



Vapaaherrantie 21

Asemakaavan muutos

**Asemakaavaselostus, ehdotusvaihe
Kaavatunnus 14:072**

25.3.2025

SISÄLLYSLUETTELO

1	TIIVISTELMÄ	3
1.1	Asemakaava-alue.....	3
1.2	Tiivistelmä asemakaavasta	3
1.3	Kaavaprosessin vaiheet	4
1.4	Yhteystiedot.....	4
2	TAVOITTEET	5
2.1	Suunnittelun tarve ja käynnistäminen	5
2.2	Tavoitteet.....	5
3	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.2	Suunnittelutilanne.....	12
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	17
4.1	Aloitusvaihe	17
4.2	Luonnosvaihe	17
4.3	Ehdotusvaihe.....	20
4.4	Hyväksymisvaihe.....	21
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	21
5.1	Kaavaratkaisun yleiskuvaus	21
5.2	Aluevaraukset.....	22
5.3	Kaavaratkaisun perustelut.....	22
5.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	23
5.5	Vaikutusten arviointi	24
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	27
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	27
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	27
6.3	Toteutuksen seuranta.....	28

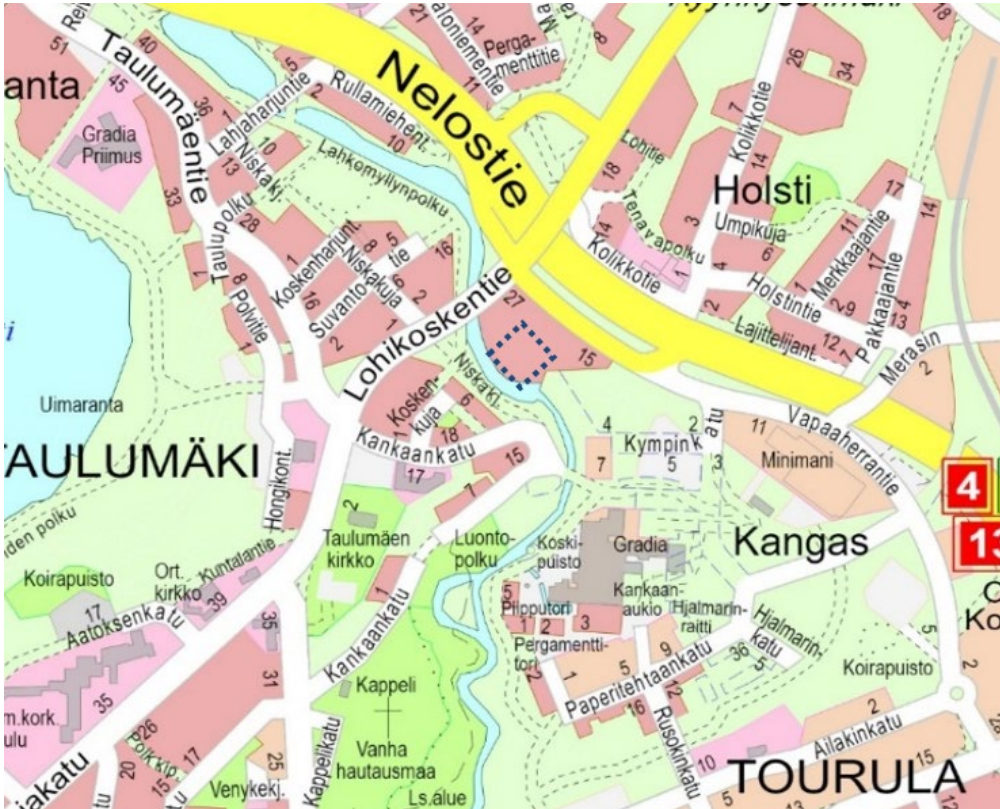
LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- 1) osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 2) asemakaavan muutosehdotus
- 3) asemakaavan havainnekuva
- 4) yhteenveto luonnosvaiheen palautteesta ja vastineet
- 5) asemakaavan seurantalomake

Kaavan selvitykset on lueteltu kappaleessa 3.2. Suunnittelutilanne. Lähdeaineistoon ja tehtyihin selvityksiin/suunnitelmiin on mahdollisuus tutustua asemakaavoituksessa.

1 Tiivistelmä

1.1 Asemakaava-alue



Suunnittelualue on rajattu kuvaan viitteellisesti sinisellä.

Asemakaavan muutos ja tonttijaon vahvistaminen koskee 14. kaupunginosaa ja muutos koskee 14. kaupunginosan korttelin tonttia 9/ 13. Suunnittelualue sijaitsee Kankaanalueen luoteispuolella Tourujoen varrella keskustan läheisyydessä.

1.2 Tiivistelmä asemakaavasta

Asemakaavatyön laatiminen on aloitettu maanomistajan hakemuksesta. Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa paritalon rakentaminen maanomistajan omistamalle kiinteistölle, jolla on ennestään suojeltu ns. Rytin talo. Alue on kulttuurihistoriallisesti merkittävä.

Asemakaavalla muodostuu asuinrakennusten korttelialue, jolla asuinrakennusoikeutta on yhteensä 611 kerrosalaneliometriä. Kiinteistöllä oleva Rytin talo merkitään asemakaavassa suojelluksi ja piha-alueiden toteuttamista ohjataan alueen luontoarvot huomioon ottaen. Erillisen autotallin rakennusalan rakennusoikeus on 40 kerrosalaneliometriä.

Korttelialueen rajausta muutetaan Tourujoen pinnankorkeuden muutoksesta johtuneen vesialueen muutoksen vuoksi.

Maankäytösopimus laaditaan asemakaavan yhteydessä.

1.3 Kaavaprosessin vaiheet

Aloitusvaihe

- Kaavoituksen vireille tulosta tiedotettiin sanomalehti Keskisuomalaisessa 12.4.2022.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) lähetettiin osallisille ja viranomaisille 17.4.2022 luonnosvaiheen nähtävillä olosta tiedottamisen yhteydessä.
- Naapureiden kanssa on järjestetty katselmus asemakaavan lähtökohdista 16.8.2022.

Luonnosvaihe

- Asemakaavan muutosluonnos kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 6.2.2024.
- Asemakaavaluonnos MRA 30§:n mukaisesti nähtävillä 16.2.-18.3.2024

Ehdotusvaihe

- Asemakaavan muutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 25.3.2025.
- Asemakaavan muutosehdotus MRL 65§:n mukaisesti nähtävillä xx.xx.– xx.xx.2025.

Hyväksymisvaihe

- Asemakaavan muutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan *käsittelyssä* xx.xx.2025.

1.4 Yhteystiedot

Pekka Lassila, kaavoitusarkkitehti

Jyväskylän kaupunki

Asemakaavoitus

Postiosoite: PL 233, 40101 Jyväskylä

Käyntiosoite: Hannikaisenkatu 17

Puh. 040- 6236603

Sähköpostiosoite: pekka.lassila@jyvaskyla.fi

2 Tavoitteet

2.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen

Asemakaavatyön laatiminen on aloitettu maanomistajan hakemuksesta. Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa paritalon rakentaminen maanomistajan omistamalle kiinteistölle, jolla on ennestään asemakaavalla suojeltu ns. Rytin talo. Alue on kulttuurihistoriallisesti merkittävä. Asemakaavan vireille tulosta on kuulutettu sanomalehti Keski-suomalaisessa 12.4.2022.

2.2 Tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

- laatia alueelle asemakaavamuutos, joka mahdollistaa terveellisen, turvallisen ja viihtyisän asuinympäristön muodostumisen.
- edistää kestävien liikkumismuotojen (kevyt liikenne, joukkoliikenne) käyttöä ja mahdollisuuksia sekä varmistaa sujuvat ja turvalliset liikenteelliset yhteydet ajoneuvoliikenteelle.
- muodostaa tiivis ja yhdyskuntataloudellisesti toteuttamiskelpoinen aluekokonaisuus.
- toteuttaa AVOin kaupunkiympäristö -politiikkaa, niin että keskiössä ovat erityisesti yhteinen ideointi erilaisin osallistumisen menetelmin sekä ihmisläheisen kaupunkiympäristön suunnittelu maiseman ja historian arvot huomioiden.

