

Pappilanniityn asemakaavan laajennus ja muutos sekä tonttijaon hyväksyminen asemakaavan yhteydessä

D/3132/10.02.03.01/2017

Aikaisemmat käsittelyt Kaupunkirakennelautakunta 27.4.2021/90

Asian valmistelija Henriikka Keskinen, puh. 050 4423 691

Asemakaavan laajennus koskee 41. ja 47. kaupunginosaa. Asemakaavan muutos koskee 41. kaupunginosan virkistysaluetta.

Asemakaavalla laajennetaan Palokan Pappilanrinteessä, Palokanorren eteläpuolella sijaitsevaa rivitalokorttelia. Asemakaavaluonnoksessa alueelle esitetään kolme rivitalotonttia piha- ja pysäköintialueineen. Olemassa olevan ja uuden rakentamisen väliin osoitetaan lähivirkistysaluetta.

Lähtökohdat

Asemakaavan laatiminen on käynnistynyt yksityisen maanomistajan hakemuksesta. Vireille tulosta on tiedotettu sanomalehti Keskisuomalaisessa 19.2.2021.

Pappilanrinteen rakennuskaava on tullut voimaan vuonna 1971. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,7 hehtaaria, josta noin 1,5 hehtaaria on asemakaavoittamatonta.

Oikeusvaikutteisessa Jyväskylän kaupungin yleiskaavassa suunnittelualue on kestävän liikkumisen taajamaa sekä ensisijaista täydennysrakentamisen kohdentamisvyöhykettä.

Palokanorrelle ja Ritopohjantielle laadittu tiesuunnitelma on huomioitu tarpeellisella tilavarauksella. Pappilanniityn alueelle on hyvät kevyen liikenteen yhteydet. Lähin linja-autopysäkki sijaitsee alueen vieressä. Palokan keskustan ja Palokankeskuksen julkiset ja kaupalliset palvelut ovat helposti saavutettavissa kävellen ja pyöräillen.

Asemakaavan muutosluonnos

Asemakaavan muutosluonnoksessa alue on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkeytyvien asuinrakennusten korttelialueeksi (AR), autopaikkojen korttelialueeksi (LPA-1) ja lähivirkistysalueeksi (VL). Asuinrakennukset ovat yksi- ja kaksikerroksisia.

Rakennusoikeutta on 2 700 kerrosalaneliömetriä (k-m²), josta asumista 2 400 k-m². Se mahdollistaa huoneistojen koosta riippuen asunnon noin 40 - 50 asukkaalle.

Autopaikkojen korttelialueelle sijoitetaan autokatoksia, talousrakennuksia ja tonttien yhteisjärjestelynä toteutettava leikki- ja oleskelualue. Autokatokset, autotallit ja talousrakennukset toimivat melu- ja näkösuojana Palokanorren ja Ritopohjatie suuntaan. Ajoyhteys alueelle toteutetaan Ritopohjantieltä.

Pienimittakaavainen uudisrakentaminen sopii ympäristöönsä. Julkisivumateriaalin tulee olla tiiltä tai puuta.

Asemakaava on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto (hallintosääntö 8 §). Asemakaavan yhteydessä tehdään maankäyttösopimus ja hyväksytään sitova tonttijako.

Kaavaan liittyvää aineistoa on nähtävillä kaavoituksen internetsivuilla osoitteessa <https://www3.jkl.fi/kaavoitus/kaava.php/id/1097>

Liitteet:

- osallistumis- ja arviointisuunnitelma
https://www2.jkl.fi/kaavakartat/41_042/41_042_oas_ltk1.pdf
- asemakaavaluonnos
https://www2.jkl.fi/kaavakartat/41_042/41_042_kaavaluonnos_ltk1.pdf
- asemakaavaluonnoksen havainnekuva
https://www2.jkl.fi/kaavakartat/41_042/41_042_havainnekuva_ltk1.pdf
- asemakaavan selostus
https://www2.jkl.fi/kaavakartat/41_042/41_042_selostus_ltk1.pdf

