

236 Haapaniemen Ristonmäen asemakaavan muutos ja laajennus sekä tonttijaon hyväksyminen asemakaavan yhteydessä

D/637/10.02.03.01/2023

Aikaisemmat Kaupunkirakennelautakunta 6.2.2024/24
käsittelyt Kaupunkirakennelautakunta 18.6.2024/132

Asian valmistelija Pekka Lassila puh. 040 623 6603

Asemakaavan muutos koskee 68. kaupunginosan korttelia 29. Asemakaavan laajennus koskee 68. kaupunginosan asemakaavaa.

Alue sijaitsee Haapaniemen Ristonmäessä. Asemakaavan laatimiseen on ryhdytty Jyväskylän kaupungin aloitteesta ja se on kaavoitusohjelman mukainen. Koko alue on Jyväskylän kaupungin omistuksessa. Kaavamutoksen ja laajennuksen tavoitteena on kaupunkikuvallisesti laadukkaasti omakotitaloalueen rakentaminen Ristonmäen alueelle siten, että alueen virkistyskäyttömahdollisuudet säilyvät.

Lähtökohdat

Suunnittelualue sijoittuu Haapaniemen Ristonmäkeen Haapaniementien länsipuolelle. Rakentamattoman alueen pinta-ala on noin seitsemän hehtaaria. Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on osin asumispalvelurakennusten korttelialuetta (YSO-2). Tontilla on rakennusoikeutta 7700 kerrosalaneliömetriä. Osin alue on kaavoittamatonta.

Suunnittelualue kuuluu Jyväskylän yleiskaavassa kestävän liikkumisen taajamaan ja toissijaiseen rakentamisen kohdentamisvyöhykkeeseen, jolla ympäristönsä sopiva täydennysrakentaminen ja uudisrakentaminen on suotavaa. Ristonmäki on yleiskaavan Kivat naapurit-selvityksen kohdealue.

Alueelle vuonna 2021 tehdyn luontoselvityksen mukaan alueella ei ole erityisiä luontoarvoja.

Asemakaavan muutos- ja laajennusluonnos

Kaavaluonnoksessa on 28 omakotitalotonttia (AO) uuden tonttikadun (Siirtolohkareentie) varressa. Jokaiselle tontille on merkitty rakennusoikeutta 200 kerrosalaneliömetriä, jolloin rakennusoikeutta on yhteensä 5600 kerrosalaneliömetriä. Rakennusoikeuden määrä vähenee voimassa olevaan kaavaan verrattuna.

Rakentaminen sijoittuu rinteeseen alaosaan, jolloin alueelle jää kaikkien käyttöön suuri yhtenäinen lähivirkistysalue.

Kaavassa annetaan määräyksiä hulevesienkäsittelystä, piha-alueiden rakentamisesta ja rakennusten arkkitehtuurista. Tonteille voi rakentaa yksikaksikerroksisia puurakenteisia ja puuverhottuja omakotitaloja.

Tonteille ja rakennuksiin saa asentaa aurinkoenergian hyödyntämiseen tarkoitettuja rakenteita ja laitteita. Rakennusten harjasuunta on määrätty siten, että lappeiden suuntaus on pääosin etelä-lounaaseen, jotta aurinkoenergiaa pystytään hyödyntämään tehokkaasti. Samalla syntyy yhtenäistä ja ryhdikästä kaupunkikuvaa.

Asemakaava on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto (hallintosääntö 8 §). Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

Kaavaan liittyvää aineistoa on nähtävillä kaavoituksen verkkosivuilla osoitteessa <https://www3.jkl.fi/kaavoitus/kaava.php/id/1161>

Liitteet:

- asemakaavan muutosluonnos (kartta)
https://www2.jkl.fi/kaavakartat/68_046/68_046_kaavaluonnos_ltk1.pdf
- asemakaavan selostus
https://www2.jkl.fi/kaavakartat/68_046/68_046_selostus_ltk1.pdf

Toimialajohtaja Kantosen ehdotus

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

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Karltk 18.6.2024/132

Asian valmistelija Pekka Lassila, puh. 040 623 6603

Kaavaluonnoksesta saatu palaute

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 16.2.-18.3.2024 välisen ajan. Nähtävillä olosta tiedotettiin sanomalehti Keskisuomalaisessa sekä osallisille lähetetyillä kirjeillä. Luonnosvaiheen yleisötilaisuus järjestettiin 21.2.2024 Teams-kokouksena. Tilaisuuteen osallistui noin 10 henkilöä.

Kaavaluonnoksesta annettiin nähtävilläolon aikana neljä lausuntoa ja neljä mielipidettä. Lausunnon antoivat Alva-yhtiöt Oy / Vesi, DNA Tower Oy, Keski-Suomen ELY-keskus ja Telia Finland Oy. Mielipiteen esitti neljä yksityishenkilöä. Kaavaluonnoksesta jätettiin myös 182 henkilön allekirjoittama adressi.

