessaan asemakaavan muutoksen ilmastovaikutukset ovat vähäiset tai kohtalaiset ja vastaavat keskimääräisiä purkavan täydennysrakentamisen vaikutuksia. Ilmastovaikutusten näkö-kulmasta suunnittelualue sijaitsee yleiskaavassa ensisijaisella täydennysrakentamisen vyöhyk-keellä, hyödyntäen olemassa olevaa infrastruktuuria.

Kaavamuutos ei lisää merkittävästi liikennemäärää nykytilanteeseen verrattuna. Alue sijaitsee pyö-räilyvyöhykkeellä ja keskeiset palvelut ovat hyvin saavutettavissa kestävillä liikkumismuodoilla, mikä auttaa vähentämään liikenteestä aiheutuvia ilmastovaikutuksia.

Vaikutukset maisemaan

Asemakaavan muutoksen vaikutukset maisemaan ovat kohtalaisia. Kaavamuutoksen toteutuessa nykyinen rakennus puretaan ja korvataan mittakaavaltaan hieman suuremmalla uudisrakentami-sella. Uudet rakennukset sijoittuvat Vaajakoskentien varteen näkyvälle paikalle. Kaavan toteuttami-nen voi parantaa alueen yleisilmettä, jolloin maiseman laadun voidaan katsoa parantuvan.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Suunnittelualueelle on laadittu alustavat havainnekuvat uudisrakentamisesta, jotka ohjaavat kaava-ratkaisua. Kaavaprosessin aikana toteutusta ohjaavaa havainnekuvamateriaalia päivitetään ja tar-kennetaan tarvittaessa.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaa voidaan alkaa toteuttamaan kaavan tultua voimaan. Rakentamisen toteuttamisesta vastaa maanomistaja omassa hankeaikataulussaan.

6.3 Toteutuksen seuranta

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

Asemakaavan toteutuksen seurannassa on erityisesti kiinnitettävä huomiota mm. kaupunkikuvan ja rakennusten arkkitehtuurin korkealaatuisuuteen, hulevesien hallintaan sekä tonttien piha-alueiden suunnittelun ja toteutuksen korkealaatuisuuteen ja toimivuuteen.

Selvästi kaavan tavoitteista poikkeavista hankkeista on keskusteltava asemakaavoituksen edusta-jien kanssa.



**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.

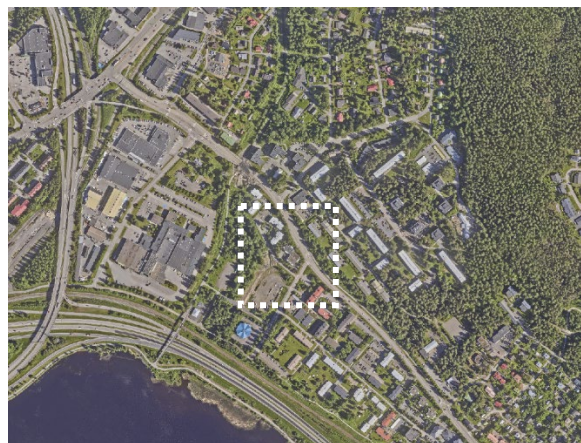
www.jyvaskyla.fi/avoinkaupunkiymparisto

JYVÄSKYLÄ



Kurjenkuja 2

Kaavatunnus 16:152 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)



Asemakaavan muutos koskee 16. kaupunginosan korttelin 33 tonttia 10 sekä katu- ja pysäköinti- aluetta. Suunnittelualue sijaitsee Halssilan alueella noin kahden kilometrin päässä keskustasta.

Asemakaavan muutos laaditaan yksityisen hakijan aloitteesta. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa tontin kehittäminen ja tiivistäminen purkavalla täydennysrakentamisella.

Maankäyttösopimus laaditaan ja sitova tonttijako hyväksytään asemakaavamuutoksen yhteydessä.

