

27:018 SALMIRANNAN ASEMAKAAVAN LAAJENNUS JA MUUTOS**Yhteenveto luonnosvaiheen palautteesta ja kaavoittajan vastineet**

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävänä 23.8.-23.9.2024 välisen ajan. Kaavaluonnosta esiteltiin yleisötilaisuudessa 4.9.2024 Rakentajantalolla osoitteessa Hannikaisenkatu 17 sekä etäyhteydellä verkossa.

Asemakaavaluonnoksesta annettiin kuusi (6) lausuntoa ja viisi (5) kirjallista mielipidettä. Lausunnon antoivat Alva-yhtiöt Oy / vesi, Alva Sähköverkko Oy, Fingrid Oyj / maankäyttö ja ympäristö, Keski-Suomen ELY-keskus, Keski-Suomen museo ja Telia Finland Oyj. Telia Finland Oyj:llä ei ollut kaavaluonnoksesta huomautettavaa.

Neljä (4) yksityishenkilöä ja yksi (1) yhdistys antoivat mielipiteen. Yksityishenkilöiden mielipiteet on esitetty jäsenneltynä aihealueittain. Alkuperäiset, lyhentämättömät mielipiteet ja lausunnot karttakuvaliitteineen ovat mukana asemakaavaan liittyvässä päätöksenteossa.

LAUSUNNOT

Alva-yhtiöt Oy:n laatimassa vesihuollon yleissuunnitelmassa esitetään vesijohto- ja jätevesiviemärilinjain siirtoa pois korttelin 56 asuinrakennusten korttelialueilta. Uutta linjausta esitetään asuin-, liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialueelle sekä Särätien katualueelle.

Lisäksi Alva-yhtiöt Oy huomauttaa, ettei jätevesipumppaamo voi sijoittaa johtoalueen eteläpuolelle. Pumppaamon, huoltotien ja kuorma-auton kääntöpaikan rakentaminen lähelle vesistöä, heikosti kantavalle maalle, olisi erittäin vaativaa ja kallista.

Kaavoittajan vastine:

Asuinrakennusten korttelialueilla (A) ollut ohjeellinen, maanalaisista johtoa varten varattu alueen osa on poistettu asemakaavaehdotuksesta vesihuollon yleissuunnitelman mukaan.

Jätevesipumppaamon ohjeellinen aluevaraus (et) on esitetty johtoalueen pohjoispuolelle, autopaikkojen korttelialueelle (LPA-1). Se voidaan toteuttaa maanalaisena.

Alva Sähköverkko Oy esittää kahden rakennusalan lisäämistä lausunnon liitekartan mukaisesti. Rakennusalat tarvitaan puistomuuntamoille.

Kaavoittajan vastine:

Puistomuuntamoille on esitetty kaksi yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden rakennusala, joista toinen on ohjeellinen.

Ohjeellinen aluevaraus (et) on esitetty Salmirannan uimarannan läheisyydessä olevaan puistoon (VP). Puistoalue VP-1 on tarkoitettu hulevesijärjestelmää varten eikä sovellu muuntamon sijoituspaikaksi.

Toinen aluevarauksista (et-1) on sijoitettu autopaikkojen korttelialueelle (LPA-1) lausunnon liitekartan mukaisesti.

Fingrid Oyj toteaa, että ennakkolausunnossa esiin tuodut lähtökohdat on huomioitu asemakaavaluonnoksessa, mutta tuo esille seuraavia asioita informaation vuoksi.

Lausunnon sisältö lyhennettynä:

"Kuten toimme esille ennakkolausunnossamme, palstaviljely voimajohtoalueella pitää tutkia tapauskohtaisesti risteämäläusunnan kautta. Palstaviljelyn rakenteisiin ja toimintaan liittyy kuitenkin johtoalueella rajoituksia. Fingrid kannattaa kuitenkin voimajohtoalueiden hyötykäyttöä, mutta yksityiskohtaiset toimenpiteet voimajohtoalueella tulee suunnitella yhteistyössä Fingridin asiantuntijoiden kanssa.

... "Vaara-alue" -merkintä ei sovellu luonteeltaan tavanomaisten kantaverkon voimajohtojen suoja-alueiden merkinnäksi. Ympäristöministeriön ohjeen ... mukaisesti vaara-alue-merkinnällä osoitetaan alueita, joilla liikkuminen on turvallisuussyistä rajoitettu tai sitä on tarkoitus rajoittaa. Voimajohtoalueella ei ole tarpeen rajoittaa liikkumista ... Jos kaupungin asemakaavojen vakiintunut linja on käyttää "vaara-alue" -merkintää, meillä ei ole huomautettavaa asiasta.