Suunnittelutilanteesta johtuvat tavoitteet

- suunnittelualue on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukaista ensisijaista täydennysrakentamisen kohdentamisvyöhykettä, jolla täydennysrakentaminen on erityisen suotavaa.
- suunnittelualue sijoittuu toteutuneen yhdyskuntarakenteen keskelle rakennetun infrastruktuurin ja palveluiden äärelle. Alueen hyödyntäminen tehokkaaseen asuinrakentamiseen on siten yhdyskuntataloudellisesti erityisen järkevää ja suotavaa.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johtuvat tavoitteet

- huomioidaan tontilta aukeavat näkymät Tourujoelle sekä naapuritalojen näkymät Torujoki-laaksoon.
- säilyttää mahdollisimman suuri yhtenäinen istutettava piha- alue ulottuen Tourujoen rantaan. Tourujoen kunnostussuunnitelman ja siihen liittyvien viheralueiden sijainti on huomioitava asemakaavamuutoksessa.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutosalue on Vapaaherrantien eteläpuolella Tourujoen rannassa noin kilometrin päässä Jyväskylän keskustasta. Kiinteistö 179-14-40-13 rajautuu eteläosastaan Tourujokeen, muuten sitä ympäröi asuinpientalokorttelit. Alue on suurimmaksi osaksi puutarhamaista piha-alueita, mutta Tourujoen rannassa on tiheämpää puustoa. Tontilla on asemakaavalla suojeltu Rytin talo. Tontti ei rajaudu asemakaavan mukaiseen katuun, vaan ajo tontille Vapaaherrantieltä tapahtuu naapuritontin kautta asemakaavaan merkityn ajorasitteen perusteella. Kaupungin keskustaa lähellä olevalla alueella on kattavat liikenneyhteydet kaikilla kulkumuodoilla sekä kunnallistekniset järjestelmät. Tontille kulku on Vapaaherrantieltä rasiitena 179-14-40-6 tontin kautta.



Näkymä suunnittelualueelle Tourujoen toiselta puolelta v. 2022. Vaalea Rytin talo näkyy kuvan keskellä. Rannan puusto peittää näkyvyyttä myös talviaikaan.



Suunnittelualueen lähiympäristön pientaloja ja Tourujokea v. 2022. Keskellä näkyy suojeltu Rytin talo.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

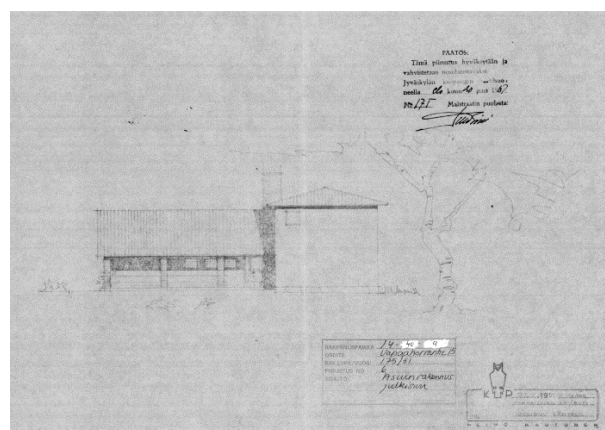
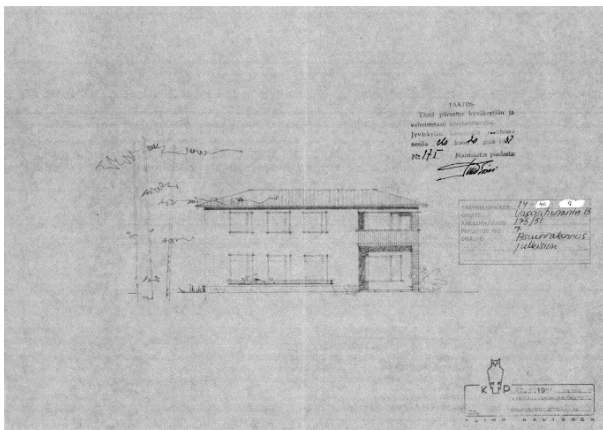
Suunnittelualue on asuinpainotteisten alueiden ja luonnon ympäröimä osa Tourujoen vartta jatkuen Kankaan alueelle Palokkajärveltä. Pohjoispuolella aluetta sijaitsevat Seppälän suuret automarketit ja erikoisliikkeet. Ohitustien ramppijärjestelyjen vaikutus alueen palveluihin kuten kauppojen sijaintiin tulevaisuudessa on vielä avoin.

Kaupunkikuva ja rakennukset

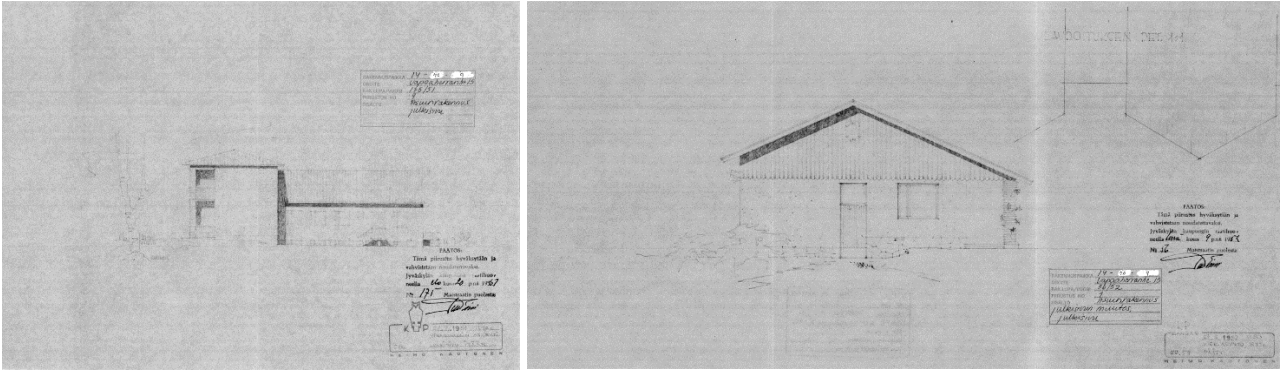
Tontin pohjoiskulmassa olevan asemakaavalla suojellun Rytin talon rakennustyöt on aloitettu vuonna 1952. Rakennus on rakennushistoriallisesti paikallisesti merkittävä. Johtajan asunnoksi rakennettu Harjulan kokonaisuuteen liittynyt (Väli-Harjula) rakennettiin vuonna 1951 valmistuneiden piirustuksien mukaan. Suunnittelijana oli tuolloin G.A. Serlachiuksen luottoarkkitehti Heimo Kautonen, joka suunnitteli samoihin aikoihin myös Kankaan tehtaan laajennusosia. Perustus on betonista ja kerroksia on kaksi, runko on käsin muurattu tiilestä ja ulkopinta rapattua. Alkujaan rappaus on ollut vaalean ruskea. Joenvarren alue säilyy puustoisena kuten vuoden 1952 ilmakuvassa.



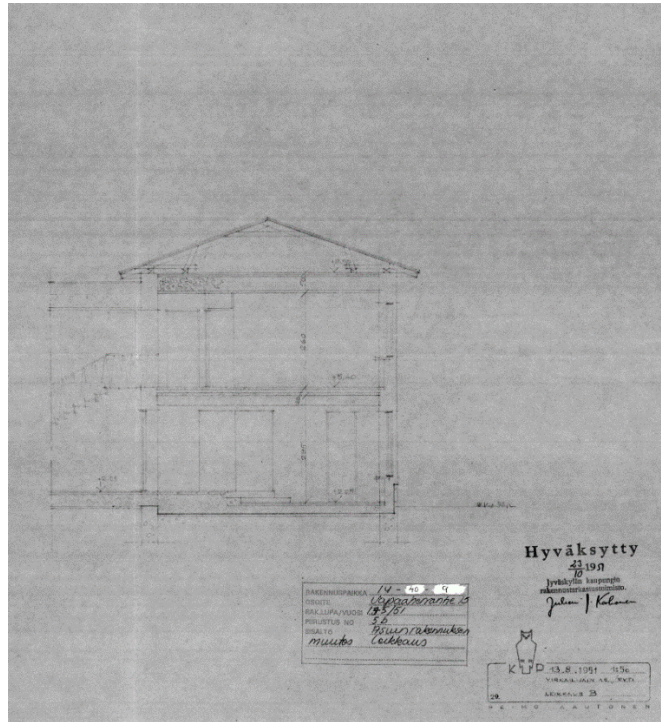
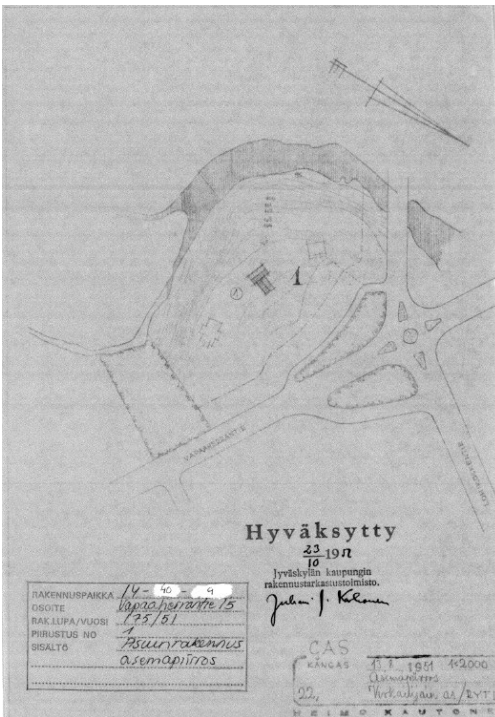
Kankaan alueen tehtaita ja Taulumäkeä 22.09.1952, Jussi Jäppinen, Kaupunki siipien alla v. 2014/ valokuva Lallo. Kaavamuuotosalue (liikimäärin) on merkitty kuvaan keltaisella. Kuvassa näkyy muutosalueen vasemmassa reunassa patosulakusillan sijainti, josta oli käynti Rytin talolle. Jokivarsi erottuu puustoisena.