Suunnittelija

Oona Peuhkuri
kaavoitusarkkitehti

oona.peuhkuri@jyvaskyla.fi

p. 040 822 5701

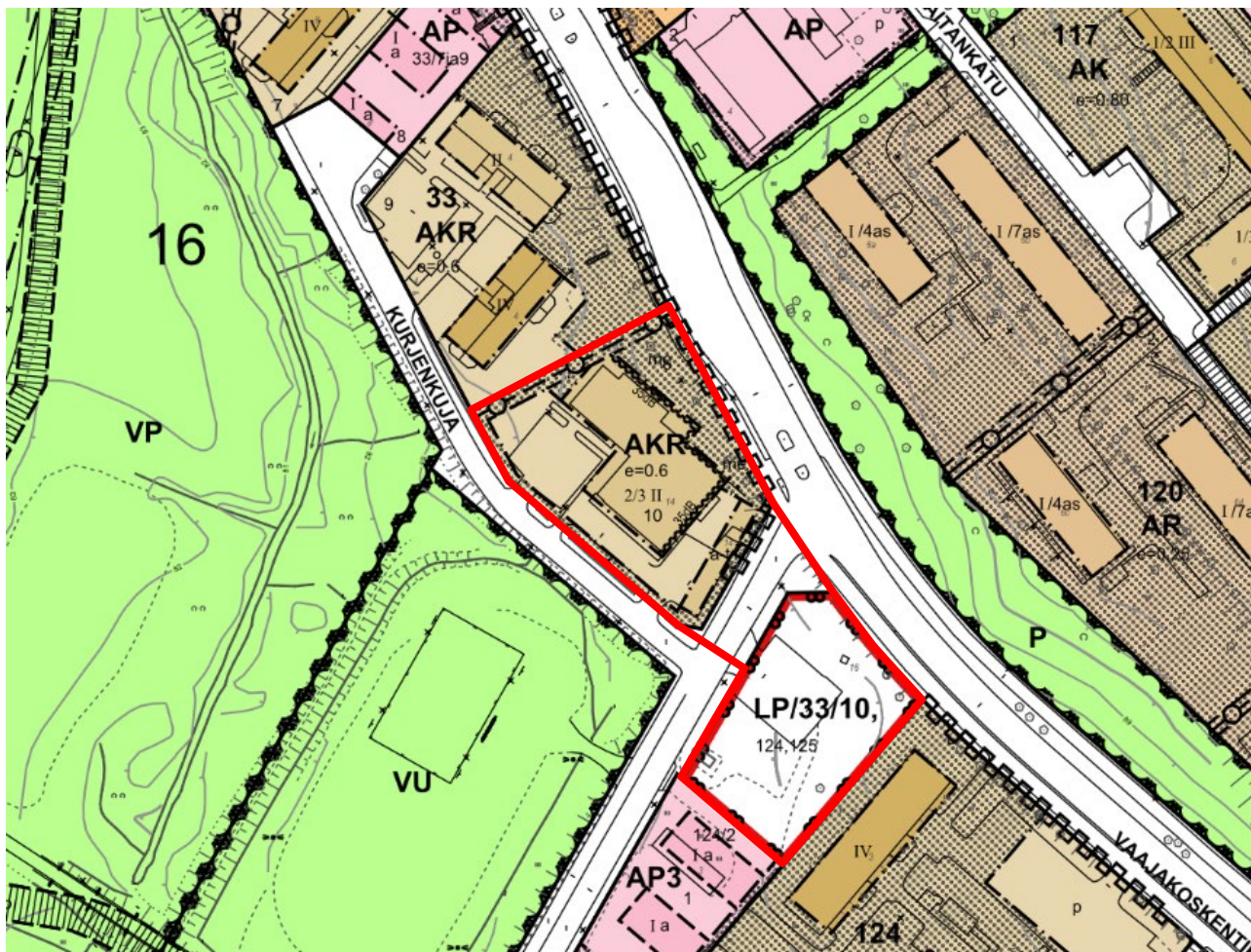
Suunnittelun lähtökohdat

Kaavoitustilanne:

Maakuntakaavassa (hyväksytty 1.12.2017) suunnittelualue kuuluu seudullisesti merkittävään tiivistettävään taajamaan sekä kulttuuriympäristön vetovoima-alueeseen.

Jyväskylän oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa (Kv hyväksynyt 10.11.2014, tullut voimaan 25.11.2016) suunnittelualue on kestävä liikumisen taajama-alue. Alue kuuluu ensisijaiseen rakentamisen kohdentamisvyöhykkeeseen, jolla tehokas ympäristöönsä sopiva täydennysrakentaminen ja uudisalueen rakentaminen on erityisen suotavaa.