Yleisesti muistutamme, että alueen suunnittelussa, rakentamisessa ja toiminnassa on otettava huomioon seuraavia asioita voimajohtojen näkökulmasta:

- Voimajohtoalueelle ei voida sijoittaa rakennuksia tai rakennelmia ilman erityistä lupaa. Em. rakenteet tai laitteet eivät pääsääntöisesti saa olla yli kaksi metriä korkeita.
- Fingrid ei hyväksy johtoalueelle toimintaa, joka kokoaa ihmisiä oleskelemaan voimajohtoalueella. Voimajohtoalueelle ei myöskään sovellu esim. urheilu-, peli- tai leikkikentät eivätkä monet liikuntatoimintojen vaatimat rakenteet.
- Pysäköintialueet on osoitettava ensisijaisesti johtoalueen ulkopuolelle ... Pysäköintialueen sijoittamiseen voimajohtoalueelle tulee pyytää Fingridin lupa. Mikäli Fingrid toteaa alueen pysäköintiin soveltuvaksi, toiminnan harjoittajan tulee tehdä pysäköintialueesta Fingridin kanssa yksityis-oikeudellinen sopimus.
- Voimajohtoaukealle voidaan istuttaa ainoastaan puita tai pensaita, joiden luontainen kasvukorkeus ei ylitä 4 metriä. Myös reunavyöhykkeillä puuston kasvua rajoitetaan.
- Johtoalueen maapohja ja puusto ovat maanomistajien omaisuutta. Johdon omistajalla on oikeus pitää voimajohtonsa kyseisellä alueella ja oikeus ylläpitää ja huoltaa sitä.

Voimajohtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää Fingridistä erillinen risteämäläusunto. ..."

Kaavoittajan vastine:

Jyväskylän kaupungin asemakaavoissa on vakiintunut tapa käyttää voimajohtoalueilla merkintää "vaara-alue", vaikka kyseessä ei olekaan alue, jolla liikkumista on turvallisuussyistä rajoitettava.

Keski-Suomen ELY-keskuksen lausunto jaettuna aihealueisiin:

”Luonto

Hämeenlahden alueelle kaava-alueeseen rajautuen on perustettu Hämeenlahden luonnonsuojelualue (YSA239532) Jyväskylän kaupungin omasta aloitteesta Suomen itsenäisyyden juhluvuosikohteena 23.1.2018. Alue on yksi Jyväskylän keskeisimmistä lintuharrastus- ja luontoretkeilykohteista ja myös osa valtakunnallisesti tärkeää Kuokkalan FINIBA-lintualueita ja sen vesialue Päijänteen alueen FINIBA-alueita.

Alueelle tuleva asuinrakentaminen johtaa virkistyskäytön lisääntymiseen luonnonsuojelualueella sen toimiessa asukkaiden lähivirkistysalueena. Kaavaselostuksessa on tunnistettu, että kaavoitettavan alueen vieressä sijaitsevalle luonnonsuojelualueelle kohdistuu virkistyskäytön vaikutuksia, joita pyritään kompensoimaan rakentamalla suunnittelualueelle uutta puisto-alueita. Kaavaan merkitty kapea puistokaistale ei merkittävästi paranna ulkoilumahdollisuuksia alueella. Luonnonsuojelualueen rauhoituspäätöksessä uusien polkujen tekeminen luonnonsuojelualueelle on kielletty, joten lisääntyvän ulkoilijoiden määrän ohjaaminen alueella on haastavaa. Nykyisellään alueella on käytännössä vain pitkospuut lintutornille, mutta Riihiniemen kiertävä rantapolku syntyy luonnonsuojelualueelle väistämättä uuden asutuksen myötä.

Pihatoimintojen lisääntyminen luonnonsuojelualueen välittömässä läheisyydessä lisää myös haitalliseksi säädettyjen vieraslajien leviämiskäytännön luonnonsuojelualueelle, mistä on Nenäinniemen puolelta Hämeenlahtea jo huonoja kokemuksia. Jo nykyisellään kaava-alueen reunalta on tiedossa lupiinihavainto (ks. paikka tarkemmin laji.fi) ja luontoselvityksessä alueelta on havaittu haitalliseksi säädettyjä vieraslajeja (jättiputki, jättipalsami), mutta esiintymiä ei ole viety kartalle. Haitalliseksi säädettyjen vieraslajien vaikutus kaavaratkaisuun olisi hyvä pohtia etukäteen, koska vieraslajien torjunnasta voi tulla merkittäviä kustannuksia maanomistajille ja koska haitalliseksi säädettyjen vieraslajien leviämiskäytännön lisääntyminen rakennuspaikkojen maa-ainesten käsittelyn myötä. Riski kaava-alueen vieraslajien leviämisestä myös luonnonsuojelualueen puolelle on merkittävä, ja etenkin jättipalsamille luonnonsuojelualue on todella otollinen ympäristö. Lisääntyvä virkistyskäyttö lisää myös haitalliseksi säädettyjen vieraslajien leviämiskäytännön luonnonsuojelualueelle.

Kaava-alue on osittain kansallisesti tärkeää FINIBA-lintualueita Kuokkala ja kaava-alueen eteläpuolinen salmi FINIBA-alueita Päijänteen alue. Aikaisin keväällä sulava salmi on myös lintujen tärkeä kevätmuuton alue. Hämeenlahden luonnonsuojelualueella on merkittäviä linnustoarvoja ja se on tärkeä lintuharrastuspaikka lintutorneineen, johon tullaan kauempaakin kuin Jyväskylästä. Pysäköintialue tulee kaava-alueella olla myös lintutornin käyttäjille, ei pelkästään asukkaille. Rantapuuston säilyttäminen alueella ja rannan säilyminen mahdollisimman luonnontilaisena olisi myös alueen linnustoarvojen kannalta tärkeää. Kaavan vaikutuksia linnustoon ei ole arvioitu.

