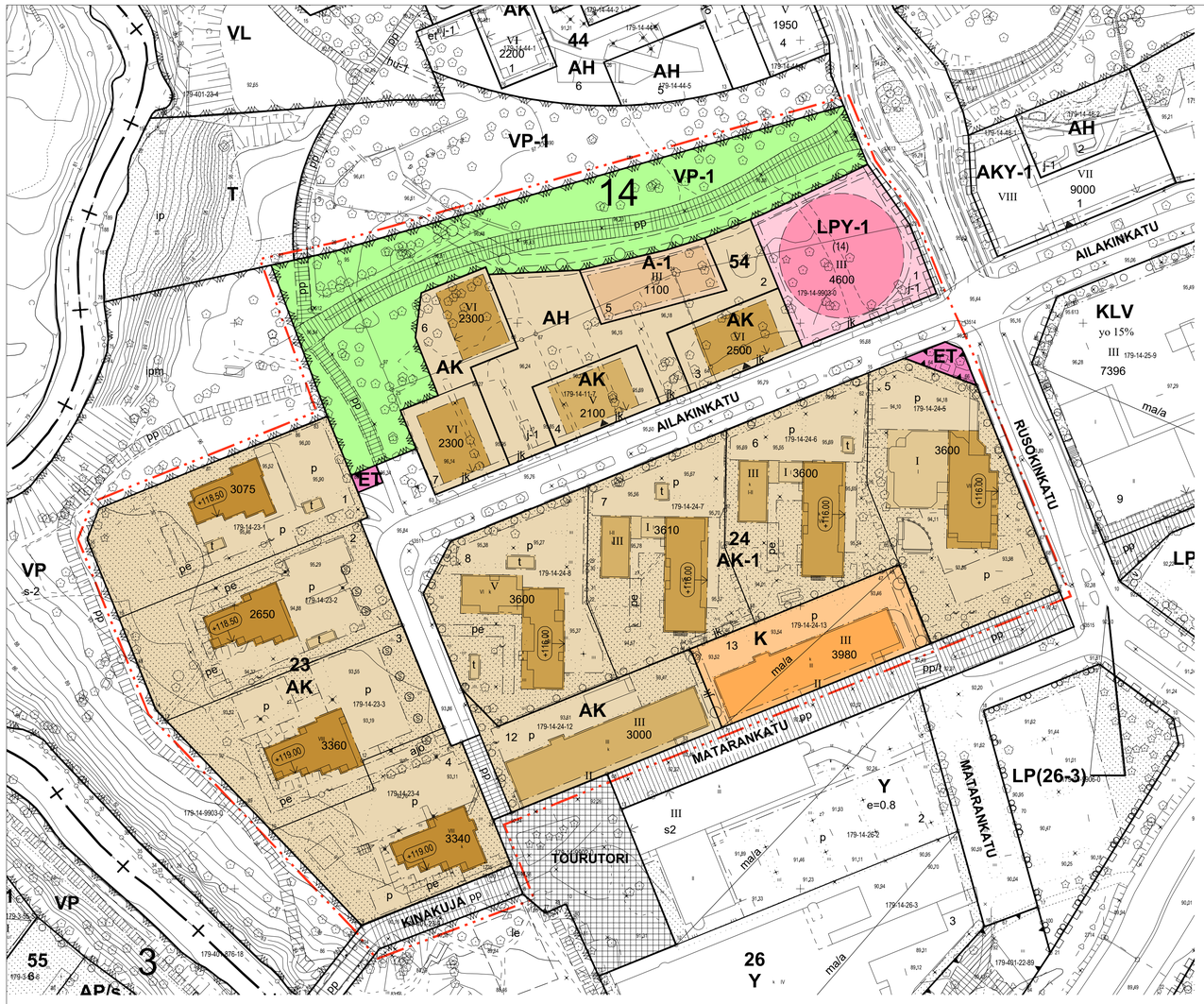

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

A-1 — Asuinrakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa 30 % ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta työ- ja liiketilaa.

AK — Asuinkerrostalojen korttelialue.

AK-1 — Asuinkerrostalojen korttelialue, jolle saa sijoittaa palveluasuinrakentamista, liike- ja toimistotiloja.