Asemakaavassa (hyväksytty 7.6.1994) suunnittelualue on asuin- ja rivitalojen korttelialuetta (AKR). Tontin kerrosluku on 2/3 II ja tonttitehokkuusluku 0,6. Rakennuksen Vaajakosken tien puoleisilla julkisivuilla on merkintä 35 dB, joka osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB (A).



Ote ajantasa-asemakaavasta (suunnittelualue rajattu punaisella)

Aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset:

- Tontin uudisrakentamisen suunnittelu (Arkkitehtipalvelu Oy)
- Meluselvitys 2022 (WSP)

Suunnittelualueen nykytilanne:

Suunnittelualue sijaitsee Halssilan alueella noin kahden kilometrin päässä keskustasta. Suunnittelualueen rajaa koillisen puolella Vaajakoskentie. Suunnittelualueen lähiympäristössä on kerrostaloja ja rivitaloja. Peruskoulu ja päiväkoti sijaitsevat alle 1,5 kilometrin päässä. Lähikauppa sijaitsee noin 1,2 kilometrin päässä. Lähin bussipysäkki sijaitsee tontin edessä Vaajakoskentien varressa.

Kaavamuutosalueeseen kuuluvan tontin pinta-ala on 2925m² ja LP-alueen pinta-ala on 2644m². Tontti on yksityisessä omistuksessa ja LP-alue kaupungin omistuksessa. Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 1973 toimistoksi rakennettu kerrostalo, joka on laajennettu ja muutettu asumiskäyttöön 90-luvulla. LP-alue palvelee yleisen pysäköinnin lisäksi korttelin 33 tontteja 10, 124 ja 125.

Maanpinta viettää alas lounaaseen päin. Tontilla on noin kolmen metrin korkeusero. Tontilla on kookasta puustoa. Alueella on kunnallistekniikkaa, kuten kaukolämpö-, vesi-, ja viemäri- teleliikenne- ja sähköverkostoa. Alue kuulu vesihuollon toiminta-alueeseen.

Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62§).

Tässä asemakaavan muutoksessa osallisia ovat mm.:

- Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat, yrittäjät, asukkaat ja muut toimijat
- Kaavamuutoksen hakija
- Keski-Suomen ELY-keskus
- Alva-yhtiöt Oy / Kaukolämpö
- Alva-yhtiöt Oy / Vesi
- Alva Sähköverkko Oy
- Jyväskylän kaupunki, Kadut ja puistot
- Jyväskylän kaupunki, Rakentaminen ja ympäristö
- Jyväskylän kaupunki, Kaupunkisuunnittelu
- Halssilan asukasyhdistys ry

Kaavan vaikutusten arviointi ja laadittavat lisäselvitykset

Asemakaavan vaikutuksia arvioidaan suunnittelun kuluessa. Kaavaa laadittaessa on selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Kaavan arviointityössä paneudutaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti merkittäviin vaikutuksiin, joita tässä asemakaavahankkeessa alustavan tarkastelun perusteella ovat mm.:

- vaikutukset maisemaan ja kaupunkikuvaan
- vaikutukset virkistysalueisiin ja -yhteyksiin
- vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen
- vaikutukset liikenteeseen
- sosiaaliset vaikutukset

Vaikutusten arviointi tulee pohjautumaan jo olemassa oleviin selvityksiin ja muuhun lähtötietomateriaaliin. Arviointia tehdään yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Myös osallisilla on oikeus osallistua kaavan vaikutusten arviointiin.

Viranomaisneuvottelu

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

Kaavaprosessin kulku ja osallistuminen

Osalliset voivat ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä. Viranomaisilta ja tarvittavin osin myös muilta tahoilta pyydetään erilliset lausunnot. Aikataulu on alustava ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnittelun kuluessa.

Aloitusvaihe (kevät - syksy 2024)

Suunnittelija kokoaa lähtötietoja sekä neuvottelee osallisten, viranomaisten ja asiantuntijoiden kanssa. Samalla asetetaan kaavalle tavoitteet ja tehdään osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS).

- Saat tiedon kaavan vireille tulosta sanomalehti Keskisuomalaisessa sekä kaavoituksen verkkosivuilla.
- Voit antaa palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaavoittajalle kirjallisesti tai suullisesti.

