

Lehtisaaren Kouluranta

Asemakaavaselostus
Kaavatunnus 32:006

8.1.2025

JYVÄSKYLÄ



SISÄLLYSLUETTELO

1	TIIVISTELMÄ	3
1.1	Kaava-alue.....	3
1.2	Tiivistelmä asemakaavasta.....	3
1.3	Kaavaprosessin vaiheet.....	4
1.4	Yhteystiedot	5
2	TAVOITTEET	5
2.1	Suunnittelun tarve ja käynnistäminen.....	5
2.2	Tavoitteet	5
3	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Selvitys suunnittelualan oloista.....	6
3.2	Suunnittelutilanne	20
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	25
4.1	Aloitusvaihe	25
4.2	Luonnosvaihe	26
4.3	Ehdotusvaihe	30
4.4	Hyväksymisvaihe	33
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	33
5.1	Kaavaratkaisun yleiskuvaus	33
5.2	Aluevaraukset	34
5.3	Kaavaratkaisun perustelut	37
5.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset	38
5.5	Vaikutusten arviointi.....	41
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	47
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	47
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	47
6.3	Toteutuksen seuranta	47

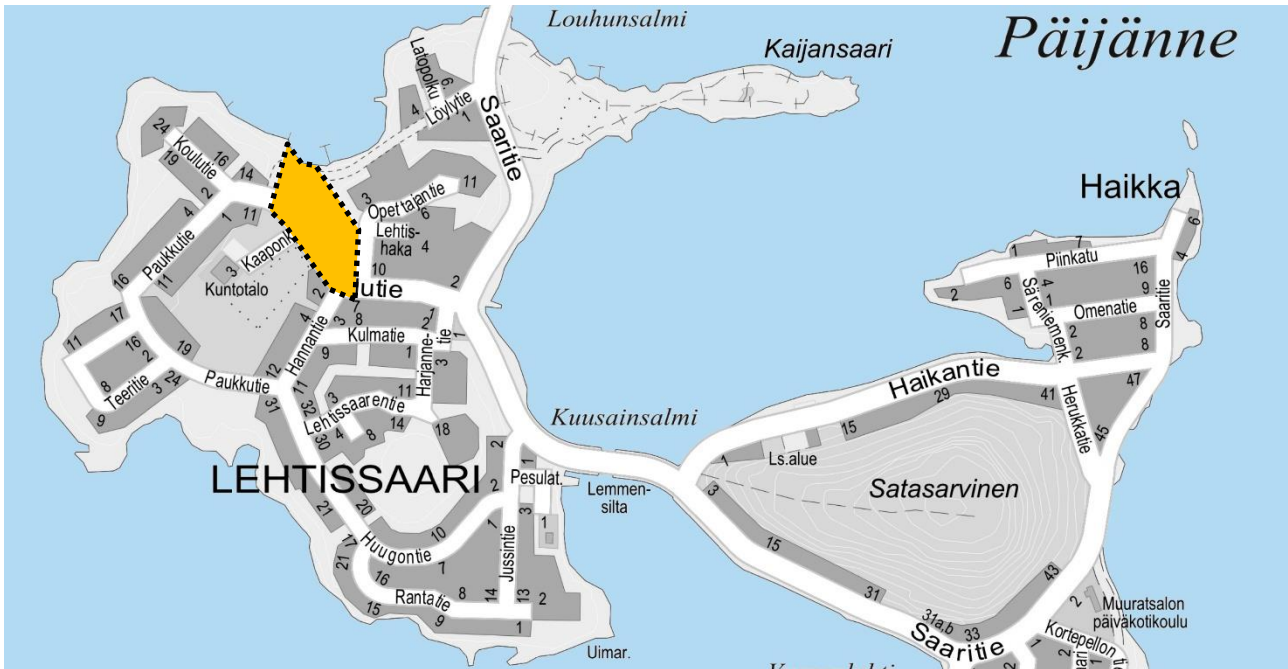
LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- 1) osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 2) asemakaavan muutosehdotus, pienennös
- 3) asemakaavan havainnekuva
- 4) rakentamistapaohje
- 5) yhteenveto luonnosvaiheen palautteesta ja vastineet
- 6) yhteenveto ehdotusvaiheen palautteesta ja vastineet
- 7) tonttijakokartta
- 8) asemakaavan seurantalomake

Kaavan selvitykset on lueteltu kappaleessa 3.2 suunnittelutilanne. Lähtöaineistoon ja tehtyihin selvityksiin/suunnitelmiin on mahdollisuus tutustua asemakaavoituksessa.

1 Tiivistelmä

1.1 Kaava-alue



Suunnittelualue on rajattu kuvaan viitteellisesti.

Asemakaavan muutos koskee 32. kaupunginosan korttelia 15 sekä katu- ja virkistysaluetta

Asemakaavan muutoksella muodostuu 32. kaupunginosan korttelin 15 tontit 2–10 sekä katu- ja virkistysaluealuetta

Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä

1.2 Tiivistelmä asemakaavasta

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on tutkia alueen maankäytölliset mahdollisuudet aikaisemman koulutoiminnan päätyttyä. Tarkoituksena on tutkia purkavan täydennysrakentamisen mahdollisuudet eli nykyisen rakennuskannan korvaaminen uudella. Tavoitteena on mahdollistaa alueen kaupunkirakenteeseen ja kaupunkikuvaan sekä rakennettuun kulttuuriympäristöön sopivaa pientalomoitoista täydennysrakentamista. Asemakaavamuutoksella määritellään rakentamisen määrä, sijainti ja rakentamistapa.

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan asumispainotteista täydennysrakentamista purettavien koulurakennusten paikalle. Alueelle muodostuu erillispientalojen (AO-1 ja AO-2) ja asuinrakennusten (A-1) korttelialueet, lähivirkistysaluetta (VL) sekä Koulutien katualuetta. Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 2740 kerrosalaneliömetriä. Rakennusoikeus tarkoittaa laskennallisesti asuntoja noin 50 asukkaalle, riippuen toteutettavasta asuntojakaumasta. Alueelle on osoitettu seitsemän erillispientalotonttia, yksi paritalotontti sekä yksi tontti, johon voi toteutua rivi- ja/tai pienkerrostaloja. Asemakaava mahdollistaa olemassa olevan entisen asuntolarakennuksen säilyttämisen osana aluekokonaisuutta.

Uudisrakentaminen tulee sovittaa lähiympäristön kaupunkirakenteeseen ja kaupunkikuvaan pienimittakaavaisella ja arkkitehtuuriltaan yhtenäisellä rakentamisella. Rakennusten tulee olla

harjakattoisia, julkisivuiltaa puuta ja piha-alueiltaan vehreitä. Alueen pohjoisosassa kasvavat suuret männyt on osoitettu säilytettäväksi. Lähivirkistysalueelle sijoittuu Rantamintun leikkipuisto.

Uudisrakentaminen edellyttää korttelissa olevan rakennuskannan purkamista. Kaavamuutoksella on merkittäviä vaikutuksia muun muassa kaupunkikuvaan, kaupunkirakenteeseen ja rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista asemakaavan tultua voimaan. Jyväskylän kaupungin viranomaiset valvovat rakentamisen toteutusta rakennuslupamenettelyn ja -valvonnan yhteydessä.



Ortokuva suunnittelualueesta ja lähiympäristöstä (2022)

1.3 Kaavaprosessin vaiheet

Aloitusvaihe

- Kaavoituksen aloittamisesta / vireilletulosta tiedotettiin sanomalehti Keskisuomalaisessa 14.6.2022.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) lähetettiin osallisille ja viranomaisille luonnosvaiheen nähtävilläolosta tiedottamisen yhteydessä.

Luonnosvaihe

- Asemakaavan muutosluonnos kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 18.6.2024.
- Asemakaavaluonnos MRA 30§:n mukaisesti nähtävillä 28.6.–16.8.2024 välisen ajan.
- Luonnosvaiheen asukastilaisuus järjestetään 8.8.2024.

Ehdotusvaihe

- Asemakaavan muutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 5.11.2024.
- Asemakaavan muutosehdotus MRL 65§:n mukaisesti nähtävillä 15.11.–16.12.2024.

Hyväksymisvaihe

- Asemakaavan muutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 21.1.2025.
- Asemakaavan muutosehdotus kaupunginhallituksen käsittelyssä 27.1.2025.
- Asemakaavan muutosehdotus hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa xx.xx.2025.

1.4 Yhteystiedot

Mauri Hähkiöniemi, Asemakaavasunnittelija

Jyväskylän kaupunki

Asemakaavoitus

Postiosoite: PL 233, 40101 Jyväskylä

Käyntiosoite: Hannikaisenkatu 17

Puh. 014 569 5034

Sähköpostiosoite: mauri.hahkioniemi@jyvaskyla.fi

2 Tavoitteet

2.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen

Asemakaavan laatiminen on käynnistynyt Jyväskylän kaupungin aloitteesta. Koulutoiminta on päätynyt rakennuksissa, jotka ovat olleet tyhjillään ja ilman uutta käyttötarkoitusta vuodesta 2021. Asemakaavan muutos on sisällytetty kaavoitusohjelmaan vuodesta 2021 lähtien.

Asemakaavan muutos edellyttää kokonaisvaltaista maankäytön suunnittelua, jolla ratkaistaan muun muassa rakentamisen määrä ja sijoittuminen, liikenteen toimivuus, kaupunkikuvan hallittu muutos ja rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilyminen.

Asemakaavan laatiminen on aloitettu keväällä 2022 ja kaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu sanomalehti Keski-suomalaisessa 14.6.2022 julkaistulla kuulutuksella.

2.2 Tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

- Tavoitteena on käytöstä poistuneen opetuspalveluille varatun alueen maankäytöllisten mahdollisuuksien tutkiminen.
- Tavoitteena on asumispainotteisen täydennysrakentamisen mahdollistaminen rakennetun yhdyskuntarakenteen äärelle hyödyntämään olemassa olevaa infrastruktuuria – yhdyskuntarakenteen tiivistäminen.

- Tavoitteena on rakennetun kulttuuriympäristön arvojen huomioon ottaminen – täydennysrakentamisen sovittaminen rakennettuun ympäristöön (korttelirakenne, korkeus, materiaalit, massan muoto ymv.).
- Tavoitteena on terveellisen, turvallisen ja viihtyisän asuinympäristö muodostaminen.

Suunnittelutilanteesta johtuvat tavoitteet

- Suunnittelualue on voimassa olevassa oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa kestävän liikkumisen taajamaa ja toissijaista täydennysrakentamisen kohdentamisaluetta, mikä asettaa selkeän tavoitteen täydennysrakentamisen mahdollisuuksien selvittämiseksi alueella.
- Suunnittelualueella ja sen välittömässä läheisyydessä on rakennetun kulttuuriympäristön arvoja; paikallisesti arvokas rakennuskokonaisuus ja säilytettävien arvoiset pientaloalueet. Arvot asettavat selkeän tavoitteen uuden rakentamisen sovittamisesta rakennettuun kulttuuriympäristöön siten, että rakentaminen ottaa huomioon alueeseen sitoutuneet arvot.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johtuvat tavoitteet

- Tavoitteena on laatia kaavaratkaisu, joka ottaa huomioon alueeseen kohdistuvat rakennetun kulttuuriympäristön arvot sovittaen uudisrakentaminen niihin.
- Suunnittelualueella sijaitsee käytöstä poistuneet paikallisesti arvokkaat koulurakennukset, joille ei ole kaupungilla käyttöä. Tavoitteena on rakennusten korvaaminen uudisrakentamisella.
- Suunnittelualue sijaitsee toteutetun infrastruktuurin äärellä, joten alueen täydennysrakentaminen on tavoitteellista.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Säynätsalon Lehtisaarella Koulutien ja Opettajantien rajaamalla alueella. Suunnittelualueella on aiemmin toiminut Lehtisaaren koulu. Suunnittelualueen lähiympäristö on rakennuskannaltaan ja kaupunkikuvaltaan yhtenäistä pien- ja rivitalovaltaista aluetta.

Suunnittelualue on lähes kokonaan rakennettua korttelialuetta rajautuen metsäisiin virkistysalueisiin. Tontilla sijaitsee kolme käytöstä poistunutta ja tyhjillään olevaa entistä koulurakennusta, jotka ovat valmistuneet 1950 ja 1960-luvulla. 1950-luvun rakennukset ovat kolme- ja neljäkerroksisia ja julkisivuiltaan vaaleaksi rapattuja. 1960-luvun rakennus on kaksikerroksinen ja julkisivuiltaan punatiilinen. Rakennukset muodostavat kaupunkikuvallisesti näkyvän kokonaisuuden Lehtisaarella. Suunnittelualueen pohjoispäässä sijaitsee Rantamintun leikkipuisto. Suuri osa suunnittelualueesta on rakennettua ja asfaltoitua piha-aluetta, alueella kasvaa myös varttunutta puustoa. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,8 hehtaaria.



Ilmakuva suunnittelualueesta ja lähiympäristöstä etelän suunnasta (5/2018)

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualueen lähiympäristön yhdyskuntarakenne on verrattain yhtenäinen. Suunnittelualueen länsi- ja eteläpuoli on pääosin jälleenrakennuskauden pientalovaltaista asuinalueetta ja pohjoispuoli matalaa rivi- ja kerrostalovaltaista asuinalueetta. Asuinkortteleiden väleihin ja rantavyöhykkeelle sijoittuvat yhtenäiset metsäiset viheralueet. Rakentaminen on mittakaavaltaan ja tehokkuudeltaan hyvin maltillista – suunnittelualueen koulurakennukset edustavat Lehtisaaren mittakaavallisesti suurinta rakennuskantaa. Kortteleihin sijoittuu varttunutta puustoa, joka antaa ympäröivien viheralueiden kanssa alueelle vehreän yleisilmeen. Nimensä mukaisesti Lehtisaari on saari, joten Päijänne ja vesi ovat läsnä kaikkialla ja antavat yhdyskuntarakenteelle leimallisen piirteen.



Ilmakuva suunnittelualueesta ja lähiympäristöstä etelän suunnasta (5/2018)



Rakeisuuskuva suunnittelualueen lähiympäristöstä

Kaupunkikuva

Suunnittelualue sijaitsee Säynätsalon Lehtisaarella, joka on kaupunkikuvaltaan verrattain yhtenäinen kokonaisuus. Erityisesti suunnittelualueen länsi- ja eteläpuoli muodostavat yhtenäisen jälleerakennuskauden pientaloalueen, jossa rakentamisen mittakaava ja materiaalit muodostavat kaupunkikuvallisesta ilmeestä yhtenäisen. Suunnittelualueen itä- ja pohjoispuolelle sijoittuu matalaa

rivi- ja kerrostalorakentamista, joka poikkeaa pientaloalueen mittakaavasta muun kuin korkeuden osalta.

Suunnittelualueella sijaitsevat entiset koulurakennukset muodostavat kaupunkikuvallisesti näkyvän kokonaisuuden Lehtisaaressa. Etenkin 1950-luvun kolme- ja neljäkerroksiset rapatut rakennukset ovat korkeutensa puolesta alueen maamerkkirakennuksia.



Ilmakuva suunnittelualueesta ja lähiympäristöstä pohjoisen suunnasta (8/2023)

Rakennuskanta

Suunnittelualueella sijaitsee käytöstä poistunut Lehtisaaren koulu, joka koostuu kolmesta 1950 ja 1960-lukuneesta rakennuksesta. 1950-luvulla on valmistunut kaksiosainen kolme-neljäkerroksinen koulurakennus sekä kaksi-kolmekerroksinen opettajien asuntolarakennus. 1960-luvulla on valmistunut kaksikerroksinen koulurakennus. Rakennukset ilmentävät edustavalla tavalla sotien jälkeisten vuosikymmenien koulurakentamista. Rakennuksilla on kulttuurihistoriallista merkitystä osana Säynätsalon kunnan ja Lehtisaaren alueen 1900-luvun kehityshistoriaa.

