sr-2

Suojeltu rakennus, jota ei saa purkaa. Kulttuurihistoriallisesti arvokas ja kaupunkikuvallisesti merkittävä rakennus, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää. Rakennus kuuluu osana valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009, Kortepohjan asuma-alue, Eskelisen suunnittelemat rivi- ja pienkerrostalot). Korjaukset tulee toteuttaa siten, että ne ovat kulttuurihistoriallista arvoa säilyttäviä. Muutos- ja korjaussuunnittelussa tulee noudattaa asemakaavaa varten laadittua korjaustapaohjetta. Erityisesti tulee säilyttää kivi- ja puujulkisivun välinen syvyysero. Korjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä materiaaleja ja värejä. Rakentamislupaa vaativissa toimenpiteissä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto ennen luvan myöntämistä.

sr-3

Suojeltu rakennus, jota ei saa purkaa. Kulttuurihistoriallisesti arvokas ja kaupunkikuvallisesti merkittävä rakennus, jonka julkisivujen ominaispiirteet tulee säilyttää. Rakennus kuuluu osana valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009, Kortepohjan asuma-alue) tai alueen alkuperäisen suunnitelman mukaiseen kokonaisuuteen. Muutos- ja korjaussuunnittelussa tulee noudattaa asemakaavaa varten laadittua korjaustapaohjetta. Rakentamislupaa vaativissa toimenpiteissä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto ennen luvan myöntämistä.

PYSÄKÖINTI JA LIIKENNE

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:
- 1 ap/100 asuinkerrosalaneliömetriä (AKR- ja AR-korttelialueet),
- 1 ap/120 asuinkerrosalaneliömetriä (AK-korttelialueet).

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 % asemakaavan edellyttämistä autopaikoista, kuitenkin aina vähintään viisi (5) autopaikkaa. Sitoutuminen yhteiskäyttöautopalveluun osoitetaan sopimuksin kaupungin määrittelemien sopimusehtojen mukaisesti rakennuslupaa haettaessa vähintään 10 vuoden ajaksi. Sopimuksilta edellytettävä sisältö ja ehdot ovat kaavaselostuksen liitteenä. Yhteiskäyttöautopaikoilla tulee olla sähköautojen latauspisteet.

Autopaikat tulee sijoittaa keskitetyille autopaikkojen korttelialueille.

Polkupyörien pysäköimispaikkoja ja polkupyörien säilytystiloja tulee lisätä tonteilla mahdollisuuksien mukaan rakennetun kulttuuriympäristön arvot huomioon ottaen.

Polkupyöräkatoksia saa AKR/s- ja AR/s -tonteilla sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle rakennusten päätyihin tai yhteispihojen reunoille.

Tontin 13/8 kautta tulee sallia ajo tontille 13/9 ja tontin 15/10 kautta tulee sallia ajo tontille 15/9.

RAKENTAMISTAPA

Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealaatuisia ja valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön soveltuvia. Olemassa olevien kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten sekä Kortepohjan asuma-alueen valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön ominaispiirteitä tai arvoja ei saa heikentää alueelle sopimattomilla rakennusosilla, värityksellä tai julkisivumateriaaleilla.

Rakennusten tulee muodostaa tonteittain yhtenäinen kokonaisuus. Rakennusten ja katosten tulee olla pohjamuodoltaan yksinkertaisia suorakaiteita. Asuinrakennuksissa tulee olla alkuperäistä räystäskorkeutta noudattava tasakatto. Talousrakennuksissa tulee olla tasakattomaisen vaikutelman antava loiva pulpetti- tai harjakatto, Talousrakennusten tulee julkisivumateriaaliltaan ja väritykseltään sopeutua samalla tontilla olevien rakennuksiin. AH/s-tonteilla talousrakennusten tulee noudattaa alkuperäisten rakennusten ilmettä ja väritystä

Alueelle rakennettavat rakennelmat ja laitteet tulee sovittaa osaksi alueen laadukasta kaupunkikuvaa ja valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Rakennusten katoille ja julkisivuihin asennettavat, mm. uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitetut, laitteet ja varusteet tulee sovittaa alueen ja rakennuksen arkkitehtuurin kaupunkikuvalliset ja maisemalliset vaikutukset huomioon ottaen.

