

JÄMSÄ, 40 KAUPUNGINOSA, HIMOS
KYLPLYLÄN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS
JA LAAJENNUS

Asemakaava muutos koskee voimassa olevan asema-kaavan korttelin 4021 tonttia 6, korttelia 4022, korttelin 4101 tontteja 2-5, 7 ja 10 sekä niihin liittyviä katu-, tie-, virkistys-, puisto- ja pysäköintialueita.

Asemakaavan laajennus koskee kiinteistöjä 182-430-1-134, 182-430-1-94, 182-430-2-79, 182-430-2-82, 182-430-2-83, 182-430-2-88 ja 182-895-1-6573.

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuvat kortteli 4022 tontit 4 – 12, kortteli 4101 tontit 11 – 20 sekä niihin liittyvät puisto-, virkistys-, paikoitus- ja katualueet.

Mittakaava 1:2000

Asemakaavamerkinnot

PKRM	Matkailua palvelevien rakennusten, palveluiden sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
PVRM	Huvi- ja viihdepalvelujen sekä matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. 50 % kerrosalasta saa käyttää majoituspalveluihin.
VP	Puisto.
VL	Lähevirkistysalue.
VU	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
RA	Loma-asuntojen korttelialue.
RM	Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.
RM-9	Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Alue on tarkoitettu loma-asuntoja, lomaosakehuoneistoja ja tuotto-omistusasuntoja varten. Rakennustyylin tulee olla korttelialueittain yhtenäinen.
LP	Yleinen pysäköintialue.
LPA (11,13)	Autopaikkojen korttelialue. Suluissa olevat numerot osoittavat tontit, joiden autopaikkoja alueelle saa sijoittaa.

a III (+103,5)	Merkinnän osoittamalle korttelialueelle / rakennusalalle saa sijoittaa autoja kolmeen kerrokseen. Sulkeissa oleva luku merkinnän alla ilmoittaa ylimmän paikoitustason suurimman sallitun korkeusaseman. Autojen valojen kohdistuminen lähirakennuksiin tulee estää vähintään 1 m:n korkuisella, maisemallisesti laadukkaalla, näköesteen muodostavalla rakenteella.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin / rakennuspaikan raja.
40	Kaupunginosan numero.
HIMOS	Kaupunginosan nimi.
4101	Korttelin numero.
11	Ohjeellisen tontin / rakennuspaikan numero.
AREENA	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
1 500	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
m 10 %	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää myymälätiloja varten.
IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Iu½	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
e = 0,15	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin / rakennuspaikan pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Ohjeellinen rakennusala.
	Ohjeellinen maanalainen paikoitustila.
	Ohjeellinen rakennukseen jätettävä kulkuaukko. Jos rakennus on tontilla kierrettävissä, kulkuaukko ei ole välttämätön.
	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.
	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

	Istutettava alueen osa.
et	Yhdyskuntateknistä huoltoja palvelevia rakennuksia ja laitteita varten varattu alueen osa.
	Säilytettävä / istutettava puurivi.
	Katu.
	Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
pp	Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
pp/t	Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille / rakennuspaikalle ajo on sallittu.
v-jk	Ohjeellinen korttelialueen osa, jolle tulee rakentaa yleiselle jalankululle varattu kulkutila, joka tulee kattaa riittävästi valoa läpäisevällä katteella ja joka saadaan rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.
pp/t	Polkupyöräilylle ja jalankululle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.
hk	Hidaskatu.
aj	Ajoyhteys.
p	Ohjeellinen pysäköimispaikka.
p-1	Ohjeellinen pysäköimispaikka. Alue on tarkoitettu linja-autoille.
	Johtoa varten varattu alueen osa.
	Yksisuuntaisen ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti. Kulku on sallittu vain nuolen osoittamaan suuntaan.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

1 ap/75 kem²	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
1 ap/huoneisto	Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa on rakennettava kutakin huoneistoa kohti.
sr	Suojeltava rakennus, jonka merkittävistä laajennus-, muutos- ja korjaussuunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto ennen toimenpide- ja rakennuslupa-asiakirjojen hyväksymistä.
	Merkintä alueen rajalla osoittaa, että rajan sakaroiden puoleisen kiinteistön on rakennettava rajalle kulun estävä ratkaisu. Ratkaisun tulee olla maisemallisesti laadukas ja enintään 150 cm korkea.
	Ohjeellinen alue, jolle on rakennettava/varmistettava tulvareitti. Maanpinnan taseaus ja rakenteet tulee reitillä toteuttaa siten, että reitille tuleva vesi kulkeutuu reitin suuntaisesti. Reitille ja sen varrelle saa rakentaa viivytyslaitaita ja -rakenteita. Painanteena toteutettava reitti tai sen osa on rakennettava eroosion kestävästi ja maisemoitava puin ja pensain. Kadun varrelle sijoituvan painanteen suunnittelussa on huomioitava 2 m:n lumitila. Tulvareitti on huomioitava alueeseen rajoittuvien tonttien suunnittelussa.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

Uudisrakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten sopeuttamiseen muodoitaan, materiaaleiltaan ja väreiltään maisemaan sekä alueen maamerkkeihin.