Kaava-alueen luontoselvityksessä todetaan, että alueelta ei ole tehty liito-oravaselvitystä. Selvityksessä ei ole käsitelty myöskään välittömästi kaava-alueen tuntumassa sijaitsevaa, tiedossa olevaa liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkaa. Vanhoja liito-oravahavaintoja on myös kaava-alueen puolelta kaavan länsireunalta, joiden nykytilaan ei ole otettu kantaa. Luontoselvityksessä on todettu rantapuuston olevan liito-oravalle tärkeä kulkuyhteys, mutta kaavassa

ei ole rantapuuston säilyttäviä merkintöjä. Kaavamerkinnöistä istutettavan ja ohjeellisesti istutettavan alueen merkintöjä ei ole helppo erottaa toisistaan.

Liito-oravan tunnettuja pesäpuita on hyvin lähellä kaava-alueen reunaa, ja osittain liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat sijoittuvat ilmeisesti myös asuntorakentamisen korttelialueelle A. Kaavan jatkosuunnittelussa liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat tulee ottaa asianmukaisesti huomioon siten, ettei lisääntymis- ja levähdyspaikkoja hävitetä tai heikennetä. Liito-oravaselvityksen tekeminen keväällä 2025 on erittäin suositeltavaa, vaikka alueelta on tiedossa melko paljon vanhoja havaintoja. Selvitysalueen tulee kattaa riittävästi myös kaava-alueen ympäristöä.

...

Mäystintien ja Hämeenpohjantien välisen esiintymän ja luonnonsuojelualueen välisen liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikan välinen kulkuyhteys tulee säilyttää kaavassa tarvittavin kaavamerkinnöin ja -määräyksin, ja liito-oravan yhteyden tulee säilyä kulkukelpoisena myös alueen rakentamisen ajan, jotta kumpakaan tunnettua liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkaa ei hävitetä tai heikennetä, eli se ei voi perustua myöhemmin istutettavaan puustoon.

Aiempi rakentaminen ja teollisuustonttien kaavoitus on katkaissut Hämeenlahden liito-oravaesiintymän kulkuyhteydet pohjoiseen kokonaan. Kaava-luonnoksessa esitetyllä istutettavalla puistoalueella ei ole tällä hetkellä puustoa käytännössä ollenkaan, joten pihapuut ja rantapuusto toimivat tällä hetkellä kulkuyhteytenä. Kulkuyhteyden säilyminen tulee turvata jatkosuunnittelussa ja kulkuyhteydessä rantapuuston säilyttäminen olisi luontevaa. Luontevimmin kulkuyhteyden osaksi soveltuu lehtipuuvaltainen rantapuusto. Rantapuuston säilyttäminen alueella luonnontilassa tukee myös linnustoarvojen säilymistä.

Kaava-alueen läheisyydestä Hämeenlahdelta on tiedossa viitasammakon kutualueita. Kaava-alueelle on tehty viitasammakkoselvitys keväällä 2022. Alueelta ei löydetty kutevia yksilöitä. Viitasammakon osalta ei ole huomautettavaa.

Lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja voi olla alueella ja purettavien rakennusten osalta niiden soveltuvuus lepakoille tulee selvittää ja siinä selvillä saadun tarpeen mukaan tehdä myös varsinainen lisääntymis- ja levähdyspaikkaselvitys."

Kaavoittajan vastine:

Hämeenlahti on suosittu lintuharrastuskohde. Alue on virkistäytymisen kannalta tärkeä, ja paikalle saavutaan myös autolla. Asemakaavaehdotuksessa on huomioitu lintutornin käyttäjien pysäköinti.

Kaavoitettava alue on pääosin rakennettua. Sen välittömään läheisyyteen voidaan arvioida aiheutuvan jonkin verran häiriötä. Reuna-alueen pienilmasto tulee muuttumaan jonkin verran, millä voi olla vaikutuksia joihinkin lajeihin. Reunavaikutusta lieventää, että suojelualueen vastaiset rajat säilytetään muutoksessa ennallaan, ja että korttelialueet ovat lähtötilanteessakin pihapiirejä rakennuksineen. Kokonaisuudessaan vaikutukset suojelualueen lajistoon ovat vähäisiä.

Asemakaavaselostuksen lukuja 3.1.3 Luonnonympäristö ja 5.5.1 Kaavan vaikutukset on täydennetty muun muassa linnuston osalta.

Suojelualueelle on muodostunut talviaikaan ulkoilijoiden lumeen tallaamia polkuja. Keväällä ja alkukesästä, lintujen pesimäaikaan, maasto on yleensä märkää ja liikkuja polun ulkopuolella vähän. Hämeenlahden luonnonsuojelualueen käyttäjämäärät tulevat kasvamaan kaavan vaikutuksesta jonkin verran. Alueelle ei ole suunnitteilla uusia polkuja tai reittejä. Jalankulku ohjataan olemassa olevalle, osin pitkospuilla varustetulle polulle. On epätodennäköistä, että käyttötarkoituksen muutos lisää alueen kulumista tai polkujen muodostumista merkittävästi verrattuna lähtötilanteeseen tai vaihtoehtoon, jossa rantaan olisi osoitettu lähivirkistysalue. Ratkaisua on havainnollistettu Suomen luonnonsuojeluliiton Jyväskylän seudun yhdistys ry:n mielipiteeseen annetussa vastineessa.

Salmirantaan ja sen lähialueelle on laadittu ehdotusvaiheessa liito-oravan elinympäristöverkostoanalyysi, jonka havainnot on referoitu asemakaavaselostuksen lukuun 3.1.3 Luonnonympäristö. Analyysi on lisätty kaavan verkkosivulle.