AH — Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue. Alueelle saa sijoittaa polkupyöräkatoksia ja keveitä piharakennuksia rakennusoikeuden lisäksi. Ajo tonteille on sallittu korttelialueen kautta. Korttelialueelle saa sijoittaa putkilinjoja.

K — Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

VP-1 — Puisto. Puistoalueella on voimassa ELY:n myöntämä poikkeuslupa KESELY/1176/2014, jota tulee noudattaa.

LPY-1 (14) — Yleisten pysäköintilaitosten korttelialue. Suluissa oleva numero osoittaa kaupunginosan, jonka kortteleiden autopaikkoja alueelle voidaan osoittaa. Lisäksi alueelle saa sijoittaa yhteiskäyttöisiä väestönsuojatiloja sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia tiloja. Maantasokerrokseen saa sijoittaa liiketilaa enintään 100 kerrosalaneliömetriä.

ET — Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Tontin raja.

14 — Kaupunginosan numero.

23 — Korttelin numero.

1 — Tontin numero.

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

2650 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

+118.50 — Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.

+116.00 — Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan likimääräinen korkeusasema.

Rakennusala.

Ohjeellinen rakennusala.

t — Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

j-1 — Ohjeellinen yhteiskäyttöistä jätteiden keräilypistettä varten varattu alueen osa. Alueelle saa sijoittaa jätteen syväkeräysastioita.

mala — Maanalainen auton säilytyspaikan rakennusala.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Merkintä osoittaa rakennuksen sivun, jolla tulee olla suora uloskäynti porrashuoneista.

Istutettava alueen osa.

Istutettava tai säilytettävä puurivi.

Ⓢ Ⓢ Ⓢ Ⓢ — Säilytettävä puurivi. Kuntokartoituksen perusteella huonokuntoiseksi todettu puu voidaan kaataa, ja sen tilalle on istutettava samaa lajia oleva puu. Istutettavan puun tulee olla 1000 mm korkeudella rungonympärysmitaltaan vähintään 16 cm.

Katu.

pp — Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

ajo — Ajoyhteydelle varattu alueen osa.

pe — Alueella oleva pelastustie. Pelastustustielle saa tehdä levikkeitä pelastusajoneuvon vaatimia nostoalueita varten.

jk — Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.

pp — Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, sijainti on ohjeellinen.

pp — Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

p — Pysäköimispaikka.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Sijainti on ohjeellinen.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

PYSÄKÖINTI

Kortteleissa 23 ja 24 autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:
- 1 ap/120 asuinkerrosalaneliömetriä,
- 1 ap/200 palveluasumisen kerrosalaneliömetriä,
- 1 ap/100 liike- ja toimistotilan kerrosalaneliömetriä kohti.

Kortteleissa 23 ja 24 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. Yhteiskäyttöautopaikoilla tulee olla sähköautojen latauspisteet.

Kortteleissa 23 ja 24 pysäköintialueet tulee erottaa katu- ja piha-alueista pensasaidalla.

Korttelin 54 tonteilla 3-7 pysäköintipaikkoja on varattava vähintään seuraavasti:
- 1 autopaikka 140 asunto-, toimisto- ja liikekerrosalaneliömetriä kohti
- 1 autopaikka 250 palveluasuntokerrosalaneliömetriä kohti.
- 1 autopaikka 100 liike-, palvelu- ja toimistokerrosalaneliömetriä kohti

Korttelissa 54 liikuntaesteisten pysäköintiä ja huoltoliikennettä varten tulee järjestää tilaa rakennusten sisäänkäyntien läheisyyteen vähintään 1,5 ap/rakennus. Autopaikat saa sijoittaa myös AH -korttelialueelle ja nämä autopaikat lasketaan mitoituksen mukaisiin pysäköintipaikkoihin.

Korttelissa 54 pysäköintipaikat tulee osoittaa Kankaan yleisiin pysäköintilaitoksiin. Pysäköintipaikat voidaan tilapäisesti osoittaa rasitesopimusten mukaisilta alueilta siihen saakka kunnes aluetta palvelevat yleiset pysäköintilaitokset on rakennettu.