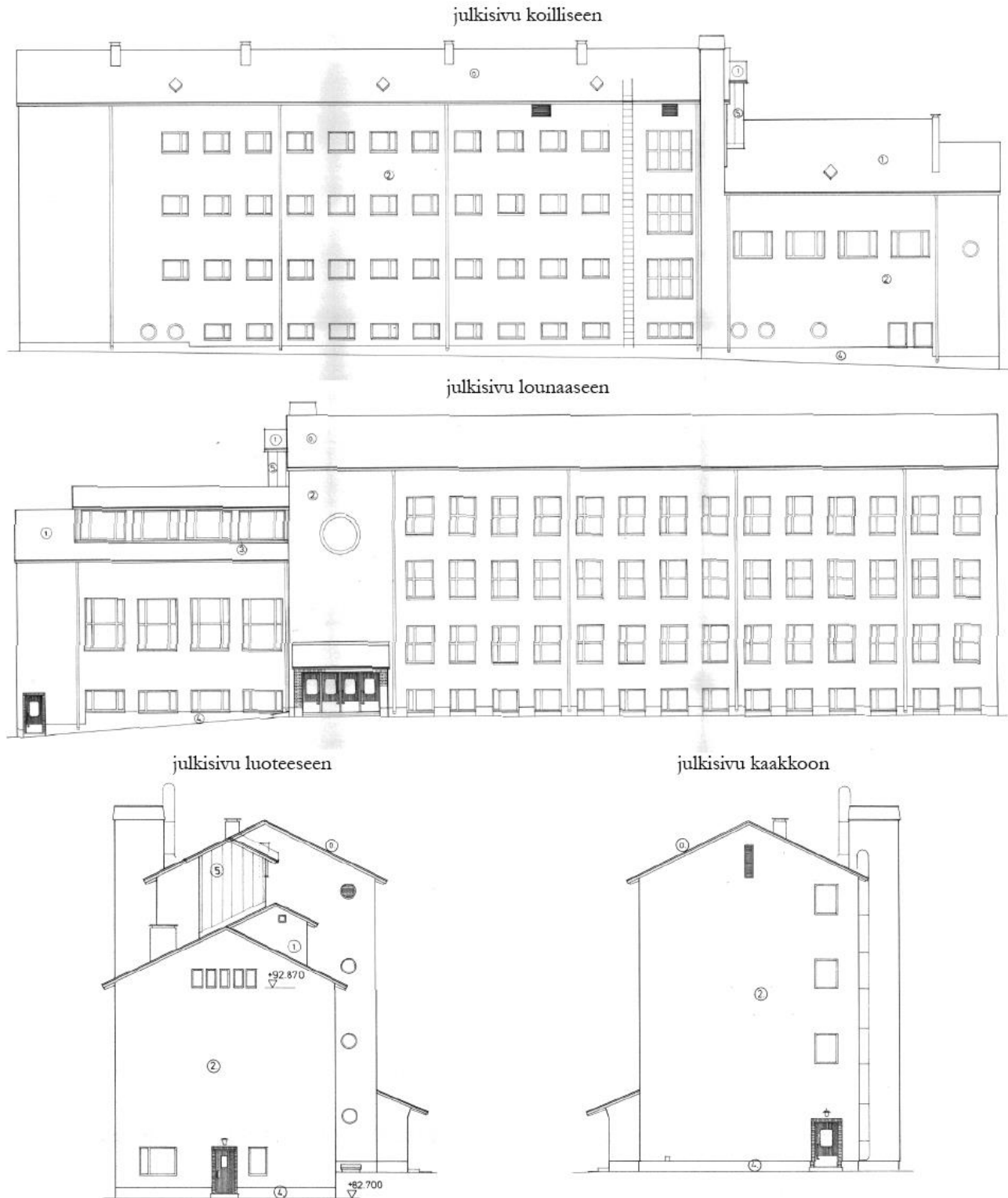


Ilmakuva suunnittelualan rakennuskannasta. 1. 1950 valmistunut opettajien asuntolarakennus, 2. 1950 valmistunut koulurakennus ja 3. 1964 valmistunut koulurakennus.

1950 valmistuneen koulurakennuksen on suunnitellut arkkitehti Seppo Hytönen, ja se sijaitsee tontin pohjoisreunalla Koulutien suuntaisesti. Rakennus on massoitteeltaan kaksiosainen. Nelikerroksinen rakennusosa on suurempi ja kolmikerroksinen osa pienempi. Ensimmäinen kerros (pohjakerros) sijoittuu osittain maan alle, ja sen alla sijaitsee erillinen kellarikerros. Rakennus on sivikäytävällinen ja rakennusosien väliin sijoittuu porrashuonetila. Rakennus on tiilirunkoinen ja julkisivuiltaan kellertävän harmaata terastirappausta. Rakennuksen julkisivuaukotus on toteutettu symmetrisenä, rakennusosien aukotus poikkeaa toisistaan tilojen käyttötarkoituksen vuoksi. Rakennuksessa on punainen konesaumattu harjakatto. Rakennuksessa on toteutunutta kerrosalaa 2369 k-m².



Kuvia 1950 valmistuneesta koulurakennuksesta. Vasemmalla julkisivu Koulutien suuntaan, keskellä pääsisäänkäynti ja oikealla pohjoispääty ja julkisivu koilliseen. (5/2024)



Julkisivukuvat 1950 valmistuneesta koulurakennuksesta.

1950 valmistuneen opettajien asuinkerrostalon on suunnitellut arkkitehti Seppo Hytönen, ja se sijaitsee 1950-luvun koulurakennuksen lounaispuolella Koulutien suuntaisesti. Rakennus on kolme-kerroksinen. Ensimmäinen kerros (pohjakerros) sijoittuu osittain maan alla. Rakennus on tiilirunkoinen ja julkisivuiltaan kellertävän harmaata terastirappausta. Rakennuksen julkisivuaukotus on toteutettu symmetrisenä. Koilliseen avautuvassa julkisivussa porrashuoneen aukotus on toteutettu pienillä symmetrisesti sijoitetuilla ikkuna-aukoilla. Koulutien puoleisella julkisivulla on toteutettu neljä parveketta sekä rakennuksen ulkopuoliset kierreportaat (toteutettu myöhemmin).

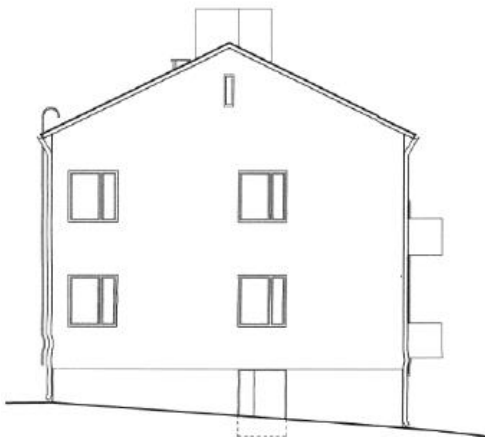
Rakennuksessa on punainen konesaumattu harjakatto. Rakennuksessa on toteutunutta kerrosalaa 449 k-m², ja pohjakerroksen (kellari) laajuus noin 172 m².

Rakennuksessa on alun perin sijainnut viisi asuinhuoneistoa koulun opettajille. 2000-luvulla rakennus muutettiin Lehtisaaren päiväkodin käyttöön. 2005 rakennus muutettiin ryhmäperhekodeksi. 2013 tiloja muutettiin koulukäyttöön sekä kouluterveydenhuollon tiloiksi.

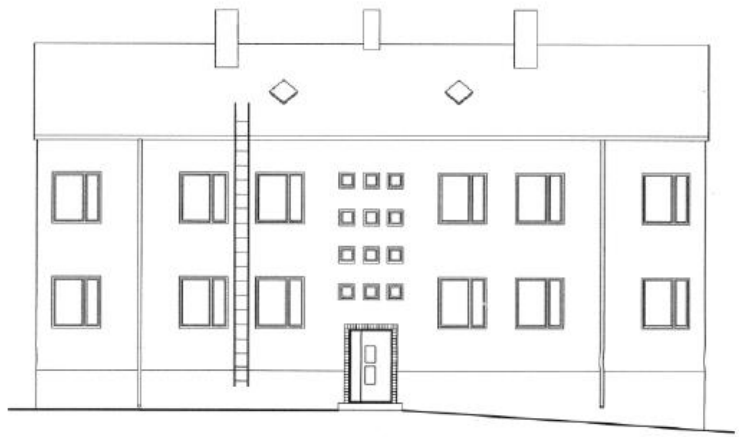


Kuvia 1950 valmistuneesta opettajien asuinkerrostalosta. Vasemmalla julkisivut koilliseen ja kaakkoon, keskellä Koulutien suuntaan ja oikealla julkisivu koilliseen. (5/2024)

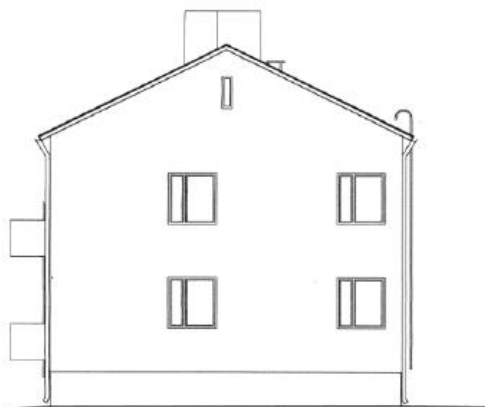
julkisivu luoteeseen



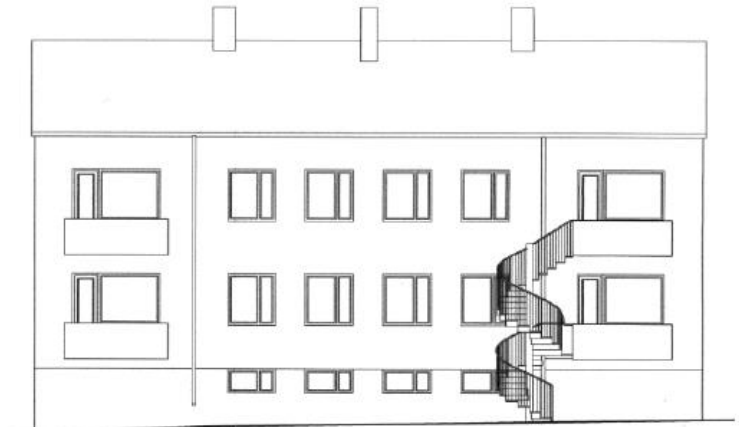
julkisivu koilliseen



julkisivu kaakkoon



julkisivu lounaaseen



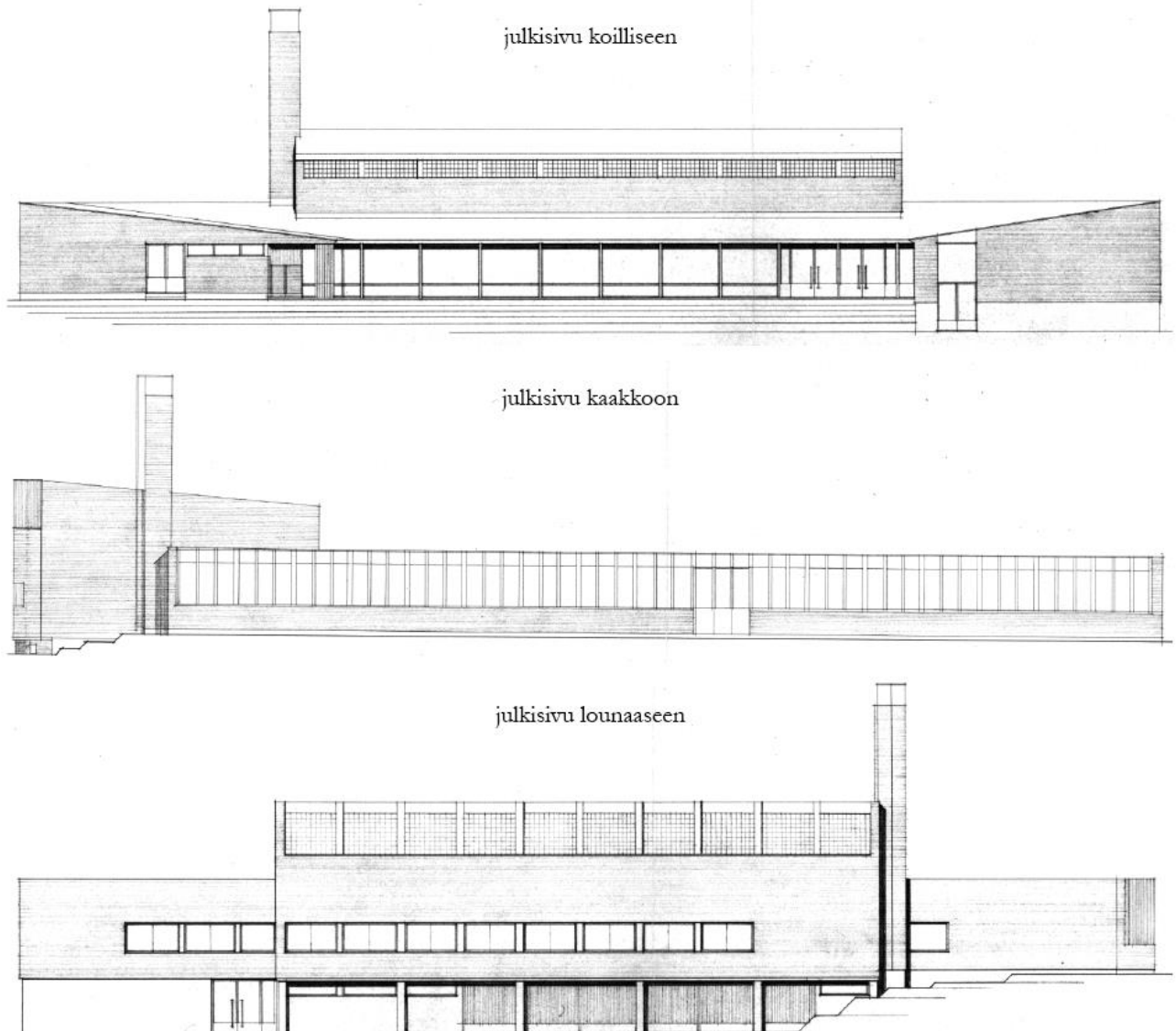
Julkisivukuvat 1950 valmistuneesta opettajien asuinkerrostalosta.

1964 valmistuneen koulurakennuksen on suunnitellut arkkitehti Laila Niemioja, ja se sijaitsee tontin kaakkoisosassa Koulutien ja Opettajantien kulmauksessa. Rakennus on pohjaltaan U-kirjaimen muotoinen, jolloin rakennuksen keskelle jää suojaisa sisäpiha. Rakennus on kaksikerroksinen.

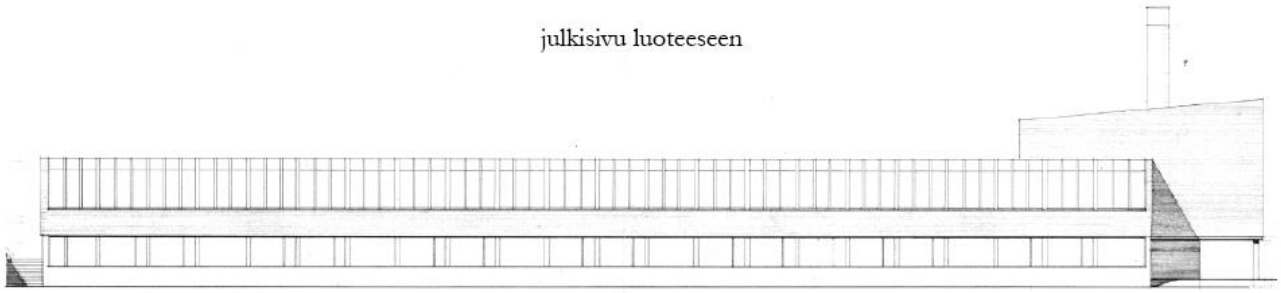
Rakennus perustuu sisäpihan puolelle sijoittuvaan sivukäytäväratkaisuun. Luokkatilat ovat rakennuksen siipiosissa ja keskelle sijoittuu liikunta- ja juhlasali. Rakennus on betonirunkoinen ja julkisivuiltaan puhtaaksimuurattua punatiiltä. Rakennuksen julkisivuaukotus on toteutettu nauhamaisena, jossa pitkillä sivuilla ikkunapintaa on laajalti. Sisäpihanpuolella sivukäytäväratkaisu muodostaa laista julkisivua. Rakennuksessa on tummanharmaa konesaumattu pulpettikatto. Rakennuksessa on toteutunutta kerrosalaa 2350 k-m², ja kellarin laajuus noin 280 m².



Kuvia 1964 valmistuneesta koulurakennuksesta. Vasemmalla julkisivu Koulutien ja Opettajantien risteyksen suuntaan, keskellä julkisivu sisäpihan suuntaan ja oikealla julkisivu koilliseen. (5/2024)



julkisivu luoteeseen



Julkisivukuvat 1964 valmistuneesta koulurakennuksesta.

Lähiympäristön rakennuskanta on kaupunkikuvalliselta ilmeeltään suhteellisen yhtenäistä. Suunnittelun alueen länsi- ja eteläpuoli on pääosin jälleenrakennuskauden (1940–1960-luvut) pientaloaluetta, joka perustuu yhtenäiseen harjakattoiseen, puolitoistakerroksiseen ja puurakenteiseen talotyyppiin. Suunnittelun alueen pohjois- ja itäpuolelle sijoittuu nuorempaa yksi-kaksikerroksista harjakattoista rivi- ja kerrostalorakentamista. Vanhimmat rivitaloista ovat valmistuneet 1960-luvulla, suurin osa 1980-luvulla ja nuorimmat 2018. Koulurakennusten lisäksi mittakaavaltaan muusta rakennuskannasta poikkeava rakennus on palloilukentän vieressä sijaitseva Kuntotalo, jossa on erilaisia liikuntatiloja.



