

Ylämyllyjärvi II asemakaavan laajennus ja muutos sekä tonttijaon hyväksyminen asemakaavan yhteydessä

D/4148/10.02.03.01/2023

Aikaisemmat käsittelyt Kaupunkirakennelautakunta 12.3.2024/49
Kaupunkirakennelautakunta 1.10.2024/182

Asian valmistelija Henriikka Keskinen, puh. 050 4423 691

Asemakaavan laajennus koskee 30. kaupunginosaa. Asemakaavan muutos koskee 18. kaupunginosan katu- ja virkistysaluetta. Alue sijaitsee Ylämyllyjärven asuinalueen lounaispuolella.

Asemakaavan laajennuksella ja muutoksella laajennetaan Ylämyllyjärven pientalovaltaista asuinalueita noin 100 asukkaalle. Laajennuksessa huomioidaan liittyminen Kauramäen kehittyvään aluekokonaisuuteen.

Asemakaavalla jatketaan Huhtalammentien katualuetta ja suojellaan virkistysalueella havaittuja luontoarvoja.

Lähtökohdat

Asemakaavan laadinta on käynnistynyt Jyväskylän kaupungin kaavoitusohjelman mukaisesti. Kaavan vireille tulosta kuulutettiin sanomalehti Keskisuomalaisessa 29.9.2023. Aloitusvaiheen asukastilaisuus järjestettiin 11.10.2023 Teams-verkkokokouksena. Suunnittelualueella järjestettiin 12.10.2023 kaavakävely.

Suunnittelualue on Jyväskylän kaupungin omistuksessa. Oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on rakentamisen ensisijaista kohdentamisvyöhykettä, jolla tehokas ympäristöönsä sopiva uudisalueraikentaminen on erityisen suotavaa.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 21,0 hehtaaria. Se on pääasiassa asemakaavoittamatonta ja rakentamatonta metsäaluetta. Asemakaavan muutosalueen osuus on alle 0,5 hehtaaria. Vesialuetta on noin 0,5 hehtaaria.

Maasto on voimakkaasti kumpuilevaa talousmetsää ja avohakkuualaa. Maaperä on pääasiassa hiekkamoreenia. Alavilla paikoilla, vesistöjen tuntumassa on myös korpi-, räme- ja lehtoalueita, joilla on havaittu luontoarvoja. Niistä merkittävin kokonaisuus on Vuorilampi lähiympäristöineen.

Ympäristön mahdollisiksi häiriötekijöiksi on tunnistettu suurijännitteiset voimalinjat sekä Mustankorkean jätekeskuksen tuottama melu- ja hajuhaitta.

Asemakaavaluonnos

Kokoojakatuna toimii Huhtalammentie, jonka on tarkoitus yhdistyä Kauramäen Tilkunlammentiehen asemakaava-alueen eteläpuolella. Katualueet sekä erillispienitalo- ja pienentalokorttelit sijoittuvat loivemmille rinnealueille.

Rakennusoikeutta esitetään asumiselle yhteensä 6 600 kerrosalaneliömetriä. Erillispientalojen korttelialueille (AO) osoitetaan 4 600 kerrosalaneliömetriä. Erillispientalotontteja on yhteensä 19 kappaletta. Asuinpientalojen korttelialueille (AP-2) rakennusoikeutta esitetään yhteensä 2 000 kerrosalaneliömetriä.

Uutta kokoojakatua erotetulla jalankulun ja pyöräilyn väylällä esitetään noin 500 metriä ja uusia tonttikatuja noin 200 metriä. Vieraspysäköintiä ja virkistysalueiden käyttäjiä varten esitetään yleinen pysäköintialue (LP).

Suunnittelussa on otettu huomioon alueen luontoarvot ja virkistysmahdollisuudet. Suurin osa asemakaava-alueesta on lähivirkistysaluetta, jolle sijoittuvat suojeltavat alueet (s-1).

Rakentamistapaa, hulevesien, piha-alueiden ja maaston käsittelyä sekä uusiutuvan energian hyödyntämistä ohjataan kaavamääräyksin.

Asemakaavan laajennus ja muutos on vaikutuksiltaan merkittävä, ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto (hallintosääntö 8 §). Sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

Asemakaavaluonnosta esitellään avoimessa yleisötilaisuudessa nähtävillölon aikana. Tilaisuuteen liittyvät tiedot ja kaava-aineisto lisätään asemakaavoituksen verkkosivuille osoitteeseen: <https://www3.jkl.fi/kaavoitus/kaava.php/id/1174>

Liitteet:

- asemakaavaluonnos
https://www2.jkl.fi/kaavakartat/30_014/30_014_kaavaluonnos_ltk1.pdf
- asemakaavan selostus
https://www2.jkl.fi/kaavakartat/30_014/30_014_selostus_ltk1.pdf

Toimialajohtaja Kantosen ehdotus

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

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Karltk 1.10.2024/182

Asian valmistelija Henriikka Keskinen, p. 050 4423 691

Kaavaluonnoksesta saatu palaute

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 26.3.-26.4.2024 välisen ajan. Sitä esiteltiin yleisötilaisuudessa 3.4.2024.

