

APILAKAAREN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaavatunnus 19:104

KOOSTE LUONNOSVAIHEEN PALAUTTEESTA JA KAAVOITTAJAN VASTINEET

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 2.–30.6.2026 välisen ajan. Kaavaluonnoksesta annettiin nähtävilläolon aikana kolme lausuntoa ja kolme mielipidettä.

Lausunnon antoivat Lupa- ja valvontavirasto, Alva-yhtiöt Oy/vesi ja Telia Finland Oyj. Keski-Suomen elinvoimakeskus ja Alva Sähköverkko ilmoitti, ettei heillä ole lausuttavaa asemakaavaluonnoksesta.

Mielipiteen esitti neljä yksityishenkilöä.

Alla on tiivistetty kooste lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaavoittajan antamat vastineet niihin. Alkuperäiset lyhentämättömät lausunnot ja mielipiteet ovat mukana kaavaan liittyvässä päätöksenteossa.

LAUSUNNOT

Lupa- ja valvontavirasto

Asemakaavan muutos on ohjaavan yleiskaavan mukainen.

Pintavesiasiat

Osa kaava-alueesta on selostuksen mukaan vaikeasti rakennettavaa pehmeikköä, jolle rakentaminen edellyttää massanvaihtoa ja mm. turpeen poistamista. Kaava-alueen vedet päätyvät Tyypälänlahteen, joka on osa vesienhoidossa luokiteltua Palokkajärven muodostumaa. Palokkajärven ekologinen tila on vesienhoidon kauden 2022–2027 suunnitelmien mukaan tyydyttävä, ja sen osalta tavoitteena on vähintään hyvä tila viimeistään vuonna 2027. Järven tilaa heikentäviä merkittäviä ihmistoiminnan paineita ovat maatalous sekä haja- ja loma-asutuksen jätevedet. Järven fosforikuormituksesta noin 21 % on peräisin hulevesistä.

Kaavamääräyksissä on huomioitu hulevesien käsittely mm. siten, että ennen maanrakennustöiden aloittamista tulee laatia hulevesien hallinta- ja johtamissuunnitelma, jonka tulee sisältää myös rakentamisaikaisten hulevesien hallinnan suunnitelma.

Kaavoitus on yksi vesienhoidon perustoimenpiteistä. Kaavoituksella ja rakentamisen ohjauksella voidaan edistää eri toimintojen sijoittumista siten, että yhdyskuntarakenteesta aiheutuu mahdollisimman vähän haitallisia vaikutuksia pinta- ja pohjavesille. Osaltaan voidaan myös varmistaa, että erinomaisessa ja hyvässä tilassa olevien vesien tila ei heikkene. Kaavoituksessa on näin ollen lähtökohtaisesti tarpeellista tunnistaa luokiteltujen vesimuodostumien ekologiset tilat, jotta vaikutukset voidaan huomioida osana vesienhoidon ympäristötavoitteita. Kaavaselostuksen pintavesiosiota olisi hyvä täydentää tältä osin, ts. kuvata pintavesivaikutukset ja niiden huomioiminen. Palokkajärven tila huomioiden on tärkeää, että kaava-alueelta ei rakentamisvaiheessa tai sen jälkeen päädy ravinne- tai muuta kuormitusta järveen.

Luontoasiat

Suunnittelualueen luonnonarvoja on kartoitettu luontodirektiivin liitteen IV (a) lajeihin lukeutuvan liito-oravan osalta. Selvityksessä on myös tarkasteltu muiden erityisen luonnonarvojen esiintymistä suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä. Selvitykset antavat pääosin kattavan kuvan suunnittelualueen ja lähiympäristön luonnonarvoista.

Selvityksen perusteella suunnittelualueen eteläosassa 2006 todetun liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikan rajausta ei ole ajantasainen alueella havaitun pesintään käytetyn risupesän pudottua. Aluetta ei ole tarpeen osoittaa s-1-merkinnällä.

Lisääntymis- ja levähdyspaikkojen ulkopuolella suunnittelualueen itäosan lähivirkistysalueella (VL) on havaintoja liito-oravasta, ja alueen on todettu olevan todennäköistä ruokailu- ja kulkualuetta lajille. Ruokailu- ja kulkuyhteysalueet tulee huomioida kaavamerkinnoin ja -määräyksiin.

Ryhti-järjestelmä

Ympäristöministeriön asetus maakunta-, yleis- ja asemakaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta (Katja-asetus) on astunut voimaan 11.6.2024 ja muutos 1.7.2025. Lupa- ja valvontavirasto kannustaa siirtymään asetuksen mukaisten kaavamerkintöjen ja -määräysten käyttöön, vaikka siirtymäsäännös mahdollistaa nykyisten merkintöjen käytön vuoden 2028 loppuun asti.

Lupa- ja valvontavirasto suosittelee, että uuteen rakennetun ympäristön Ryhti-tietojärjestelmään siirryttäisiin mahdollisimman pian. Siirtymäajan jälkeen syntyvät alueidenkäytön tiedot on toimitettava järjestelmään viimeistään 1.1.2029.