Lausunnoissa esille nostetut asiat:

- Alueelta aiemmin tehty liito-oravahavainto tulee tarkistaa ja varmistaa, ettei alueella ole liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkaa.

- Matkapuhelinmastolle on osoitettava paikka.

Mielipiteissä esille nostetut asiat:

- Metsä tulisi säilyttää virkistyskäytössä.
- Alueelle ei tule osoittaa rakentamista.
- Nykyinen palvelurakentamisen kaava tulisi säilyttää asuinrakentamisen sijaan.
- Rakentamisella on vaikutuksia alueen liikenneturvallisuuteen.

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

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutosehdotus on kaavaratkaisultaan kaavaluonnoksen mukainen. Saadun palautteen ja tarkentuneen suunnittelun johdosta asemakaavan muutosehdotukseen on tehty seuraavanlaisia muutoksia luonnosvaiheen jälkeen:

- Suunnittelualueelta on vähennetty pientalotonttien määrää luonnosvaiheen 28:sta 19 tonttiin.
- Virkistyskäytön parantamiseksi kortteleiden väleihin on jätetty viheryhteydet.
- Tonttikokoa on kasvatettu luonnosvaiheen 700 m²:stä 1000–1200 m²:iin.

Asemakaavan muutosehdotus pidetään julkisesti nähtävillä 30 päivää. Asemakaavan laajennus- ja muutos on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto (hallintosääntö 8 §). Asemakaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako.

Kaavaan liittyvää aineistoa on nähtävillä kaavoituksen verkkosivuilla osoitteessa: <https://www3.jkl.fi/kaavoitus/kaava.php/id/1161>

Liitteet:

- asemakaavaehdotus (kartta)
https://www2.jkl.fi/kaavakartat/68_046/68_046_kaavaehdotus_ltk2.pdf
- asemakaavan havainnekuvat
https://www2.jkl.fi/kaavakartat/68_046/68_046_havainnekuva_ltk2.pdf
- asemakaavan selostus
https://www2.jkl.fi/kaavakartat/68_046/68_046_selostus_ltk2.pdf
- yhteenveto luonnosvaiheen palautteesta ja vastineet niihin
https://www2.jkl.fi/kaavakartat/68_046/68_046_kooste_palautteesta_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 maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä -asetuksen 27 §:n säännösten mukaisesti julkisesti nähtäville

- pyytää asemakaavaehdotuksesta tarvittavat viranomaislausunnot
- päättää, että mikäli muistutuksia ei jätetä, eivätkä asemakaavan laajennus- ja muutosehdotukseen tehdyt muutokset edellytä maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:n mukaista uudelleen nähtäville asettamista, esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että asemakaavan laajennus- ja muutosehdotus hyväksytään.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Karltk 17.12.2024/236

Asian valmistelija Pekka Lassila, puh. 040 623 6603

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatu palaute

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävänä 28.6.-12.8.2024 välisen ajan. Nähtävänäolon aikana asemakaavan muutosehdotuksesta annettiin yksi muistutus ja yksi lausunto. Lausunnon antoi Järvi-Suomen Energia Oy ja muistutuksen antoivat kaksi yksityishenkilöä yhteisesti.

Lausunnossa esille nostetut asiat:

- Riittävät suojaetäisyydet voimalinjaan tulee huomioida.

Muistutuksessa esille nostetut asiat:

- Pyörätie on osoitettu osittain yksityisen omistamalle maalle. Pyörätielle tulee suunnitella uusi reitti.

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

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutosehdotukseen on tehty julkisen nähtävänäolon jälkeen seuraavat muutokset:

- Siirtolohkareentieltä Haapaniementielle osoitettua jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katua (pp) on suunniteltu tarkemmin. Katualuetta on laajennettu siten, että katu mahtuu rakenteineen aluevarauksen sisään.
- Katualueen muutoksen vuoksi myös kaava-alue on laajennettu vähäisesti (n. 120 m²).

Asemakaavan 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 §). Asemakaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako.

Kaavaan liittyvää aineistoa on nähtävillä kaavoituksen verkkosivuilla osoitteessa:
<https://www3.jkl.fi/kaavoitus/kaava.php/id/1161>

Liitteet:

- asemakaavan laajennus- ja muutosehdotus (tarkistettu 3.12.2024)
https://www2.jkl.fi/kaavakartat/68_046/68_046_kaavaehdotus_ltk3.pdf
- asemakaavan selostus liitteineen
https://www2.jkl.fi/kaavakartat/68_046/68_046_selostus_liitteineen_ltk3.pdf
- yhteenveto ehdotusvaiheen palautteesta ja vastineet niihin
https://www2.jkl.fi/kaavakartat/68_046/68_046_palaute_ltk3.pdf
- alkuperäinen ehdotusvaiheen lausunto (jossa 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 3.12.2024 tarkistetussa muodossa sekä asemakaavaan liittyvä sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.