Suunnittelualue toimii liito-oravien kulkuyhteytenä Mäystintien ja Hämeenpohjantien ydinalueen ja luonnonsuojelualueella sijaitsevan ydinalueen välillä. Alueella on tunnistettu vaihtoehtoisia yhteyksiä. Kulkuyhteydet ovat lähtötilanteessa heikot ja paikoin yksittäisiin puiden varassa toimivia. Kulkuyhteyksien ratkaisemiseksi on tunnistettu useita vaihtoehtoisia tapoja, jotka perustuvat uusiin kehitettäviin yhteyksiin ja toteutuksen vaiheistukseen. Salmirannantien ja Hämeenpohjantien risteyksen kautta kulkeva yhteys sijaitsee kaavamuutosalueen ulkopuolella. Yhteys huomioidaan katu- ja katuvihersuunnittelussa, kun se tulee ajankohtaiseksi.

Liito-oravahavaintojen osalta on varmistettu, että niillä ei ole ristiriitaa kaavaratkaisun kanssa. Voimajohtoalueen eteläpuolella tehdyt liito-oravahavainnot eivät ole enää ajantasaisia. Paikka, jolle on asemakaavaehdotuksessa osoitettu asukkaiden yhteiskäyttöön tuleva rantasauna, on puuton.

Kaavoitettavan alueen rakennukset on tarkastettu ulkopuolelta lepakko-potentiaalin tunnistamiseksi. Ainoastaan Salmirannan entisen päiväkodin päärakennus on tunnistettu rakennuksena, jossa lepakoilla on pääsy rakennuksen yläpohjaan. Tämän rakennuksen osalta tehdään poissulkeva piilokartoitus lepakoiden lisääntymisaikana.

Vieraslajien esiintymiä on kartoitettu kaupunkirakennepalveluiden toimesta. Hulevesiojan alajuoksulla on havaittu jättiputken esiintymiä. Oja sijaitsee yksityisellä maanomistuksella. Kaavamuutoksen myötä tehdään maanvaihtoja puistoalueen VP-1 ja rantatonttien toteuttamiseksi. Maanomistaja vastaa vieraslajien asianmukaisesta hävittämisestä sekä huolehtii siitä, etteivät ne pääse ympäristöön.

"Maisema

Asemakaavamuutosalue sijoittuu Päijänteen ranta-alueelle. Suunnittelu- aluetta rajaa lounaassa Hämeenlahden luonnonsuojelualue ja koillisessa rakennettu Samulinneen ranta-alue. Kaavaselostuksen mukaan Päijänteen rantamaisema on luonnonmukaista lukuun ottamatta suurijännitteistä voimajohtoa.

Kaavaluonnoksessa on osoitettu mm. kahdeksan omarantaista AO-1-tonttia. Julkisivuarkkitehtuurin periaatteeksi on otettu uudisrakentamisen sovittaminen kaupunkikuvallisesti Samulinniemen rakennettuun ympäristöön. Kaava-määräyksessä rakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali on vaaleaksi peittomaalattu puu tai vaalea kiviaines. Asemakaavan muutoksella on arvioitu olevan kohtalaista tai merkittävää vaikutusta Päijänteen rantamaisemaan. Kaavaselostuksen mukaan kaavaratkaisu ei kuitenkaan poikkea maisemallisesti tai kaupunkikuvallisesti merkittävästi Samulinniemestä, jossa ranta-alueet on rakennettu.

Samulinniemen ranta-alue on rakentunut useamman vuosikymmenen aikana ja kukin alue heijastelee oman aikansa tyylejä ja arvotuksia. Salmirannan asemakaavassa voitaisiin tutkia luonnon- ja maiseman mukaisempaa (puu)rakentamista, lähtökohtana ei niinkään jo rakentunut Samulinniemen alue, vaan ennen kaikkea Salmirannan alueen maiseman arvot ja ominaispiirteet. Vaaleille julkisivuille voisi tutkia myös vaihtoehtona tummempia, rantamaisemasta ei niin erottuvia värejä. Tällöin myöskään raja lounaispuolen luonnonsuojelualueeseen ei muodostuisi maisemallisesti niin jyräksi, etenkin Päijänteen suunnasta katsottuna.

Omarantaisten AO-1 tonttien alueilla on käytetty joko istutettavan tai ohjeellisesti istutettavan alueen merkintöjä, näitä on vaikea erottaa kaavakartalla toisistaan. Kaavaselostuksen havainnekuville on esitetty lopputilanne, jossa nykyistä rantapuustoa on rakennusten ja rannan välissä. Kaavaluonnoksessa ei kuitenkaan ohjata millään kaavamerkinnällä tai -määräyksellä olemassa olevan puuston säilyttämiseen AO-1-tonteilla. Kaavassa tulisi tutkia keinoja olemassa olevan rantapuuston säilyttämiseen ja siihen ohjaavaa kaavamerkintää. Esimerkiksi Samulinniemen kärjen asemakaavassa on käytetty smerkintää/ Alue, jolla puusto tulee säilyttää ja jolla maapohja pitää pyrkiä säilyttämään luonnontilassa. Rantapuuston säilyttäminen tukisi sekä ranta-alueelle suunniteltujen rakennusten parempaa maisemointia että luontoarvojen säilymistä alueella. Kokonaisuutena se lieventäisi kaavan jopa merkittäviksi arvioituja vaikutuksia Päijänteen rantamaisemaan.”