Kuvia suunnittelun alueen lähiympäristön rakennuskannasta. Alueen länsi- ja eteläpuolella sijaitsee yhtenäisesti toteutuneita jälleenrakennuskauden pientaloja. (5/2024)



Kuvia suunnittelun alueen lähiympäristön rakennuskannasta. Alueen pohjois- ja itäpuolella sijaitsee eri ikäistä matalaa rivi- ja kerrostalorakentamista. (5/2024)



Suunnittelualueen länsipuolella palloilukentän vieressä sijaitsee 1984 valmistunut Kuntotalo, jossa on erilaisia liikuntatiloja (5/2024)

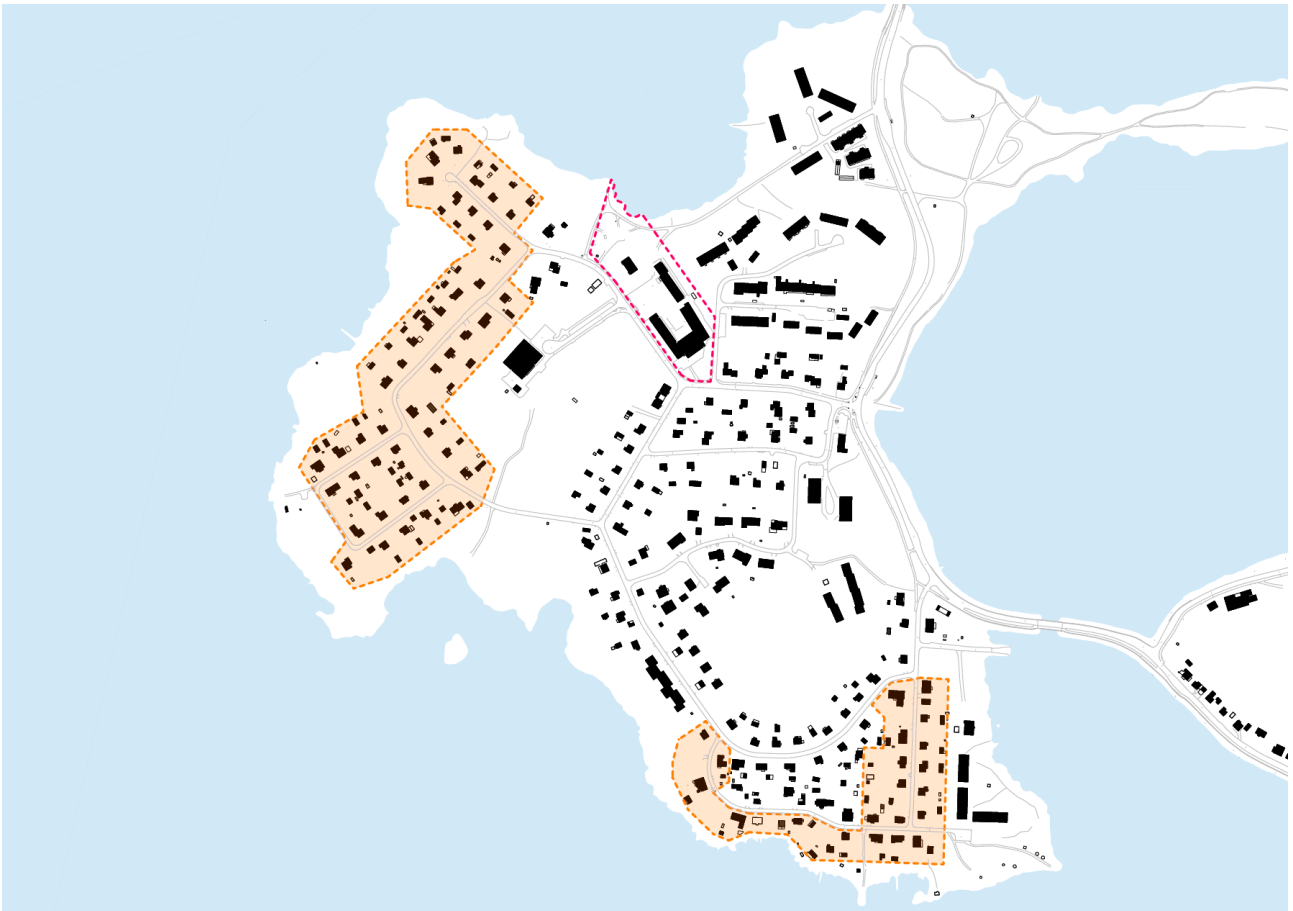
Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella sijaitsevalla Lehtisaaren koululla on kulttuurihistoriallista merkitystä osana Säynätsalon kunnan ja Lehtisaaren alueen 1900-luvun kehityshistoriaa. Rakennuskokonaisuus on yksi viimeisiä julkisivujen osalta alkuperäisasussaan säilyneitä 1950 ja 1960-luvun koulurakennuskokonaisuuksia Jyväskylässä. Lehtisaaren koulualue rakennuksineen on paikallisesti historiallisesti, arkkitehtonisesti ja maisemallisesti merkittävä.

Lehtisaaren koulun rakennukset ilmentävät edustavalla tavalla sotien jälkeisten vuosikymmenien koulurakentamisen kehityslinjoja. Rakennukset muodostavat tiiviin rakennuskokonaisuuden keskeiselle paikalle Lehtisaaressa. 1950-luvun rakennukset edustavat arkkitehtuuriltaan tyypillistä jälleenrakennuskauden jälkifunktionalismia. 1960-luvun koulurakennus on puolestaan edustava esimerkki 1960-luvun modernistisesta kouluarkkitehtuurista.

Lähiympäristön rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueen länsi- ja eteläpuolella oleva pientaloalue on osittain arvioitu säilytettävän arvoiseksi pientaloalueeksi (SÄILYKE). Lehtisaari kuuluu arvoluokkaan III, jossa on kaupunkihistoriallista maisema-arvoa, ja miljöö on melko hyvin säilynyt. Rakennuskantaa on kuitenkin uudistettu tai korjattu siten, että miljöön luonne on osin muuttunut.



Karttaan on merkitty oranssilla Lehtisaaren säilytettävän arvoiseksi arvioidut pientaloalueet ja punaisella katkoviivalla kaava-alue

Säilyke -raportin aluekuvauksessa Lehtisaaren asuinalueesta todetaan:

”Lehtisaaren maan omistanut Joh. Parviaisen tehtaat Oy tontitti saarta asuinkäyttöön vuodesta 1924 lähtien. Yhtiö perusti rintamamiestontteja saarelle pääasiassa 1940-luvulla. Myös suuri osa rakennustarvikkeista ja rakennuspiirustuksista tuli Parviaisen tehtaat Oy:ltä. Ruutukaavamainen tonttijako perustuu pääosin arkkitehtipariskunta Stigzeliuksen vuonna 1947 laatimaan rakennuskaavaan, joka on edelleen voimassa. Rannat on jätetty yleiseen käyttöön virkistysalueiksi. Lehtisaaren omakotialue oli rakennettu valmiiksi vuoteen 1960 mennessä. Myöhemmin alueelle on noussut uusia asuinalueita. Saaren vanhin rakennuskanta sijoittuu Rantatien, Jussintien, Huugontien ja Paukkutien varsille. Käytetyin rakennustyyppi on puolitoistakerroksinen rintamamiestalo, jossa alhaalla oli keittiö ja kaksi huonetta. Alkuperäiset katunäkymät ja rakennuskanta ovat melko säilyneitä, vaikka näkymää rikkovat muutamat 1970–2000-luvun rakennukset.”



Ilmakuva Lehtisaaren pientaloalueesta Teeritieltä (5/2018)

Säilyke -raportissa asemakaavan ajanmukaisuudesta sekä uhkista todetaan:

”Lehtisaaren asemakaavat ovat vanhentuneet ja uudistamistarve on ilmeinen. Asemakaavat ovat tulkinnallisesti väljiä. Todellisuudessa merkintä ei turvaa nykyisen rakennuskannan säilymistä. Asemakaavassa kattokaltevuus voitaisiin määrätä ja sallia kattomuodoksi vain harjakatto. Kaavalla voitaisiin myös ohjata piharakennusten kokoa ja sijoittumista tontille. Tonttien käyttöä tulisi miettiä tarkemmin rakennusalojen ja -oikeuksien osalta. Asemakaavalla tulisi tukea katutilan eheytymistä. Lehtisaaren alueen säilymisen uhkana ovat rakennusten remontit ja laajennukset, jotka rikkovat alueen idylliä ja mittakaavaa. Hallitsematon ja alueelle sopimaton päärakennusten ja piharakennusten rakentaminen heikentää alueen omaleimaisuutta.”

Keski-Suomen museo on tehnyt Lehtisaaren Säilyke-alueiden täydennysinventointia keväällä 2022. Suunnittelualueita lähempänä olevan eli länsipuoleisen alueen (Koulutie, Paukkutien, Teeritie) inventoinnin arviointiosuudessa todetaan:

”Lehtisaari kokonaisuudessaan on monella tapaa Säynätsalon tehdasyhdyskunnan sotien jälkeistenvuosikymmenten kehitystä kuvaava alue, joka kuvaa toisaalta jälleerakennuskauden kiihkeää asuntorakentamisen vaihetta ja toisaalta tehtaan asuttamistarpeita. Lehtisaareen muodostui 1940–1950-lukujen aikana oma asuinyhteisönsä, johon asuinrakentamisen lisäksi syntyi monenlaisia palveluita, kuten yleinen sauna, pesula, koulu ja useita elintarvikemyymälöitä.

Lehtisaaren säilykealueista läntisempi, Koulutien, Paukkutien ja Teeritien kokonaisuus on syntynyt Stigzeliuksen arkkitehtipariskunnan vuonna 1947 laatiman rakennuskaavan alueelle, joka säilykealueenosalta pitkälti myös toteutunut kaavan mukaisesti. Alueen keskeisiä ominaispiirteitä ovat puolitoistakerroksiset, satulakattoiset jälleerakennuskauden tyyppitalot, jotka sijoittuvat harjasuuntakatulinjaa mukaillen Teeritien eteläpuolella rannan läheisyydessä olevia taloja lukuun ottamatta.

Pihapiireissä ominaista on talousrakennuksien sijoittuminen tontin takaosaan, puutarhamainen ja vehreäpihaympäristö ja pihoja rajaavat pensasaidat. Alueen yhtenäisyyttä heikentäviä tekijöitä ovat olleet vaihtelevasti toteutetut laajennukset, jotka

etenkin Paukkutien luoteispuolen rakennuksissa ovat melko suurikokoisia sekä julkisivuihin kohdistuneet muuttavat korjaukset, esimerkiksi ikkunamuutokset tai julkisivumateriaalien vaihtaminen alkuperäisestä poikkeavaan. Koulutien ja Teeritien varsien ympäristö on säilynyt rakennuskannaltaan yhtenäisempänä ja pihaympäristöiltään ehyempinä, Paukkutiellä miljöö on hajanaisempi.

Koulutien ja Teeritien ympäristö on sekä rakennuskannaltaan että pihaympäristöiltään säilynyt suhteellisen yhtenäisenä ja harmonisena. Paukkutien luoteispuoli on luonteeltaan hajanaisempaa.”

Asuminen ja sosiaalinen ympäristö

Suunnittelualueen lähiympäristössä eli Lehtisaarella (4/2024) asukkaista lapsia ja nuoria on (0–19-vuotta) noin 88, työkäisiä (20–64-vuotta) noin 325 ja eläkeläisiä (yli 65-vuotta) noin 183. Lehtisaaren kokonaisasukasmäärä on noin 596, josta lasten osuus on noin 15 prosenttia, työkäisten osuus noin 55 prosenttia ja eläkeläisten osuus noin 31 prosenttia.

Suunnittelualue sijaitsee Säynätsalon Lehtisaarella, joka on asuinpien- ja rivitalovaltaista aluetta.

Palvelut

Suunnittelualue tukeutuu lähiympäristön eli Säynätsalon alueen palveluihin.

Liikenne

Ajoyhteys suunnittelualueelle on Koulutieltä, joka yhtyy hieman idempänä Saaritiehen. Saaritie on Säynätsalon runkotie ja Koulutie Lehtisaaren kokoojakatu.



Kuvia suunnittelualueen lähialueen liikenneympäristöstä, vasemmalla Saaritie etelästä kohti Koulutien risteystä, keskellä Koulutie kohti pohjoista ja oikealla Opettajantie kohti Koulutien risteystä (5/2024)



Kuvia suunnittelualueen lähialueen liikenneympäristöstä, vasemmalla Koulurakennuksen takana kulkeva huoltotie kohti Opettajankatua, keskellä sama huoltotie Opettajantieltä kohti pohjoista ja oikealla rannassa kulkeva kevyen liikenteen reitti kohti Rantamintun leikkipuistoa (5/2024)

Pysäköinti on toteutettu suunnittelualueen eteläosaan. Pysäköintialueella on 15 autopaikkaa ja liittymä on toteutettu Koulutieltä.

Suunnittelualue sijaitsee Säynätsalossa noin 13 kilometrin etäisyydellä Jyväskylän keskustasta. Joukkoliikenteen palvelut ovat tyydyttävät – linja-autoja kulkee keskustan suuntaan yksi/tunti joka päivä. Arkisin kulkee myös lisävuoroja aamuisin ja iltapäivisin. Lisäksi Säynätsalon pääsaarelle kulkee linja-autoja kerran tunnissa, mutta liityntämatkaa kertyy reilu kilometri. Lähimmät joukkoliikenteen pysäkit sijaitsevat Saaritien varressa. Suunnittelualueelta on hyvät kevyen liikenteen yhteydet joka suuntaan, ja ne liittyvät jouhevasti ympäristön muuhun kevyen liikenteen reittiverkoston.

Tekninen huolto ja erityistoiminnot

Suunnittelualueelle ja sen lähiympäristöön on toteutettu kattavasti kunnallisteknistä verkostoa (kaukolämpö, vesi- ja viemäriverkosto, sähkö- ja teleliikennekaapeleita jne.). Suunnittelualueen halki kulkee koulurakennusten pohjois- ja eteläpuolitse vesi- ja viemäriinjat. Suunnittelualueen itäosassa koulurakennuksen ja virkistysalueen välissä kulkee myös kaukolämpölinja. Suunnittelualueen eteläosassa kulkee myös teleliikennekaapeleita.

3.1.3 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on suurelta osin rakennettua tonttia ja virkistysaluetta, eikä siellä sijaitse luonnontilaista ympäristöä. Tontilla kasvaa varttunutta puustoa alueen etelä-, pohjois- ja itäosassa. Alueen pohjoisosassa 1950-luvulla valmistuneiden koulurakennusten välissä kasvaa näyttävä rykelmä vanhoja mäntyjä. Alueella kasvaa mäntyjen lisäksi myös varttunutta lehtipuustoa (koivu ja haapa) sekä koulun sisäpihalla muutama kuusi. Alueella on myös hoidettuja nurmialueita sekä vähäisessä määrin pensaskasvillisuutta. Alueella ei ole todettavia luontoarvoja. Suunnittelualue rajautuu pohjois- ja itäpuolella metsäiseen virkistysalueeseen.



Kuvia suunnittelualueen kasvillisuudesta. Vasemmalla Koulutien varsi, keskellä 1964 valmistuneen koulurakennuksen sisäpiha ja oikealla suunnittelualueen eteläpää. (5/2024)



Kuvia suunnittelualueen pohjoisosassa kasvavasta varttuneiden mäntyjen rykelmästä, joka muodostaa maihemallisesti näkyvän elementin. (5/2024)

Suunnittelualueen lähiympäristössä asuinkortteleiden väleissä on pienempiä metsäisiä viheralueita. Suunnittelualueella alueen pohjoispäässä sijaitsee Rantamintun leikkipuisto, jossa on monipuolisesti erilaisia leikki- ja kuntoiluvälineitä. Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee Lehtisaaren pallokenttä ja luistelukaukalo.



Kuvia Rantamintun leikkipuistosta (5/2024)

Suunnittelualue on maastonmuodoiltaan suhteellisen tasainen. Alin kohta alueen pohjoispäässä on noin +80.0 mpy ja ylin kohta alueen itäosassa noin +85.1 mpy.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue (tontti 32-15-1, katualue ja virkistysalue) on kokonaisuudessaan Jyväskylän kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet (VAT)

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen, joista tavoitteet 1, 3 ja 4 ovat tämän kaavahankkeen kannalta oleelliset:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Suunnittelualue sijaitsee yhdyskuntarakenteessa siten, että alueelle on mahdollista luoda edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskunnalle, joka tukeutuu olemassa olevaan rakenteeseen vahvistaen sen eheyttä. Alue on myös joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa. Yhdyskuntarakenteen eheyttämisellä on suuri merkitys ilmastonmuutoksen hillitsemisen sekä yhdyskuntien toimivuuden ja taloudellisuuden kannalta.

2. Tehokas liikennejärjestelmä

3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Suunnittelualueella on syytä varautua sään ääri-ilmiöihin, tulviin ja ilmastonmuutoksen vaikutuksiin.

4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Suunnittelualue on osa maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä ja kaavaratkaisussa tulee huolehtia kulttuuriympäristön arvojen turvaamisesta.

Kulttuuriympäristöjen kestävä käyttö toteutuu turvaamalla niiden alueellinen monimuotoisuus ja ajallinen kerroksellisuus. Rakennetun ympäristön laadukkaalla kehittämisellä voidaan edistää kulttuuriympäristön monimuotoisuutta ja ajallista kerroksellisuutta.

5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Maakuntakaava

Alueella on voimassa maakuntavaltuuston 1.12.2017 hyväksymä Keski-Suomen maakuntakaava, joka on tullut voimaan 26.1.2018.