Heimo Kautosen rakennuslupavaiheen julkisivupiirustukset etelään ja länteen v. 1951



Arkkitehti Heimo Kautosen rakennuslupavaiheen julkisivupiirustukset itään ja pohjoiseen v. 1951.



Arkkitehti Heimo Kautosen rakennuslupavaiheen asemapiirustus ja leikkaus v. 1951. Rakennuksia on alueella ollut vain kolme, kunnes 2000-luvun alussa alueen luonne on muuttunut liian tehokkaan täydennysrakentamisen vuoksi.



Arkkitehti Heimo Kautosen laajennettu asemapiirustus vuodelta 1952, jossa näkyy sulkupato ja sieltä pihaan pääsisäänkäynnille johtaneet portaat sekä portti, joka on nykyään säilytetty.

Sulkupato ja portaat on esitetty likimääräisesti violetilla ja kaavamuutosalue likimääräisesti keltaisella. Portti nuolenkohdalla, kuva alapuolella.





*Kuva: Ilmakuva pohjoisesta marraskuussa vuonna 2024/ Jyväskylän kaupunki/ kaupunkimittaus. Kaavamuu-
tosalue on osoitettu kuvassa likimääräisesti oranssinkeltaisella pistekatkoviivalla. Rannassa on sankkaa
puustoa, muuten tontti on puutarhamainen.*



*Aumakattoisen kivirakenteisen Rytin talon eteläpuolen julkisivua joulukuussa vuonna 2024/ Jyväskylän kau-
punki / Pekka Lassila.*



Rytin talon länsipuolen julkisivua joulukuussa vuonna 2024/ Jyväskylän kaupunki / Pekka Lassila.

Suunnittelualueen pohjoispuolelle on vuonna 2003 rakennettu omakotitaloja. Länsipuolella on vuonna 1919 valmistunut ja vuonna 2002 laajennettu omakotitalo.



Kuva: Kaavamuutosalueen länsi puolella oleva omakotitalo katsottuna etelästä v.2024. Jyväskylän kaupunki / Pekka Lassila



Kuva: Kaavamuutosalueen itäpuolella oleva omakotitalo katsottuna lännestä v. 2024. Jyväskylän kaupunki / Pekka Lassila

Asuminen, sosiaalinen ympäristö ja palvelut

Suunnittelualue sijaitsee Tourujoen varrella vilkkaan Lohikoskentien, Vapaaherrantien ja Kankaan alueen väissä. Väestörakenne vaihtelee lapsiperheistä eläkeläisiin. Suunnittelualueella ei ole omia palveluja, mutta lähistöllä on Seppälän marketkauppa-alue ja keskustan palvelutkin ovat vain parin kilometrin päässä.

3.1.3 Luonnonympäristö

Suunnittelualueella on Tourujokeen viettävä rinne, jossa on varttunutta sekapuustoa (mäntyä, rauduskoivua, haapaa). Rinnemetsässä kasvaa myös luontaisesti uudistuneita sembramäntyjä. Rinnemetsä on luonnontilaisimmillaan jyrkässä rinteessä lähellä Tourujoen maapatoa. Pihassa kasvaa yksittäispuita, lajeina mm. sembramänty, tammi, raita ja rauduskoivu.

Virkistys

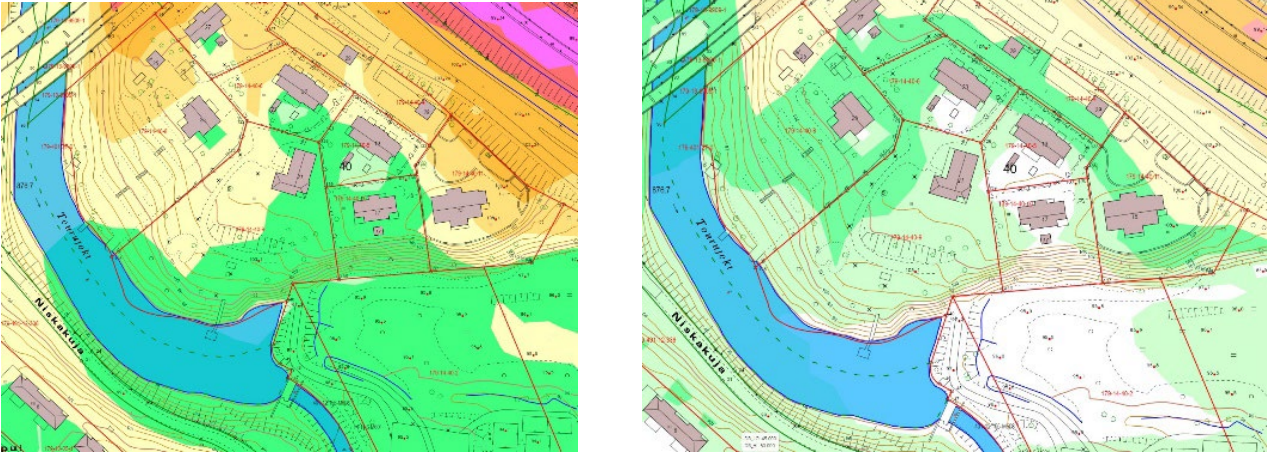
Suunnittelualue sijaitsee mm. Palokkajärven tuntumassa, jonne pääsee turvallisesti kevyenliikenteen väylää pitkin. Tourujoen kunnostuksen myötä jokivarren virkistysarvot paranevat.

Liikenne

Lohikoskentie, Vapaaherrantie ja Kankaanalue muodostavat hyvän liikenteellisen palveluverkon, joista on lukuisia linja-autopysäkkejä aivan korttelialueen reunoilla.

Melu

Kaavamuutosalue on osittain yli 55 dB:n päivämelualueetta.



Ote kansallisen meluselvityksen kartasta (v. 2022). Vasemmassa kuvassa toteutunut yhteismelu päivällä ja oikean puoleisessa yhteismelu yöllä. Vihreä väri kuvaa alle 55dB:n tasoa ja keltainen yli 55dB:n tasoa. Kaavamuutosalue on osittain yli 55 dB:n melualueita (päivämelu).

3.1.4 Maanomistus

Alue on yksityisessä maanomistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet (VAT)

Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018 ja se korvaa aiemmat (2000 ja 2008) päätökset valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Luodaan edellytykset väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Luodaan edellytykset vähähiiliselälle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä. Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä. Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

2. Tehokas liikennejärjestelmä

3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin

4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä. Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Asemakaavamutoksen tavoitteet ovat valtakunnallisten alueiden käytön tavoitteiden mukaisia. Täydennysrakentaminen hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja kevyen liikenteen yhteyksien varrelle suhteellisen lähelle kaupungin merkittävimpiä työssäkäynti- ja palvelualueita on VAT:in kohtien 1. ja 2. mukaisia. Suojellun rakennuksen pihapiirin muuttaminen voi olla joiltain osin olla ristiriitainen kohdan 4. tavoitteita vastaan luonnonympäristön, mutta erityisesti kulttuuriympäristön osalta.



Kuva suunnittelualan eteläkulmasta marraskuussa vuonna 2024. Tourujoen rakennustyöt etenevät kuvan vasemmassa laidassa. Kuva: Jyväskylän kaupunki / kaupunkimittaus

Maakuntakaava

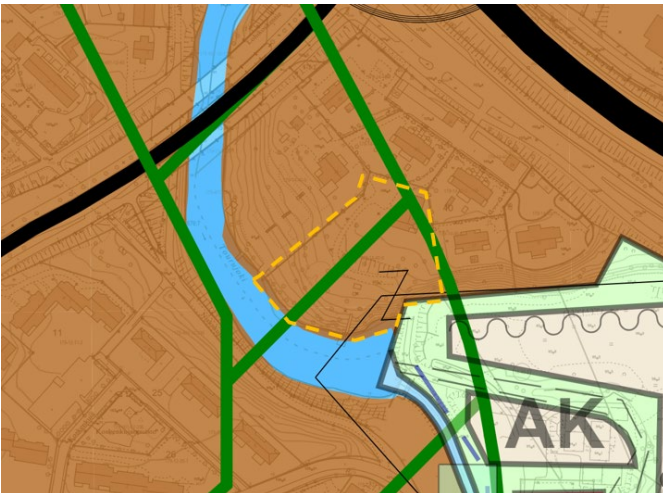
Alueella on voimassa maakuntavaltuuston 1.12.2017 hyväksymä Keski-Suomen maakuntakaava, joka on tullut voimaan 26.1.2018. Maakuntakaavassa suunnittelualue on seudullisesti merkittävä tiivistettävä taajama.



Ote Keski-Suomen maakuntakaavasta.