Luonnosvaihe (syksy - talvi 2024–2025)

Suunnittelija laatii kaavaluonnoksen, jonka kaupunkirakennelautakunta käsittelee. Kaavaluonnos asetetaan nähtäville, jotta osallisilla on mahdollisuus lausua mielipiteensä luonnoksesta. Suunnittelija laatii mielipiteistä koosteen kaavaselostukseen.

- Saat tiedon kaavaluonnoksen nähtävillä olosta sanomalehti Keskisuomalaisessa sekä kaavoituksen verkkosivuilla. Kaupunki lähettää postituslistalle liittyneille tiedon myös kirjeitse.
- Voit tutustua kaavaluonnokseen Kaupunkirakenteen neuvonnassa ja kaavan verkkosivuilla.
- Ilmoita mielipiteesi joko kaupungin kirjaamoon tai suoraan suunnittelijalle.
- Voit osallistua esittelytilaisuuteen.

Ehdotusvaihe (talvi – kevät 2025)

Suunnittelija laatii kaavaehdotuksen, jossa otetaan huomioon saatu palaute sekä muut lisäselvitykset. Kaupunkirakennelautakunta käsittelee kaavaehdotuksen ja asettaa sen nähtäville 30 päiväksi, jonka aikana osalliset voivat jättää kaavasta muistutuksen. Muistutuksista ja kaupungin vastineista niihin tehdään kooste kaavaselostukseen. Jos muistutuksen jättäjä on ilmoittanut osoitteensa, hän saa kaupungilta perustellun kannanoton kaupunkirakennelautakunnan käsittelyn jälkeen.

- Saat tiedon kaavaehdotuksen nähtävillä olosta Keskisuomalaisessa sekä kaavoituksen verkkosivuilla. Kaupunki lähettää maanomistajille tiedon myös kirjeitse.

- Voit tutustua kaavaehdotukseen Kaupunkirakenteen neuvonnassa ja kaavan verkkosivuilla.
- Toimita muistutuksesi kirjallisena kaupungin kirjaamoon ja osoita se kaupunkirakennelautakunnalle.

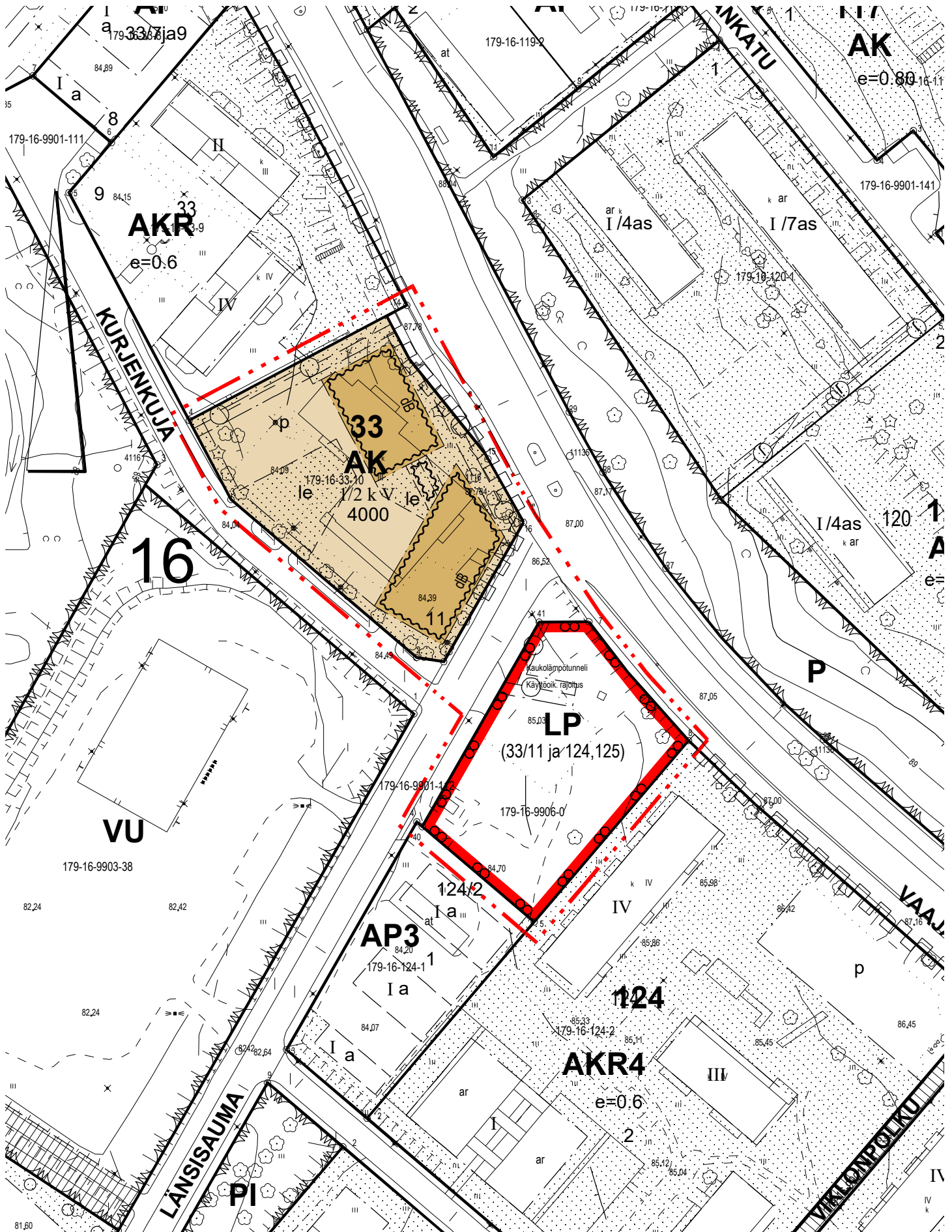
Hyväksymisvaihe (kevät – kesä 2025)