Kaavoittajan vastine:

Asemakaavaselostusta on täydennetty pintavesiä koskevien kirjausten osalta. Kaavan lähtökohtiin on muun muassa kirjattu kaava-alueen sijainti osana Palokkajärven valuma- aluetta. Kaavan vaikutusten arviointiin on kirjattu kaavaratkaisun vaikutukset pinta- /hulevesiin ja miten ne on otettu huomioon kaavaratkaisussa.

Kaavamääräyksissä on kaksi määräystä koskien hulevesien hallintaa ja johtamista. Määräyksillä edellytetään alueen sijaintiin ja olosuhteisiin nähden asianmukaisten toimenpiteiden tekemistä niin suunnittelu-, toteutus- kuin käytönaikaisessa elinkaaren vaiheessa. Kaavamääräykset muodostavat riittävän ohjausvaikutuksen, joiden noudattamisella turvataan Palokkajärven veden laadun tilan säilyminen nykyisen kaltaisena tai paraneminen. Veden laadun kannalta keskeistä on kaavamääräysten noudattaminen alueen toteuttamisessa.

Kaava-alueen eteläosassa lähivirkistysalueella (VL) oleva s-1-merkintä (liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka) on poistettu asemakaavasta lausunnossa esitetysti.

Lausunnossa esitettiin liito-oravan ruokailu- ja kulkualueen huomioimista kaava-alueen itäosan lähivirkistysalueella (VL) kaavamerkinnoin ja -määräyksiin. VL-alue on kokonaisuudessaan metsänhoitoluokaltaan ulkoilu- ja virkistysmetsää. Jyväskylän kaupungin metsäohjelma linjaa eri hoitoluokissa painotettavia arvoja ja asettaa hoidolle tavoitteita. Ulkoilu- ja virkistysmetsissä tavoitteena on mm. monimuotoisuutta ylläpitävien metsän rakennepiirteiden vaaliminen ja eri-ikäisrakenteisen metsänkasvatuksen käyttäminen keinovalikoimassa. Lisäksi kaupungilla on käytössä toimintatavat, joilla alueiden luontoarvot selvitetään (olemassa olevat tiedot ja tiedon päivitykset maastokartoituksiin) ennen alueiden metsänhoitokierroksia. Tästä syystä VL-alueisiin liittyviin liito-oravaa koskeviin

kaavamääräyksiin ei nähdä tarvetta, vaan metsänhoitoa voidaan ohjata yksityiskohtaisemmin ja tarkoituksenmukaisemmin metsäohjelman ja nykyisten käytänteiden kautta. Jyväskylän kaupungin asemakaavoissa liito-oravan kulkuyhteyksiä ei ole osoitettu laajemmille VL-alueille, ja tämä johdonmukaisuus halutaan säilyttää myös tässä kaavassa. VL-alueen hoito ulkoilu- ja virkistysmetsinä ei aiheuta alueelle hoitotoimenpiteitä, jotka heikentäisivät laajahkon VL-alueen arvoa liito-oravan ruokailu- ja kulkuyhteytenä.

Laki rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä sekä asetus maakunta-, yleis- ja asemakaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta sisältävät siirtymäsäännöksen, jonka mukaisesti asemakaavojen laatiminen voi jatkua nykykäytäntöjen mukaisesti vuoden 2028 loppuun asti. Siirtymäsäännöksen keskeinen lähtökohta on varmistaa, että kunnat ehtivät sen aikana kehittämään suunnittelujärjestelmänsä ja -ohjelmistonsa ns. Ryhti-yhteensopiviksi aineistojen ja tietojen toimittamista varten. Siirtyminen valtakunnallisesti yhtenäiseen tietomallimuotoiseen kaavoitukseen ja aineistojen toimittamiseen rakennetun ympäristön tietojärjestelmään on valtava muutos nykyiseen, ja edellyttää kunnilta merkittäviä panostuksia niin ajallisesti kuin taloudellisesti.

Jyväskylän kaupungilla (sekä noin 70 muulla kunnalla) käytössä oleva Trimblen Locus -järjestelmä ei ole vielä ohjelmistokehityksen osalta valmiudessa, jotta asemakaavoja voitaisiin laatia lain ja asetuksen mukaisesti tietomallimuotoisesti ja toimittaa aineistoja Ryhti-järjestelmään. Jyväskylän kaupunki on mukana Ympäristöministeriön rahoittamassa Ryhti-kumppanitestaushankkeessa, jolla ohjelmistoa kehitetään siten, että siirtyminen tietomallimuotoiseen kaavoitukseen olisi askeleen lähempänä. Hanke kestää syksyyn 2027 asti, jonka jälkeen voidaan aloittaa käyttöönoton valmistelu. On toivottavaa, että kaavojen laatiminen Ryhti-tietomallin mukaisesti voisi käynnistyä mahdollisimman pian, mutta se edellyttää vielä paljon ohjelmistokehittämistä. Jyväskylän kaupungin tavoite on siirtyä Ryhti-tietomallin mukaiseen kaavojen laatimiseen ja aineistojen toimittamiseen Ryhti-järjestelmään lainsäädännössä annetun siirtymäajan puitteissa eli vuoteen 2029 mennessä.

