



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

#### PYSÄKÖINTI JA LIIKENNE

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:  
 - 2 ap/asunto (AO-1 ja AO-2-korttelit)  
 - 1 ap/85 asuinkerrosalaneliometriä (A-1-kortteli)

Polkupyörien pysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:  
 - 1 pp/30 asuinkerrosalaneliometriä (ei erillispientalot)

Pyöräpaikkojen tulee olla helppokäyttöisiä ja sijaita maantasossa helposti saavutettavissa. Paikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus. Vähintään puolet pyöräpaikoista tulee sijoittaa katettuun tilaan.

Polkupyörien säilytystiloja saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle.

AO-1-korttelissa tonttien tulee toteuttaa yhteinen tonttiliittymä ja ajoyhteys (ajo) tonttien rajalle. Tontille 4 ja 6 kuljetaan tonttien 3 ja 5 kautta. Tontille 8 kuljetaan tonttien 7 ja 9 kautta.

#### RAKENTAMISTAPA

Rakennusten ja rakennelmien tulee olla arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan, väreiltään ja mittasuhteiltaan rakennettuun ympäristöön (1940–1950-luvun pientaloalue) sopivia ja rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus.

A-1-korttelissa ja AO-kortteleissa asuinrakennusten runkosyvyyksyys saa olla enintään 10 metriä ja julkisivun yhtenäinen pituus harjansuuntaan enintään 14 metriä, A-1-korttelissa julkisivun yhtenäinen pituus saa olla enintään 16 metriä. Pidemmässä asuinrakennuksissa julkisivua tulee porrastaa vähintään 2 metrin siirtymillä. AO-kortteleissa asuinrakennuksen yhteyteen ei saa toteuttaa autonsäilytystiloja.

AO-kortteleissa piharakennusten/-rakennelmien runkosyvyyksyys saa olla enintään 7 metriä ja pituus enintään 10 metriä (rakennuskoisuuden puitteissa). Piharakennusten/-rakennelmien yhteenlaskettu pohjapinta-ala saa olla enintään 60 neliometriä (sis. myös katoserakennelmat). A-1-korttelissa piharakennuksen/-rakennelman pituus voi olla edellä mainittua suurempi.

AO-kortteleissa kadun varteen sijoituvien asuinrakennusten sisäänkäynti tulee sijoittaa pihan puoleiselle julkisivulle (ei kadun suuntaan).

Uudisrakennuksiin ei saa rakentaa kaksikerroksisia kuisteja, kahta päällekkäistä parveketta tai parveketta kuistin päälle. Koko rakennuksen levyisiä kuisteja tai parvekkeita ei sallita.

Rakennusten ja rakennelmien tulee olla julkisivuillaan peittomaalattua puuta. Puuverhoisuus tulee toteuttaa sokkelista räystääseen yhdensuuntaisena (pysty). Näkyviä elementtisuuntauja ei sallita. Erillisiä erinäisiä, erivärisiä tai erisuuntaisia tehostekenttiä ei sallita. Näkyviä hirsipintoja ei sallita. Asuinrakennuksen ja piharakennuksen tulee olla julkisivuillaan samaa materiaalia.

Rakennusten ja rakennelmien julkisivuvärien tulee olla lämpimiä ja murrettuja (ei valkoinen tai musta). Julkisivuissa sallitaan vain yksi värisävy, ja värityksen tulee jatkua yhtenäisenä sokkelista räystääseen. Asuinrakennuksen ja piharakennuksen tulee olla julkisivuillaan samanvärisiä. Vierekkäisten tonttien rakennukset eivät saa olla samanvärisiä (värin tulee olla eri tai värisävy tulee olla selvästi tummempi tai vaaleampi).

Rakennusten ja rakennelmien kattomuotona tulee olla symmetrinen harjakatto. Asuinrakennuksissa kattokaltevuuden tulee olla 1:1,5–1:2. Piharakennusten kattokaltevuus voi olla asuinrakennusta loivempi. Piharakennusten kattomuotona voi olla myös pulpettikatto, mikäli runkosyvyyksyys on alle neljä metriä. Piharakennuksissa räystäskorkeuden tulee olla noin 2,5–3 metriä.

Rakennusten ja rakennelmien kattomateriaalina tulee olla sileää saumapeltiä (ei profiloitu), ja väreinä sallittuja ovat punainen, tummanharmaa tai tummanruskea. Muovisia valokatteita ei sallita. Piharakennukset saa toteuttaa myös viherkattoisina.

A-1-korttelissa uudisrakentamisessa noudatetaan edellä mainittuja rakentamistapa ohjaavia määräyksiä. Mikäli olemassa oleva rakennus säilytetään, noudatetaan rakentamisessa rakennuksen alkuperäisiä tai alkuperäisen kaltaisia materiaaleja, värityksiä, mittasuhteita jne.

A-1-korttelissa säilytettävissä olemassa oleva rakennus, noudatetaan sen kerrosluvun tulkinassa toteutunutta tilannetta.

Alueelle on laadittu toteutusta ohjaava rakentamistapaohje (kaavaselostuksen liite 4).

#### PIHA-ALUEET JA MAASTONMUOTOILU

Piha-alueiden toteutuksessa tulee suosia 1940 ja 1950-luvun pientaloalueille tyypillisiä pintamateriaaleja ja kasvilajeja. Alueen osat, joita ei käytetä leikki- tai oleskelualueina tai kulkureitteinä, tulee istuttaa monipuolisella kasvilisäyksellä.

AO-kortteleissa kullekin tontille tulee istuttaa vähintään kolme puuta. Alueelle sopivia puulajeja ovat esimerkiksi erilaiset hedelmäpuut, koivu, vaahtera, jalava, tammi ja mänty.