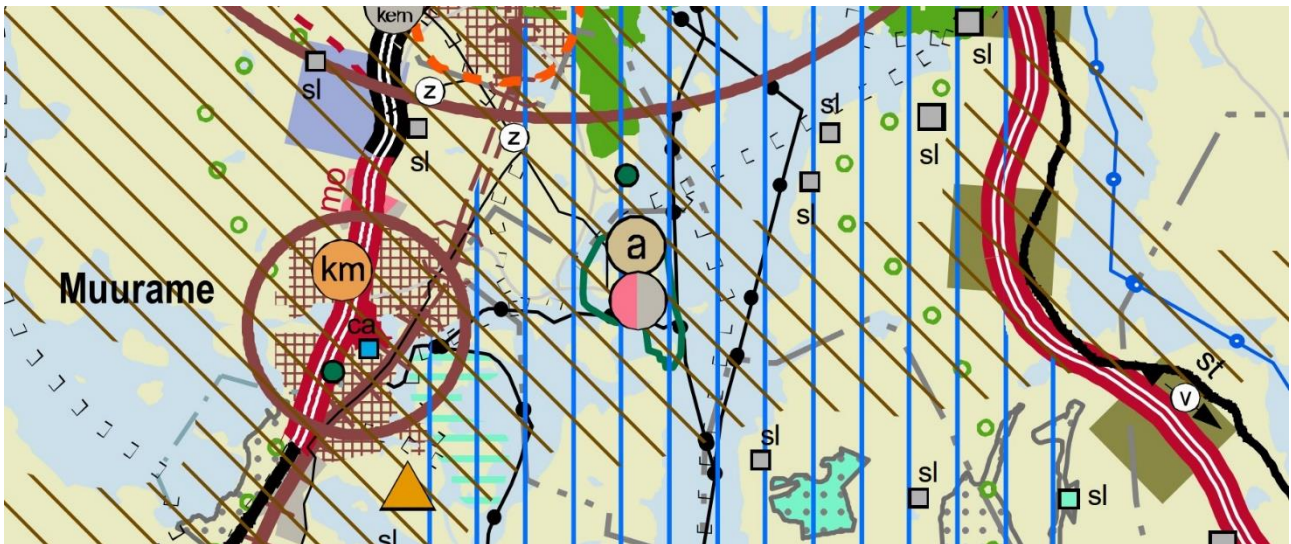
Maakuntakaavassa suunnittelualue on kulttuuriympäristön sekä matkailun ja virkistyksen veto-voima-alueita.

Kulttuuriympäristön vetovoima-alue merkinnällä osoitetaan maakunnan kulttuuriympäristön monimuotoiset aluekeskittymät.

Suunnittelumääräyksessä todetaan: *”Alueen kehittämisessä tulee hyödyntää kulttuuriympäristön monimuotoisuutta. Alueidenkäytön suunnittelulla edistetään kulttuuriympäristöjen kestävää käyttöä ja hoitoa.”*

Matkailun ja virkistyksen vetovoima-alue merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti tärkeitä matkailu- ja virkistyskäytössä olevat tai siihen soveltuvat alueet.

Suunnittelumääräyksessä todetaan: *”Alueidenkäytön suunnittelussa turvataan toimivat reitistöt ja virkistysalueet ja niiden maisema- ja ympäristöarvot sekä matkailullinen hyödyntäminen. Alueen käytön suunnittelussa on huolehdittava, ettei hanke tai suunnitelma yksinään tai yhdessä muiden hankkeiden kanssa merkittävästi heikennä Natura 2000 -verkoston perusteena olevia luonnonarvoja. Metsien hoito ja käyttö perustuu voimassa olevaan metsälainsäädäntöön.”*



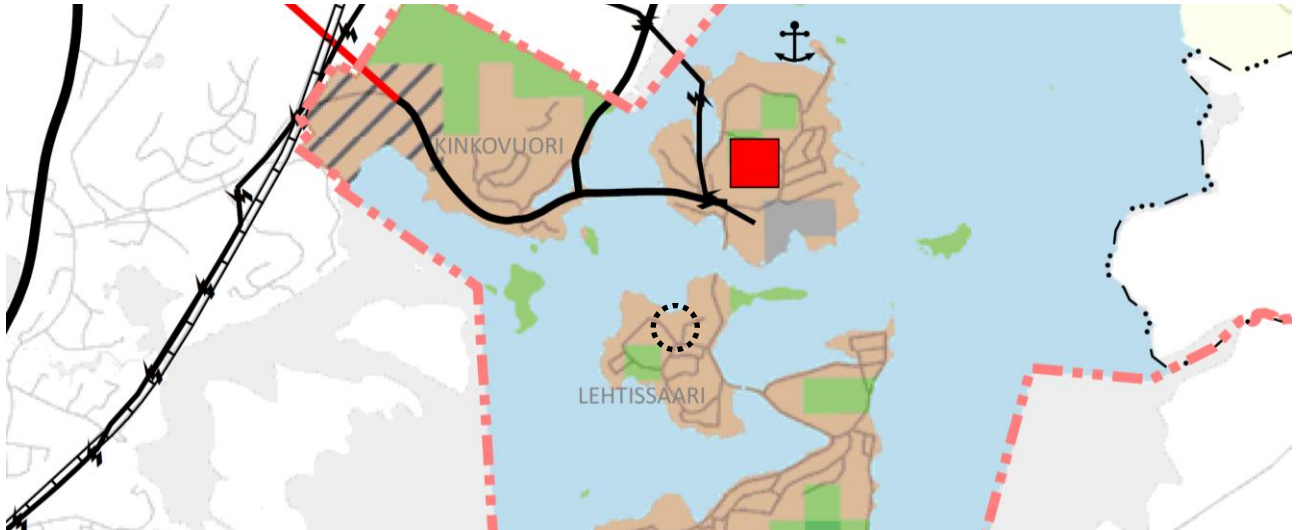
Ote Keski-Suomen maakuntakaavasta

Yleiskaava

Jyväskylän kaupungin yleiskaavassa, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 10.11.2014 oikeusvaikutteisena (kaava on tullut voimaan 25.11.2016), suunnittelualue on kestävä liikumisen taajamaa sekä toissijaista täydennysrakentamisen kohdentamisvyöhykettä.

Kestävän liikunnan taajama-alueen merkintäkuvauksessa todetaan:

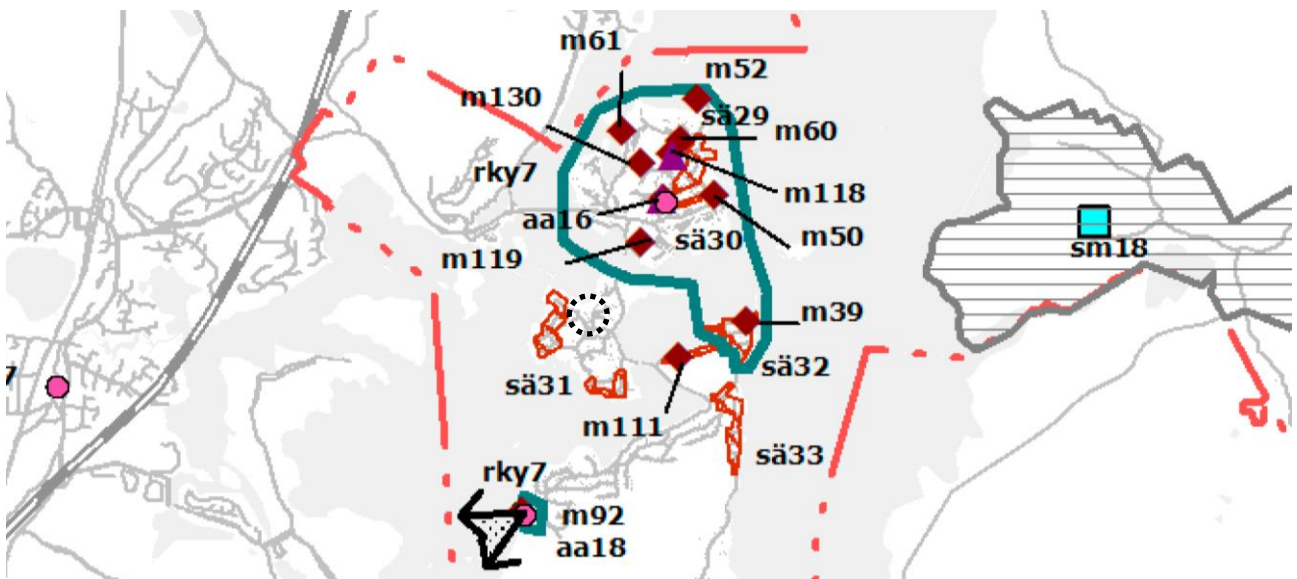
”Tiivistävä, toiminnoiltaan monipuolinen taajamarakenteen alue, jolla maankäytön muutosten ja tehostamisen tulee perustua asemakaavoitukseen. Asemakaavoituksessa tulee noudattaa yleiskaavakarttojen 2–6 merkintöjä ja määräyksiä. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon lähivirkistyneen tarpeet sekä paikallisten viheryhteyksien jatkuminen. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota myös joukkoliikenteen, jalankulun ja pyöräilyn olosuhteisiin.”



Ote Jyväskylän yleiskaavasta

Yleiskaavan ”kulttuuriympäristön vaaliminen” -kartassa (5/7) suunnittelualueen länsi- ja eteläpuolelle on osoitettu säilytettävän arvoiset pientaloalueet merkinnällä (sä31). Merkintäkuvauksessa todetaan:

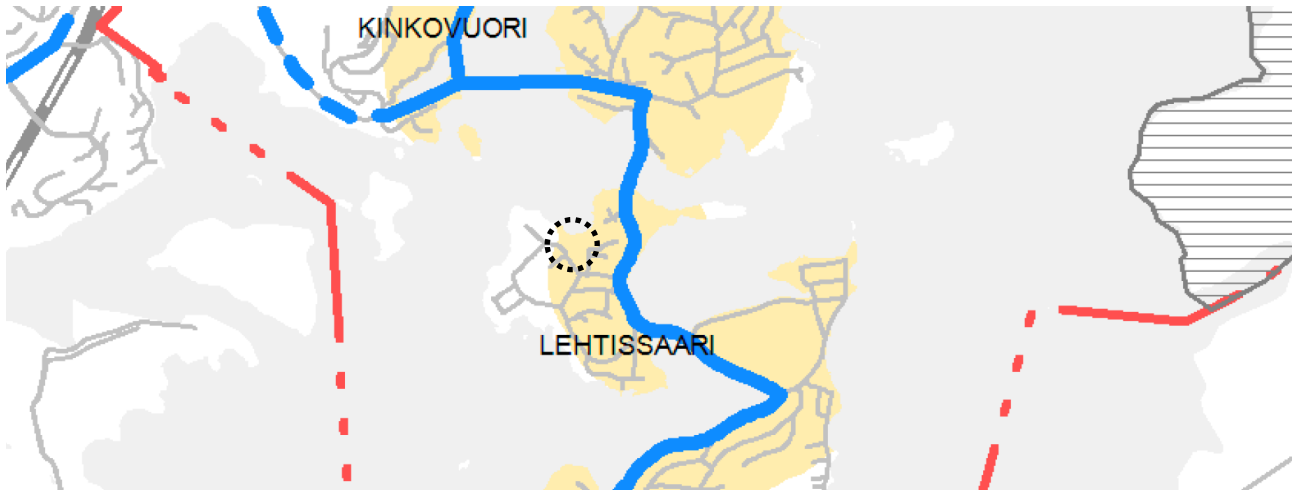
”Aluetta tai alueen kohteita koskevilla toimenpiteillä, alueen tarkemmassa suunnittelussa tai kaavojen ajanmukaisuutta arvioitaessa on otettava huomioon kulttuurihistoriallisen rakennetun ympäristön kokonaisuus, ominaispiirteet ja identiteetti sekä kuultava maakuntamuseota.”



Ote Jyväskylän yleiskaavan ”kulttuuriympäristön vaaliminen” -kartasta

Yleiskaavan ”täydennysrakentaminen ja kestävä liikkuminen” -kartassa (6/7) suunnittelualue on osoitettu toissijaisen rakentamisen kohdentamisvyöhykkeeksi. Merkintäkuvauksessa todetaan:

”Toissijainen rakentamisen kohdentamisvyöhyke, jolla ympäristöönsä sopiva täydennysrakentaminen on suotavaa. Toiminnot tukeutuvat joukkoliikenteeseen, pyöräilyreitteihin ja mahdollisuuksien mukaan kävelyyn. Täydennysrakentamisen laatu ja laajuus tulee ratkaista asemakaavalla. Yleiskaavan kartat 2–5 tulee ottaa suunnittelun lähtökohdaksi sekä yksittäisten kohteiden että niiden muodostamien kokonaisuuksien asemakaavoituksessa, yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja lupaharkinnassa.”



Ote Jyväskylän yleiskaavan ”täydennysrakentaminen ja kestävä liikkuminen” -kartasta

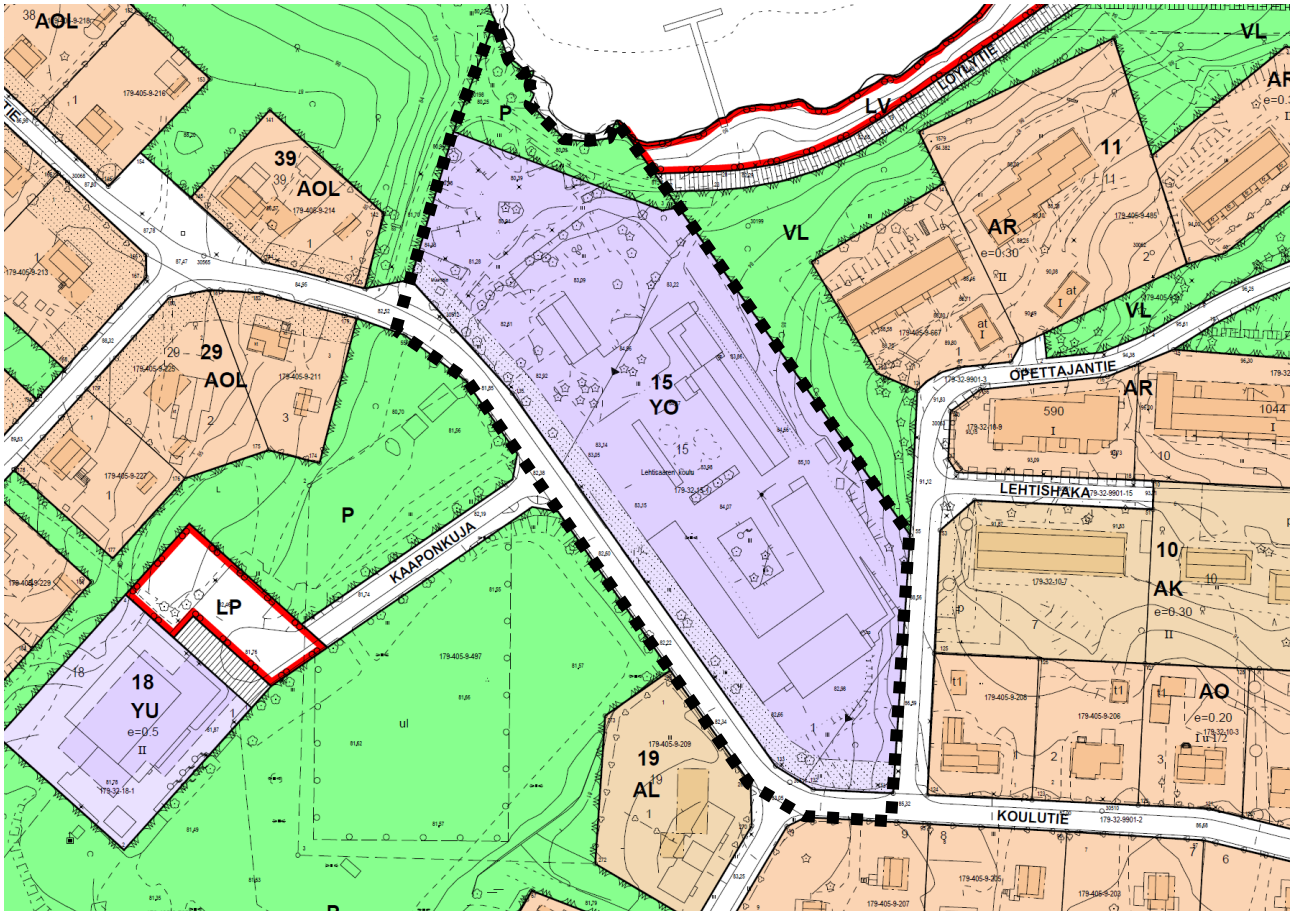
Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 14.1.1964 hyväksytty asemakaava (kaavatunnus R4:4). Asemakaavassa suunnittelualue on koulurakennusten korttelialuetta (YO), puistoa (P) ja katua.

Asemakaavassa ei ole osoitettu rakennusoikeuden määrää, vaan sitä on ohjattu erikseen rakennusjärjestyksellä. Koulutien varteen on osoitettu YO-tontille 8,5 metriä leveä istutettava tontin osa, muutoin tontti on rakennusala. YO-tontin lävitse on osoitettu kaksi putkiviemärielle varattua alueen osaa koillinen-lounassuuntaisesti.