Alva-yhtiöt Oy / Vesi

Apilakaaren vesihuoltolinja ja siihen liittyvät vesihuoltoliittymät on rakennettu aikaisemman kaavan mukaisesti. Kaavamuutos aiheuttaa vesihuoltolinjan rakentamista maalaista johtoa varten varatulle alueen osalle kiinteistön 14 kohdalta kiinteistön 12 rajalle asti sekä lisäyksiä että muutoksia kiinteistöjen liittymiin ja liittymispisteisiin.

- Kiinteistölle 2 rakennetaan uudet vesijohto-, jätevesiviemäri- ja hulevesiliittymät Heinälammintieltä.
- Kiinteistölle 13 rakennetaan uudet vesijohto-, jätevesiviemäri- ja hulevesiliittymät.
- Kiinteistön 14 kohdalla olevat rakennetut vesihuoltoliittymät poistetaan käytöstä ja kiinteistölle rakennetaan uudet liittymät.
- Kiinteistölle 15 on rakennettu vesijohto-, jätevesiviemäri- ja hulevesiliittymät.

Rakennettujen liittymäpisteiden koko ja paikat tulee tarkistaa kaava-alueen suunnittelun/rakentamisen yhteydessä.

Kaavoittajan vastine:

Asemakaavaratkaisussa on otettu huomioon vesihuoltolinjojen toteuttaminen ja niihin tarvittavat muutokset asianmukaisin kaavamerkinnöin ja määräyksin. Korttelissa 112 on

osoitettu maanalaisen johdon aluevarausmerkintä siten, että vesihuoltolinjat ja muun kunnallistekniikka voidaan toteuttaa kaikille kaava-alueen tonteille.

Telia Finland Oyj

Telialla on infraa asemakaava-alueella. Mikäli alueen rakentaminen aiheuttaa kaapeleiden siirtoja, on niistä oltava yhteydessä 12 viikkoa ennen siirtotarvetta, sulan maan aikana. Lähtökohtaisesti siirrot maksaa siirron tilaaja.

Kaavoittajan vastine:

Telian infraa sijoittuu voimassa olevan asemakaavan katualueelle. Apilakaaren kadun itäosa liitetään osaksi rivitalotontteja. Entinen katu toimii tonttien säisenä kulkuyhteytenä, joka on osoitettu maanalaisen johdon alueeksi, sillä entisellä katualueella kulkee telekaapeleiden lisäksi myös muuta kunnallisteknistä infraa. Kaavamuuoksessa kiinteistö-/tonttijako muuttuu, millä saattaa olla vaikutusta liittymäpisteiden sijaintiin.

MIELIPITEET

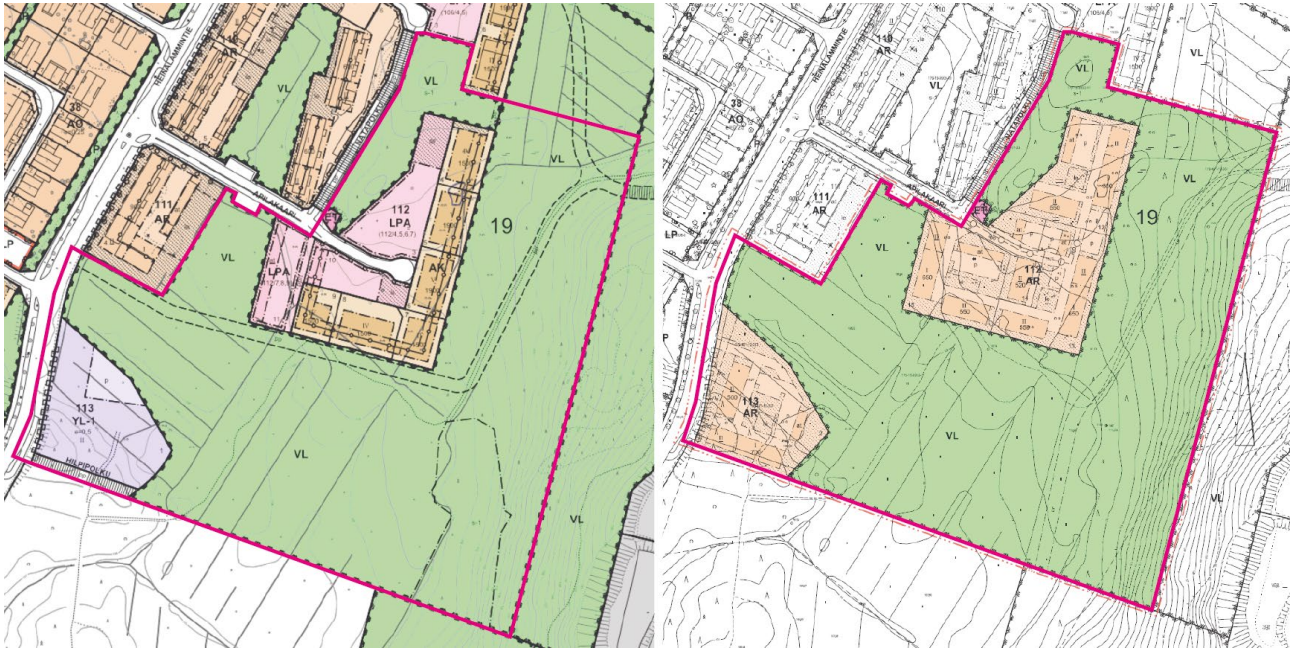
Mielipide 1

Asuinalueelle tulevan kaavamuuoksen myötä lähimetsä kaadettaisiin lähes kokonaan pois, mikä ei ole hyväksyttävää. Siinä kärsii asuinalueen viihtyisyys ja ulkoilualueet vähenet merkittävästi.