Tontilla 14-24-12 ja korttelissa 54 polkupyörien säilytyspaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:
- 1 polkupyöräpaikka 40 asuntokerrosalaneliömetriä kohti,
- 1 polkupyöräpaikka 250 palveluasunto-, liike-, toimisto-, sekä muuta rakennettua kerrosalaneliömetriä kohti

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. Polkupyörien säilytystiloja saa rakentaa rakennusalan ulkopuolelle tonteilla sekä pysäköintitaloon.

RAKENTAMISTAPA KORTTELEISSA 23 JA 24

Korttelien 23 tonteilla 1-4 ja 24 tonteilla 5-8 on varattava asukkaiden yhteiseen käyttöön soveltuvaa leikki- ja oleskelutilaa vähintään 10 neliömetriä asuntoa kohti.

Korttelin 24 tontilla 12 leikki- ja oleskelualueita tulee varata vähintään 10 neliömetriä 100 asuinkerrosalaneliömetriä kohti.

Korttelien 23 ja 24 rakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali on punatiili.

Tonteilla 23-1 ja 23-2 ylimmän asuinkerroksen tulee olla sisäänvedetty.

Tontteja ei saa aidata.

Korttelissa 24 tonteille 5-8 saa sijoittaa kaksi ajoneuvoliittymää.

RAKENTAMISTAPA KORTTELISSA 54 (UUDISRAKENTAMINEN)

Uudisrakentamisen tulee olla arkkitehtuuriltaan ja kaupunkikuvaltaan korkealaatuista. Rakennusten tulee ilmentää modernia yksiaineista arkkitehtuuria. Rakennusten on oltava perusmuodoltaan selkeitä ja kappalemaisia. Rakennusten ja rakennelmien tulee muodostaa koko kortteleissa yhtenäinen kokonaisuus.

Korttelissa 54 tonteilla 3, 4, 6 ja 7 rakennusten kattojen tulee olla harja- tai aumakattoja. Tontilla 5 rakennuksen tulee olla harjakattoinen. Kattomateriaalin tulee olla sileää peltiä.

Etelän, lounaan ja/tai kaakon suuntaisille kattopinnoille tai seinille tulee olla mahdollista sijoittaa aurinkopaneeleja. Kerrostalojen katemateriaalin tulee olla tummanharmaa.

AK- ja A-1 -korttelialueilla rakennuksiin ei sallita ilmastointi- ja konehuoneita tai muuta vastaavia vesikattolinjan yläpuolelle. Ne tulee integroida osaksi rakennusmassaa. Asuinrakennuksen rungon sisään rakennetut ilmastointikonehuoneet tai muut vastaavat voidaan rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Korttelissa 54 tonteilla 3-7 rakennusten julkisivujen tulee olla paikalla muurattua tiiltä. Parvekkeiden etupinta voidaan toteuttaa tiilipintaisina elementteinä. Julkisivujen värin tulee olla maanläheinen (punainen, punaruskea, ruskea). Sokkelimateriaali on muotilautapintainen harmaa betoni. Parvekkeiden ja sisäänkäyntiarkadin taustaseinät ovat luonnonväristä tai/ja maalattua betonia ja sävyltään vaaleampia kuin muuraus. Muurauksen ja taustaseinän värityksen tulee saada kontrastia. Julkisivua voi elävöittää paikoitellen koristemuurauksella.

AK -tonteilla rakennusten pääsisäänkäynnin yhteydessä tulee olla parvekevyöhykkeen muodostama arkadi. Arkadissa sallitaan parvekkeen etupinnassa koko arkadissa yhtenäisenä kokonaisuutena käytettäväksi metallilevyä tai metalliverkko- tai reikälevyä (ei maalattua betonia). Tonteilla 3 ja 4 rakennusten pääsisäänkäynti tulee toteuttaa Ailakinkadun puolelle.

Parvekkeet tulee länsijulkisivuilla ja arkadiaiheen osalla rakentaa parvekevyöhykkeenä. Parvekevyöhykkeen kaiteiden ja pystyrakenteiden tulee muodostaa ruudukkoaihe julkisivussa. Parvekevyöhykkeen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomioita siihen, että rakennuksen nurkat säilyvät hahmoltaan ehjinä. Lisäksi voi rakentaa sisäänvedettyjä parvekkeita. AH -pihaan rajautuvilla tontinosilla sallitaan lisäksi yksittäiset ripustetut parvekkeet tai ulokeparvekkeet, joissa ei ole kantavia rakenteita parvekkeen etuosassa (ei parveketorneja). Ulokkeina ja/tai ripustettuina rakennetut parvekkeet ja/tai parvekevyöhykkeet saavat ylittää rakennusalan tai tontin rajan.