Korjausten, muutosten, talousrakennusten, katosten ja muiden rakennelmien suunnittelussa sekä varusteiden ja laitteiden asennuksessa tulee noudattaa asemakaavaa varten laadittua erillistä korjaustapaohjetta.

PIHA-ALUEET JA MAASTONMUOTOILU

Pihat ja muut ulkoalueet tulee suunnitella ja toteuttaa alueen ominaispiirteitä säilyttäen laadukkaaksi, viihtyisäksi ja toimivaksi kokonaisuudeksi niin kasvillisuuden, rakenteiden kuin toimintojen sijoittelun osalta. Piha-alueiden tulee olla yleisilmeeltään vehreitä ja kasvillisuudeltaan monilajisia ja monikerroksellisia. Kortteleiden osat, jotka ei rakenneta tai käytetä kulkureitteihin tai leikki- ja oleskelualueisiin tms., on istutettava. Ulkotilojen istutusten, päällysteiden sekä piharakenteiden ja -varusteiden tulee olla alkuperäiseen kokonaisuuteen ja valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön soveltuvia. Ulkotilojen toteuttamisessa tulee noudattaa asemakaavaa varten laadittua erillistä korjaustapaohjetta.

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

AKR/s- ja AR/s- korttelialueilla on säilytettävä tai istutettava vähintään 1 suurikokoiseksi kasvava puu 500 tontin pinta-alaneliömetriä kohti. LPA-1/s- korttelialueilla autorivien väleissä ja tontin reunassa tulee säilyttää/istuttaa vehreänä ja monilajisena kokonaisuutena kehitettävä viherkaista, jossa on vähintään 1 puu 2 autopaikkaa kohti.

Tonttien rajoille ei saa rakentaa aitoja. AKR/s- ja AR/s -tonteilla aitoja voi käyttää rajaamaan yksityispihoja (yp) ja alkuperäisillä paikoilla rajaamaan yhteispihaa (le-1). Aitojen tulee olla tonttikohtaisesti tyyliltään yhtenäiset. Tonttien 16/1 ja 13/3 Laajavuorentien puoleisella rajalla tulee säilyttää/istuttaa leikattu pensasaita. Aitojen korjaamisessa ja rakentamisessa tulee noudattaa asemakaavaa varten laadittua erillistä korjaustapaohjetta.

Ulkotilojen korjausten ja muutosten suunnittelussa tulee käyttää ammattitaitoista ja kokenutta suunnittelijaa, esimerkiksi maisema-arkkitehtia tai suunnitteluhortonomia. Rakentamislupa-asiakirjoihin tulee liittää kohteen vaatimustason mukainen pihasuunnitelma.

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.

Hulevesirakenteet tulee sovittaa osaksi arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Jos tontin hulevesirakenteet uusitaan ja hulevesiä johdetaan yleiselle alueelle, tulee hulevesiä viivyttää tontilla hulevesivirtaaman ollessa yli 22 litraa sekunnissa (l/s). 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 216 l/s/ha, 10 min kesto).

YLEISMÄÄRÄYKSET

Padotuskorkeuden alapuolelle jäävien tilojen viemäröinti tulee hoitaa kiinteistökohtaisin pumppaamoin.

Tämän asemakaavan alueella on aiemmin hyväksytty sitova tonttijako.

1:1000

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

AK-1/s Asuinkerrostalojen korttelialue. Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009, Kortepohjan asuma-alue) tai se kuuluu alueen alkuperäisen asemakaavan mukaiseen kokonaisuuteen. Alueen ominaispiirteet tulee säilyttää. Asuinrakennukset tulee sovittaa rinteeseen osittaisella rinnekerroksella. Maantasokerroksiin saa sijoittaa häiriötä aiheuttamattomia alueen asukkaita palvelevia tiloja, kuten työhuoneita ja yhteistiloja.

AKR/s Asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue. Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009, Kortepohjan asuma-alue), jonka ominaispiirteet tulee säilyttää.

AR/s Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue. Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009, Kortepohjan asuma-alue), jonka ominaispiirteet tulee säilyttää.