Yleiskaavat

Jyväskylän yleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 10.11.2014 oikeusvaikutteisena (kaava on tullut voimaan 25.11.2016). Alla on otteet yleiskaavan kartoista ja määräyksistä, joissa suunnittelualueen ympäristöön kohdistuu merkintöjä tai määräyksiä.



Ote Jyväskylän kaupungin pääkartasta 1/7 Yhdyskuntarakenteen ohjaus, kaavamuutosalue on esitetty likimääräisesti oranssinkeltaisella. Viheryhteyden säilyttäminen on korostettu kuvassa vihreällä raidoituksella.

Jyväskylän kaupungin yleiskaavan pääkartassa suunnittelualue on kestävän liikkumisen taajamaa ja rajautuu osittain kaavoitettavaan Kankaanasuinkerrostaloalueen reunaan.



Kestävän liikkumisen taajama: Tiivistävä, toiminnoiltaan monipuolinen taajamarakenteen alue, jolla maankäytön muutosten ja tehostamisen tulee perustua

asemakaavoitukseen. Asemakaavoituksessa tulee noudattaa yleiskaavakarttojen 2-6 merkintöjä ja määräyksiä. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon lähivirkistykseen tarpeet sekä paikallisten viheryhteyksien jatkuminen. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota myös joukkoliikenteen, jalankulun ja pyöräilyn olosuhteisiin.

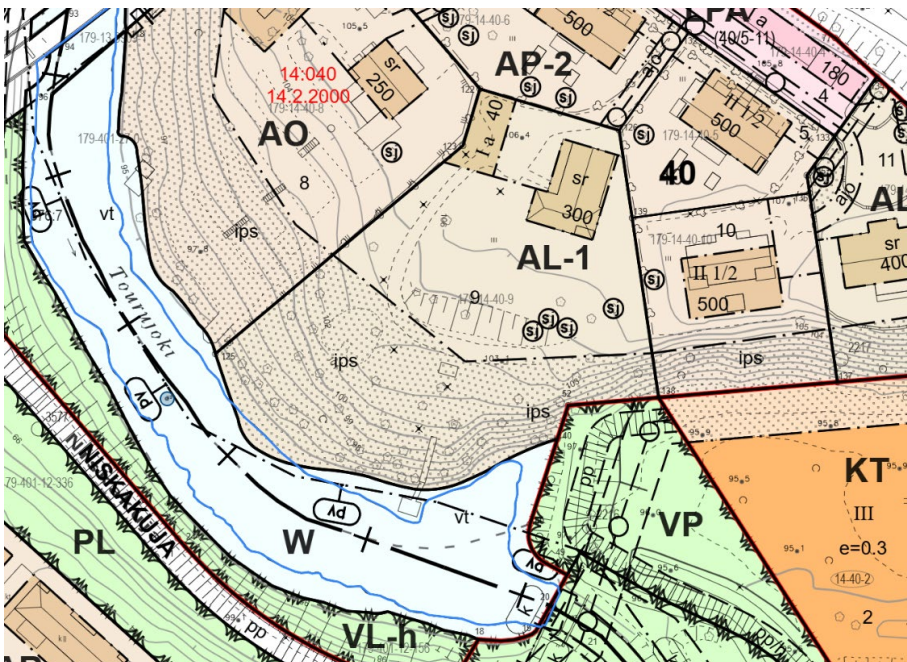
Uusien rakennuspaikkojen muodostaminen vaatii pohjakeseen asemakaavan. Ennen asemakaavoitusta alueella voidaan sallia ympäristön ominaispiirteisiin soveltuva, myöhempää kaavoitusta haittaamaton, olemassa olevien rakennuspaikkojen korjaus- ja täydennysrakentaminen.



Kuva otettuna Rytin talon tontin kaakkoiskulmasta Kankaan alueelle päin joulukuussa vuonna 2024. Tourujoen rakennustyöt etenevät kuvan oikeassa laidassa. nk. Valkoinen talo näkyy kuvassa keskellä. Kuva: Jyväskylän kaupunki / Pekka Lassila.

Voimassa olevat asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa 14.02.2000 hyväksytty asemakaava. Asemakaavassa suunnittelualue on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL-1). Asemakaavassa on suojeltu sr-merkinnällä ns. Rytin talo sekä osa piha-alueen puustosta. Rantavyöhykkeelle on merkitty laaja istutettava alueen osa (ips). Olemassa olevassa kaavassa on Rytin talon rakennusoikeudeksi merkitty 300 kerrosalaneliometriä ja autotallirakennuksen 40 kerrosalaneliometriä.



Ote ajantasa asemakaavasta. Rytin talo merkitty sr-merkinnällä. Suojeltua puustoa on merkitty sj-merkinnällä. Sininen viiva osoittaa uuden v. 2024 muuttuneen vesirajan sijainnin.

Lähiympäristön kaavatilanne

Kankaan alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Kankaan osayleiskaava, joka ohjaa alueen kehittämistä ja asemakaavoitusta.

AVOin kaupunkiympäristö -politiikka (Jyväskylän kaupunginvaltuusto 30.9.2019)

Politiikka sisältää periaatteet kaupunkiympäristön suunnitteluun ja rakentamiseen koskien erityisesti arkkitehtuuria, viherympäristöä ja osallistumista. Periaatteet ovat nivottu kolmeen teemaan:

- 1) Aaltojen lailla rakennamme kaupunkiympäristöä ihmisläheiseksi, huomioimalla maiseman ja historian arvot uudisrakentamisessa sekä teemme laadusta ymmärrettävää.
- 2) Viihtyisäksi koko kylän voimin pääsemme luontopohjaisiin ratkaisuihin, ihmisiä liikuttavalla ja hyvinvointia luovalla ympäristöllä sekä avaamalla kaupunkisuunnittelua asukkaille.
- 3) Oppien, tehden, unelmoiden luomme tulevaisuutta rohkeilla kilpailuilla ja kunnianhimoisilla kokeiluilla, ideoimalla yhdessä ja kannustamalla toisiamme parempaan.

Resurssiviisas Jyväskylä 2040 -ohjelma (Jyväskylän kaupunginvaltuusto 31.10.2022)

Ohjelmaa toteuttamalla Jyväskylä pyrkii olemaan resurssiviisautsionsa mukaisesti päästötön, jäteetön ja ylikulutukseton kestävä ja hyvinvoinnin kaupunki vuonna 2040 sekä hiilineutraali vuonna 2030. Ohjelma toteuttaa kaupunkistrategiaa 2022–2025 ja toimii Resurssiviisas kaupunki -strategiakärjen toimenpideohjelmana. Resurssiviisas Jyväskylä 2040 -ohjelma rakentuu seitsemästä teemasta. Asemakaavoituksen kannalta ohjelman merkittävimmät teemat ovat:

- kestävä yhdyskuntarakenne ja vähähiilinen rakentaminen. Täydennysrakentaminen olevan liikenne- ja kunnallistekniikan infran läheisyyteen.
- ilmastokestävä liikennejärjestelmä
- ilmastonmuutoksen vaikutuksiin varautuminen ja sopeutuminen
- viihtyisiä ja monimuotoinen ympäristö
- Alueen rakenteen täydennyssuunnittelussa on pyritty säästämään yhtenäisiä viheralueita ja ohjaamaan sään ääri-ilmiöihin varautumiseen.

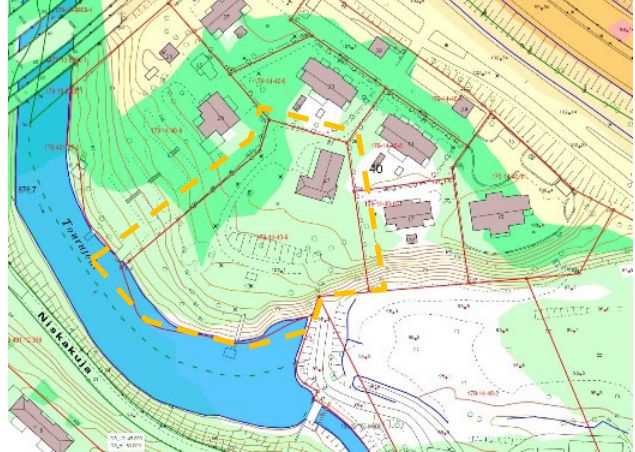
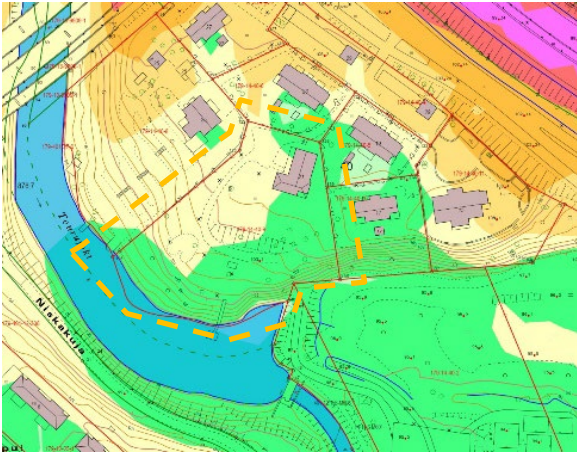
Muut aluetta koskevat päätökset

Rytin talo on suojeltu asemakaavalla.