Piharakennusten ja polkupyörä yms. katosten julkisivumateriaalin tulee olla puu, metalli ja/tai paikalla muurattua tiiltä. Rakennuksiin ja/tai katoksiin tulee tehdä viherkatto tai läpinäkyvä katto.

A-1 -tontilla rakennusmassan julkisivujen tulee porrastua useaan osaan, niin ettei muodostu yhtenäistä suoraa rakennusmassaa. Rakennuksen osien tulee olla keskenään eri värisiä.

Pysäköintitalon julkisivujen materiaalin tulee olla metallilevy ja/tai metalliverkko- ja/tai reikälevy. Pysäköintitaloon tulee tehdä viherkatto.

Rakennusten alin kerros ei saa olla umpinainen.

Rakennukset tulee sopeuttaa olemassa oleviin maaston muotoihin. Puolta metriä korkeampi näkyvä sokkeli tulee toteuttaa samaan sävyyn ja/tai materiaaliin kuin muu julkisivu.

Korttelissa 54 tontille 2 saa sijoittaa kaksi ajoneuvoliittymää.

PIHA-ALUEET JA MAASTONMUOTOILU

AH -korttelialueille tulee laatia pihasuunnitelma. Pihasuunnitelman tulee laatia ammattitaitoinen ja kokenut pihasuunnittelija, esim. maisema-arkkitehti tai suunnitteluhortonomi. Pihasuunnitelma on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin.

AH -korttelialueelle on laadittu toteutussuunnittelua ohjaava piha-alueiden yleissuunnitelma.

AH -korttelialueen tulee olla yleisilmeeltään vehreä ja puustoinen. Erityistä huomioita tulee kiinnittää pihojen viihtyisyyden ja korkeataasoisen visuaalisen ilmeen saavuttamiseen. Erityistä huomioita tulee kiinnittää Ailakinkadulle avautuviin tontinosien vehreyteen. Alueen toteutuksen tulee pohjautua kerralla laadittuun kokonaissuunnitelmaan.

Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä leikkipaikkoina, kulkuteinä tai pysäköintiin, on istutettava käyttäen kerroksellista kasvillisuutta (jalopuut, havupuut, hedelmäpuut, pensaita, köynnöksiä, hyötykasveja, maanpeitekasveja, niittykasvillisuutta).

AH -korttelialueille tulee istuttaa yhteensä vähintään 10 isokokoiseksi kasvavaa puuta (esimerkiksi tammi, vaahtera, pihta) ja 20 keskikokoiseksi kasvavaa puuta (pihlaja, hedelmäpuut). AH -korttelialueen rakenteissa käytettävien materiaalien tulee olla muun kokonaisuuden (rakennukset ja ympäristö) kanssa yhteensopivia ja ympäristöön soveltuvia. Pelastus-, pysäköinti- ja pyöräpaikoilla käytetään materiaalina osin maatiltä ja pääosin joko nurmikiveä tai vastaavaa alueelle soveltuvaa kantavaa alustaa.

Korttelissa 54 rakennuksen ja tontin rajan väliin jäävä alue on istutettava tai päällystettävä kivellä. Tontteja ei saa aidata. Tonteille saa rakentaa asuntopihoja.

Tonttialueet tulee käsitellä niin, että ne muodostavat yhtenäisen, AH -pihan laatutavoitteita vastaavan ja toiminnallisen kokonaisuuden AH -pihan kanssa. Tonteilla 1-4 ja 7 oleva jk -alue on käsiteltävä kadunomaisesti ja kadun materiaaleilla niin, että se muodostaa yhtenäisen kokonaisuuden katualueen kanssa.

Alueen toteutuksessa syntyviä puhtaita maamassoja tulee hyödyntää alueen viherrakentamisessa.