Kaavoittajan vastine:

Apilakaaren asemakaavamuutos koskee jo aiemmin asemakaavoitettua aluetta. Asemakaavan mahdollistama rakentaminen sijoittuu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti rakennettavaksi tarkoitetuille korttelialueille. Uutta rakentamista ei siten sijoitu olemassa oleville virkistysalueille eikä virkistysalueen määrä siten vähene kaavamuuoksella. Apilakaaren varteen sijoittuvalta korttelialueelta on metsä kaadettu jo 2010-luvulla rakentamista valmistelevana toimenpiteenä.

Alueella voimassa oleva asemakaava mahdollistaa alueelle neljä-viisikerroksisia asuinkerrostaloja kuusi kappaletta, kaksi kerroksisen julkisten lähipalvelujen rakennuksen sekä niihin liittyvät piha- ja pysäköintialueet. Laadittava Apilakaaren kaavamuutos vähentää rakentamisen määrää merkittävästi (noin 7000 kerrosalaneliömetriä), ja muuttaa kerrostaloalueen rivitaloalueeksi. Asemakaavassa asuinkorteleiden välittömään läheisyyteen on osoitettu lähivirkistysaluetta yhteensä noin kuusi hehtaaria. Lisäksi ympäristössä on 11 hehtaaria kaavoitettua lähivirkistysaluetta sekä noin 150 hehtaaria laaja, pääosin metsäinen asemakaavoittamaton alue. Kaava-alueella ja sen ympäristössä voidaan siis todeta olevan asutukseen nähden varsin kattavasti ulkoiluun ja virkistykseen soveltuvaa aluetta.



Kuvapari, jossa vasemmanpuoleisessa kuvassa näkyy alueen voimassa oleva asemakaava ja oikeanpuoleisessa tekeillä oleva Apilakaaren asemakaavamuutos. Tekeillä olevan asemakaavamuutoksen kaava-alue on rajattu punaisella viivalla. Kuvapari osoittaa, että rakentaminen sijoittuu myös jatkossa voimassa olevan asemakaavan mukaisille korttelialueille, eikä asemakaavamuutoksella pienennetä viher-/virkistysalueiden määrää.



Kuvassa on esitetty tumman vihreällä asemakaavoitetut lähivirkistysalueet ja vaalean vihreällä lähiympäristön laaja asemakaavoittamaton, pääosin metsäinen aluekokonaisuus. Kuvassa punaisella katkoviivalla on osoitettu Apilakaaren asemakaavan kaava-alue ja punaisella yhtenäisellä viivalla kaavan rakentamiselle tarkoitetut korttelialueet.

Mielipide 2

Heinälammin tien molemmille puolille olisi tarpeen toteuttaa jalankulku- ja pyörätie. Voimassa olevassa asemakaavassa on ilmeisesti varaus jalka- ja pyörätielle Heinälammin tien molemmille puolille.

Pyöräilijöiden ja kävelijöiden määrä on kovasti kasvanut viime vuosina koko Heinälammin alueella, olennaisesti Apilakaaren risteyksessä. Nopeudet Heinälammin tiellä ovat välillä rajoituksista huolimatta melkoisia, ja alueella liikkuu paljon lapsia ja nuoria pyörä- ja jalankulkuteillä ml. suojateilla.

Yksi todellinen vaaranpaikka on tälläkin hetkellä Apilakaaren risteuksen suojatie, joka kulkee Heinälammin tien ylitse keskellä pidempää autotiesuoraa (nopeudet nousevat molemmista suunnista tullessa). Nyt oltaneen kaavamuutoksella saamassa aikaiseksi lisärakentamisen aloittaminen Apilakaaren alueella. Liikennevirrat näin ollen vain kasvavat nykyisestä.

Apilakaaren luonnosvaiheen piirroksessa ei ole havaittavissa Heinälammin tien toisen puolen (Apilakaaren puoli) pyörä-/jalankulkutietä merkityn koko tien alueelle.

Asemakaavassa jo mainittu pyörä- ja jalankulkutie tulisi lisätä luonnosvaiheen piirrokseen ja ko. tie rakentaa Heinälammin tien varteen ennen kuin lisärakennuksien liikennevirrat ovat toteutuneet.

Kaavoittajan vastine:

Heinälammin tie on paikallinen kokoojaku, joka välittää kaiken Heinälammin asuinalueen ajoneuvoliikenteen sekä merkittävän osan jalankulku- ja pyöräliikenteestä. Koska Heinälammin tie on päättävä katu, sillä ei ole alueen ulkopuolista läpiajoliikennettä. Alueen toteutunut liikenneverkko on mitoitettu asukas- ja liikennemäärän mukaisesti.