Alueelle laaditut selvitykset ja suunnitelmat

Jyväskylän kaupungin meluselvitys 2022 (WSP Finland Oy)

Jyväskylän kaupungin meluselvityksessä on tarkasteltu laskennallisesti tie- ja raideliikenteen sekä teollisuustoimintojen aiheuttamia ympäristömelutasoja koko kaupungin alueella. Suunnittelualueeseen kohdistuvia melulähteitä on erityisesti alueen pohjoisosassa. Yli 55 dB:n ylittävät melutasot ulottuvat päiväaikaan n. 20 metrin etäisyydelle tontin reunasta. Keltainen alue ulottuu puoliväliin tonttia. Alueen rakennukset sijaitsevat kokonaan vihreällä alueella ja piha-alueet osittain.



Kansallinen meluselvitys v. 2022. Kaavamuutosalue merkitty likimääräisesti oranssilla katkoviivalla. Vasemmassa kuvassa yhteismelu päivällä ja oikean puoleisessa yhteismelu yöllä. Vihreä väri kuvaa alle 55dB:n tasoa ja keltainen yli 55dB:n tasoa. Kaavamuutosalue on osittain yli 55 dB:n melualueita.

Liito-oravaselvitys 2022 (Jyväskylän kaupunki)

Alueella vuonna 2022 tehdyn liito-oravaselvityksen mukaan tontin rinnealueelta tehtiin jätöshavainto haavan juurelta. Alueella ei havaittu liito-oravalle soveltuvia pesiä (kolopuut, pöntöt tai ri-supesät) eikä tunnistettu liito-oravan lain turvaamia lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Ranta-alueen puustoinen sekametsävyöhyke toimii liito-oravan kulkuyhteytenä ja ruokailualueena.

Maaperätutkimus ja rakennettavuusselvitys, Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy v. 2011

Maaperä on moreenia. Alueen rakennettavuudesta on teetetty selvitys, jossa on tutkittu rakennuspaikan maapohjan stabiiliteettia ja kantavuutta. Paikka on osoittautunut nykyisen purettavan maakellarin kohdalta ylöspäin pohjarakennusolosuhteiltaan hyväksi moreenipohjaksi, jossa ei ole eräin paikoin tunnistettua Tourujoen rantatörmän sortumisvaaraa.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Aloitusvaihe

Asemakaavan vireilletulosta on kuulutettu sanomalehti Keski-suomalaisessa 11.3.2022, jonka jälkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä kaavan verkkosivuilla.

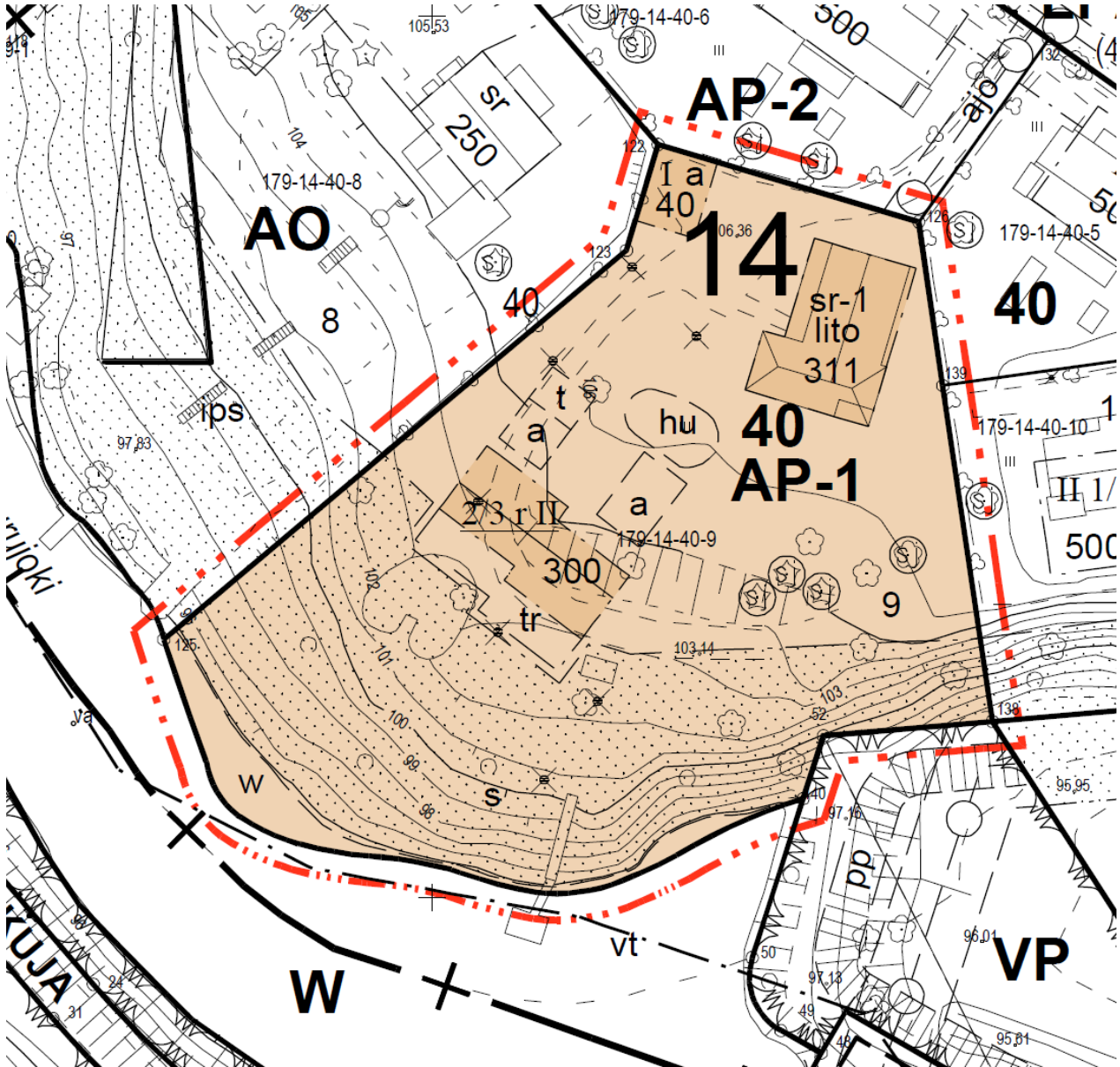
Kaavan laadintaan ei liity sellaisia valtakunnallisia, seudullisia tai muita keskeisiä tavoitteita, joiden selvittämiseksi tulisi järjestää viranomaisneuvottelu kaupungin ja Keski-Suomen ELY-keskuksen kesken

4.2 Luonnosvaihe

4.2.1 Kaavaluonnoksen valmistelu

Alkuperäisen kaavamuutoshakemuksen 600 kerrosalaneliömetrin kaksikerroksisen rivitalon esitys nähtiin paikkaan liian suurena ja korkeana. Kaavaratkaisussa on tämän jälkeen pyritty huomioimaan ympäristön mittakaavaa ja on päädytty esittämään kerrosalaltaan 300 kerrosalaneliömetrin suuruista paritaloa, joka on osittain upotettu rinteeseen. Asemakaavan tavoitteita on selvitetty avoimessa yleisötilaisuudessa 22.2.2024. Luonnosvaiheen yleisötilaisuus järjestettiin Piippurannan Klubilla. Tilaisuuteen osallistui noin 20 henkilöä.

Kaavaluonnos oli kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 6.2.2024.



Ote asemakaavan luonnosvaiheen asemakaavakartasta.

4.2.2 Luonnosvaiheen palaute (lausunnot ja mielipiteet) ja vastineet/huomioon ottaminen

Asemakaavan muutoksesta jätettiin nähtävilläaoloaikana 16.02.-18.3.2024 kaksi lausuntoa ja kaksi mielipidettä. Yksi mielipide tuli nähtävänäoloajan jälkeen.

Asukastilaisuuden muistio on kaavan verkkosivuilla. Asukastilaisuudessa keskeisiä keskustelun aiheita olivat alueen nykyiset ja tulevat liikennejärjestelyt, maisemalliset arvot sekä alueen luonto- ja virkistysarvot.

Lausunnon antoivat Keski-Suomen museo ja Alva-yhtiöt Oy. Alva-yhtiöt Oy:n lausunto on luonteeltaan tekninen.

Keski-Suomen museon lausunnossa esille nostetut asiat:

- Kaavaratkaisua tulee kehittää niin, että se huomioi rakennetun kulttuuriympäristön arvot ja uudisrakentamisen vaikutukset ympäristöön.
- Kaavaselostusta tulee täydentää rakennetun kulttuuriympäristön ja vaikutusten arvioinnin osalta.
- Asemakaavamääräyksien tulee olla ohjaavampia uudisrakentamisen osalta. Arkkitehtuurin laatua koskevia kaavamääräyksiä tulee tarkentaa.
- Piharatkaisut tulee sovittaa paremmin olemassa olevaan ympäristöön sopiviksi.