Kaavoittajan vastine:

Asemakaavaselostukseen on kirjattu, että Hämeenlahden rantamaisema on luonnonmukaista. Hämeenlahdella on viitattu luonnonsuojelualueeseen ja sen edustalla olevaan vesistöön.

Salmirannan ja Samulinniemen ranta-alueet eivät ole luonnonmukaisessa tilassa. Salmirannan teollisuustoiminta on vaikuttanut rantaviivan muodostukseen. Ranta-alueilla on myös havaittu pilaantuneen maa-aineksen esiintymiä. Pilaantuneisuus- ja rakennettavuusselvitysten tuloksia on referoitu kaavaselostuksen lukuun 5.1.3 Ympäristön häiriötekijät.

Omarantaisille tonteille ja S Suojelualue-hoitoluokan metsäkuviolle on lisätty sä-merkintä, jonka tarkoituksena on säilyttää rantaviivan puusto ja maasto koskemattomana. Jos alueelta joudutaan kaatamaan yksittäinen puu, tulee alueelle istuttaa korvaava kookas puuntaimi.

Omarantaisille tonteille, joilta joudutaan poistamaan pilaantuneita maa-aineksia, on lisätty is-merkintä, jonka tarkoitus on palauttaa rantaan puustoa. Niin sanotun rantapuuvyöhykkeen ja asuinrakennusten rakennusalojen väliin

on osoitettu talousrakennusten rakennusalat esimerkiksi pihasaunoja varten. Esitystapaa on selkeytetty asemakaavaehdotukseen.

Rakentamistapaa koskevia määräyksiä on päivitetty, mutta asemakaava-luonnoksessa esitetyt värit ja materiaalit on säilytetty ennallaan. Puu-rakentaminen on sallittu. Kaupunkikuvallisesti kaavaratkaisulla pyritään alueelliseen yhtenäisyyteen. Ratkaisua on havainnollistettu kaavaluonnoksen laadintaa varten tehdyssä ideasuunnitelmassa (INARO Oy).

Keski-Suomen museo toteaa Salmirannan asemakaavamuutoksen (2023) alue-inventoinnissa olemassa olevasta rakennuskannasta seuraavaa:

”Alueen rakennuskanta on kerroksellista, mutta lähes täysin viime sotien jälkeen rakennettua. Rakennukset ovat rakennusajalleen tyypillisiä rakenteidensa, materiaaliensa ja muotokielensä osalta. Kaiken kaikkiaan rakennukset ovat kuitenkin arkkitehtuuriltaan melko vaatimattomia ja tavanomaisia. Suksitehtaan aikaiset rakennukset ovat jo myöhemmissä muutoksissa menettäneet alkuperäisen ulkoasunsa.”

Keski-Suomen museo lausuu rakennetusta kulttuuriympäristöstä ja arkeologisesta kulttuuriperinnöstä seuraavaa:

”Suunnittelualueella sijaitsee entisen aikuiskoulutuskeskuksen tiloja, varastoja sekä asuntolarakennuksia, päiväkotitiloja ja kokoelmakeskus. Rakennetun kulttuuriympäristön osalta alueelle on tehty rakennusinventointi vuonna 2023, jossa on todettu, ettei alueen rakennuskannalla ole erityisiä kulttuurihistoriallisia arvoja. Vanhin rakennuskanta edustaa sotien jälkeistä pienteollisuus-rakentamista, jota on laajennettu ja muutettu 2000-luvulle saakka. Pääosin rakennuskanta on kokenut useita eri rakennusvaiheita ja niitä on muutettu käyttötarkoituksien muuttuessa. Keski-Suomen museo katsoo, ettei alueen rakennuskannalla ole sellaisia erityisiä kulttuurihistoriallisia arvoja tai ominaisuuksia, joiden vuoksi rakennukset tai niiden ympäristö tulisi suojella asemakaavalla. Uudisrakentamisen suhteen alue muodostaa oman kokonaisuutensa, joka rakentuu vaihteittain. Keski-Suomen museolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosluonnokseen rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta kaava-alue ei ole rakentuneisuuden vuoksi arkeologisesti potentiaali, eikä kaava-alueelta tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä. Keski-Suomen museolla ei ole huomautettavaa asemakaavan luonnokseen arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.”

MIELIPITEET

Suomen luonnonsuojeluliiton Jyväskylän seudun yhdistys ry:n antama mielipide lyhennettynä:

"Suomen luonnonsuojeluliiton Jyväskylän seudun yhdistys on tämän kaava-alueen osalta huolestunut suunnitelmasta rakentaa alueen rannat ja varata ne pois yhteisestä virkistyskäytöstä sekä erityisen huolestunut kaava-alueelle suunnitellun toiminnan ja rakentamisen negatiivisista vaikutuksista alueen vieressä olevaan Hämeenlahden luonnonsuojelualueeseen. On selvää, että kaava-alueen vieressä oleva linnustoltaan merkittävä luonnonsuojelualue tulisi kärsimään rakentamisesta ja asutuksesta.

Hämeenlahden luonnonsuojelualue

Hämeenlahden luonnonsuojelualue sijaitsee Salmirannan suunnittelualueen länsipuolella. Se on perustettu luonnonsuojelulain 24 §:n perusteella. ...