Jos kaavasta on jätetty muistutuksia, tai kaavaehdotusta on merkittävästi muutettu, käsittelee kaupunkirakennelautakunta kaavan uudelleen. Kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavaehdotuksen kaupunginhallituksen esityksestä.

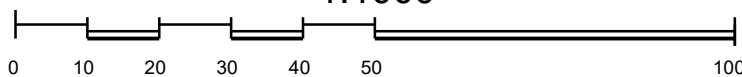
- Saat tiedon kaavan hyväksymisestä kaupungin verkkosivuilla julkaistavasta kuulutuksesta.
- Voit hakea muutosta hyväksymispäätökseen valittamalla Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.
- Saat tiedon kaavan voimaantulosta sanomalehti Keskisuomalaisessa ja kaupungin verkkosivuilla julkaistavasta kuulutuksesta.

Jyväskylän kaupunki
Asemakaavoitus
PL 233, 40101 Jyväskylä
Kaupunkirakenteen neuvonta: Hannikaisenkatu 17
www.jyvaskyla.fi/kaavoitus

Mielipiteet ja muistutukset toimitetaan kaupungin kirjaamoon
kirjaamo@jyvaskyla.fi
PL 193, 40101 Jyväskylä



1:1000



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.

LP

33/11ja124,125

Yleinen pysäköintialue. Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit ja tontit, joiden autopaikkoja alueelle saa sijoittaa. Autopaikoista vähintään 50 prosenttia on osoitettava yleiseen pysäköintiin. Tontin 11 autopaikkoja saa sijoittaa alueelle enintään 15 kpl.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

16

33

11

Kaupunginosan numero.

Korttelin numero.

Tontin numero.

LÄNSISAUMA

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

4000

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

1/2 k V

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Rakennusala.

dB

Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava sellainen, että melutaso sisällä alittaa valtioneuvoston päätöksen n:o 993/92 mukaiset ohjearvot.

le

Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

Istutettava alueen osa.

Ohjeellinen istutettava alueen osa.

Katu.

Pysäköimispaikka. Alueelle saa rakentaa autokatoksia.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Ohjeellinen melusuojarakenteen rakennusala.

PYSÄKÖINTI JA LIIKENNE

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:
- 1 ap/120 asuinkerrosalaneliömetriä.

AK-tontin autopaikoista osan, enintään 15 kpl, saa sijoittaa LP-alueelle.

Polkupyörien pysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:
- 1 pp/30 asuinkerrosalaneliömetriä.

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 ja lukittavaan tilaan.