Kaavaluonnoksesta annettiin neljä lausuntoa ja kuusi mielipidettä. Lausunnon antoivat Alva-yhtiöt Oy, Alva Sähköverkko Oy, Keski-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ja Telia Finland Oyj. Alva Sähköverkko Oy:llä ja Telia Finland Oyj:llä ei ollut kaavaluonnoksesta huomautettavaa.

Lausunnoissa esille nostetut asiat:

- Alueelle on rakennettu uusi puhtaan veden paineenkorotusasema, joka korvaa nykyisen paineenkorotuspumppaamon.
- Ronsuntaipaleentien maantien hallinnollista muutosta kaduksi tulee edistää asemakaavamuutoksen yhteydessä.
- Kaava-aineistossa ei ole esitetty raporttia tai karttaa metsätiaishavainnoista.
- Haitalliseksi säädettyjen vieraslajien tilannetta ei ole selvitetty.
- Rakennus- ja käytönaikaiset hulevedet eivät saa vaarantaa alueen vesistöjen ja arvokkaiden pienvesikohteiden tilaa. Hulevesien hallintaratkaisujen mitoituksessa tulee huomioida kasvukauden ulkopuolisen valunnan lisääntyminen.

Mielipiteissä esille nostetut asiat:

- Luonnontilaisten ja muiden rakentamattomien alueiden käyttöönotto kaavoituksessa tulisi lopettaa ja pyrkiä muovaamaan jo käytössä olevia alueita asumisen tarpeisiin.
- Ilmastovaikutusten arviointia tulee täydentää ja esittää päästölaskenta.
- Alueen luontokartoitukset ja selvitykset ovat puutteelliset Vuorilammen osalta. Luontoarvoja tulee selvittää lisää liito-oravan ja viitasammakon osalta.
- On selvitettävä, miten luonnoksessa on kiinnitetty huomiota alueen käytön ekologiseen kestävyys, luonnonarvojen vaalimiseen ja viheryhteyksiin.
- Asukasmäärän kasvu vaarantaa Vuorilammen luontoarvot. Ympäristövaikutuksia tulee arvioida koko asemakaavan vaikutusalueella, huomioiden muun muassa sulamisvedet.
- Asuminen ja liikenne lisäävät meluhaittoja.
- Vuorilampi ja sen lähiympäristö pitäisi rauhoittaa rakentamiselta ja suunniteltu maankäyttö siirtää etelämmäksi.
- Alue on asukkailleen tärkeä virkistys- ja lähimetsä. Se sopisi paremmin suojeltavaksi kuin rakennettavaksi.
- Alueelle suunniteltu kokoojkatu pitäisi linjata Ronsuntaipaleentien kautta.
- Ylämyllyjärveltä Ladun majalle johtavalle ulkoilu- ja hiihtoreitille tulee löytää uusi linjaus, jonka lähtöpiste on lähellä nykyistä sijaintia.
- Ladun lähtöpaikan läheisyyteen tarvitaan yleinen pysäköintialue.

- Asemakaavaluonnoksen esitys suunnittelualan maankäytöstä on hyvä.

Luonnosvaiheen palautteesta ja vastineista on koottu erillinen yhteenveto, joka on asian liitteenä.

Asemakaavan laajennus- ja muutosehdotus

Asemakaavaehdotus on kaavaratkaisultaan kaavaluonnoksen mukainen.

Saadun palautteen ja tarkentuneen suunnittelun perusteella muutosehdotukseen on tehty seuraavia muutoksia:

- Toteutettavuutta on parannettu poistamalla kaksi tonttia ja jyvittämällä niiden alat korttelialueiden muille tonteille. Omakotitonttien lukumäärä on muutoksen jälkeen 17 kpl
- Rinteeseen sijoittuvien rakennusalojen kerroslukumerkintää, rakennusoikeutta ja rakentamistapaa on tarkistettu.
- Rakennusoikeutta on lisätty yhteensä 150 kerrosalaneliometriä
- Kortteleiden istutettavien alueiden laajuutta on kasvatettu.
- Julkisivumateriaaleja ja väritystä koskevat kaavamääräykset on lisätty.
- Kotkansiiventien ja Hiirenportaantien tonttikatujen kääntöpaikkojen mitoitus on tarkistettu. Hiirenportaantien kääntöpaikalle on lisätty tilavaraus yleiselle pysäköinnille.
- s-1-alueisiin on lisätty suunnittelualan pohjoisosassa oleva lähde suojavyöhykkeeseen.

Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan merkittävä, ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto (hallintosääntö 8 §). Sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

Kaavaan liittyvää aineistoa on nähtävillä kaavoituksen verkkosivuilla osoitteessa <https://www3.jkl.fi/kaavoitus/kaava.php/id/1174>

Liitteet:

- asemakaavan laajennus- ja muutosehdotus (kaavakartta) https://www2.jkl.fi/kaavakartat/30_014/30_014_kaavaehdotus_ltk2.pdf
- asemakaavan selostus https://www2.jkl.fi/kaavakartat/30_014/30_014_selostus_ltk2.pdf
- yhteenveto luonnosvaiheen palautteesta ja kaavoittajan vastineet https://www2.jkl.fi/kaavakartat/30_014/30_014_palaute_ltk2.pdf
- alkuperäiset luonnosvaiheen lausunnot (joissa on ollut huomautettavaa)
- alkuperäiset luonnosvaiheen mielipiteet (jakelu kokoukseen osallistuville, sisältää henkilötietoja)

Toimialajohtaja Kantosen ehdotus

Kaupunkirakennelautakunta

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

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Karltk 17.12.2024/235

Asian valmistelija Henriikka Keskinen, p. 050 442 3691

Kaavaehdotuksesta saatu palaute

Asemakaavaehdotus oli nähtävänä 15.10.-14.11.2024, jona aikana annettiin yksi lausunto ja kaksi muistutusta. Lausunnon antoi DNA Tower Finland Oy.

Muistutuksen antoivat Suomen luonnonsuojeluliiton Jyväskylän seudun yhdistys (JYSY) ja yksityishenkilö.

Lausunnossa esille nostetut asiat

Ylämyllyjärven II ja Kauramäen II -kaava-alueiden välille tarvitaan mobiilitukiasema. Aluevaraus tulee huomioida asemakaavoituksessa.

Muistutuksissa esille nostetut asiat

Luonnontilaisten ja muiden rakentamattomien alueiden käyttöönotto kaavoituksessa tulisi lopettaa ja pyrkiä muovaamaan jo käytössä olevia alueita asumisen tarpeisiin.

Ilmastovaikutusten arviointia tulee täydentää ja esittää päästölaskenta.

On selvítettävä, miten luonnoksessa on kiinnitetty huomiota alueen käytön ekologiseen kestävyyteen, luonnonarvojen vaalimiseen ja viheryhteyksiin.

Ylämyllyjärveltä Ladun majalle johtavalle ulkoilu- ja hiihtoreitti tulee säästää tai sille tulee löytää uusi linjaus, jonka lähtöpiste on lähellä nykyistä sijaintia.

Ehdotusvaiheen palautteesta ja vastineista on koottu erillinen yhteenveto, joka on asian liitteenä.

Asemakaavan laajennus- ja muutosehdotus

Asemakaava-aineistoa on tarkistettu tai täydennetty ehdotusvaiheen jälkeen seuraavasti:

Katualueella olevan sillalle varatun alueen osan mittoja on laajennettu.

Huhtalammentien eteläpuolella olevaa s-1 -aluetta on supistettu sillan rakenteiden sovittamiseksi katualueen ja s-1 -alueen välille.

Asemakaavan selostuksen ilmastovaikutusten arviointia on täydennetty esittämällä luonnosvaiheen ja hyväksymisvaiheen päästölaskennat.

Asemakaavaan tehdyt muutokset ovat vaikutuksiltaan vähäisiä ja asemakaavan toteutusta tarkentavia. Muutokset eivät edellytä asemakaavaehdotuksen uudelleen nähtäville asettamista.

Asemakaavan laajennus ja muutos on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto (hallintosääntö 8 §). Sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

Kaavaan liittyvää aineistoa on nähtävänä asemakaavoituksen verkkosivuilla osoitteessa <https://www3.jkl.fi/kaavoitus/kaava.php/id/1174>

Liitteet:

- asemakaavan laajennus- ja muutosehdotus (tarkistettu 2.12.2024)
https://www2.jkl.fi/kaavakartat/30_014/30_014_kaavaehdotus_ltk3.pdf
- asemakaavan selostus liitteineen
https://www2.jkl.fi/kaavakartat/30_014/30_014_selostus_liitteineen_ltk3.pdf
- yhteenveto ehdotusvaiheen palautteesta ja kaavoittajan vastineet
https://www2.jkl.fi/kaavakartat/30_014/30_014_palaute_ltk3.pdf
- alkuperäiset ehdotusvaiheen lausunnot (joissa on ollut huomautettavaa)
- alkuperäinen ehdotusvaiheen muistutus (jakelu kokoukseen osallistuville, sisältää henkilötietoja)

Toimialajohtaja Kantosen ehdotus

Kaupunkirakennelautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että asemakaavan laajennus- ja muutosehdotus hyväksytään 2.12.2024 tarkistetussa muodossa sekä siihen liittyvä sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.