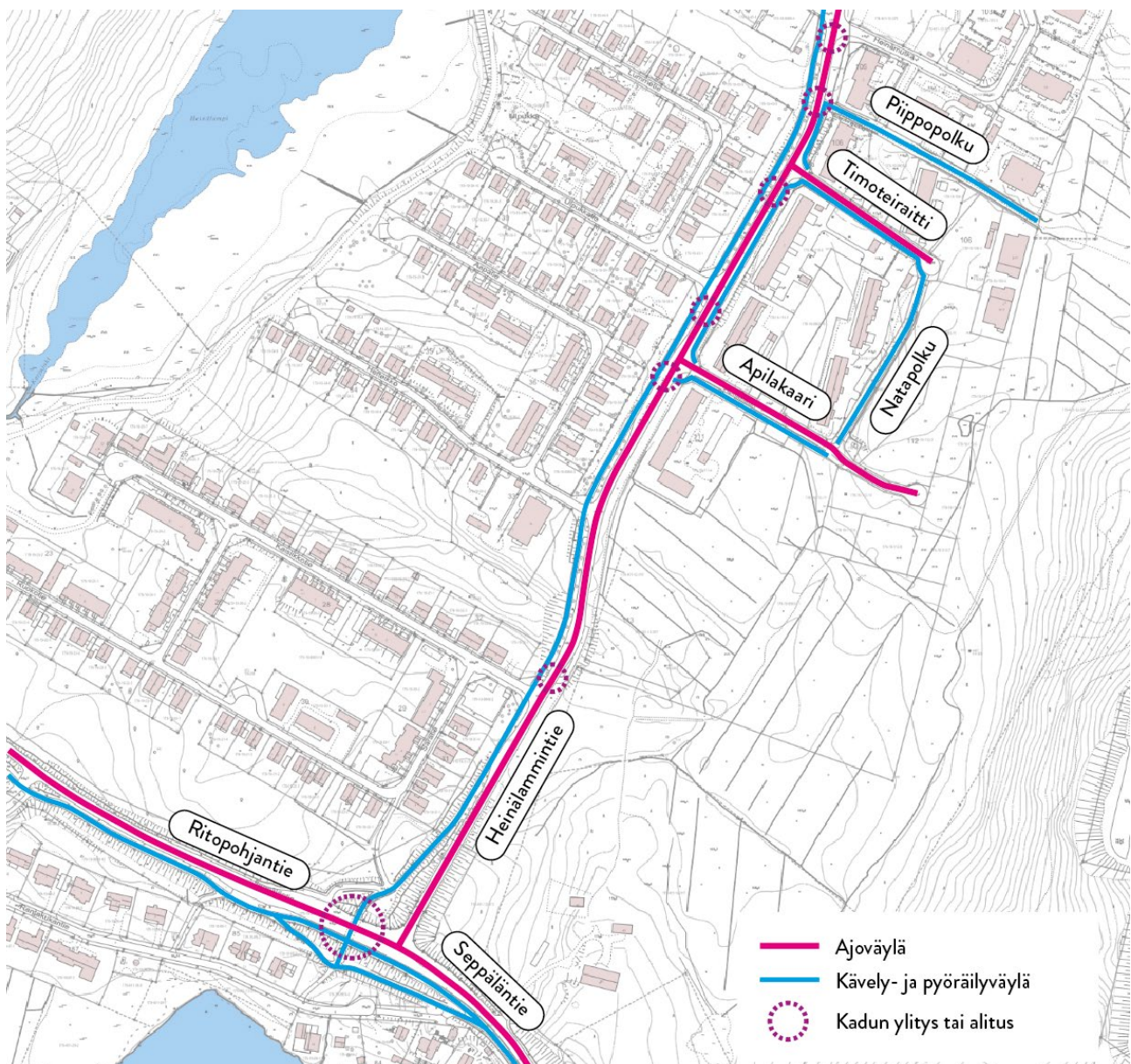
Heinälampi III -alueen toteutuksen yhteydessä toteutettiin jalankulku- ja pyöräväylä myös Heinälammin tien itäpuolelle Apilakaaren ja Timoteiraitin väliselle osuudelle. Samassa yhteydessä toteutettiin myös keskisaarekkeella / liikenteenjakajalla erotettu suojatie Apilakaaren risteuksen kohdalle. Pohjoisemmat suojatielliset kadunylityspaikat sijaitsevat Ulpukkatien, Timoteiraitin, Piippopolun sekä Heinämutkan risteyksissä.