AH/s Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue. Suluissa olevat numerot osoittavat korttelin ja tontit, joiden yhteisiä oleskelu- ja leikkitiloja sekä muita yhteistiloja, kuten ulkoiluvälinevarastoja alueelle voidaan rakentaa. Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009, Kortepohjan asuma-alue), jonka ominaispiirteet tulee säilyttää.

LPA-1/s Autopaikkojen korttelialue. Suluissa olevat numerot osoittavat korttelin ja tontit, joiden autopaikkoja alueelle saa sijoittaa. Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009, Kortepohjan asuma-alue), jonka ominaispiirteet tulee säilyttää. Alueelle saa sijoittaa muuntamorakennuksen, jonka laajuus on korkeintaan 10 m2.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Tontin raja.

17 Kaupunginosan numero.

15 Korttelin numero.

11 Tontin numero.

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

800 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

IV Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

I/2 k II Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

+123.00 Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan likimääräinen korkeusasema.

Rakennusala.

t-1 Rakennusala, jolle saa sijoittaa yksikerroksisen talousrakennuksen. Sijainti on ohjeellinen.

t-1 Rakennusala, jolle saa sijoittaa yksikerroksisen talousrakennuksen.

t-2 Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksia ja korttelia palvelevia yhteistiloja.

le-1 Tontin sisäinen yhteispiha, joka tulee varata leikki- ja oleskelualueeksi. Kulkureitit ja istutusalueet tulee säilyttää alkuperäisen mukaisilla sijainneillaan.

le Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

yp Asuntokohtaisille yksityispihoille varattu alue. Yksityispihat saa aidata. Alkuperäiset aidat tulee säilyttää ja korjata alkuperäisen mallin mukaisesti. Aitojen rakentamisessa tulee noudattaa asemakaavaa varten laadittua korjaustapaohjetta.

ep Etupihavyöhyke, jolle tulee kulkureittien ohella sijoittaa monilajisia istutuksia.

Istutettava alueen osa. Puuston vaiheittaisesta uudistamisesta ja alueelle soveltuvasta kasvillisuudesta on annettu ohjeita asemakaavaa varten laaditussa ulkotilojen korjaustapaohjeessa.

sp-1 Alueen osa, jonka kookas puusto tulee säilyttää. Alueelle saa sijoittaa muuntamorakennuksen, jonka laajuus on korkeintaan 10 m2.

sp-2 Alueen osa, jonka kookas puusto tulee säilyttää.

Katu.

pp/h Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.

pp/t Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.

ajo Ajoyhteydelle varattu alueen osa, sijainti on ohjeellinen.

jk Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.

Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

pp Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

pp/h Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

rky Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.

sr-1 Suojeltu rakennus, jota ei saa purkaa. Kulttuurihistoriallisesti arvokas ja kaupunkikuvallisesti merkittävä rakennus, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää. Rakennus kuuluu osana valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009, Kortepohjan asuma-alue, Lundstenin ja Kahrin suunnittelemat rivitalot). Korjaukset tulee toteuttaa siten, että ne ovat kulttuurihistoriallista arvoa säilyttäviä. Muutos- ja korjaussuunnittelussa tulee noudattaa asemakaavaa varten laadittua korjaustapaohjetta. Erityisesti tulee säilyttää kivi- ja puujulkisivun välinen syvyysero ja alkuperäiset rakenneperiaatteet. Korjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä materiaaleja ja värejä. Rakentamislupaa vaativissa toimenpiteissä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto ennen luvan myöntämistä.

JYVÄSKYLÄN KAUPUNKI

Kortepohjan suojelukaava

Asemakaavan muutos koskee:
17. KAUPUNGINOSAN
KORTTELIT 13 JA 15, KORTTELIN 14 TONTTIA 5,
KORTTELIN 16 TONTTIA 1
SEKÄ PYSÄKÖINTI- JA KATUALUETTA

Käsittelyt:		Korjaukset:
Ltk 06.05.2025		

KAAVOITUS

Suunn. Paula Julin	Arkisto n:o	17:105	Kaupunginarkkitehti
Suunn.avust. Jaana Nyman	Pvm	4.4.2025	Leila Strömberg

Pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Jyväskylässä Mittauspäällikkö

Ari Heinonen