FINIBA-alueet ovat kansallisesti merkittäviä uhanalaisten, silmälläpidettävien ja kansainvälisen erityisvastuun lintulajien pesimis- tai kerääntymisalueita.

Luonnonsuojelualueen luonnon vaarantuminen

... Yhdistyksemme katsoo, että lisääntyvän asutuksen (n. 400 uutta asukasta) sijoittaminen Hämeenlahden luonnonsuojelualueen rajalle lisäisi suojelualueen kulumista ja muuta haittaa luonnonsuojelualueelle kohtuuttomasti.

Elinympäristöjen ja eliölajiston monimuotoisuuden säilyttäminen ja elvyttäminen edellyttää, että luontoalueet säästyvät sekä muutoksilta itse luontoalueilla että myös ihmislähtöisiltä reunavaikutuksilta. Luontoalueen tuntumaan sijoittuva rakennustyö, teollinen toiminta, moottoriliikenne, metsänhakkuu, maanmuokkaus, asuminen yms. tuottavat melua, pölyä ja roskaa, muuttavat alueen valaistus-, lämpö- ja tuulioloja sekä aiheuttavat kulumista ja muuta häiriötä ja voivat johtaa siten alueen lajiston rapistumiseen, vaikka itse alue säilyisi suorilta kosketuksilta. Siten alueen reunoille on tärkeää varata riittävät (esim. useamman kymmenen metrin levyiset) suojavyöhykkeet, joilla ei sallita häiritseviä toimintoja.

... Liiallisen virkistyskäyttöpaineen vähentäminen Hämeenlahdella rakentamalla uusi puistoalue ei tunnu lainkaan riittävältä toimenpiteeltä. Toki sellainen riittävän kokoinen puistoalue tai lähimetsä, joka tuo luonnontilaisuutta rakennettuun ympäristöön, voi käyttöpainetta lieventää. Paine on kuitenkin niin merkittävä, että kun kaava-alueen käyttöä suunnitellaan, esitämme, että uusien polkujen syntymistä vähennetään aktiivisesti esimerkiksi:

- aitaamalla asuntoalueen rannanpuoleinen sivu kaavamääräyksellä ja kieltämällä portit ja aukot. ...
- jättämällä kaava-alueen ranta rakentamatta ja jättämällä se kaikille vapaaksi
- rannaksi, jolloin tällöin paine tehdä uusia polkuja suojelualueen rantaan pienenisi.

...

Luontoselvityksistä varsinaisella kaava-alueella

Alueelle tehdyssä luontoselvityksessä kerrotaan, että varsinaista liito-oravaselvitystä ei alueella myöhäisen ajankohdan takia tehty ja että alueella ei ole kovin monta liito-oravalle soveltuvaa puuta. ... Yhdistyksemme näkee, että asianmukainen liito-oravaselvitys tulisi tehdä. Alueelta on liito-oravahavaintoja laji.fi -palveluun vietyinä. Lisäksi, kuten luonto selvityksessäkin todetaan, alueen rantapuut toimivat liito-oravan kulkureittinä tunnettujen esiintymisalueiden (Hämeenlahti, Hämeenpohjantie) välillä.

Muita huomioita

... Yhdistyksemme katsoo, että ennemminkin pitäisi Salmirannan ranta-alue säästää rakentamiselta siksikin, että alueen rantaa on jo merkittävästi rakennettu.

... Huomioitavaa kuitenkin on, että rakentamisen ja uudisrakentamisen ilmastovaikutukset ovat merkittäviä.”

Kaavoittajan vastine:

Salmirannan asemakaavan laajennus- ja muutosalue on kehittynyt teollisuus-alueesta kurssikeskukseksi. Opetustoiminnan päättymisen myötä alueelle esitetään uutta maankäyttöä, jonka painopiste on asumisessa. Asuntojen rinnalla sallitaan liike-, toimisto- ja yleisiä rakennuksia, jotta muun muassa museopalveluiden kokoelmakeskuksen toimintaa voidaan jatkaa toistaiseksi. Toimintojen jakautuminen vaikuttaa arvioon lopullisesta asukasmäärästä.

Ranta-alueista noin puolet on lähtötilanteessa yksityisomistuksessa. Ajantasa-asemakaavan lähivirkistysalue (VL) on niin kapea, ettei sitä ole voinut käyttää itsenäisesti, vaan rannassa liikkuminen on edellyttänyt väistökoulun ja päiväkodin tai vastaanottokeskuksen alueella liikkumista. Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueella (YO) rannassa sijaitsevat rakennukset ovat ehdotusvaiheessa varastona tai tyhjillään.