Tontit tulee aidata pensasaidalla (esim. syreeni, hermapensas, orapihlaja ja jasmike). Pensasaidan toteuttaminen havukasveilla kuten tujilla ei ole sallittu.

A-1-korttelissa leikki- ja oleskelualueita tulee varata vähintään 10 neliometriä 100 asuinkerrosalaneliometriä kohti.

Rakennukset ja piha-alueet tulee suunnitella siten, että vältetään turhia leikkauksia ja pengerryksiä ja että naapuritonttien korkeusasemat otetaan huomioon. Yli metrin korkeata maanpäällistä sokkelia ei saa rakentaa.

Rakennukset tulee sopeuttaa olemassa oleviin maastonmuotoihin porrastamalla rakennusta, rakentamalla osittainen kellarikerros tai osittainen ninteeseen sijoitettava kerros.

Alueelle on laadittu toteutusta ohjaava rakentamistapaohje (kaavaselostuksen liite 4), jossa ohjataan myös piha-alueiden toteutusta.

#### HULEVEDET

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 A-1-tontilla tuleva hulevesivirtaama on yli 22 litraa sekunnissa (l/s), tulee hulevesiä viivytellä tontilla. Rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää kiinteistöille rakennettavaksi hulevesien viivytysjärjestelmän myös pienemmällä virtaamalla. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentää 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Viivytävän rakenteen tulee olla sellainen, ettei se tyhjene alle 0,5 tunnissa täyttymisestään (mitoitussade 180 l/s/ha, 10 min kesto).

#### YLEISMÄÄRÄYKSET

Rakennuksen etäisyys naapuritontin rajasta tulee olla vähintään neljä metriä.

Padotuskorkeuden alapuolelle jäävien tilojen viemärinti tulee hoitaa kiinteistökohtaisin pumppaamon.

Sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

#### ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

<b>A-1</b>	Asuinrakennusten korttelialue. Uudisrakentaminen tulee toteuttaa rivitaloina tai kytkettyinä pientaloina.		Rakennusala.
<b>AO-1</b>	Erillispientalojen korttelialue. Tontille saa rakentaa yhden yksisuntoisen asuinrakennuksen.		Ohjeellinen rakennusala.
<b>AO-2</b>	Erillispientalojen korttelialue. Tontille saa rakentaa yhden enintään kaksisuntoisen asuinrakennuksen tai kaksi yksisuntoista asuinrakennusta.		Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden rakennusala, sijainti on ohjeellinen.
<b>VL</b>	Lähiparkitusalue.		Rakennusala, jolle saa sijoittaa yksikerroksisen talous- ja piharakennuksen. Rakennuslalle saa sijoittaa asumista tukevia toimintoja, kuten saunan, varaston ja/tai auton säilytyspaikan. AO-1-korttelissa kullekin tontille saa rakentaa katetun autosuojan enintään yhdelle autolle, AO-2-korttelissa enintään kahdelle autolle, A-1-korttelissa määrää ei ole rajoitettu. Kullekin tontille saa sijoittaa enintään kaksi talous- ja piharakennusta/-rakennelmaa.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.		Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.		Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Osa-alueen raja.		Ohjeellinen leikkipuistolle varattu alueen osa.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.		Istutettava alueen osa.
	Tontin raja.		Ohjeellinen istutettava alueen osa.
<b>32</b>	Kaupunginosan numero.		
<b>15</b>	Korttelin numero.		Istutettava alueen osa, jolla olemassa olevat kookkaat männyt tulee säilyttää. Jos yksittäinen puu joudutaan kaatamaan, tulee sen tilalle istuttaa korvaava kookas puuntaimi (mänty).
10	Tontin numero.		Katu.
<b>KOULUTIE</b>	Kadun, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.		Ajoyhteydelle varattu alueen osa. Ajoyhteys tulee toteuttaa neljän tontin muodostaman kokonaisuuden yhteisjärjestelyinä tonttien rajalle. Ajoyhteyden leveys saa olla enintään 5 metriä.
180	Rakennuskoikeus kerrosalaneliometriä.		Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, sijainti on ohjeellinen.
850 (600)	Rakennuskoikeus kerrosalaneliometriä. Rakennuskoikeuden määrää käytetään, jos tontilla sijaitseva 1950-luvun asuntolarakennus säilytetään korjaten. Suluissa oleva luku osoittaa rakennuskoikeuden kerrosalaneliometriä, jos asuntolarakennus puretaan ja tilalle rakennetaan uusi.		Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
<b>1 u 1/2</b>	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun.		



## JYVÄSKYLÄN KAUPUNKI

Lehtisaaren kouluranta

Asemakaavan muutos koskee:  
**32. KAUPUNGINOSAN  
 KORTTELIN 15 TONTTIA 1  
 SEKÄ KATU- JA VIRKISTYSALUETTA**

Asemakaavan muutoksella muodostuu:  
**32. KAUPUNGINOSAN  
 KORTTELIN 15 TONTIT 2-10  
 SEKÄ KATU- JA VIRKISTYSALUETTA**

Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä

<b>Käsittelyt:</b>		<b>Korjaukset:</b>
Ltk 18.06.2024	Näht.olo päättyy 16.12.2024	22.10.2024
MRA 30 näht. 28.06.2024	Ltk 21.01.2025	8.1.2025
Näht.olo päättyy 16.08.2024		
Ltk 05.11.2024		
MRL 65 näht. 15.11.2024		

<b>KAAVOITUS</b>		Kaupunginarkkitehti
Suunn. Mauri Hähkiönieni	Arkisto n:o 32.006	
Suunn.avust. Jaana Nyman	Pvm 18.6.2024	Leila Strömberg

Pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Jyväskylässä

Mittauspäällikkö

Ari Heinonen