Säynäsalon kunnan rakennusjärjestyksessä (1962) todetaan: *”Yleistä rakennusta (Y) varten tarkoitetun rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 30 prosenttia. Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 60 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta.”*

Rakennuspaikan pinta-ala on 16507 m², joten rakennusoikeuden enimmäismäärä on 9904 k-m².



Ote ajantasa-asemakaavasta (suunnittelualue on rajattu kuvaan mustalla katkoviivalla)

Lähiympäristön kaavatilanne

Suunnittelualueen lähiympäristö on asemakaavalliselta käyttötarkoitukseltaan lähes yksinomaan asuinpainotteista. Suunnittelualueen länsi- ja eteläpuoli ovat pientalovaltaista aluetta, jossa käyttötarkoituserkintöinä on muun muassa AOL, A, AO. Suunnittelualueen itäpuoli on rivi- ja kerrostalovaltaista aluetta, jossa käyttötarkoituksina on muun muassa AK, AR, AKR. Asuinkortteleiden väleihin ja Päijänteen rantavyöhykkeille sijoittuvat laajat viher-/virkistysalueet (P ja VL). Lähiympäristön asemakaavat ovat suhteellisen vanhoja ja siten pääosin toteutuneet, eikä alueella ole toteutumattomia kaavavarantoja.

Suunnittelualueen koillispuolelle Löylytien ja Saaritien kulmaukseen on laadittu 2016 asemakaavan muutos, jolla mahdollistettiin rivitalorakentaminen ennestään rakentamattomalle kerrostalotontille. Alueelle on valmistunut kolme yksikerroksista rivitaloa 2018.

Suunnittelualueen lounaispuolella Saaritien ja Jussitien kulmauksessa on tekeillä Lehtisaaren pesulan rannan asemakaavan muutos, jossa teollisuusrakentamisen korttelialueet muutetaan asuinrakentamiselle sekä jäsenellään yleisiä alueita uudelleen. Asemakaavan muutos on hyväksytty kaupunkirakennelautakunnassa 23.10.2024.

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 resurssiviisaisvisionsa mukaisesti päästötön, jätteen ja ylikulutuksen kestävän 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
- ilmastokestävä liikennejärjestelmä
- ilmastonmuutoksen vaikutuksiin varautuminen ja sopeutuminen
- viihtyisä ja monimuotoinen ympäristö

Muut aluetta koskevat päätökset

- Asemakaavojen pysäköintinormit (Kaupunkirakennelautakunta 16.10.2018)
- Asemakaavojen pyöräpysäköintinormit (Kaupunkirakennelautakunta 12.10.2021)

Alueelle laaditut selvitykset ja suunnitelmat

- Jyväskylän modernin rakennusperinnön inventointi 2012–2014 (Keski-Suomen museo)
- Jyväskylän kaupungin meluselvitys 2022 (WSP 8/2022)

Koko kaupunkialuetta koskeva meluselvitys sisältää laskennalliset tarkastelut tieliikenteen, raideliikenteen ja teollisuustoimintojen aiheuttamista ympäristömelutasoista. Melulaskennat on tehty erikseen ulkoalueille ja rakennusten julkisivuihin kohdistuville melutasoille. Melulaskentojen tulokset on esitetty kansallisina tunnuslukuina 2 metrin laskentakorkeudella. Melulaskennat on tehty vuoden 2021 mukaisilla liikennemäärillä.

Selvityksen perusteella suunnittelualueelle ei kohdistu meluhäiriöitä.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Aloitusvaihe

Asemakaavan laatiminen on käynnistynyt Jyväskylän kaupungin aloitteesta. Koulutoiminta on päätynyt rakennuksissa, jotka ovat olleet tyhjiään ja ilman uutta käyttötarkoitusta vuodesta 2021. Asemakaavan muutos on kuulunut kaavoitusohjelmaan vuodesta 2021 lähtien.

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt keväällä 2022. Kaava-muutosta on käsitelty eri viranomaisten kanssa kaavoituksen aloitusvaiheessa.

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta ilmoitettiin sanomalehti Keski-suomalaisessa 14.6.2022, jonka jälkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä kaavan verkkosivuilla.

4.2 Luonnosvaihe

4.2.1 Kaavaluonnoksen valmistelu

Asemakaavamuutoksen tavoitteet, lähtökohdat ja reunaehdot eivät aseta tarkoituksenmukaisuuden näkökulmasta perusteltuja lähtökohtia vaihtoehtoisten kaavaratkaisujen laatimiselle. Suunnittelun keskeiseksi lähtökohdaksi on asetettu purkava uudisrakentaminen eli olemassa olevan rakennuskannan purkaminen ja korvaaminen uudella. Suunnittelun keskeisenä tavoitteena on sovittaa uudisrakentaminen alueen kaupunkirakenteeseen ja kaupunkikuvaan ottaen huomioon rakennetun ympäristön ominaispiirteet. Asetettu lähtökohta ja tavoite asettaa suunnittelulle kohtalaisen tiukat raamit, joiden puitteissa etsitään tavoitteet täyttävä suunnitteluratkaisu. Kaavaratkaisua laadittaessa on tutkittu asetettujen raamien puitteissa muun muassa rakentamisen sijoittelua tontilla, rakentamisen mittakaavaa sekä rakentamisen kaupunkikuvallista ilmettä. Jäljempänä esitetään kromologisessa järjestyksessä tarkasteltuja vaihtoehtoja ja suunnitteluratkaisun kehittymistä kohti valittua ratkaisua.

Alustavia vaihtoehtoja

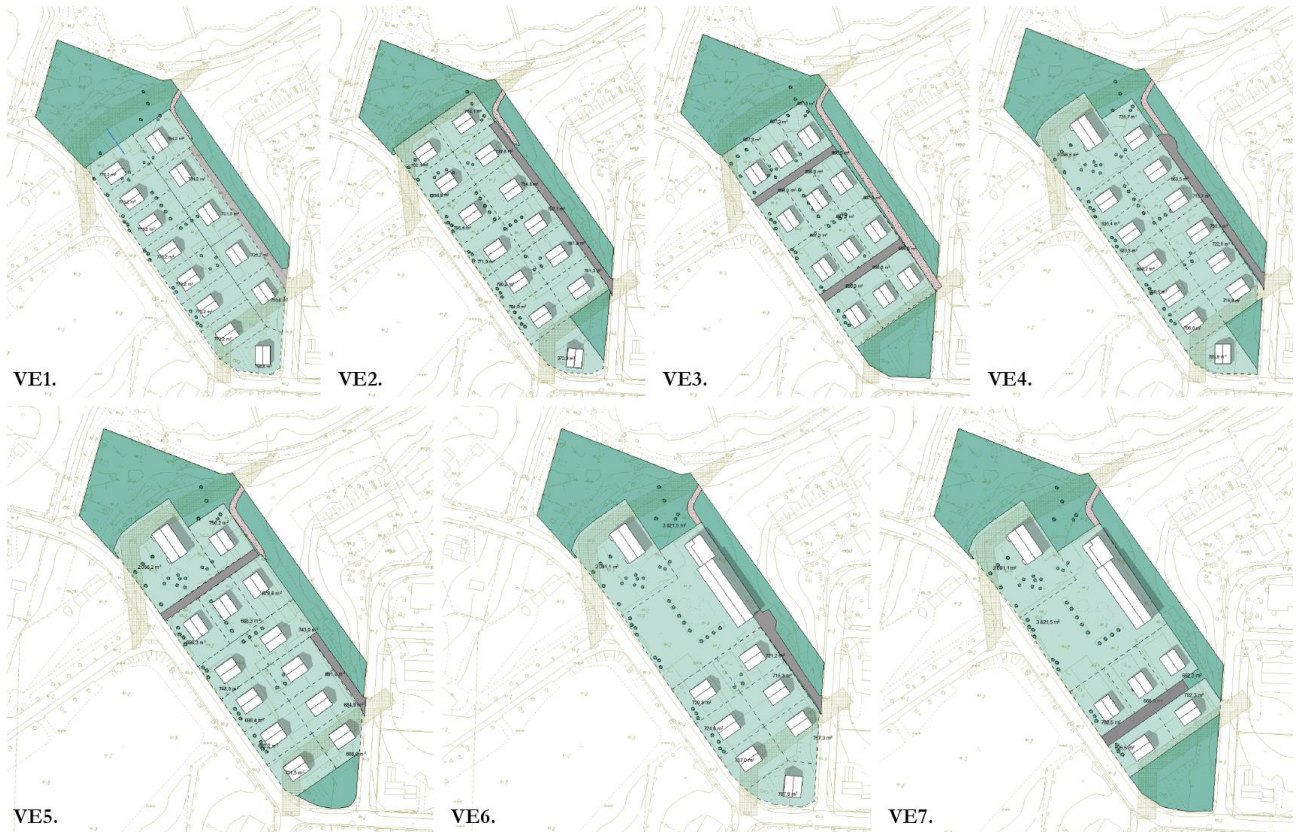
Ennen asemakaavamuutoksen vireilletuloa kesällä 2021 tutkittiin alustavasti alueen maankäyttöisiä vaihtoehtoja. Keskeisenä lähtökohtana oli mahdollisen uuden rakentamisen sovittaminen Lehtisaaren rakennettuun ympäristöön pienimittakaavaisella eli pientalovaltaisella rakentamisella. Alustavat vaihtoehdot laadittiin kolmeen skenaarioon perustuen: 1) olemassa oleva rakennuskanta puretaan kokonaan, 2) olemassa olevasta rakennuskannasta säilytetään 1950-luvun koulurakennus ja asuntolarakennus ja 3) olemassa olevasta rakennuskannasta säilytetään vain 1950-luvun asuntolarakennus. Kaikissa skenaarioissa uusirakennus esitettiin erillispientaloina.

Suunnittelualueelle ja sen läpi toteutettu kunnallistekniikka (vesi- ja viemäriverkosto sekä kaukolämpö) aiheuttaa suunnittelulle pakottavia reunaehtoja. Osa maanalaisista johdoista on mahdollista siirtää, mutta siirtokustannukset muodostuvat taloudellisen kannattavuuden näkökulmasta mahdottomiksi.

Vanhojen koulurakennusten säilyttämiseen liittyy useita haastavia reunaehtoja, jotka tekevät säilyttävistä vaihtoehdoista ei niin houkuttelevia. Keskeisenä kysymyksenä on, miten koulukäyttöön suunnitellut rakennukset ovat muutettavissa muuhun käyttötarkoitukseen. Rakennuksissa on runsaasti toteutunutta tilaa, joten käyttötarkoituksen tulee olla sellainen, mikä tarvitsee kyseisen tilamäärään. Rakennuksille ja tiloille tulisi löytää kiinnostunut ostaja, jolla olisi resursseja toteuttaa rakennusten edellyttämät peruskorjaus- ja muutostyöt. Myös suunnittelualueen sijainti asettaa rajoitteita ja haasteita erilaisten käyttötarkoitusten sijoittumiselle rakennuksiin. 1950-luvun rakennukset ovat lisäksi lämmitysjärjestelmän osalta kytketty toisiinsa, jolloin esimerkiksi pelkän asuntolarakennuksen säilyttäminen edellyttäisi suurempia toimenpiteitä lämmitysjärjestelmän eriyttämiseksi.

Vanhan rakennuskannan purkaminen aiheuttaa mittavan purku-urakan, josta syntyy paljon purkujätettä ja siten negatiivisia ilmastovaikutuksia.

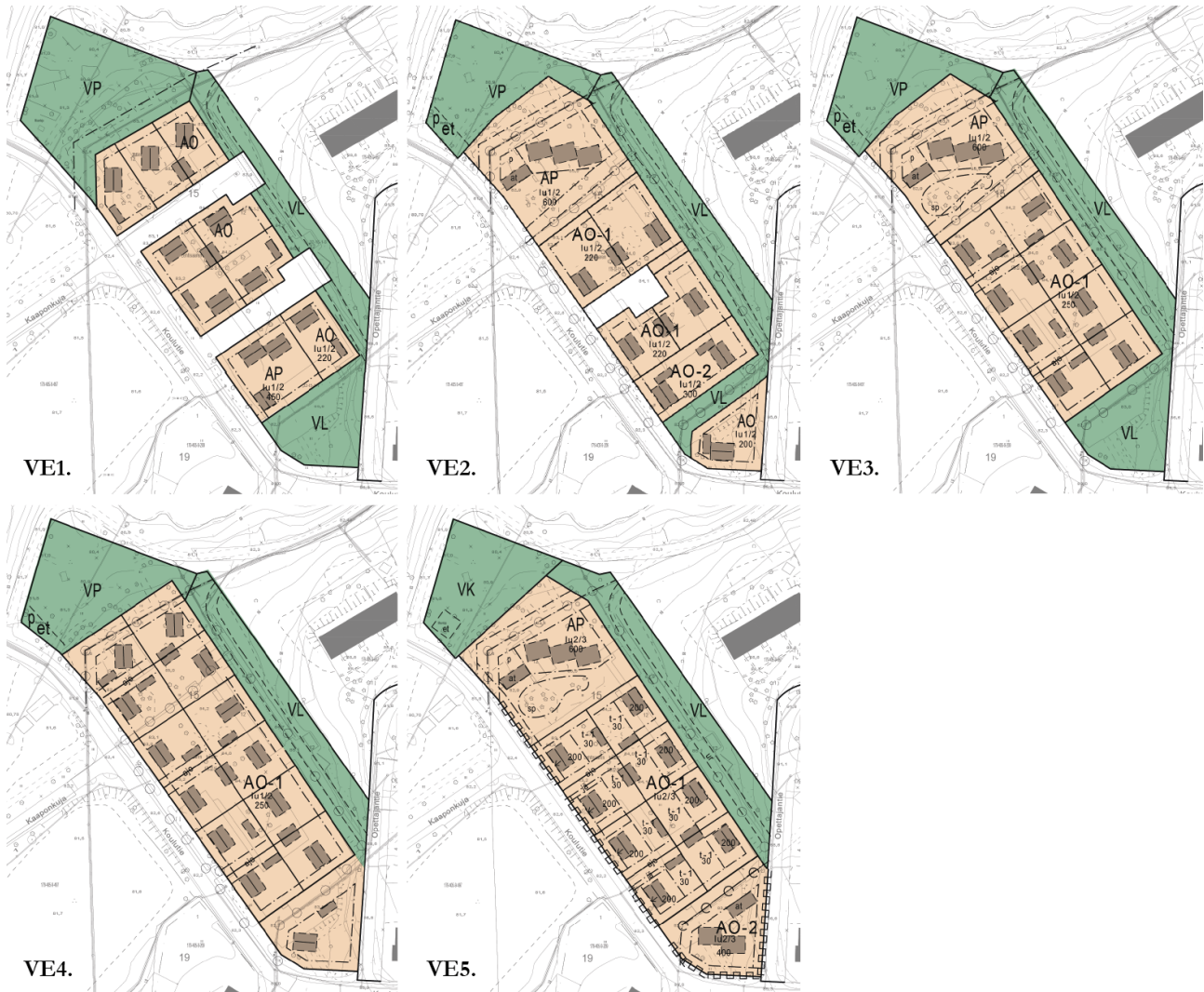
Mikäli alue toteutettaisiin pientalorakentamiselle, tulee ratkaistavaksi, miten alue jaetaan tonteiksi ja miten kuluyhteydet katuverkosta toteutetaan kullekin tontille. Alustavissa vaihtoehdoissa on tutkittu erilaisia tonttijakoja ja kulkuyhteyden järjestämisen ratkaisuja. Kulkuyhteydet voidaan toteuttaa uusien katujen tai kulkuyhteyksrasitteiden avulla. Uusien katujen toteuttaminen on yhdyskuntataloudellisesti kalliimpaa kuin kulkuyhteyksrasitteiden toteuttaminen.



Kuvia alustavista maankäytöllisistä suunnitteluvaihtoehdoista. VE1–VE3 perustuvat koko vanhan rakennuskannan korvaamiseen pientalorakentamisella. VE 4 ja VE5 perustuu 1950-luvun asuntorakennuksen säilyttävään ratkaisuun ja muiden vanhojen rakennusten korvaamisen pientalorakentamisella. VE6 ja VE7 perustuvat molempien 1950-luvun rakennukset säilyttävään ratkaisuun ja 1960-luvun koulurakennuksen korvaamisen pientalorakentamisella. (8/2021)

Jatkosuunnittelu

Alustavien maankäytöllisten tarkastelujen pohjalta suunnittelua tarkennettiin, ja lähtökohdaksi otettiin olemassa olevan rakennuskannan purkamisen kokonaisuudessaan. Jatkosuunnittelussa tutkittiin erilaista tonttijaotusta, kulkuyhteyksiä ja rakennustypologiaa. Rakennustypologiassa tutkittiin erillispientaloja, paritaloja ja kytkettyjä pientaloja. Erillisten tonttikatujen toteuttaminen syö kohtuuttoman paljon rakentamisen mahdollisuuksia pienellä alueella, ja rasitteisiin perustuvat kulkuyhteydet ovat pientaloalueella toimivia ja perusteltuja. Suunnittelualueen eteläkärjen Koulutien ja Opettajantien risteyksessä on luontevaa ottaa rakentamiselle, sillä erilliselle pienialaiselle virkistysalueelle ei ole perusteita. Alueen pohjoisosassa sijaitsee näyttävä rykelmä vartuneita mäntyjä, ja suunnitteluratkaisu, jolla ne voidaan säilyttää, on maisema-arvojen kannalta perusteltua.