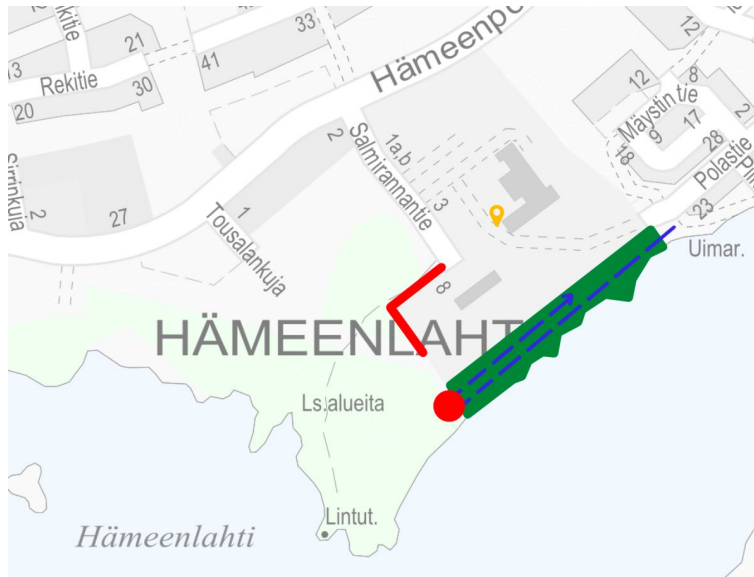
Muutosalue sijaitsee rakentamisen toissijaisella kohdentamisvyöhykkeellä, jolla ympäristöönsä sopiva täydennysrakentaminen ja uudisalueraikentaminen on suotavaa. Luonnonsuojelualue on perustettu tiivistyvään kaupunki-rakenteeseen. Sen rajauksessa on huomioitu suurijännitteinen voimalinja, lähialueen maankäyttö ja etäisyys siihen.

Suojelualue rajautuu lähtötilanteessa rakennettuihin piha-alueisiin, eikä asemakaavalla muuteta näitä rajoja. Asemakaavaehdotukseen on lisätty määräys A-tonttien luonnonsuojelualueen vastaisen rajan aitaamisesta puuaidalla tai pensasistutuksella.

Asemakaavoitus katsoo, että yleisen jalankulun ohjaaminen rantaan todennäköisesti lisääisi polkujen muodostumista myös luonnonsuojelualueen rantaan, vaikka suojelualueen raja merkittäisiinkin opasteilla. Johtoalueella liikkumista ei voida estää rakennelmilla.

Ehdotusvaiheessa on laadittu Salmirannan ja sen lähialueet käsittävä liito-oravan elinympäristöverkostoanalyysi. Se on lisätty kaavan verkkosivulle. Asemakaavaselvityksen lukuja 3.1.3 Luonnonympäristö ja 5.5.1 Kaavan vaikutukset on täydennetty.

Ks. myös Keski-Suomen ELY-keskuksen lausuntoon annettu vastine.



Havainnollistava kaavio ratkaisun perusteluista

Yksityishenkilöiden antamat mielipiteet aihealueittain:

Kaavaratkaisu:

- Suunnitelma täydentää alueen rakennetta ja on massoitteeltaan kohtuullista. Asemakaavaluonnos tukee pääsääntöisesti hyvää kehitystä.
- Jyväskylässä on tarjolla liian vähän suuria, hyvällä sijainnilla olevia omakotitontteja. Esitetyt omarantaiset tontit ovat riittävän suuria ja niille onkin oletettavasti kysyntää. Asemakaavaluonnoksen painopiste on kuitenkin kytkettyjen pientalojen tonteissa, vaikka muun muassa Samulinniittyyn on jo nousemassa suuri määrä kytkettyjä pientaloja. Tätä lähtökohtaa tulee kyseenalaistaa ja harkita kytkettyjen pientalojen tonttien muuttamista omakotitonteiksi.
- Omarantaiset tontit eivät ole perusteltuja. Alueen rantojen tulee olla yleisessä käytössä, kuten viereiselläkin asuinalueella. Rantojen sulkeminen on kohtuutonta. Asemakaavaehdotusta tulee muuttaa siten, että rantojen käytön mahdollisuuksia on tarkasteltu alueen asukkaiden ja muidenkin kaupunkilaisten kannalta.
- Salmirannan asemakaavaluonnos ei noudata strategiaa Jyväskylästä liikuntapääkaupunkina. Väistökoulun yhteydessä olevan koripallo- ja jalkapallokentän poistaminen heikentää liikuntamahdollisuuksia, eikä korvaavia liikunta-alueita ole osoitettu muutosalueelle tai sen ympäristöön. Kaavamutoksessa tulee huomioida etenkin lasten liikuntamahdollisuudet sijoittamalla alueelle pieni pelikenttä, kuten esimerkiksi yhdistetty futsal- tai koripallokenttä, sekä mielellään myös aikuisten liikuntaa tukevia ulkokuntoilulaitteita.
- Luonnonsuojelualuetta ei ole huomioitu. Muutosalueen vierelle tulee jättää selkeä suojavyöhyke koko luonnonsuojelualan mitalle, jotta vältetään asumisen aiheuttamilta häiriövaikutuksilta.

Kaavoittajan vastine:

Jyväskylän kaupungin yleistavoitteena on riittävä ja monipuolinen tonttitarjonta. Omarantaisiakin tontteja pyritään mahdollisuuksien mukaan tarjoamaan. Salmirannan kohde on verrattavissa esimerkiksi Samulinniemeen tai Väinölään, joissa on rajattu määrä omarantaisia omakotitontteja.

Salmiranta on myös purkavan täydennysrakentamisen kohde. Alueella on noin 13 000 kerrosalaneliömetriä vaihteittain purettavia rakennuksia. Asemakaavaluonnoksen laatimista varten on tutkittu erilaisia suunnitelma- vaihtoehtoja, mutta kohteen toteuttaminen kokonaan väljänä omakotialueena on suljettu pois. Perusteluna on alueen nykyinen maankäyttö.