Voimassa olevassa asemakaavassa ei ole osoitettu Heinälammin tielle erillistä jalankulku- ja pyöräilyväylää. Heinälammin tien katualue on asemakaavassa mitoitettu noin 20 metriä leveänä, mikä mahdollistaa ajoväylän lisäksi jalankulku- ja pyöräväylän toteuttamisen tarvittaessa kadun molemmin puolin, kuten osalle katuosuutta on jo toteutettukin. Alueen rakentuessa 1970 ja 1980-lukujen taitteessa on jalankulku- ja pyöräväylä toteutettu Heinälammin tien länsipuolelle rakentamisen sijoittumisen mukaisesti. Myös yhteys ympäristön jalankulku- ja pyörätieverkostoon on toteutettu Ritopohjantien alikulkutunnelilla Heinälammin tien länsipuolelle. Jalankulku- ja pyöräväylän toteuttaminen koko Heinälammin tien molemmille puolille ei poistaisi kadunylitystarvetta Ritopohjantien alikulkutunnelin sijainnin vuoksi. Myös yksityinen maanomistus Heinälammin tien eteläpäässä vaikeuttaisi tien itäpuolelle sijoittuvan jalankulku- ja pyöräväylän toteuttamista. Heinälammin alueen täydentyessä 2000-luvulla Heinälammin tien itäpuolelle on myös jalankulun ja pyöräilyn olosuhteita parannettu useilla kadunylityksillä ja uusilla väylillä edellä kuvattun mukaisesti.

Voimassa oleva asemakaava tai nyt tekeillä oleva Apilakaaren asemakaavan muutos ei ota kantaa katuverkoston toteutuksen yksityiskohtiin muutoin kuin mitoitukseltaan riittävillä aluevarauksilla. Heinälammin tien katualueen mitoitus mahdollistaa erilaiset liikenteelliset ratkaisut tarpeiden mukaisesti, eikä mitoitusta olla muuttamassa. Liikenneverkkoa koskevat mahdolliset muutokset ovat ratkaistavissa ja toteutettavissa erikseen laadittavalla

katusuunnitelmalla. Todettakoon kuitenkin, että Heinälammientien liikenneverkko on suunniteltu voimassa olevan kaavan mukaisella rakentamisella ja sen aiheuttamalla asukas- ja liikennemäärällä. Tekeillä olevalla asemakaavan muutoksella alueen rakentamisen ja siten asukkaiden ja liikennetuotosten määrä vähenee merkittävästi voimassa olevasta asemakaavasta. Näin ollen alueen liikenneverkko toimii jo toteutetuilla ratkaisuilla.

Heinälammen katuverkon liikenneturvallisuuteen on kuitenkin syytä kiinnittää huomiota ja ryhtyä tarvittaessa toimenpiteisiin turvallisuuden lisäämiseksi. Ajonopeuksien hillitsemiseksi ja kadun turvalliseen ylittämiseen on olemassa myös muita helpommin toteutettavia vaihtoehtoja kuten esimerkiksi erilaiset hidaste- ja suojatieratkaisut. Toimenpiteiden tulee perustua kohteen olosuhteisiin ja kohdentua oikeiden haasteiden ratkaisemiseen. Annettu palaute on saatettu tiedoksi myös kaupungin kadut ja puistot -vastuualueelle mahdollisten toimenpiteiden selvittämiseksi ja toteuttamiseksi.



Karttakuva Heinälammen alueen toteutuneesta liikenneverkosta. Punaisella viivalla on merkitty ajoväylät, sinisellä viivalla kävely- ja pyöräilyväylät ja lilalla katkoviivalla kadun ylitykset ja alitukset.

Mielipide 3

Suunniteltu täydennysrakentaminen sijoittuu alueelle, jolla on poikkeuksellisen suuri merkitys paikalliselle luonnolle, erityisesti suojellulle liito-oravalle sekä muiden lajien liikkumiselle. Jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon seuraavat kriittiset ja paikallistuntemukseen perustuvat seikat:

1. Liito-oravien pesinnän ja elinympäristön turvaaminen

- Kaava-alueen lähiympäristössä on tehty havaintoja liito-oravista. Lisäksi kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainitaan suunnittelun yhtenä lähtökohtana olevan Heinälammen liito-oravaselvitys 2025.
- Liito-orava on luontodirektiivin IV (a) -liitteen laji, jonka lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulain nojalla kielletty.
- Suunnitellut tontit ja rakennukset sijoittuvat luonnontilaisen, metsäisen virkistysalueen reunaan. Rakentaminen ja puuston kaataminen uhkaavat suoraan liito-oravien pesimärauhan säilymistä sekä niiden elintärkeitä ravinto- ja suojapuita.
- Kaavaehdotuksessa on osoitettava liito-oravien ydinalueet vuoden 2025 selvityksen mukaisesti, ja niille on asetettava tiukat suojelumääräykset. Rakentamisen rajoituksia on tarvittaessa supistettava havaintoalueiden ympäriltä.

2. Ekologisen käytävän ("sillan") katkaiseminen

Alue toimii kriittisenä ekologisena käytävänä, jota useat eri eläinlajit käyttävät "siltana" siirtyessään metsäalueelta toiselle.