Kuvia jatkosuunnitteluvaiheen maankäytöllisistä suunnitteluvaihtoehdoista. Kaikki vaihtoehdot perustuvat olemassa olevan rakennuskannan purkavaan ratkaisuun. Vaihtoehdoissa on tutkittu tonttijaon vaihtoehtoja, kulkuyhteyksiä sekä rakentamisen typologiaan erillispientaloista, paritaloihin ja kytkettyihin pientaloihin. (6/2022)

Nimikilpailu

Kesällä 2022 kaavan vireilletulon yhteydessä järjestettiin nykyisille ja entisille asukkaille kilpailu alueen nimestä. Kilpailussa etsittiin alueen historiasta ja ympäristöstä kumpuavaa nimeä. Kilpailuun osallistui 41 henkilöä. Nimiehdotuksissa esille nousseita teemoja olivat muun muassa alueen pitkä historia koulun sijaintipaikkana, koulun vanhat opettajat ja alueen muu historia.

Lehtisaaren Lumo Merosen Lehtiranta Lehtisaaren keskikoulun asuinalue
 tai Koulula Merkolan ranta Toinila Keijola Walterinranta
 Merkolan lahti Merola tai ranta
 Wanha koulu Uimamaisterien mäki
 Lehtisaari Campus Kouluranta Koulunranta

Kuvassa osa nimiehdotuksista koottuna sanapilveksi

Kaupungin nimistöryhmä käsitteli syksyllä 2022 alueen nimeämistä. Nimistöryhmä päätti, ettei se tee päätöstä alueen nimeämisestä, sillä kyseessä ei ole virallinen uuden asuinalueen nimi. Alueelle annettava nimi palvelee lähinnä kaavahankkeen nimenä sekä markkinointinimenä. Nimistöryhmä suositteli, että alueen nimi olisi joku kouluun tai opiskeluun liittyvä.

Ehdotusten perusteella alueen kaavahankkeen nimeksi valittiin **Lehtisaaren kouluranta**. Nimeä perusteltiin ehdotuksessa muun muassa sillä, että koulu on ollut iso osa Säynätsalon historiaa, paikan historia jää elämään nimessä ja alue tunnetaan paikallisten kesken koulunrantana.

Valittu kaavaratkaisu

Jatkosuunnittelussa olleista vaihtoehdoista asemakaavan muutosluonnoksen lähtökohdaksi valittiin ve5, jossa rivi- ja pientalotontit muodostavat tiiviin virkistys- ja katualueen rajaaman kokonaisuuden. Kaavaratkaisussa alueelle muodostuu yhdeksän pientalotonttia ja yksi rivi-/pienkerrostalotontti. Kaavaratkaisu edellyttää vanhan rakennuskannan purkamisen lukuun ottamatta alueen pohjoisosassa sijaitsevaa entistä asuntolarakennusta, jonka säilyminen on mahdollistettu. Asuntolarakennuksen säilyttämiseen kannustetaan suuremmalla rakennusoikeuden määrällä, purettaessa rakennusoikeuden määrä vähenee. Uudisrakentamisen sijoittumista tonteilla ohjataan verrattain tarkkoilla rakennusalan rajoilla, mikä sovittaa rakentamisen Lehtisaaren kaupunkirakenteeseen. Uudisrakentamisen arkkitehtuuria ohjataan niin ikään tarkkoilla kaavamääräyksillä sopeutumaan Lehtisaaren kaupunkikuvaan. Uudisrakennusten tulee olla puolitoistakerroksisia, harjakattoisia ja julkisivuiltaan puisia sekä keskenään erivärisiä.

Piha-alueiden toteutuksessa tulee suosia 1940 ja 1950-luvun materiaaleja ja kasvilajeja. Alueen pohjoisosassa asuntolarakennuksen eteläpuolella kasvavat kookkaat männyt tulee säilyttää niiden muodostaessa näkyvän maisemaelementin. Rantamintun leikkipuisto sekä vanhojen koulurakennusten pohjoispuolitse kulkeva kevyen liikenteen reitti on eriytetty korttelialueesta ja osoitettu lähivirkistysalueeksi. Ajoneuvoliikenne uusille tonteille on osoitettu kokonaan Koulutieltä. Kahdeksalla erillispientalotontilla tontit jakavat yhteisen ajoyhteyden neljän tontin ryhmissä.



Valitun kaavaratkaisun mukainen asemakaavan muutosluonnos ja havainnekuva 6/2024

Valittu kaavaratkaisu on sovitettu lähiympäristön kaupunkirakenteeseen ja kaupunkikuvaan, ja se muodostaa luontevan osan Lehtisaaren aluetta ja rakennuskantaa. Kaavaratkaisun vaikutuksia on kuvattu selostuksen kappaleessa 5.5 Vaikutusten arviointi.

Asemakaavan muutosluonnos oli kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 18.6.2024.

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

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävänä 28.6.–16.8.2024 välisen ajan. Kaavaluonnosta esiteltiin ja siitä keskusteltiin asukastilaisuudessa Säynätsalon päiväkotikoululla 8.8.2024. Tilaisuuteen osallistui kuusi henkilöä. Kaavaluonnoksesta annettiin nähtävänäolon aikana kolme lausuntoa ja kaksi mielipidettä. Lausunnon antoivat Keski-Suomen museo, Alva-Yhtiöt Oy/vesi ja Telia Finland Oyj. Mielipiteen antoivat yksityishenkilö ja Lehtisaaren Loisto ry.

Lausunnoissa käsiteltiin seuraavia asioita:

- Asemakaavan valmistelun aikana tehtyjen selvityksien perusteella Keski-Suomen museo ei ehdottomasti edellytä koulurakennuksien suojelemista asemakaavalla.
- On valitettavaa, ettei 1950-luvun koulurakennuksille löytynyt uudiskäyttöä eikä asemakaavaratkaisussa löydetty säilyttäviä vaihtoehtoja alkuperäisen käytön päätyttyä.
- On positiivista, että pientaloympäristö on otettu huomioon uudisrakennuksien suunnittelun lähtökohdaksi. Uudisrakentaminen on sovitettu alueen olemassa olevaan rakennettuun kulttuuriympäristöön kaavaratkaisussa.
- AO-2-korttelissa oleva aluevaraus maanalaiselle johdolle voidaan poistaa kaavasta, sillä vesi- ja viemäriinjat siirretään katualueelle.

Mielipiteissä käsiteltiin seuraavia asioita:

- Kaavamuutoksessa ei oteta huomioon alueen nykyistä ja oletettavasti lisääntyvää harrastus- ja yhteisöllisten kokoontumistilojen tarvetta.
- Koulun lakkauttamisen myötä alueen harrastusmahdollisuudet ovat kaventuneet, eikä niitä saada ilman soveltuvia tiloja. Entinen opettajien asuinrakennus tulisi kaavoittaa Y-merkinällä, jolloin sitä voidaan kehittää ja muokata yhteistyössä alueen toimijoiden kanssa kulttuuri-, harrastus- ja kokoontumiskäyttöön soveltuvaksi.

Luonnosvaiheen palautteesta ja vastineista niihin on koottu erillinen yhteenveto, joka on kaavaselostuksen liitteenä 5. Alkuperäiset lyhentämättömät lausunnot ja mielipiteet ovat mukana asemakaavan muutosta koskevassa päätöksenteossa.

4.3 Ehdotusvaihe

4.3.1 Kaavaehdotuksen valmistelu

Asemakaavaluonnokseen nähtävänäolon jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavan muutoksen luonnosvaiheen nähtävänäolon aikana annetun palautteen sekä tarkentuneiden suunnitelmien perusteella asemakaavaan on tehty muun muassa seuraavat muutokset:

- AO-1-korttelialueelta on poistettu yksi tontti (tontti 10) haastavien maasto-olosuhteiden vuoksi. Osa poistetusta tontista on liitetty tonttiin 9 ja osa VL-alueeseen.
- AO-1-korttelialueella tonttikohtaista asuinrakennuksen rakennusoikeutta on vähennetty 20 kerrosalaneliometriä ($200 \text{ k-m}^2 > 180 \text{ k-m}^2$). Vastaava vähennys on tehty myös AO-2-korttelissa ($400 \text{ k-m}^2 > 360 \text{ k-m}^2$). Kokonaisrakennusoikeus on vähentynyt muutosten jälkeen yhteensä 410 kerrosalaneliometriä.
- AO-1-tonteilta on poistettu sijainniltaan ohjeellinen talousrakennuksen rakennusala ja rajoitettu rakentaminen vähintään neljän metrin etäisyydelle tonttirajasta.
- AO-2-korttelista on poistettu vesi- ja viemäriinjoja varten osoitettu maanalaisten johtojen aluevarausmerkintä ja sen vuoksi päivitetty muita karttamerkintöjä.
- AO-2-korttelin eteläosaan Koulutien varteen on osoitettu telekaapeleita varten aluevarausmerkintä maanalaisille johdoille.
- Kaavamääräyksiä on päivitetty muun muassa rakentamistapaa ohjaavien määräysten osalta.
- Kaava-alueelle on laadittu rakentamistapaohjeet.

Asemakaavan muutosehdotus on kaavaratkaisultaan kaavaluonnoksen mukainen, ja tehdyt muutokset ovat verrattain vähäisiä ja luonteeltaan aiempaa tarkentavia.



Asemakaavan muutosluonnos 6/2024

Asemakaavan muutosehdotus 10/2024



Luonnosvaiheen havainnekuva 6/2024



Ehdotusvaiheen havainnekuva 10/2024

Asemakaavan muutosehdotus on kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 5.11.2024. Lautakunta asetti asemakaavan muutosehdotuksen julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi.

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

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävänä 15.11.–16.12.2024 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta annettiin nähtävänäolo aikana neljä lausuntoa, muistutuksia ei jätetty. Lausunnon antoivat Keski-Suomen museo, Alva-Yhtiöt Oy/vesi, Telia Finland Oyj ja Elisa Oyj.

Lausunnoissa esille nostetut asiat:

- AO-1-tonttien 4, 6 ja 8 vesihuoltojärjestelmien toteuttamista varten kaavaan tulee lisätä maanalaisen johdon aluevarausmerkinnät.
- Alueella olevalle infralle tulee osoittaa kaavassa aluevaraukset ja/tai mahdollisista siirtotarpeista tulee olla yhteydessä toimijoihin riittävän ajoissa.

Ehdotusvaiheen palautteesta ja vastineista niihin on koottu erillinen yhteenveto, joka on kaava selostuksen liitteenä. Alkuperäiset lyhentämättömät lausunnot ovat mukana asemakaavamutosta koskevassa päätöksenteossa.

4.4 Hyväksymisvaihe

Asemakaavaehdotukseen nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavamutoksen ehdotusvaiheen nähtävilläolon aikana saadun palautteen sekä tarkentuneiden suunnitelmien johdosta asemakaavaan on tehty seuraava muutos:

- AO-1-korttelialueella ajoyhteydelle osoitetulle alueelle (ajo) on lisätty maanalaisten johtojen aluevarausmerkinnät tonttien 4, 6 ja 8 vesihuoltojärjestelmien toteuttamista varten.

Asemakaavan tehty muutos on vaikutuksiltaan vähäinen ja asemakaavan toteutusta tarkentava. Muutos ei edellytä asemakaavaehdotuksen uudelleen nähtäville asettamista.

Asemakaavan muutosehdotus oli kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 21.1.2025 ja kaupunginhallituksen käsittelyssä xx.xx.2025. Asemakaavan muutosehdotus hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa xx.xx.2025.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavaratkaisun yleiskuvaus

Asemakaavan muutoksella alueelle muodostuu asuinrakennusten korttelialue (A-1), erillispientalojen korttelialueet (AO-1 ja AO-2), lähivirkistysaluetta (VL) ja Koulutien katualuetta. Alueelle muodostuu seitsemän erillispientalotonttia, yksi paritalotontti ja yksi tontti rivi- ja/tai pienkerrostaloille. Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 2740 kerrosalaneliömetriä, josta asuinrakennuksille 2470 k-m². Kulku kaikille tonteille on osoitettu Koulutieltä. Rakennusten tulee olla puolitoistakerroksisia, harjakattoisia ja julkisivuiltaan puuta. Rakentamisen on mittakaavaltaan, arkkitehtuuriltaan ja masoittelultaan sovitettu lähiympäristön kaupunkirakenteeseen ja kaupunkikuvaan.

5.1.1 Mitoitus

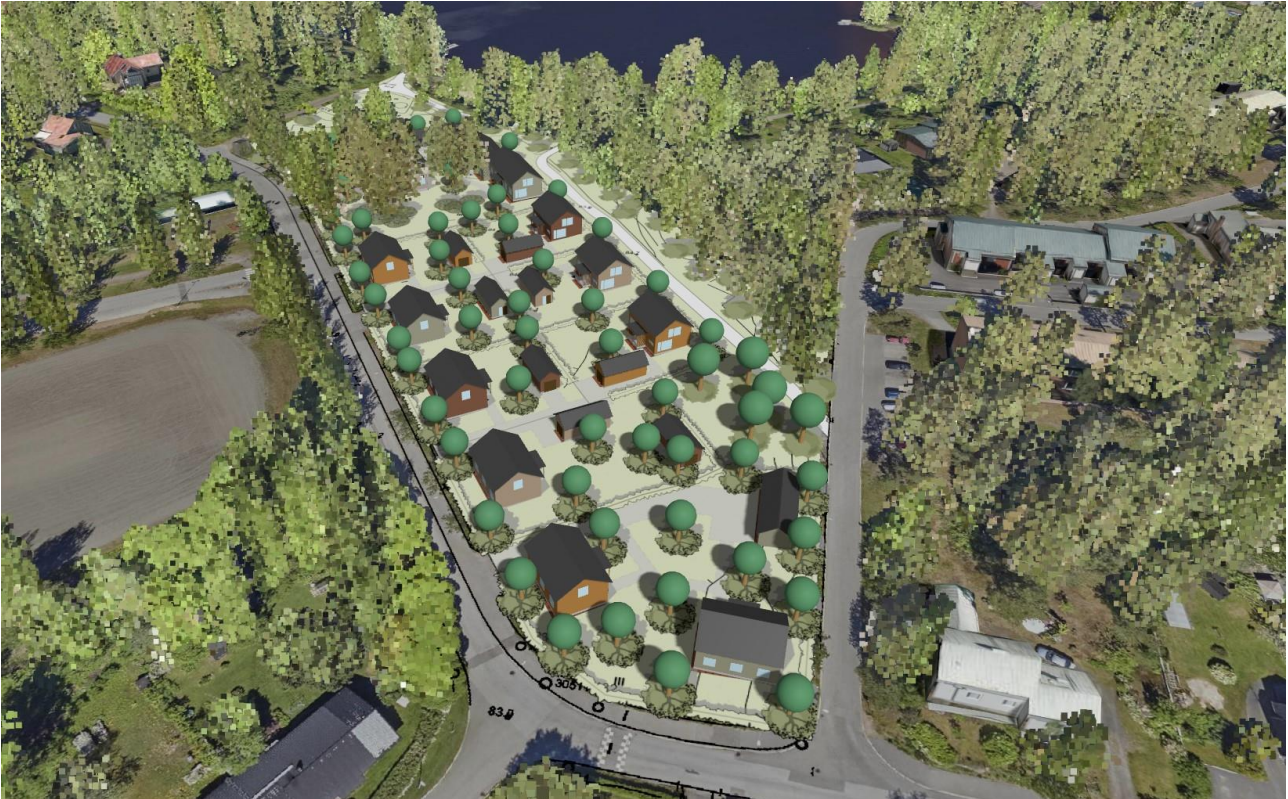
Asemakaava-alueen pinta-ala on 2,0353 hehtaaria. Alueelle muodostuu asuinrakennusten korttelialuetta (A-1) 0,3449 hehtaaria, erillispientalojen korttelialuetta (AO-1) 0,5588 hehtaaria, erillispientalojen korttelialuetta (AO-2) 0,1696 hehtaaria, virkistysaluetta (VL) 0,6814 hehtaaria ja katualuetta 0,2806 hehtaaria.

Rakennusoikeutta asemakaavassa on osoitettu yhteensä 2740 kerrosalaneliömetriä, josta 880 k-m² on osoitettu A-1-korttelialueelle, 1470 k-m² AO-1-korttelialueelle ja 390 k-m² AO-2-korttelialueelle. Mikäli A-1-korttelialueella ei säilytetä olemassa olevaa rakennusta, on uudisrakentamisen rakennusoikeus yhteensä 630 k-m².