Mielipiteen esitti asunto-osaakeyhtiö ja kaksi yksityishenkilöä.

Mielipiteissä esille nostetut asiat:

- Uusi rakennus rikkoisi suojeltujen talojen ja jokirannan muodostaman kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kokonaisuuden. Maisema muuttuisi voimakkaasti uuden rakennuksen ja siihen liittyvien asumistoimintojen takia.
- Liikenne rivitaloyhtiön piha-alueen halki lisääntyisi. Rakennusaikainen liikenne aiheuttaa erityisen turvallisuusriskin.
- Rivitaloyhtiön maalle laadittu kiinteistörasite ei ole riittävä suurten ajoneuvojen kulun mahdollistamiseksi kaavamuutosalueen tontille.
- Kankaan ja Seppälän alueen laajempi liikennetarkaisu tulisi olla selvillä ennen kuin kaavamuutosta voidaan jatkaa. Kaavamuutos aiheuttaisi lisää liikennettä Vapaaherrantielle.
- Uudisrakennus ja siihen liittyvät toiminnot näkyisivät Tourujoen vastarannalle ja osaltaan heikentäisivät Tourujoen kehittämistä virkistyskäyttöön.
- Kaavamuutos ja siihen liittyvä prosessi aiheuttaa jo sinällään haittaa alueen asukkaille ja alentaa alueen asuntojen arvoa.
- Kaavamuutos voi aiheuttaa alueen muissa maanomistajissa odotuksia siitä, että heidänkin omistamilleen maille voidaan tehdä samantyyppinen kaavamuutos. Kokonaisuutena nämä heikentäisivät laajemminkin alueen kulttuurihistoriallisia arvoja.

Luonnosvaiheen palautteesta ja vastineista on laadittu erillinen yhteenveto, joka on asian liitteenä (Liite 5).

4.3 Ehdotusvaihe

4.3.1 Kaavaehdotuksen valmistelu

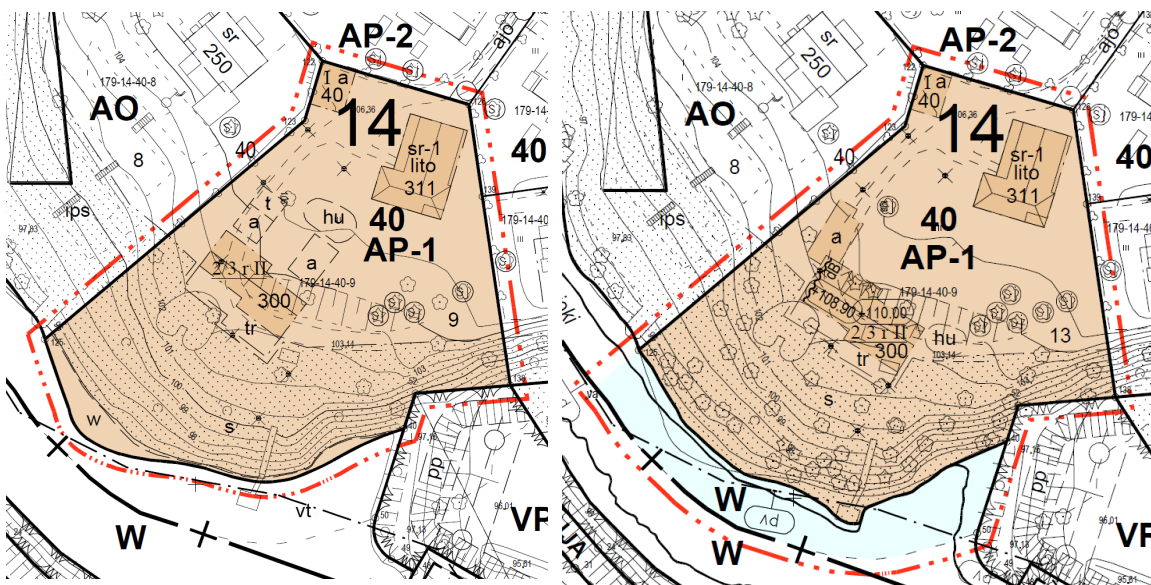
Asemakaavan muutosehdotus on pääosin kaavaluonnoksen mukainen. Maanmittauslaitos on määritellyt kaavamuuosalueen ulkopuolella olevan kaavamuuosalueelle johtavan ajoraitteen uudessa rasiitoimituksessa syksyllä 2024. Rasite on laajennettu esim. pelastusajoneuvoille sopivaksi.

Saadun palautteen ja tarkentuneen suunnittelun takia asemakaavan muutosehdotukseen on tehty mm. seuraavanlaisia muutoksia luonnosvaiheen jälkeen:

- Suunnittelualueelta on kartoitettu säilytettävät puut ja päärakennuksen sitovaa rakennusala on siirretty puiden säilyttämiseksi.
- Rytin talon eteläpuolelta on poistettu auton säilytyspaikan rakennusala.
- Uudisrakennuksen kattomuotoa koskeva kaavamääräys on muutettu Rytin talon tapaan symmetriseksi harjakatoksi ja räystäskorkeutta on madallettu.
- Uudisrakennuksen julkisivuvaatimuksia on muutettu ympäristön arkkitehtuuriin paremmin sopivaksi.
- Suojelumääräyksiä on tarkennettu. Uudisrakennuksen rakennusoikeudesta voidaan käyttää enintään 50 %, jos tontin sr-1 – merkityyn rakennukseen ei ole toteutettu kuntotutkimukseen perustuva korjausta rakennuksen suojeluarvon säilyttämiseksi. Tontin uudisrakennusoikeus voidaan käyttää kokonaan, kun kuntotutkimukseen perustuva ja rakentamislupaa edellyttävä kattava korjaustyö on suoritettu.
- AP-1 -korttelialueen raja on muutettu Tourujoen todellisen rantaviivan mukaiseksi ja samalla asemakaavamuuosaluetta on laajennettu käsittämään Tourujoen vesialuetta (W) kaupunginosarajaan saakka.

Asemakaavaehdotus pidetään julkisesti nähtävillä 14 päivää. Asemakaavan muutos ja tontti jaon muutos on vaikutuksiltaan vähäinen ja sen hyväksyy kaupunkirakennelautakunta (hallintosääntö 16 §).

Kaavaehdotus on kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 25.3.2025.



Otteet luonnosvaiheen ja ehdotusvaiheen asemakaavakartoista. AP-1 korttelialuetta on pienennetty vesialueen kustannuksella.

4.3.2 Ehdotusvaiheen palaute (lausunnot ja muistutukset) ja vastineet/huomioon ottaminen”

Ehdotusvaiheen palaute (lausunnot ja muistutukset) ja vastineet/ huomioon ottaminen

Täydentyy myöhemmin.

4.4 Hyväksymisvaihe

Täydentyy myöhemmin.

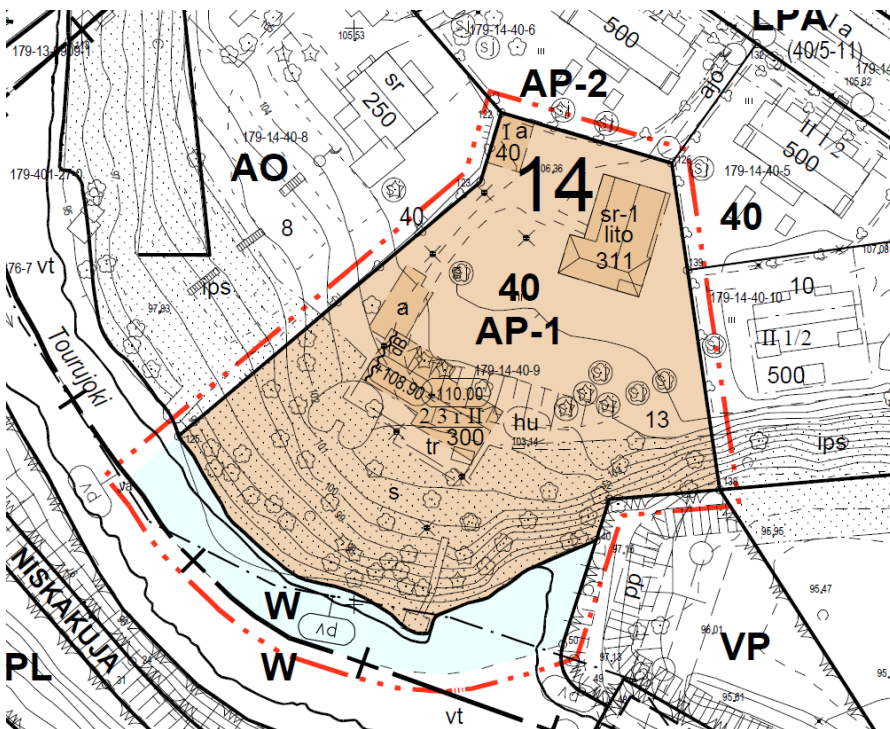
5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavaratkaisun yleiskuvaus

Korttelialueen käyttötarkoitus on asuinpienalojen ja kytkettyjen pientalojen korttelialue (AP-1). Korttelialueelle esitetään uudisrakennukselle sitova rakennusala ja sille kerrosluku 2/3rII sekä enimmäiskerrosalaneliömetrimäärä lukuna 300.