Salmirannan liikuntatoiminnot on rakennettu väestökoulun tarpeisiin. Koulun ja päiväkotien toiminnan päätyttyä niiden säilyttäminen ei ole enää perusteltua. Leikkipuiston rakentamisen mahdollisuutta on harkittu, mutta sitä ei nähty taloudellisista syistä mahdollisena. Alue tukeutuu Samulinniemen leikkipuistoon, joka on noin 0,5 kilometrin päässä, ja Kuokkalanpellon puistoalueeseen, joka on alle yhden kilometrin päässä. Kuokkalanpellossa on leikkipuistotoimintoja ja pienkenttiä. Noin 1,5 kilometrin päässä, Kuokkalan yhtenäiskoulun vieressä, sijaitsee kaupungin kenties monipuolisin lähiliikunta-alue.

Keski-Suomen ELY-keskuksen lausuntoon ja Suomen luonnonsuojeluliiton Jyväskylän seudun yhdistys ry:n mielipiteeseen annetuissa vastineissa on käsitelty kaavamuuotosalueen suhdetta viereiseen luonnonsuojelualueeseen.

Liikennejärjestelyt:

- Polastien ja Salmirannantien välinen yhdystie tulee katkaista ja mahdollistaa läpikulku vain kevyelle liikenteelle. Tämä lisäisi alueen viihtyisyyttä ja parantaisi sekä alueen lasten että aluetta hyödyntävien ulkoilijoiden turvallisuutta.
- Kevyen liikenteen yhteyttä Polastieltä Salmirannantielle ja edelleen Kuokkalanpeltoon ja Kuokkalan keskustaan ollaan heikentämässä verrattuna lähtötilanteeseen, jossa alueen läpi on kevyen liikenteen yhteys lukuun ottamatta noin 100 metrin matkaa kokoelmakeskuksen kohdalla. Kaavaluonnoksessa alueen läpi kulkee autotie huomattavasti pidemmällä matkalla. Polastien ja Salmirannantien jatko-osille tai niiden yhteyteen tulee rakentaa kevyen liikenteen väylä. Reitti on alueen lasten koulureitti, joten olisi tärkeää, että se olisi turvallinen ja katkeamaton.
- Ratkaisu, jossa Salmirannan uimarannasta lähtevä jalankulku- ja pyöräilyliikenne ohjataan mäkeä ylös lähivirkistysalueelle, alas puistoon ja edelleen Salmirannantien kevyen liikenteen väylälle ei ole toimiva.
- Asukkaiden pyyntöä rantaa pitkin jatkuvasta kevyen liikenteen väylästä ei ole otettu huomioon.
- Kulku lintutornille tulee turvata.

Kaavoittajan vastine:

Salmirannantien ja Polastien jatko-osat sekä tontin sisäisen ajoväylän korvaava uusi katu, Särmatie, palvelevat katujen varrella olevaa maankäyttöä. Läpiajo on mahdollista estää esimerkiksi puistoalueiden kohdalla ja ohjata vilkkaammin

liikennöidylle Hämeenpohjantielle. Kaavaratkaisuun vaikutti Salmirannan pientaloyhdistys ry:n tekemä, 4.2.2024 päivätty aloite, jossa vaadittiin ajoyhteyden säilyttämistä tai palauttamista Polastieltä Salmirannantielle. Suunnitelmassa esitetty kaarre ja käännös madaltavat ajonopeuksia. Mahdollisten hidasteiden tarve arvioidaan toteutussuunnittelussa.

Salmirannantien ja Polastien jatko-osien mitoitus perustuu olemassa olevien katualueiden mitoitukseen. Salmirannantiellä jalkakäytävä on erotettu ajoradasta istutuskaisalla. Polastiellä jalkakäytävä on ajoradan vierellä. Katusuunnitelman toteuduttua niistä muodostuu yhtenäinen reitti Salmirannan muutosalueen läpi. Salmirannantien ja Hämeenpohjantien risteuksen suojateiden turvallisuuden parantamiseksi mahdollisesti tehtäviä toimenpiteitä tarkastellaan toteutussuunnittelussa.

Puistoon (VP) esitetyn jalankulun ja pyöräilyn reitin (pp) liittymistä olemassa olevaan reitistöön on tarkasteltu uudelleen. Asemakaavaehdotukseen on lisätty yleisen jalankulun ja pyöräilyn ohjeelliset aluevaraukset ALY-1 -korttelialueille. Korttelin 59 pohjoiskulmaa hyödyntämällä Salmirannan uimarannan suuntaan on mahdollista muodostaa toinenkin esteetön kulkuyhteys. Reittien yhdysosa, joka olisi noin 10–15 metrin pituinen, ei ole esitetty, sillä se jää asemakaavan aluerajauksen ulkopuolelle.

Uusien polkujen tekeminen luonnonsuojelualueelle on kielletty, ja tämän vuoksi ulkoilijoita johdatellaan mieluummin olemassa olevalle pitkospuureitille kuin esimerkiksi Riihiniemen rantaan. Ratkaisua on käsitelty Keski-Suomen ELY-keskuksen lausuntoon ja Suomen luonnonsuojeluliiton Jyväskylän seudun yhdistys ry:n mielipiteeseen annetuissa vastineissa.



Ote katu- ja vesihuollon yleissuunnitelmasta (luonnos). Lintutornille johtavan pitkospuureitin aloituspaikalle, jossa on lähtötilanteessa kääntöpaikka, on esitetty alustavasti autopaikoitusta ja jalankulun tilavaraus.