AO-1-tontteja muodostuu seitsemän, ja tonttikohtainen rakennusoikeuden määrä on 210 k-m². Kullekintontille sallitaan 30 k-m² rakennusoikeutta talous- ja piharakennukselle, joten asuinrakentamisen rakennusoikeuden määrä on 2470 k-m² tai vanha rakennus purettaessa 2220 k-m². Voimassa olevassa asemakaavassa / rakennusjärjestyksessä tontin rakennusoikeudeksi on osoitettu yhteensä 9904 k-m², joten asemakaavan muutoksella rakennusoikeus vähenee 7164 k-m² tai vanha rakennus purettaessa 7414 k-m². Uudisrakentaminen mahdollistaa laskennallisesti asunnon noin 50 asukkaalle.

Asemakaavan aluetehokkuus on $e=0.13$. AO-1-korttelin tehokkuus on $e=0.26$, AO-2-korttelin $e=0.23$ ja A-1-korttelin $e=0.26$ / $e=0.18$.

Suunnittelualue tukeutuu lähiympäristön eli Säynätsalon alueen palveluihin.



Havainnekuva kaavamuutoksesta etelän suunnasta.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Erillispientalojen korttelialue AO-1 (kortteli 15, tontit 3–9)

Erillispientalojen korttelialuetta muodostuu 0,5588 hehtaaria. Alueelle muodostuu seitsemän tonttia. Kullekin tontille saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen. Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 1470 kerrosalaneliömetriä, joka jakautuu seitsemälle tontille à 210 k-m² suuruisiin osiin. Kullekin tontille on osoitettu rakennusoikeutta päärakennusta varten 180 k-m² ja 30 k-m² talous- ja piharakennukselle. Kerrosluvuksi on osoitettu lu1/2, mikä velvoittaa rakentamisen kahden kerrokseen. Ylin kerros on osittainen jyrkän harjakaton alle sijoittuva ullakkokerros.

Muodostuvat AO-tontit ja niiden pinta-alat sekä rakennusoikeuden määrät:

- tontti 3, p-a 762 m², ro 180+30 k-m²
- tontti 4, p-a 737 m², ro 180+30 k-m²
- tontti 5, p-a 762 m², ro 180+30 k-m²
- tontti 6, p-a 737 m², ro 180+30 k-m²
- tontti 7, p-a 762 m², ro 180+30 k-m²
- tontti 8, p-a 737 m², ro 180+30 k-m²
- tontti 9, p-a 1092 m², ro 180+30 k-m²



Havainnekuva AO-1-korttelialueesta etelän suunnasta.

Päärakennukset sijoittuvat tontilla harjat Koulutien suuntaisesti. Koulutien varressa päärakennukset sijoittuvat neljän metrin etäisyydelle tonttirajasta muodostaen yhtenäisen katujulkisivun. Sisäänkäynnit tulee toteuttaa rakennusten pihanpuoleiselle julkisivulle. Piharakennukset sijoittuvat päärakennusten väliin jäävälle vyöhykkeelle (t-1).

Rakennusten tulee olla julkisivuiltaan peittomaalattua puuta yhdensuuntaisena sokkelista räystäään. Julkisivujen tulee olla värikkäitä, ja värisävyjen tulee olla lämpimiä ja murrettuja. Eriaineisia tai -värisiä tehosteaiheita ei sallita. Päärakennuksen ja piharakennuksen tulee olla materiaaliltaan ja väritykseltään yhtenäisiä. Rakennusten kattomuotona tulee olla harjakatto, kattokaltevuudeltaan 1:1,5–1:2. Piharakennuksessa kattokaltevuus voi olla loivempi ja kattomuotona pulpettikatto. Kate materiaalina tulee olla sileä saumapelti, väriltään punainen, tummanharmaa tai tummanruskea.

Rakennukset on sovitettu lähiympäristön jälleenrakentamiskauden pientaloalueeseen rakentamisen mittakaavalla, korttelirakenteella, julkisivuarkkitehtuurilla ja massoittelulla.

Piha-alueiden toteutuksessa tulee suosia 1940 ja 1950-luvun pientaloalueille tyypillisiä materiaaleja ja kasvilajeja. Kullekin tontille tulee istuttaa vähintään kolme puuta. Autopaikkoja tulee toteuttaa 2/asunto. Ajoyhteys taajamaisille tonteille on osoitettu rasiitteena yhteisen tonttiliittymän kautta Koulutieltä etummaisten tonttien kautta. Ajoyhteys tulee toteuttaa neljän ja kolmen tontin yhteisenä, enintään 5 metriä leveänä.

Erillispientalojen korttelialue AO-2 (kortteli 15, tontti 10)

Erillispientalojen korttelialuetta muodostuu 0,1696 hehtaaria. Tontille saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen tai kaksi yksiasuntoista asuinrakennusta. Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 390 kerrosalaneliömetriä. Rakennusoikeutta on osoitettu päärakennusta/-rakennuksia varten 360 k-m² ja 30 k-m² talous- ja piharakennukselle. Kerrosluvuksi on osoitettu lu1/2, mikä velvoittaa rakentamisen kahteen kerrokseen. Ylin kerros on osittainen jyrkän harjakaton alle sijoittuva ullakkokerros.

Rakennusten rakennustavassa ja piha-alueiden käsittelyssä noudatetaan samoja periaatteita kuin AO-1-korttelissa.

Tontin lävitse kulkee vesijohto ja jätevesiviemäriinlinja, jotka siirretään Opettajantien ja Koulutien kaualueelle. Alueen eteläosaan on osoitettu maanalaisen johdon aluevaraus teleliikennekaapeleille. Aluetta voidaan käyttää pihatoimintoihin.



Havainnekuva AO-2-korttelialueesta etelän suunnasta.

Asuinrakennusten korttelialue A-1 (kortteli 15, tontti 2)

Asuinrakennusten korttelialuetta muodostuu 0,3449 hehtaaria. Olemassa oleva vanha asuntolarakennus on mahdollista säilyttää ja/tai toteuttaa uudisrakentaminen rivitaloina tai kytkettyinä pientaloina. Rakennusoikeuden määrä riippuu toteutustavasta. Mikäli olemassa oleva rakennus säilytetään, on tontin kokonaisrakennusoikeus 880 kerrosalaneliömetriä, josta säilyvälle rakennukselle on 450 k-m² ja uudisrakentamiselle on 430 k-m². Mikäli vanha rakennus puretaan, on tontin kokonaisrakennusoikeus 630 kerrosalaneliömetriä. Talous- ja piharakennukselle rakennusoikeutta on osoitettu 30 k-m². Kerrosluvuksi on osoitettu lu1/2, mikä velvoittaa rakentamisen kahteen kerrokseen. Ylin kerros on osittainen jyrkän harjakaton alle sijoittuva ullakkokerros.

Uudisrakentamisen rakennustavan oalta ja piha-alueiden käsittelyssä noudatetaan samoja periaatteita kuin AO-kortteleissa. Uudisrakennuksessa yli 16 metriä pitkää julkisivua tulee porrastaa vähintään 2 metrin siirtymillä. Mikäli tontilla sijaitseva vanha asuntolarakennus säilytetään, noudatetaan sen osalta rakennuksen alkuperäisiä tai alkuperäisen kaltaisia materiaaleja väritystä ja mittasuhteita jne.



Havainnekuva A-1-korttelialueesta luoteen suunnasta.

Autopaikkoja tulee toteuttaa rivitalojen ja pienkerrostalon osalta 1 ap/85 k-m² ja kytkettyjen pientalojen osalta 2 ap/asunto. Pyöräpaikkoja tulee toteuttaa 1 pp/30 k-m². Tontin lävitse kulkee vesijohto, jätevesiviemäri ja kaukolämpölinjat, joille on osoitettu maanalaisen johdon aluevaraus tontin luoteisosaan. Aluetta voidaan käyttää pysäköintiin ja muihin pihatoimintoihin. Tontin eteläosassa kasvavat suurikokoiset männyt tulee säilyttää (sä).



Vasemmalla havainnekuva vaihtoehdosta, jossa vanha asuntolarakennus on säilytetty ja tontin koillisosaan toteutettu uudisrakennus. Oikealla havainnekuva vaihtoehdosta, jossa vanha asuntolarakennus on purettu, ja tilalle toteutettu uudisrakennus.

5.2.2 Muut alueet

Lähivirkistysalue (VL)

Lähivirkistysaluetta (VL) muodostuu kaava-alueelle 0,6814 hehtaaria. Virkistysalueet sijoittuvat kaava-alueen pohjois- ja koillisosaan. Lähivirkistysalueelle sijoittuu Rantamintun leikkipuisto (vk) sekä jalankulun ja pyöräilyn reittejä (pp). Lähivirkistysalue rajautuu pohjoisosassa Päijänteeseen. Voimassa olevassa asemakaavassa puistoaluetta (P) on 1446 m², joten virkistysalueen laajuus kasvaa asemakaavalla noin 5368 m².

Katualue

Katualuetta muodostuu kaava-alueelle 0,2806 hehtaaria. Katualue käsittää Koulutien. Katualuetta on levennetty hieman entisen koulutontin puolelle siten, että toteutuneet katurakenteet mahtuvat kokonaisuudessaan kaavan mukaiselle katualueelle. Katualueen laajuus kasvaa asemakaavalla noin 536 m².

5.3 Kaavaratkaisun perustelut

Asemakaavaratkaisu on Jyväskylän oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen. Yleiskaavassa alue on kestävä liikunnan taajamaa ja toissijaista täydennysrakentamisen kohdentamisvyöhykettä, jolla ympäristöönsä sopiva täydennysrakentaminen on suotavaa. Kaavaratkaisu toteuttaa myös asemakaavamuutokselle asetetut tavoitteet. Täydennysrakentaminen on myös Jyväskylän ilmasto-ohjelman periaatteiden mukainen mahdollistaen muun muassa resurssiviisaan, autoriippumattoman ja yhdyskuntarakennetta eheyttävän kokonaisuuden. Asemakaavamuutoksen vaikutukset

ovat pääasiassa positiivisia, eivätkä negatiiviset vaikutukset ole kaavan tarkoitus ja tavoitteet huomioon ottaen merkittäviä tai ne eivät aiheuta kenellekään kohtuutonta haittaa.

Laadittu asemakaava on myös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen. Suunnittelualueen sijainti yhdyskuntarakenteessa ja kaavaratkaisu luovat edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskunnalle tukeutuen olemassa olevaan rakenteeseen vahvistaen sen eheyttä. Suunnittelualue on myös joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa tukien kestävien liikkumismuotojen käyttöä osana arkiliikkumista. Kaavaratkaisu mahdollistaa turvallisen ja terveellisen elinympäristön muodostumisen. Kaavaratkaisu ottaa myös huomioon arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön mahdollistaen arvojen osittaisen säilymisen. Suunnittelualueen lähiympäristössä on säilytettävien arvoista pientaloaluetta ja suunnittelualue itsessään paikallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Asemakaavamerkinnöillä ja -määräyksillä on sovitettu uudisrakentaminen osaksi ympäristöään arvot huomioon ottaen.

5.4 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Asemakaavan merkinnät ja määräykset on koottu kaavakarttaan. Kaavamääräysten tulkinnassa apuna ovat asemakaavasta laadittu rakentamistapaohje ja havainnekuvat, jotka avaavat kuvin ja laajemmin kuvauksin kaavamääräyksiä ja tavoiteltavaa laatutasoa sekä toteutusratkaisuja. Erityishuomiota tulee kiinnittää seuraaviin merkintöihin ja määräyksiin:

Käyttötarkoitus, rakentamisen määrä ja tilojen käyttö:

A-1

Määräys: "Asuinrakennusten korttelialue. Uudisrakentaminen tulee toteuttaa rivitaloina tai kytkettyinä pientaloina."

Määräyksen tulkinta: Tontilla on mahdollista säilyttää entinen opettajien asuntolarakennus, joka vastaa rakennustyyppiltään kerrostaloa. Tämän lisäksi tontille voidaan toteuttaa uudisrakentamista. Uudisrakentaminen tulee toteuttaa rivitaloina tai kytkettyinä pientaloina.

AO-1

Määräys: "Erillispientalojen korttelialue. Tontille saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen."

Määräyksen tulkinta: Tontille saa rakentaa yhden asuinrakennuksen, jossa on yksi asunto.

AO-2

Määräys: "Erillispientalojen korttelialue. Tontille saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen tai kaksi yksiasuntoista asuinrakennusta."

Määräyksen tulkinta: Tontille saa rakentaa: a) yhden asuinrakennuksen, jossa on kaksi asuntoa tai b) kaksi asuinrakennusta, joista kummassakin on yksi asunto. Asuntojen lukumäärä tontilla saa toteutusmuodosta riippumatta olla enintään kaksi.

850 (600)

Määräys: "Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Rakennusoikeuden määrä käytetään, jos tontilla sijaitseva 1950-luvun asuntolarakennus säilytetään korjaten. Suluissa oleva luku osoittaa rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä, jos asuntolarakennus puretaan ja tilalle rakennetaan uusi."

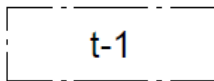
Määräyksen tulkinta: Tontille on osoitettu kaksi rakennusoikeutta asuinrakentamiselle. Mikäli entinen opettajien asuntolarakennus säilytetään, on rakennusoikeuden määrä 850 kerrosalaneliömetriä. Säilytettävän rakennuksen laajuus on noin 450 kerrosalaneliömetriä, joten säilytettävässä

ratkaisussa uudisrakentamiselle jäisi noin 400 kerrosalaneliometriä. Mikäli entinen opettajien asuntolarakennus puretaan, on rakennusoikeuden määrä 600 kerrosalaneliometriä.

I u 1/2

Määräys: "Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun."

Määräyksen tulkinta: Kaikki kaava-alueen pääkäyttötarkoituksen mukaiset uudisrakennukset tulee toteuttaa puolitoistakerroksisina eli ensimmäisen kerroksen päällä tulee olla ullakkomääritelmän täyttävä kerros. A-1-korttelissa säilytettävä olemassa oleva rakennus voi kerroslukumerkinästä riippumatta olla toteutuneen mukainen.

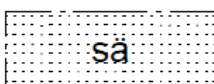


Määräys: "Rakennusala, jolle saa sijoittaa yksikerroksisen talous- ja piharakennuksen. Rakennusosalalle saa sijoittaa asumista tukevia toimintoja, kuten saunan, varaston ja/tai auton säilytyspaikan. AO-1-korttelissa kullekin tontille saa rakentaa katetun autosuojan enintään yhdelle autolle, AO-2-korttelissa enintään kahdelle autolle, A-1-korttelissa määrää ei ole rajoitettu. Kullekin tontille saa sijoittaa enintään kaksi talous- ja piharakennusta/-rakennelmaa."

Määräys: "Rakennuksen etäisyys naapuritontin rajasta tulee olla vähintään neljä metriä."

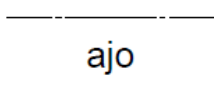
Määräyksen tulkinta: Merkintä osoittaa laajemman rakennusalan, jolle piharakennus voidaan sijoittaa. Piharakennukseen voidaan sijoittaa asumista tukevia toimintoja, ei erillistä asuntoa. Piharakennuksia saa tontilla olla enintään kaksi. Katettuja autopaikkoja saa olla enintään yksi asuntoa kohti. A-1-korttelissa määrää ei ole rajoitettu. Rakennusosalasta riippumatta piharakennukset tulee sijoittaa vähintään neljän metrin etäisyydelle tonttirajasta. Mikäli vierekkäiset tontit sopivat keskenään, voidaan enintään kahden tontin piharakennukset rakentaa kiinni toisiinsa ja tonttirajaan. Tällöin tulee noudattaa rakennusvalvontaviranomaisen ohjeistuksen mukaisia palomääräyksiä muun muassa palomuurin rakentamisen osalta.

Aluevaraukset ja liikenne:



Määräys: "Istutettava alueen osa, jolla olemassa olevat kookkaat männyt tulee säilyttää. Jos yksittäinen puu joudutaan kaatamaan, tulee sen tilalle istuttaa korvaava kookas puuntaimi (mänty)."

Määräyksen tulkinta: Rakentaminen tulee toteuttaa alueelle siten, että olemassa olevat kookkaat männyt säilyvät eli rakentamisen aikana niiden riittävästä suojauksesta tulee huolehtia. Suojauksessa tulee ottaa huomioon puiden rungot ja juuristoalue. Jos yksittäinen puu joudutaan pakottavasta syystä poistamaan, tulee tilalle istuttaa uusi kookas männyn taimi. Pakottavaksi syyksi voidaan katsoa puun huono kunto tai kohtalokas vaurioituminen.



Määräys: "Ajoyhteydelle varattu alueen osa. Ajoyhteys tulee toteuttaa neljän tontin muodostaman kokonaisuuden yhteisjärjestelynä tonttien rajalle. Ajoyhteyden leveys saa olla enintään 5 metriä."

Määräys: "AO-1-korttelissa tonttien tulee toteuttaa yhteinen tonttiliittymä ja ajoyhteys (ajo) tonttien rajalle. Tonteille 4 ja 6 kuljetaan tonttien 3 ja 5 kautta. Tontille 8 kuljetaan tonttien 7 ja 9 kautta."

Määräyksen tulkinta: AO-1-tonttien tulee toteuttaa yhteinen ajoyhteys/tonttiliittymä Koulutielle neljän ja kolmen tontin ryhmänä. Ajoyhteys saa olla leveydeltään enintään viisi metriä, vaikka alueva-
raus kaavakartassa onkin leveämpi.