Rytin talo suojellaan sr-1 merkinnällä. Rytin talon rakennusosalalle esitetään rakennusoikeuden määräksi 311 kerrosalaneliometriä, joka on sama kuin rakennuksen tarkistettu käytetty rakennusoikeuden määrä.

Korttelialueelle esitetään talousrakennusten ja auton säilytyspaikan rakennusalat. Auton säilytyspaikan rakennusosalalle on merkitty 40 kerrosalaneliometriä rakennusoikeutta.



Ehdotusvaiheen asemakaavakartta: Uudisrakennuksen rakennusalan sijaintia ja autokatoksen ohjeellista rakennusala on siirretty. Uudisrakennuksen ja Rytin talon välissä olleen ohjeellisen autokatoksen rakennusala on poistettu. Ajasitetta, joka on kaavamuutosalueen ulkopuolella, on muutettu Maanmittauslaitoksen rasitesopimuksen mukaisesti.

5.1.1 Mitoitus

Rakennusoikeutta asemakaavassa on osoitettu yhteensä 651 k-m², josta uudelle asuinrakentamiselle 300 kerrosalaneliometriä, autotallille 40 kerrosalaneliometriä ja suojellulle Rytin talolle 311 kerrosalaneliometriä. Tonttikoko pysyy alkuperäisenä 4933 neliometriä, mutta kaavamuuotosalue kasvaa 5188 neliometriin rantavyöhykkeen muutosten vuoksi.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

AP-1

Asuinpienalojen ja kytkettyjen pientalojen korttelialue

Rakennusoikeutta asemakaavaluonnoksessa on osoitettu yhteensä 300 kerrosalaneliometriä, mikä jakautuu yhdelle paritalon rakennusalueelle.

Rytin talolle on sr-1 merkinnällä tarkennettu sen säilyvä rakennusoikeus 311 kerrosalaneliometriä ja autotallille 40 kerrosalaneliometriä. Rytin talon rakennusalueelle on mahdollistettu lito-merkinnällä liike- ja toimistotiloja.

Uudisrakennukselle on merkitty kerrosluku 2/3rII, jolla määrätään rakennuksen sijoitus rinteeseen siten, että pohjoiseen näkyvä massa on vain yhden kerroksen korkuinen. Tourujoelle aukeava julkisivu on kaksikerroksinen.

Tontille ajo on toteutettu rasitesopimuksella tontin 179-14-40-6 kautta.

5.3 Kaavaratkaisun perustelut

Asemakaava on Jyväskylän kaupungin oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.

Kaavamuuotosalueen uudisrakennus sopeutuu rakennettuun ympäristöön. Se on kooltaan suunnitellun olemassa olevien omakoti- ja paritalojen kokoinen ja muotoinen. Uudisrakennuksen arkkitehtuuria on ohjattu ympäristön rakennusten mukaiseen arkkitehtuuriin mm. symmetrisellä harjakatolla.

Liikennevaikutukset eivät ole merkittäviä. Yhden liikerakennuksen muuttaminen liike- ja toimistorakennukseksi ja yhden paritalon lisääminen ei muuta merkittävästi nykytilannetta. Asemakaavan luonnosvaiheen mielipiteissä on arvioitu lähialueen liikenteen turvallisuustilanteen muuttuvan merkittävästi.

Viheralue säilyy osana kehävihreää ja kaupungin kaavoitusbiologi on kartoittanut puuston.

Liikenne- ja ratkaisut ovat herättäneet alueen asukkaissa runsaasti keskustelua. Saadussa palautteessa arvioidaan Vapaaherrantien olevan osa laajempaa liikennekokonaisuutta. Asemakaavaratkaisun tuottama vähäinen liikennemäärä ei vaikuta mitenkään laajemman alueen liikenteen määrään, saati katu- tai tieliikenteen turvallisuuteen. Paikallisesti uusi asuinrakennus asukkaineen vaikuttaa liikennemääriin, koska toteutuneessa nykytilanteessa piha-alueen liikennettä ei juuri ole.

Päätöstä Kankaan, Seppälän ja Aholaidan katu- ja tieverkko- ja ratkaisusta ei tällä hetkellä ole tehty. Suunnittelu on kuitenkin käynnissä. Vapaaherrantie tulee jossain muodossa palvelemaan nykyistä ja sinne kaavailtua tulevaa asutusta.

5.4 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Asemakaavamääräyksillä ohjataan rakennusten rakentamistapaa, piha-alueiden rakentamista, maastonmuotoilua ja pysäköinnin vähimmäismääriä.

PYSÄKÖINTI JA LIIKENNE

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- 4 ap/300 asuinkerrosalaneliometriä (2ap / asunto)
- 1 ap/100 liike- ja toimistotilan kerrosalaneliometriä

Polkupyörien pysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- 1 pp/30 asuinkerrosalaneliometriä
- 1 pp/100 liike- ja toimistotilojen kerrosalaneliometriä

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.

s

Alue, jolla puusto ja maapohja tulee säilyttää nykytilassa. Puut on suojattava rakennustöiden ajaksi.

sr-1

Suojeltu rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennus kuuluu osana maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (Kankaan tehtaan alue). Korjaustöiden tulee perustua riittäviin selvityksiin rakennuksen historiasta, rakenteista, yksityiskohdista ja niiden kunnosta. Korjaukset tulee toteuttaa siten, että ne ovat kulttuurihistoriallista arvoa säilyttäviä. Korjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai vastaavia materiaaleja. Rakentamislupaa vaativissa toimenpiteissä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto ennen luvan myöntämistä. Rakennuksen rungon sisällä ullakko- ja kellaritiloihin voi tehdä käyttötarkoituksen muutoksia rakennusoikeuden sitä estämättä.

Määräyksellä ja merkinnällä suojellaan tontilla oleva rakennus ja ohjataan sen korjaamista. Lito-merkinnällä sallitaan rakennuksen nykyinen käyttö myös toimisto-/ liikerakennuksena.

Rakentamistapa

Uudisrakentamisen tulee olla arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoista sekä ottaa huomioon valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön arvot.

Uudisrakennuksen julkisivujen tulee olla pääasiallisesti rapattu vaalean ruskealla kiviainespintaisella rappauksella. Rakennusten julkisivuissa ei sallita näkyviä elementtisaumoja. Sisäänvedot ja tehostekentät tulee olla korkeatasoista puuta. Näkyviin jäävä sokkeli tulee käsitellä harmaalla kivirouhepinnoitteella tai verhota vuolukivellä. Erivärisiä nurkkalautoja / räystäslautoja ei sallita. Pääjulkisivun ikkunoiden tulee olla moderneja pystysuuntaisia ja lähteä asunnon lattian rajasta ylöspäin.

Autokatoksen ulkoseinät tulee olla korkeatasoisesta puurimasta valmistettuja kevyitä ruskeanharmaita rimaseiniä.

Parvekkeet tulee toteuttaa sisäänvedettyinä. Parvekkeiden kaiteet tulee olla maalattua puuta ja yläosien lasitukset kirkasta lasia. Terassit on toteutettava kevyinä puurakenteisina pilariperusteisina viheralueen reunalle.

Uuden päärakennuksen kattomuodon tulee olla symmetrinen loiva harjakatto ja sen korkeus ei saa ylittää kaavan määräämää enimmäiskorkeutta. Päärakennuksen katemateriaalin tulee olla tumman

harmaata tai tummanpunaista konesaumattua peltiä. Talousrakennusten ja autokatosten kattomuodon tulee olla loiva pulpettikatto. Talousrakennusten ja autokatosten katot tulee toteuttaa viherkattoina.

Sadevesijärjestelmän vaakakourut tulee toteuttaa vesikaton värisenä ja pystysyöksytorvet julkisivun värisenä.

Rakennuksen katolle ja julkisivuille saa asentaa aurinkoenergian hyödyntämiseen tarkoitettuja laitteita ja varusteita, jotka tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin kaupunkikuvalliset ja maisemalliset vaikutukset huomioon ottaen.

Piha-alueet ja maastonmuotoilu

Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee liittää kohteen vaatimustason mukainen kattava valaistussuunnitelma. Piha-alueiden valaistuksen tulee olla häikäisemätöntä ja alaspäin suunnattua. Valaistussuunnitelman laatijan tulee olla ammattitaitoinen ja kokenut valaistussuunnittelija.

Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee liittää kohteen vaatimustason mukainen pihasuunnitelma. Pihasuunnitelman laatijan tulee olla ammattitaitoinen ja kokenut pihasuunnittelija, esim. maisema-arkkitehti tai suunnitteluhortonomi.