- Alueen lajisto käyttää kulkuunsa vakiintuneesti Kaislikkotien ja Hetteikön välistä metsäaluetta sekä suoraan vastapäätä olevaa metsikköä.
- Tutkittaessa asemakaavamuutoksen havainnekuvaa huomataan, että yksi uusista asuinrivitalojen alueista on suunniteltu rakennettavaksi suoraan tämän vastapäisen metsikön päälle.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainitaan, että kaavan arviointityössä paneudutaan merkittäviin vaikutuksiin, joista ensimmäisenä listataan vaikutukset luontoon. Rivitalojen ja niiden vaatiman infrastruktuurin rakentaminen nimenomaan tähän yhdysmetsikköön katkaisee eläinten perinteisen kulkuyhteyden kokonaan ja eristää Kaislikkotien sekä Hetteikön puoleiset luontoalueet muista viheralueista.

Kaavamuutoksen tavoitteena oleva pienimuotoisempi asuinrakentaminen ei saa tapahtua lakisääteisesti suojeltujen lajien tai kriittisten ekologisten yhteyksien kustannuksella. Vuoden 2025 liito-oravaselvityksen tulokset ja suositukset tulee tuoda avoimesti esiin kaavaselostuksessa. Rakentamisen laajuutta ja sijoittelua tulee muuttaa siten, että Kaislikkotien ja Hetteikön välistä metsäaluetta vastapäätä oleva yhdysmetsikkö säilytetään puustoisena, jotta ekologinen "silta" pysyy toiminnallisena. Alueen asukkaita tulee kuulla maastokatselmuksen muodossa ennen kaavaehdotuksen viimeistelyä, jotta paikalliset luontohavainnot voidaan osoittaa kaavoittajalle suoraan maastossa.

Kaavoittajan vastine:

Apilakaaren asemakaavamuutos on laadittu tuoreen liito-oravaselvityksen tulosten ja johtopäätösten mukaisesti. Kaavassa rakentamiselle osoitetuilla alueilla ei ole havaintoja liito-oravasta. Kaikki liito-oravahavainnot sijaitsevat asemakaavassa lähivirkistysalueeksi (VL) osoitetuilla alueilla.

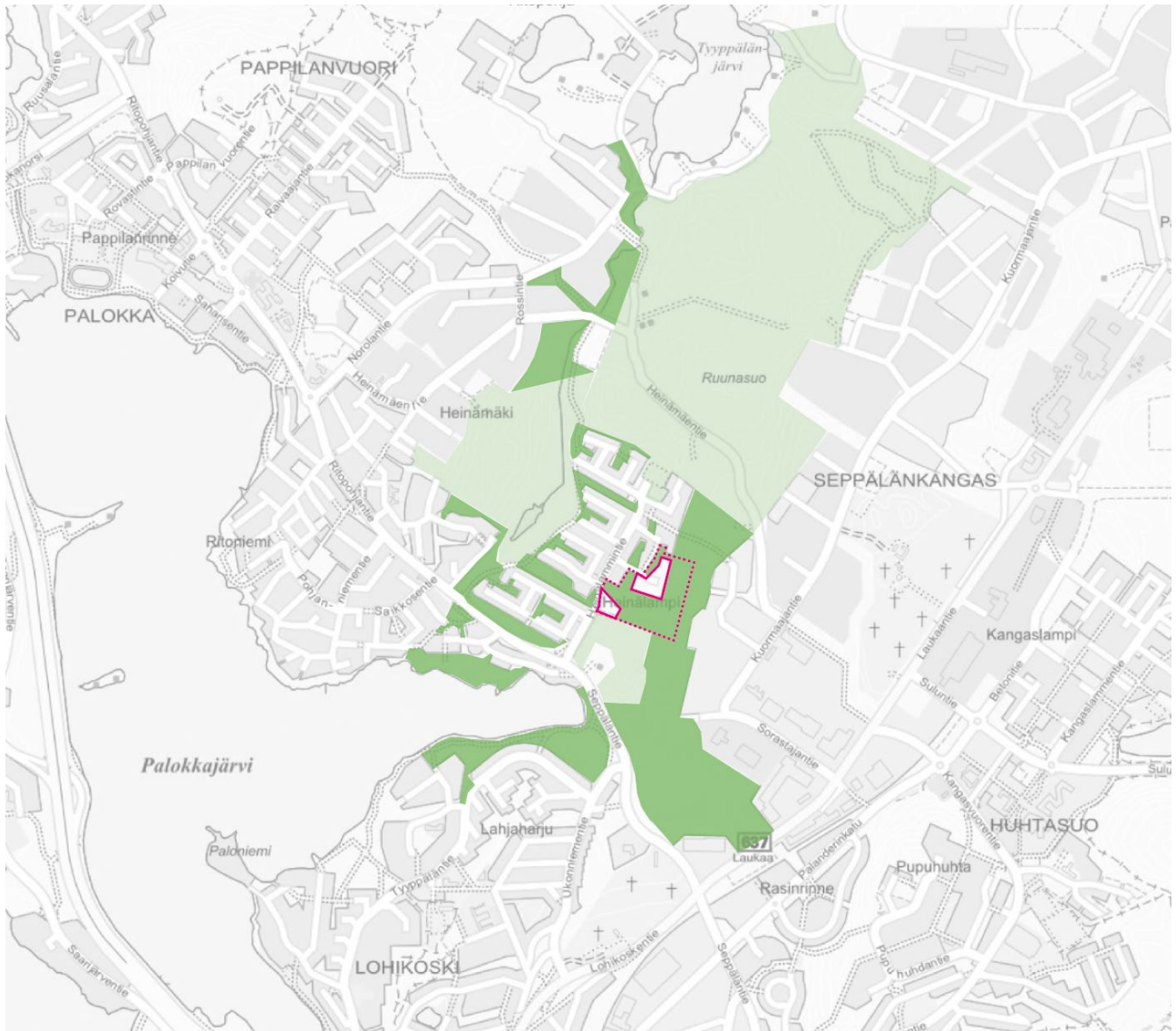
Liito-oravaselvityksessä ei tunnisteta Kaislikkotien ja Hetteikön välistä kapeaa metsäaluetta liito-oravan liikkumisen kannalta merkittäväksi yhteyssuunnaksi. Selvityksessä todetaan, että liito-oravalla on kulkuyhteystarve Lohikosken, Pupuhuhdan ja Ruunasuon metsiin, joissa on tehty havaintoja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikoista.