RAKENTAMISTAPA

Rakennusten tulee olla arkkitehtonisesti korkealaatuisia, mittasuhteiltaan sopusuhtaisia sekä väreiltään ja muotokieleltään ympäristöön sopivia. Rakennusten ja rakennelmien tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus.

Rakennusten julkisivumateriaalina tulee olla rappaus tai tiili selkeänä ja yhtenäisenä pintana. Näkyviä elementtisaumoja ei sallita. Julkisivuväriytyksen tulee olla valkoinen vähintään puolet julkisivujen pinta-alasta. Julkisivujen pinta-alasta enintään puolet saa olla maanläheistä väritystä.

Parvekkeet tulee lasittaa.

PIHA-ALUEET JA MAASTONMUOTOILU

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

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

Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa tai suojata liikenteen melulta siten, että melutaso alueilla ei ylitä valtioneuvoston asettamia ohjearvoja.

Tontille tulee istuttaa vähintään kolme suurikasvuista puuta.

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

HULEVEDET

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. Viivyttävän rakenteen tulee olla sellainen, ettei se tyhjene alle 0,5 tunnissa täyttymisestään (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 aikaiset hulevedet tulee käsitellä tontilla.

YLEISMÄÄRÄYKSET

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

Sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.



JYVÄSKYLÄN KAUPUNKI

Kurjenkuja 2

Asemakaavan muutos koskee:

16. KAUPUNGINOSAN

KORTTELIN 33 TONTTIA 10

SEKÄ PYSÄKÖINTI- JA KATUALUETTA

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

16. KAUPUNGINOSAN

KORTTELIN 33 TONTTI 11

SEKÄ PYSÄKÖINTI- JA KATUALUETTA

Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

Käsittelyt:

Ltk 21.01.2025

MRA 30 näht. 31.01.2025

Näht.olo päättyy 03.03.2025

Ltk 06.05.2025

AKL 65 näht. 16.05.2025

Näht.olo päättyy 16.06.2025

Kh 15.09.2025

Korjaukset:

22.4.2025

15.9.2025

KAAVOITUS

Suunn. Oona Peuhkuri

Suunn.avust. Elli Väättäinen

Arkisto n:o 16:152

Pvm 28.06.2024

Kaupunginarkkitehti

Leila Strömberg

Pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Jyväskylässä

02.07.2024

Mittauspäällikkö

Ari Heinonen

25.4.2025

KURJENKUJA 2 -ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaavatunnus 16:152

KOOSTE LUONNOSVAIHEEN PALAUTTEESTA JA KAAVOITTAJAN VASTINEET

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 31.1.–3.3.2025 välisen ajan. Kaavaluonnosta esiteltiin kaikille avoimessa asukastilaisuudessa Rakentajantalolla ja Teams-verkkokokouksena 13.2.2025. Tilaisuuden osallistujamäärä oli vähäinen. Kaavaluonnoksesta annettiin nähtävilläolon aikana kaksi lausuntoa ja yksi mielipide.

Lausunnon antoivat Elisa Oyj ja Telia Finland Oyj.

Mielipiteen esitti yksi yksityishenkilö.

Alla on tiivistetty kooste lausunnoista ja mielipiteestä sekä kaavoittajan antamat vastineet niihin. Alkuperäiset lyhentämättömät lausunnot ja mielipide on mukana kaavaan liittyvässä päätöksenteossa ja nähtävillä asemakaavoituksessa.

LAUSUNNOT

Elisa Oyj

- Alueella on Elisan kaapeleita, joita joudumme siirtämään.
- Infran rakentamisen yhteydessä kaapeloimme uuden kaavan mukaiset rakennukset.

Kaavoittajan vastine:

Elisan kaapelit kulkevat katualueella sekä tontilla. Asemakaavassa ei ole tarvetta osoittaa aluevarauksia niille.

Telia Finland Oyj

- Telialle on infraa asemakaava-alueella.
- Mikäli alueen rakentaminen aiheuttaa kaapeleiden siirtoja, on niistä oltava yhteydessä 12 viikkoa ennen siirtotarvetta, sulan maan aikana. Lähtökohtaisesti siirrot maksaa siirron tilaaja.

Kaavoittajan vastine:

Telian kaapelit kulkevat katualueella sekä tontilla. Asemakaavassa ei ole tarvetta osoittaa aluevarauksia niille.