Yleismääräykset

Uudisrakennuksen rakennusoikeudesta voidaan käyttää enintään 50 %, jos tontin sr-1 -merkittyyn rakennukseen ei ole toteutettu kuntotutkimukseen perustuvaa korjausta rakennuksen suojelevarvon säilyttämiseksi. Tontin uudisrakennusoikeus voidaan käyttää kokonaan, kun kuntotutkimukseen perustuva ja rakentamislupaa edellyttävä kattava korjaustyö on suoritettu.

Padotuskorkeuden alapuolelle jäävien tilojen viemärointi tulee hoitaa kiinteistökohtaisin pumppaamoin.

Alueelle saa toteuttaa maalämpökaivoja.

Sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä. Tonttia ei saa jakaa.

5.5 Vaikutusten arviointi

5.5.1 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön

Alue on osa olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Alueen rakentamisella on vähäistä paikallista merkitystä maisema- ja taajamakuvaan. Uudisrakennus näkyy Tourujoen toiselle puolelle sekä naapureille. Toisaalta uudisrakennus upotetaan rinteeseen kellarin osalta, jolloin ylempänä olevien paritalojen näkymät säilyvät pääosin muuttumattomina.

Vanha Rytin talo suojellaan asemakaavalla, mutta Rytin talon pihapiiri tulee muuttumaan nykyisestä. Uudisrakentamiselle ei saa myöntää rakentamislupaa ennen kuin tontin sr-1-merkityn rakennuksen suojelevarvot säilyttävän peruskorjauksen viranomaisloppukatselmus on suoritettu.



Ehdotusvaiheen havainnekuva Tourujoen suunnan näkymästä. Rakennusta on muokattu harjakattoiseksi ja soveltuen materiaaleiltaan ja väritykseltään paremmin paikkaan sopivaksi. Puustoa on säilytetty luonnosvaiheen ratkaisua enemmän rakennusten sijaintia tarkentamalla. Kuva: Arkkitehtipalvelu Oy.



Näkymä Lohikoskentieltä kaupunkimallista, puusto näkyvistä poistettuna.



Näkymä Vapaaherrantien puolelta ilmasta puustolla. Asemakaavaehdotuksen rakennusala sitoo rakennuksen paikan ja laajuuden. Uudisrakennus on lähes alisteinen tontilla olevaan Rytin taloon nähden, koska se sijoittuu mastollisesti Rytin taloa alemmas.

Vaikutukset palveluihin, työpaikkoihin, liikenteeseen tai luonnonympäristöön

Kaavaratkaisu ei vaikuta alueen palveluihin, liikenteeseen tai työpaikkoihin. Liikenteen vaikutukset eivät muutu suuresti nykytilanteesta. Kaksi asuntoa lisää tuottaa todennäköisenä neljän auton lisääntymisen ajorasitteen kohdalla. Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa liiketoiminnan, joka voi joissain tapauksissa aiheuttaa liikennettä asumista enemmän. SR- rakennuksessa sallitaan toimisto- ja liikekäyttö (lito) nykyasemakaavan mukaisesti, mutta uudisrakennuksessa vain asuminen.

Alueelle laaditut suunnitelmat

Jyväskylän kaupunki on aloittanut Tourujoen kunnostuksen ja palauttaa sen mahdollisimman luonnonmukaiseen tilaan. Kunnostuksen tavoitteena on vaelluskalojen nousun ja lisääntymisen mahdollistaminen sekä joen virkistyskäyttömahdollisuuksien kehittäminen suojeltu kulttuuriympäristö huomioiden. Tourujoen kunnostuksen rakentaminen on aloitettu v. 2024. Arvioitu vedenpinnankorkeus tontin kohdalla tulisi putoamaan noin metrin verran alaspäin v. 2022 padotun veden tasosta. Tonttijakoon huomioitu normaaliveden korkeus v. 2025 tammikuun tasossa, jonka vuoksi tontin rajaa on tarkennettu ja uusi tontti numero 13 on muodostettu vanhan numero 9 sijaan.

Tontin kunnostus lisää alueen virkistysarvoja ja mm. vaelluskalojen nousu kaupungin keskustan liepeille on merkittävä viihtyisyyteen vaikuttava tekijä.



Tourujoen kunnostussuunnitelma kaavamuutosalueen lähistöllä. Nykyinen laituri poistetaan. Kaavamuutos-alue merkitty karttaan likimäärin punaisella katkoviivalla.

Vaikutukset luonnonoloihin

Kaavaratkaisu turvaa liito-oravan jokivartta pitkin sijoittuvan kulkuyhteydet säilymisen ja turvaa ravintopuuston säilymisen alueella. Kaavaratkaisu turvaa Tourujoen varren puustoisien rantavyöhykkeen s-merkinnällä. Kaavaratkaisun aiheuttamat tarpeet puiden kaadoille rajoittuvat muutamaan puuhun.

Rantavyöhykkeellä tulee säilyttää tontin rantakaistaleen puusto sekä erikseen merkityt säilytettävät puut puutarhassa kehävihreän toteuttamiseksi. Tämä tuottaa rantaan suojavyöhykkeen Tourujoen suuntaan niin joen olosuhteiden säilyttämiseksi kuin maisemavaikutusten minimoimiseksi uudisrakennuksen verrattain pienen koon ohella. Tourujoen palauttaminen koskeksi on käynnistynyt vuonna 2024.

Sosiaaliset vaikutukset

Toteutuessaan kaava tuo alueelle neljä kotitaloutta eli noin 4-20 uutta asukasta, joten asukasmäärän lisäys on vähäinen suhteessa suuralueen asukasmääriin. Alueen nykyisille asukkaille muutos voi olla merkittävämpi. Täydennysrakentaminen ja olemassa olevien olosuhteiden muuttuminen on normaalia kaupungin kehittymisestä johtuvaa muutosta. Viereisen Kankaanalueen muutokset aiheuttavat alueelle kokonaisuudessaan suuremmat vaikutukset. Vuonna 2003 toteutunut useiden paritalojen rakentaminen Vapaaherrantie varteen on vaikutuksiltaan ollut suurempi ja haitannut olemassa olevien vanhojen rakennusten rauhaa.

Vaikutukset ilmastoon

Asemakaava tukee Jyväskylän kaupungin resurssiviisausohjelman tavoitteita. Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen täydennysrakentaminen mahdollistaa rakennetun palveluverkon hyödyntämisen. Alueen rakenne tekee kävelystä ja pyöräilystä helppoa ja houkuttelevaa. Alueen rakenne on suunniteltu niin, että rakennusten sijoittelu, etelään suuntautuvat kattolapheet ja kattokulmat mahdollistavat aurinkoenergian hyödyntämisen. Asemakaavassa on määräyksiä aurinkoenergian hyödyntämisestä, esimerkiksi aurinkopaneelien ja -keräimien sijoittamisesta.

Rakennusten ja infran rakentamisesta syntyy päästöjä. Asemakaavassa edellytetään rakennuslupa-asiakirjoihin liitettäväksi rakennushankkeen hulevesien hallinta- ja johtamissuunnitelma sisältäen myös suunnitelman rakentamisaikaisesta hulevesien hallinnasta.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavakartan lisäksi kaavaluonnoksesta on laadittu havainnekuvia, jotka esittävät esimerkinomaisesti tavoitellun kaava-alueen toteutuksen.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Toteutus on mahdollinen kaavanvoimaantulon jälkeen vuonna 2025. Toteutusaikatauluun voi vaikuttaa taloussuhdanteet.

6.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan toteutumista seurataan tiiviissä yhteistyössä Jyväskylän kaupungin asemakaavoituksen, rakennusvalvonnan ja yhdyskuntatekniikan sekä muiden asiassa oleellisten viranomaisten kanssa.

Asemakaavan toteutuksen seurannassa on erityisesti kiinnitettävä huomiota:

- Rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilymiseen.
- Kaupunkikuvan ja rakennusten arkkitehtuurin korkealaatuisuuteen.
- Hulevesien hallintaan.
- Tonttien piha-alueiden suunnittelun ja toteutuksen korkealaatuisuuteen.
- Luonnon- ja pihaympäristön arvojen säilymiseen.

Selvästi kaavan tavoitteista poikkeavista hankkeista on keskusteltava asemakaavoituksen edustajien kanssa.



AVOin
KAUPUNKIYMPÄRISTÖ

**Aaltojen lailla
Viihtyisäksi koko kylän voimin
Oppien, tehden, unelmoiden**

AVOin kaupunkiympäristö -politiikka yhdistää ihmiset,
luonnon ja arkkitehtuurin toimivaksi kokonaisuudeksi.
Tähtäämme sopusointuun ja elämyksellisyyteen,
ympäristön ja ihmisten tarpeet huomioiden.
Yhdessä luomme tulevaisuuden Jyväskylää –
arvoja, ympäristöä ja ihmistä kunnioittaen.

www.jyvaskyla.fi/avoinkaupunkiymparisto