Ulkovalaistuksen periaatteet tulee esittää rakennuslupa-asiakirjoissa. Suunnittelualueelle on laadittu valaistuksen yleissuunnitelma, jota tulee noudattaa. Valaisimien tulee sopia rakennusten arkkitehtuuriin. Valaistuksen tulee olla häikäisemätöntä ja alaspäin suunnattua.

Mahdollisesti pilaantuneet maa-ainekset ja rakenteet on poistettava tai käsiteltävä vaarattomiksi ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä ympäristöviranomaisten vaatimassa laajuudessa.

HULEVEDET

Mikäli korttelista tuleva hulevesivirtaama on yli 22 litraa sekunnissa (l/s), tulee hulevesiä viivyttää 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).

Korttelialueen tasaus tulee toteuttaa siten, että Ailakinkadun alimmalta kohdalta katualueen hulevedet pääsevät tulvatilanteessa vapaasti virtaamaan korttelin läpi puistoon.

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.

TAIDE

Korttelin 54 toteutuksessa tulee noudattaa taiteen prosenttikulttuuria.

YLEISMÄÄRÄYKSET

Kankaan alueelle on laadittu Laatuaapinen, jota tulee noudattaa korttelissa 54.

Korttelissa 54 kaikkiin kiinteistöihin on rakennettava teleliikenteen laitetilaksi soveltuva tila (min. 4 m 2/3 m seinätilaa). Tilan saa toteuttaa kerrosalan lisäksi.

Pysäköintitalon katolle saa sijoittaa teleliikenteen tarvitsemia antenneja ja kaukokylmän tarvitsemia kontteja ja niihin liittyviä laitetiloja kerrosalan lisäksi ja kerrosluvun estämättä.

Korttelissa 54 yhteiskäyttöiset jätehuoltotilat toteutetaan tonteille 1 ja 2. Jätehuoltotilat voidaan tilapäisesti osoittaa rasitesopimusten mukaisilta alueilta siihen saakka kunnes aluetta palvelevat yhteisjärjestelyt on rakennettu.

Korttelissa 54 ullakkokerroksiin saa sijoittaa saunatiloja, irtaimiston säilytystiloja, hissinkone ja iv-konehuoneita sekä muita teknisiä tiloja tarpeellisine käytävätiloineen asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi ja kerrosluvun estämättä.

Korttelissa 54 ullakkokerroksiin saa sijoittaa asuintiloja kerrosluvun estämättä.

Korttelissa 54 parviratkaisuja ei lasketa asemakaavassa osoitettuun kerrosalaan, vaikka ne olisivat yli 1,6 metriä korkeaa tilaa. Parvella saa olla ikkuna. Parvelle saa rajata pienen tilan, kuten wc:n, joka ei ole auki alas.

Väestönsuojatilat saa toteuttaa alueellisena väestönsuojana.

Padotuskorkeuden alapuolelle jäävien tilojen viemäröinti tulee hoitaa kiinteistökohtaisin pumppaamoin.

Sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä korttelin 54 tonteille 1-7. Korttelеita 23 ja 24 koskee aiemmin hyväksytty sitova tonttijako.

JYVÄSKYLÄN KAUPUNKI

Kankaan Ailakki

Asemakaavan muutos koskee:
14. KAUPUNGINOSAN
KORTTELIN 11 TONTTIA 7,
KORTTELIN 11 TONTIN 18 OSAA,
KORTTELEITA 23 JA 24
SEKÄ KATU- JA VIRKISTYSALUETTA

Asemakaavan muutoksella muodostuu:
14. KAUPUNGINOSAN
KORTTELIT 23, 24 JA 54
SEKÄ KATU- JA VIRKISTYSALUEET

Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä korttelin 54 tonteille 1-7.

Käsittelyt:		Korjaukset:
Ltk 20.09.2022		
MRA 30 näht. 30.09.2022		
Näht.olo päättyy 31.10.2022		

KAAVOITUS

Kaupunginarkkitehti

Suunn. Virva Hannula — Arkisto n:o 14:061

Suunn.avust. Tuula Janatuinen — Pvm 16.05.2022

Leila Strömberg

Pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Jyväskylässä 16.05.2022 Mittauspäällikkö

Ari Heinonen