MIELIPITEET

Mielipide 1 (yksityishenkilö)

- Suunniteltu kaavamuutos ja sen mahdollistama rakentaminen poikkeaa muusta ympärillä olevasta rakennuskannasta.
- Vaajakoskentien varrella kerrostalot ovat huomattavasti matalampia ja sijoittuvat kauemmaksi tiestä.

- Miksi kaikkia taloyhtiön parkkipaikkoja ei suunnitella AK-tontille.

Kaavoittajan vastine:

Kaavaratkaisun mahdollistama uudisrakentaminen on hieman korkeampaa verrattuna ympärillä olevaan rakennuskantaan mutta ero on hyvin maltillinen. Uudisrakentaminen sijoittuu lähemmäksi Vaajakoskentieä, jotta tontille pystytään sijoittamaan meluohjeiden mukaiset oleskelu- ja leikkialueet rauhallisemman sisäpihan puolelle. Kaavamuutosalue sijaitsee noin kahden kilometrin päässä keskustasta, joten tiiviimpi kaupunkirakenne on perusteltua Halssilan alueella.

AK-tontin autopaikoista suurin osa (noin 30 kpl) sijoittuu tontin puolelle ja enintään 15 AK-tontin autopaikkaa saa sijoittaa LP-alueelle. Kiinteistö on sopinut aikoinaan jo 90-luvulla kaupungin kanssa autopaikkojen toteuttamisesta LP-alueelle. Sopimus on edelleen voimassa, joten tilanne LP-alueen autopaikkojen osalta säilyy ennallaan.

KURJENKUJA 2 -ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaavatunnus 16:152

KOOSTE EHDOTUSVAIHEEN PALAUTTEESTA JA KAAVOITTAJAN VASTINE

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 16.5.–16.6.2025 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta annettiin nähtävilläolon aikana kaksi lausuntoa, muistutuksia ei annettu.

Lausunnon antoivat Alva Sähköverkko Oy ja Alva-yhtiöt Oy/vesi. Alva Sähköverkko Oy ilmoitti, ettei sillä ole lausuttavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Alla on tiivistetty kooste lausunnosta sekä kaavoittajan antama vastine siihen. Alkuperäiset lyhentämättömät lausunnot on mukana kaavaan liittyvässä päätöksenteossa ja nähtävillä asemakaavoituksessa.

LAUSUNTO

Alva-yhtiöt Oy/vesi

- Yleiselle pysäköintialueelle (LP) tulee lisätä hulevesiviemäriille maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Kaavoittajan vastine:

Yleiselle pysäköintialueelle (LP) on lisätty maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Jyväskylä	Täyttämispvm	2.9.2025
Kaavan nimi	Kurjenkuja 2		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	6.5.2025
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	28.6.2024
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	179 16:152
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,5423	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,5423