Toimialajohtaja Saarivaaran ehdotus

Kaupunkirakennelautakunta päättää asettaa asemakaavaluonnoksen maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n sekä –asetuksen 30 §:n säännösten mukaisesti nähtäville, jotta osallisilla on tilaisuus esittää mielipiteensä asiasta.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Karltk 22.2.2022/33

Asian valmistelija Henriikka Keskinen, p. 050 4423 691

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 7.5.–7.6.2021 välisen ajan. Nähtävillä olosta tiedotettiin sanomalehti Keskisuomalaisessa sekä osallisille lähetetyillä kirjeillä. Kaavaluonnosta esiteltiin naapureille järjestetyssä asukastilaisuudessa Jokelan koululla 10.11.2021 sekä Palokan asuinalueilla 18.11.2021.

Nähtävillä olon aikana kaavaluonnoksesta saatiin yksi lausunto ja yksi mielipide. Lausunnon antoi Keski-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus).

Ennen kaavaluonnosta, asemakaavan vireille tulon yhteydessä, annettiin yksi mielipide, jonka on allekirjoittanut kahdeksantoista yksityishenkilöä. Mielipide on käsitelty osana luonnosvaiheen palautetta.

Lausunnossa esille nostetut asiat

- Tieliikenteen melun hallinta tulee toteuttaa kokonaisuudessaan korttelialueella. Massoittelun vaikutuksia ja riittävyttä melun leviämiseen olisi hyvä arvioida huomioiden liikenteen määrän lisääntyminen.
- Asemakaava-aineistossa tulee esittää, kuinka hulevesien hallinta toteutetaan. Kaavamääräyksiin tulee lisätä, ettei hulevesiä saa johtaa maantien sivuojiin.
- Asemakaavan ilmastovaikutuksia tulisi arvioida. Myönteisiä vaikutuksia on joukkoliikenteen käytöllä, palveluiden läheisyydellä, aurinkoenergian hyödyntämisellä ja hiilinielujen säilyttämisellä. Puurakentamisen edistämistä kaavamääräyksellä tulisi myös harkita.
- Lajitietokeskuksen Vieraslajiportaaliin on tallennettu havaintoja jättiputkista ja jättipalsamista. Vieraslajit tulee hävittää alueelta ja huolehtia asianmukaisesti siitä, etteivät ne pääse leviämään.

Mielipiteissä esille nostetut asiat

- Paavonpolun asukkaat vastustavat asemakaavan laajennusta ja muutosta. Hanketta tulisi lykätä ainakin siihen saakka, että helposti ruuhkautuvalle Palokanorrelle saataisiin toteutettua tarvittavat parannukset.
- Liikennejärjestelyt tulee perustella ja suunnitteilla olevien katu- ja tietöiden toteutusaikataulu selvittää. Ritopohjantien liikenneturvallisuuksessa on havaittu puutteita. Uuden liittymän muodostamista ei pidetä liikenneteknisesti toteuttamiskelpoisena ratkaisuna.
- Rakentamaton maa-alue on ollut lähialueiden asukkaiden käytössä ulkoilualueena. Alueella on istutettujen koivujen lisäksi muun muassa suurikokoisia haapoja ja muutama raita. Alueella viihtyvät lukuisat lintulajit, siilit ja rusakot.
- Koetaan, ettei varhaiskasvatus- ja perusopetuspaikkoja ole riittävästi ottaen lukuun kaikki Palokassa käynnistyvät tai käynnistyneet kaavoitushankkeet.

Luonnosvaiheen palautteesta ja vastineista niihin on koottu erillinen kooste, joka on asian liitteenä (myös kaavaselostuksen liite 6).