Laadittavana olevassa Apilakaaren asemakaavassa rakentaminen on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukaisille korttelialueille. Kaavamuutoksen keskeinen tavoite on vähentää rakentamisen määrää, eikä kaavamuutoksessa laajenneta korttelialueita olemassa oleville virkistysalueille. Kaislikkotien ja Hetteikön välistä kapeaa metsäaluetta vastapäätä sijaitseva kaavamuutoksessa rivitalorakentamiselle osoitettu korttelialue on voimassa olevassa asemakaavassa julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta, johon voitaisiin rakentaa erilaisia palveluita kahteen kerrokseen yhteensä noin 2500 kerrosalaneliömetrin verran. Kaavamuutoksella kyseiselle korttelialueelle voisi rakentaa kaksi kaksikerroksista rivitaloa yhteensä 1200 kerrosalaneliömetrin verran. Pienempi rakennusoikeuden määrä mahdollistaa piha-alueiden toteuttamisen vehreämpänä, millä saattaa olla vaikutusta ekologisen verkoston toimivuudelle, vaikkei sellaiselle ole selvitysten perusteella todennettua tarvetta.



Kuvapari Kaislikkotien ja Hetteikön välisestä metsäalueesta ja sitä vastapäätä olevasta rakentamattomasta tontista. Vasemmanpuoleisessa kuvassa on ote voimassa olevavasta asemakaavasta ja oikeanpuoleisessa kuvassa ote Apilakaaren asemakaavaehdotuksesta. Voimassa olevan asemakaavan mukaan alue on julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta (YL-1) noin 2500 k-m² rakennusoikeudella. Asemakaavaehdotuksessa alue on asuinrivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR) 1200 k-m² rakennusoikeudella.

Lähivirkistysaluetta (VL) Apilakaaren asemakaavassa on osoitettu yhteensä noin kuusi hehtaaria. Muuta asemakaavoitettua lähivirkistysaluetta on kaava-alueen välittömässä läheisyydessä noin 11 hehtaaria ja laajemmin tarkasteluna lähialueella on noin 150 hehtaaria pääosin metsäistä asemakaavoittamatonta aluetta.



Kuvassa on esitetty tumman vihreällä asemakaavoitetut lähivirkistysalueet ja vaalean vihreällä lähiympäristön laaja asemakaavoittamaton, pääosin metsäinen aluekokonaisuus. Kuvassa punaisella katkoviivalla on osoitettu Apilakaaren asemakaavan kaava-alue ja punaisella yhtenäisellä viivalla kaavan rakentamiselle tarkoitetut korttelialueet.

Lupa- ja valvontaviraston Apilakaaren kaavaluonnoksesta antaman lausunnon perusteella asemakaavasta on poistettu yksi aiempi liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka (s-1) kaava-alueen eteläosan lähivirkistysalueelta (VL).

Kaava-alueelle 2025 laadittua liito-oravaselvitystä ja sen johtopäätöksiä on avattu tarkemmin kaavaselistukseen. Myös vaikutusten arviointia luontoon liittyen on laajennettu kaavaselistuksessa. Liito-oravaselvitys on myös lisätty kaavam muutoksen verkkosivuille, jossa siihen on mahdollisuus tutustua tarkemmin.

Mielipiteen antajan kanssa on keskusteltu luontoarvojen ja niitä koskevien selvitysten huomioon ottamisesta asemakaavan muutosta valmisteltaessa. Keskustelun perusteella todettiin yhteisesti, että erillisen maastokatselmuksen pitämiselle ei ole tarvetta.



Karttaotteet Heinälammen liito-oravaselvityksestä 2025. Vasemmanpuoleisessa kartassa on esitetty eri värisillä symboleilla tehty liito-oravahavainnot, punaisella viivalla selvitysalueet ja valkoisella katkoviivalla kaava-alue. Oikeanpuoleisessa kartassa on esitetty punaisella viivalla liito-oravan kulkuyhteystarpeet (Lohikosken, Pupuhuhdan ja Ruunasuon metsiin), vihreällä viivalla liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat ja valkoisella katkoviivalla kaava-alue.