Rakennusten ja rakennelmien tulee olla arkkitehtonisesti korkealaatuisia sekä mittasuhteiltaan ja väreiltään sopusointuisia. Rakennusten eri korkeusten osien tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus.

Teknisten rakennusten, huolto- ja talousrakennusten, auton säilytyspaikkojen sekä muiden niihin rinnastettavien rakennusten ja rakennelmien tulee muodostaa arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan yhtenäinen kokonaisuus tontin päärakennuksen kanssa.

Piha- ja pysäköintikansien kaikki näkyvät osat tulee viimeistellä arkkitehtonisesti korkeatasoisesti ja toteuttaa laadukkaaksi, viihtyisäksi ja toimivaksi kokonaisuudeksi. Kannen rakenteissa käytettävien materiaalien tulee olla muun kokonaisuuden kanssa yhteensopivia ja ympäristöön soveltuvia.

Korttelialueen sisäisiä kulkuväyliä ja toiminnallisia alueita tulee erotella toisistaan kiveyksillä ja istutuksilla.

Toimintojen sijoituspaikkojen, niihin liittyvien rakenteiden laatuun ja ympäristön käsittelyyn sekä maisemanhoitotoimenpiteisiin on panostettava erityisesti.

Alueen toteutuksen tulee pohjautua kerralla koko korttelialueelle laadittuun kokonaisuunnitelmaan. Rakennuslupa-asiakirjoissa on esitettävä erillinen piha- ja valaistussuunnitelma. Piha- ja valaistussuunnitelmat tulee laatia yhteistyössä arkkitehtisuunnittelun kanssa.

Rakennusrungon ulokkeet, kuten erkerit ja parvekkeet, saavat ulottua 3 m rakennusalan ulkopuolelle.

Asunnoilla on oltava piha- ja oleskelualueita, jolla valtioneuvoston melun ohjearvot liikennemelun osalta eivät ylity. Alueet on tarvittaessa suojattava aidalla.

Ulkomelutason ohjearvon (VNp 993/1992, 55 dB) ylittävän ulkotilan puoleiset asuinrakennusten terassit ja parvekkeet on lasitettava.

HULEVEDET

- Tonteilla tulee suosia vettä läpäiseviä pintamateriaaleja.
- Vettä läpäisemättömillä rakennetuilla pinnoilla tulevia hulevesiä tulee viivyttaa tonteilla ja paikoitusalueilla siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai – säiliöiden mitoituslavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettäläpäisemättömä pintaneliometriä kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai –säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.
- Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien (mukaan lukien kattovedet) käsittelysuunnitelma, jonka sopeutumisesta alueelle tulee pyytää tarvittavat viranomaislausunnot.
- Rakennusten alin lattiakorko tulvareitin varrella tulee olla vähintään + 82,5 (N2000).

Asemakaava-alueelle laaditaan sitova tonttijako (MRL 78 §).

Jyväskylässä 9.11.2016
FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy

Jarmo Silvennoinen
aluepäällikkö, rkm

Tuomo Järvinen
arkkitehti

Kaupunginvaltuusto hyväksynyt		13.12.2016 § 71
Kaupunginhallitus hyväksynyt		28.11.2016 § 307
Ehdotus nähtävillä		26.08.2016 - 26.09.2016
Luonnos nähtävillä		14.03.2016 – 18.04.2016
JÄMSÄN KAUPUNKI Kylpylän alueen asemakaavan muutos ja laajennus	Mittakaava	1:2 000
FCG FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy Puistokatu 2 A 40101 Jyväskylä Puh. 0104090 www.fcg.fi		Suunnitteluala, työnumero ja piirustuksen numero YKS P27574 Tiedosto: Kaavakartta_Kylpylä_GK25_072.dwg
Päiväys: 9.11.2016 Pääsuunn. Tuomo Järvinen, arkkitehti Hyväksyjä Jarmo Silvennoinen, aluepäällikkö, rkm.		Piirt/suun. T. Järvinen, S. Paananen Yhteyshenkilö Tuomo Järvinen