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

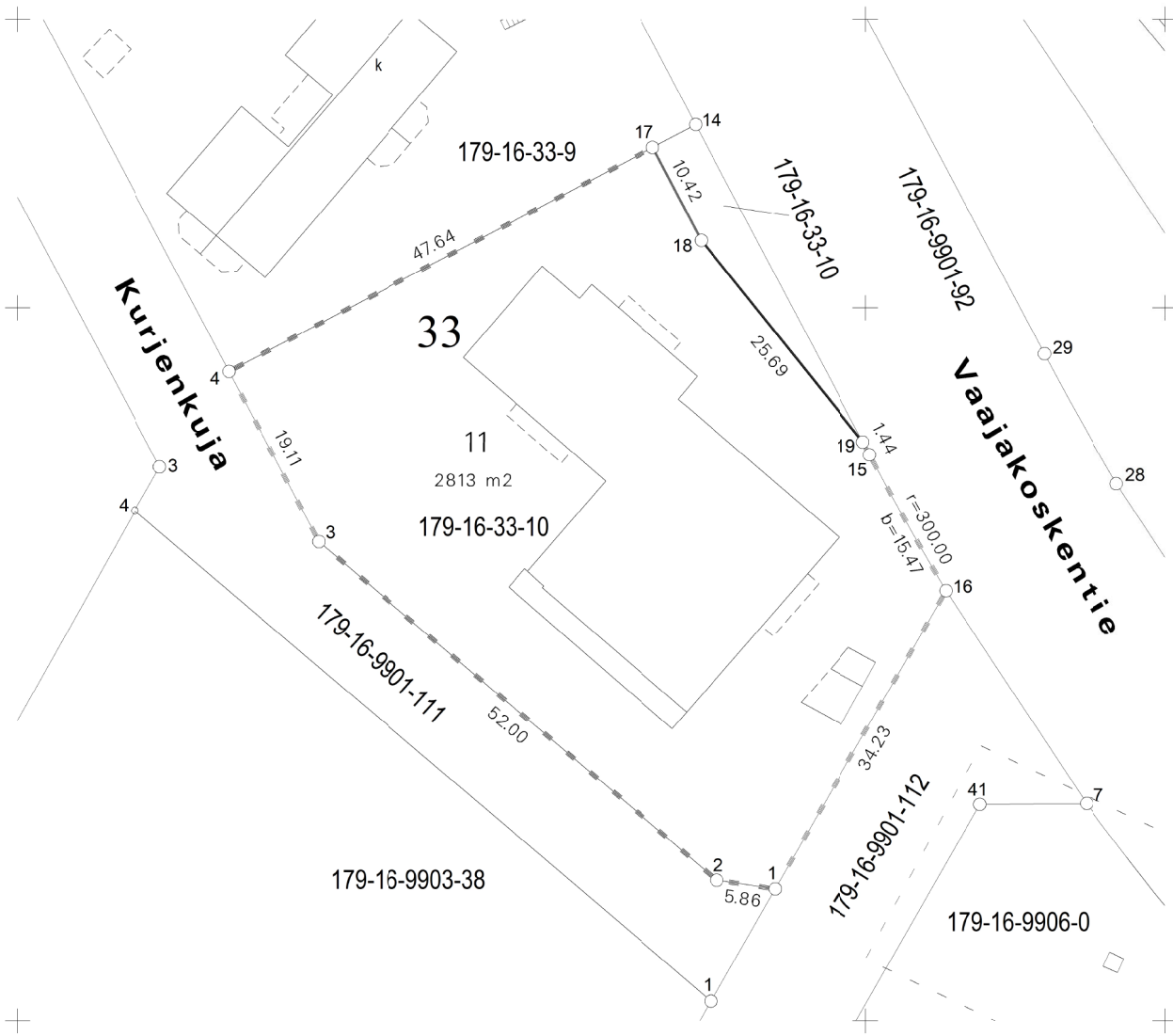
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,5423	100,00	4000	0,74	0,0000	2245
A yhteensä	0,2813	51,9	4000	1,42	-0,0112	2245
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,2610	48,1			0,0112	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,5423	100,00	4000	0,74	0,0000	2245
A yhteensä	0,2813	51,9	4000	1,42	-0,0112	2245
AK	0,2813	100,0	4000	1,42	0,2813	4000
AKR					-0,2925	-1755
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,2610	48,1			0,0112	
LP	0,1927	73,8			0,0000	
Kadut	0,0683	26,2			0,0112	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



KOORDINAATTILUETTELO

EUREF-FIN-ETRS GK26		
N:O	X	Y
1	6904542.230	488590.973
2	6904543.086	488585.179
3	6904576.795	488545.585
4	6904593.687	488536.660
15	6904585.424	488600.403
16	6904571.939	488607.979
17	6904615.941	488578.779
18	6904606.726	488583.648
19	6904586.697	488599.730

MUODOSTUMISLUETTELO

Muodostettava kiinteistö	Muodostettavan kiinteistön pinta-ala	Muodostaja kiinteistö	Muodostaja määrä-ala	Muodostaja kiinteistön pinta-ala	Muodostaja määrääalan pinta-ala	Kiinteistö / Palsta Osa / Kokonaan
179-16-33-11	2813	179-16-33-10		2813		Osa

Tonttijaon muutos		1:500	JYVÄSKYLÄ	
ASEMAKAAVA	179 16:152	VAHVISTETTU		
EDELLINEN TONTTIJAKO			TJNRO	16033003
TONTTIJAO LAATI TOIMITUSINSINÖÖRI 05.05.2025 LASKI PIIRSI TARK Simo Dromberg			KAUP. OSA	16
			KORTTELI	33
			TONTIT	11
			MUUTT. TONTIT	10
			HYVÄKSYTTY ASEMAKAAVAN YHTEYDESSÄ	