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutosehdotus on suunnitteluratkaisultaan kaavaluonnoksen mukainen. Asemakaavan muutosehdotukseen on tehty seuraavanlaisia muutoksia luonnosvaiheen jälkeen:

- Kaavakarttaan on lisätty ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden rakennusala eli mahdollisen puistomuuntamon sijainti.
- Polkupyörien pysäköintiin liittyviä kaavamääräyksiä on päivitetty 2021 voimaan tulleiden pyöräpysäköintinormien mukaan.
- Rakentamistapaa koskevia kaavamääräyksiä on tarkennettu julkisivuja koskevien laatuvaatimusten osalta.
- Kaavamääräyksiin on lisätty, ettei hulevesiä saa johtaa maantien sivuojiin.

- Kaavakartan merkintää, joka koskee rakenteiden ääneneristävyyttä liikennemelua vastaan, on laajennettu melumallinnuksen tulosten edellyttämällä tavalla Palokanorrella.

Tehdyt muutokset ovat vähäisiä ja luonteeltaan aiempaa tarkentavia.

Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto (hallintosääntö 8 §). Asemakaavan yhteydessä laaditaan maankäyttösopimus ja sitova tonttijako.

Asemakaavaehdotukseen liittyvää aineistoa on nähtävillä kaavoituksen verkkosivuilla osoitteessa <https://www3.jkl.fi/kaavoitus/kaava.php/id/1097>

Liitteet:

- asemakaavan muutosehdotus
https://www2.jkl.fi/kaavakartat/41_042/41_042_ehdotusvaihe_ltk2.pdf
- asemakaavan selostus
https://www2.jkl.fi/kaavakartat/41_042/41_042_selostus_ltk2.pdf
- kooste luonnosvaiheen palautteesta ja vastineet
https://www2.jkl.fi/kaavakartat/41_042/41_042_lv_palautteet_ltk2.pdf
- alkuperäinen luonnosvaiheen lausunto
- alkuperäiset mielipiteet vireille tulosta sekä luonnosvaiheesta (jakelu kokoukseen osallistuville, sisältää henkilötietoja)

Toimialajohtaja Saarivaaran ehdotus

Kaupunkirakennelautakunta

- päättää asettaa asemakaavan muutosehdotuksen sekä siihen liittyvän sitovan tonttijaon maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä -asetuksen 27 §:n säännösten mukaisesti julkisesti nähtäville
- pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat viranomaislausunnot
- päättää, että mikäli muistutuksia ei jätetä, eivätkä asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset edellytä maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:n mukaista uudelleen nähtäville asettamista, esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että asemakaavan muutosehdotus sekä siihen liittyvä sitova tonttijako hyväksytään.

Keskustelun aikana Mika Nousiainen ehdotti Jaana Hakasen ym. kannattamana, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siihen asti, että Palokanorren ja Jokelantien sekä ramppien liikennejärjestelyt saadaan sille tasolle, että se kattaa myös tulevien asukas- ja liikennemäärien kasvun.

Koska oli tehty asian palauttamista koskeva kannatettu ehdotus, puheenjohtaja totesi, että asian käsittelyn jatkamisesta on äänestettävä. Hän esitti, että ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista, äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat asian palauttamista uudelleen valmisteltavaksi, äänestävät EI.

Puheenjohtaja ehdotti, että äänestys toteutetaan nimenhuutoäänestyksenä. Äänestysmenettely hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 3 (kolme) JAA-ääntä (Martti Aukee, Ilona Helle ja Kaisa Peltonen) ja 10 (kymmenen) EI-ääntä (Kimmo Suomi, Aimo Asikainen, Jaana Hakanen, Anniina Runtuvuori-Salmela, Jarno Kemiläinen, Mika Nousiainen, Mikko Rätty, Ilse Weijo, Suvi Widgrén ja Kari Yksjärvi). Puheenjohtaja totesi, että asia palautetaan uudelleen valmisteluun.

Päätös Asia palautettiin uudelleen valmisteltavaksi.