Rakentamistapa:

Määräys: ”Alueelle on laadittu toteutusta ohjaava rakentamistapaohje (kaavaselostuksen liite 4).”

Määräyksen tulkinta: Rakentamistapaohjeessa annetaan ohjeita rakennusten materiaalien, väri-tyksen, massoitte- l- n yms. osalta, jotta alueesta muodostuisi yhtenäinen ja yhteensopiva kokonaisuus lähiympäristön kanssa. Rakentamistapaohjeet ovat luonteeltaan ohjeita, ja niillä selvennetään ja tarkennetaan kaavamääräyksiä. Rakentamistapaohjeessa esitetään ratkaisuja, jotka toteutavat asemakaavan tavoitteita ja tarkoitusta.

Määräys: ”AO-kortteleissa piharakennusten/-rakennelmien runkosyvyys saa olla enintään 7 metriä ja pituus enintään 10 metriä (rakennusoikeuden puitteissa). Piharakennusten/-rakennelmien yhteenlaskettu pohjapinta-ala saa olla enintään 60 neliometriä (sis. myös katosrakennelmat). A-1-korttelissa piharakennuksen/-rakennelman pituus voi olla edellä mainittua suurempi.”

Määräyksen tulkinta: Tavoitteena on, että piharakennukset ovat kooltaan ja mittasuhteiltaan mallillisia ja siten rakennettuun ympäristöön sopivia. 60 m² pohjapinta-ala sisältää rakennuksen ja rakennelman eli myös katosrakennelman. Kahden vierekkäisen tontin piharakennukset voidaan rakentaa kiinni toisiinsa, jolloin yhtenäistä piha- aluetta muodostuu enemmän.

Määräys: ”A-1-korttelissa uudisrakentamisessa noudatetaan edellä mainittuja rakentamistapaa ohjaavia määräyksiä. Mikäli olemassa oleva rakennus säilytetään, noudatetaan rakentamistavassa rakennuksen alkuperäisiä tai alkuperäisen kaltaisia materiaaleja, väri-tystä, mittasuhteita jne.”

Määräyksen tulkinta: Alueella sijaitseva vanha opettajien asuntolarakennus on mahdollista säilyttää ja kunnostaa asuinkäyttöön. Muutos- ja kunnostustöissä tulee säilyttää rakennuksen alkuperäiset ominaispiirteet käyttämällä alkuperäisiä tai niiden kaltaisia materiaaleja, väri-tystä ja mittasuhteita. Mikäli rakennus puretaan, tulee uudisrakentamisessa noudattaa kaavakartassa esitettyjä kaavamääräyksiä.

Määräys: ”A-1-korttelissa säilytettävässä olemassa oleva rakennus, noudatetaan sen kerrosluvun tulkin- nassa toteutunutta tilannetta.”

Määräyksen tulkinta: Alueella sijaitseva vanha opettajien asuntolarakennus on toteutettu kaksikerroksisena. Mikäli rakennus säilytetään, saa molempien kerrosten tilat olla pääkäyttötarkoituksen mukaisessa käytössä kaavakartalla näkyvästä kerrosluvusta huolimatta. Jos rakennus puretaan, tulee uudisrakentamisessa noudattaa kaavakartassa esitettyä kerroslukua lu1/2.

Piha-alueet:

Määräys: ”Alueelle on laadittu toteutusta ohjaava rakentamistapaohje (kaavaselostuksen liite 4), jossa ohjataan myös piha-alueiden toteutusta.”

Määräyksen tulkinta: Rakentamistapaohjeessa annetaan ohjeita piha-alueiden suunnitteluun ja toteutukseen muun muassa materiaalien ja kasvilajien osalta, jotta alueesta muodostuisi yhtenäinen ja yhteensopiva kokonaisuus lähiympäristön kanssa.

Määräys: ”Piha-alueiden toteutuksessa tulee suosia 1940 ja 1950-luvun pientaloalueille tyypillisiä pintamateriaaleja ja kasvilajeja. Alueen osat, joita ei käytetä leikki- tai oleskelualueina tai kulkureitteinä, tulee istuttaa monipuolisella kasvillisuudella.”

Määräyksen tulkinta: *Suunnittelualueen lähiympäristössä on säilyttämisen arvoista pientaloaluetta, joka on rakentunut 1940 ja 1950-luvulla. Uudisrakentaminen sovitetaan ympäristöön noudattamalla niin rakentamisessa kuin piha-alueiden käsittelyssä saman aikakauden ratkaisuja ja materiaalivalintoja.*

5.5 Vaikutusten arviointi

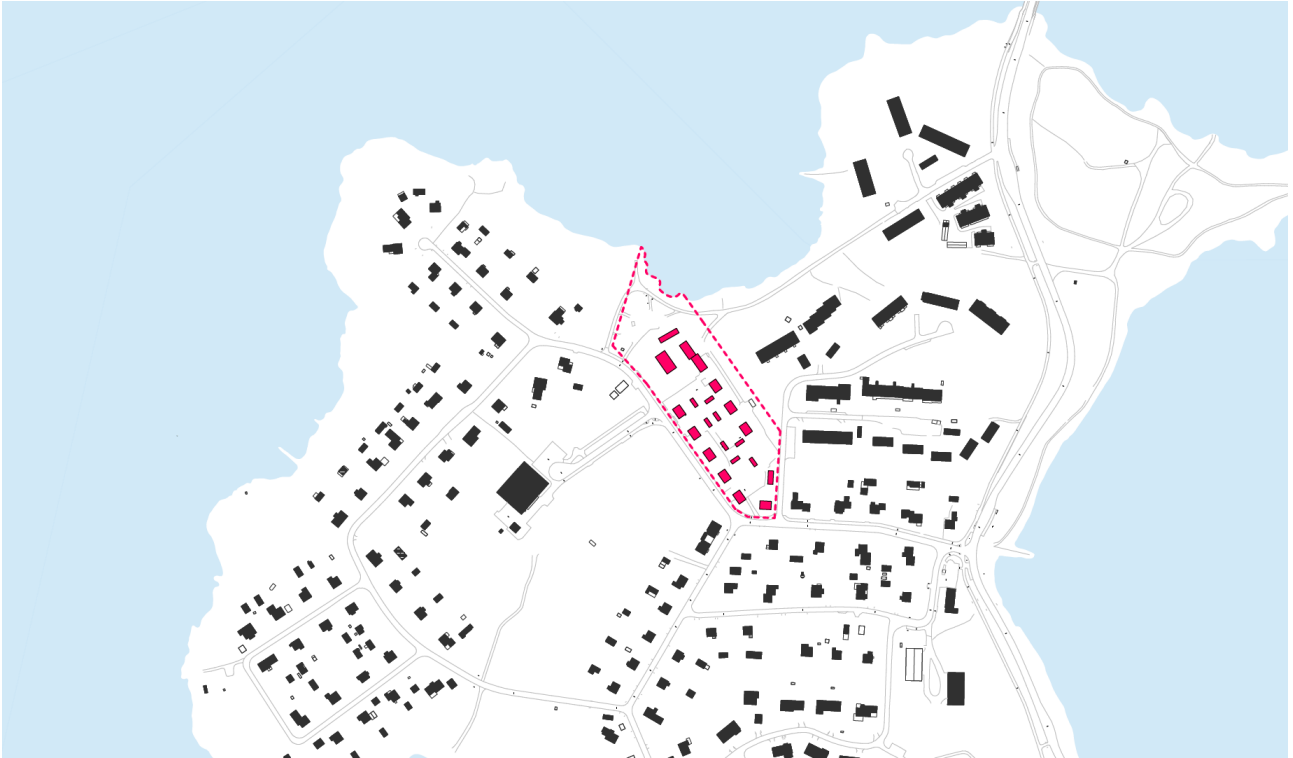
5.5.1 Kaavan vaikutukset

Kaavan vaikutusten arvioinnissa arvioidaan erityisesti kaavan merkittäviä vaikutuksia.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavamuutoksen vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ovat kohtalaiset tai jopa suuret. Kaavamuutoksen lähtökohtana on, että alueen olemassa oleva rakennuskanta puretaan uudisrakentamisen alta. Koulutoiminnan päätyminen, koulurakennusten purkaminen ja tilalle rakentuva asuinrakentaminen muuttaa merkittävästi yhdyskuntarakennetta. Koulurakennuksissa toteutunutta kerrosalaa on noin 5200 k-m² ja kaavamuutos mahdollistaa rakentamista 2740 k-m². Rakentamisen määrä vähenee noin 2500 k-m² ja rakentamisen mittakaava pienenee kolme-neljäkerroksisesta julkisesta rakentamisesta puolitoistakerroksiseen asuinrakentamiseen. Muutos on suuri koulurakennusten muodostaessa aiemmin Lehtisaaren toiminnallisen julkisen rakentamisen keskuksen. Uudisrakentaminen on sovitettu rakeisuudeltaan, sijoittelultaan ja mittakaavaltaan Lehtisaaren muuhun olemassa olevaan rakennuskantaan ja rakeisuuteen. Kaavamuutoksen myötä syntyvä korttelirakenne täydentää aluekokonaisuutta.

Rakentamisen määrä vähenee toteutuneeseen tilanteeseen nähden liki 2500 kerrosalaneliometriä ja rakennusjärjestyksessä osoitettuun rakennusoikeuden määrään nähden jopa noin 7200 kerrosalaneliometriä. Kokonaisuuteen suhteutettuna muutos on merkittävä. Kaavamuutoksen mahdollistama asuinrakentamisen määrä tarkoittaa noin 50 uutta asukasta. Koulurakennukset ovat olleet tyhjillään muutaman vuoden, mikä korostaa muutosta käyttämättömästä alueesta asuinalueeksi. Kokonaisuuteen suhteutettuna asukasmäärän kasvun vaikutukset jäävät vähäisiksi, mutta Lehtisaaren pienessä aluekokonaisuudessa käyttötarkoituksen muutoksen vaikutukset ovat merkittävät.

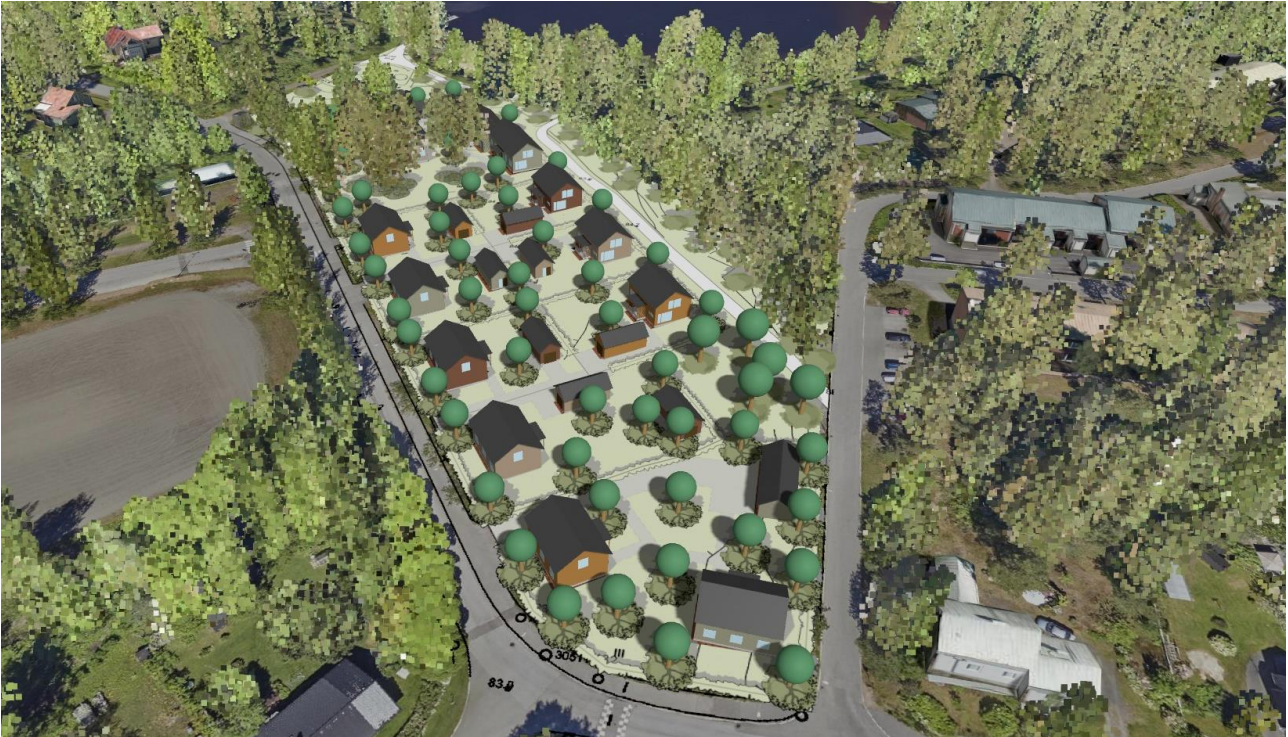


Rakeisuuskuva suunnittelualueesta ja lähiympäristöstä (kaava-alue rajattu punaisella katkoviivalla ja uudisrakentamisen punaisella). Kuva osoittaa, miten pienipiirteinen uudisrakentaminen sopeutuu osaksi ympäröivää kaupunkirakennetta.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan ja näkymiin

Asemakaavamuutoksen vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan ovat kohtalaiset tai jopa merkittävät. Kaavamuutoksen lähtökohtana on, että alueen olemassa oleva rakennuskanta puretaan uudisrakentamisen alta. Lehtisaaren mittakaavassa uudisrakentaminen sijoittuu kaupunkikuvassa näkyvälle ja keskeiselle paikalle saaren pohjoisosaan. Julkisen rakentamisen suurta mittakaavaa edustavien entisten koulurakennusten purkaminen muuttaa merkittävästi Lehtisaaren kaupunkikuvaa. Tilalle rakentuvat pienen mittakaavan asuinrakennukset korostavat muutoksen suuruutta. Vaikutukset korostuvat erityisesti lähimaisemassa, kaukomaisemassa purkamisen ja rakentamisen vaikutukset jäävät maltillisiksi rajattujen näkymälinjojen sekä uudisrakentamisen ympäristön rakennuskantaa noudattavan korkeuden vuoksi.

Uudisrakentaminen on sovitettu ympäristöönsä muuta rakennetta toistavalla pienimittakaavaisella asuinrakentamisella, jossa rakennukset ovat puolitoistakerroksisia, harjakattoisia ja julkisivuiltaan puisia sekä väritykseltään vaihtelevia. Rakennusten arkkitehtuuri ja sijoittuminen tonteilla on linjassa Lehtisaaren muun pientalorakentamisen kanssa luoden kaupunkikuvallisesti luontevan jatkumon alueen kehittämiseksi. Uudisrakentaminen muodostaa kaupunkikuvallisesti lähiympäristöön hyvin sovitetun kokonaisuuden, joka muodostaa kuitenkin selkeästi oman laadukkaan lisänsä kokonaisuuteen omana ajallisena kerroksenaan.



Havainnekuva kaavamuutoksesta etelän suunnasta. Uudisrakentaminen on sovitettu mittakaavaltaan ja arkkitehtuuriltaan rakennettuun ympäristöön.

Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön

Asemakaavamuutoksen vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ovat kohtalaiset ja osin merkittävät. Suunnittelualueella sijaitsevat entiset koulurakennukset piha-alueineen muodostavat historiallisesti, arkkitehtonisesti ja maisemallisesti paikallisesti merkittävän kokonaisuuden. Asemakaavamuutoksen keskeinen lähtökohta on tyhjillään ja vailla uutta käyttötarkoitusta olevien koulurakennusten purkaminen, ja niiden korvaaminen uudisrakentamisena toteutettavalla asuinrakentamisella. Paikallisesti merkittävän rakennuskannan purkamisella on merkittävät vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön Lehtisaaren aluekokonaisuudessa. Laajemmassa mittakaavassa vaikutukset ovat vähäisemmät, mutta silti vähintäänkin kohtalaiset koulurakennusten ollessa yksi viimeisiä julkisivuiltaan alkuperäisasussaan säilyneitä 1950 ja 1960-luvun koulurakennuksia.

Suunnittelualueen länsi- ja eteläpuolella sijaitsee säilytettävän arvoista pientaloaluetta (SÄILYKE). Kaavamuutoksen mahdollistama uudisrakentaminen on sovitettu rakennettuun kulttuuriympäristöön mittakaavaltaan, massoittelultaan, sijoittelultaan, arkkitehtuuriltaan ja piha-alueiden jäsentelyltään. SÄILYKE-alueen keskeisiä ominaispiirteitä ovat puolitoistakerroksiset, harjakattoiset rakennukset, jotka sijoittuvat harjansuunta katulinjaa mukaillen. Pihapiireissä ominaista on talousrakennuksen sijoittuminen tontin takaosaan, puutarhamainen ja vihreä pihaympäristö ja pihoja rajaavat pensasaidat. Asemakaavan muutos ohjaa kaavamerkinnoin ja määräyksin uudisrakentamista toteuttamaan edellä mainittuja rakennetun ympäristön ominaispiirteitä sovittaen uudisrakentamisen osaksi Lehtisaaren aluerakennetta ja historiaa.

Asemakaavan muutos mahdollistaa myös alueen pohjoisosassa sijaitsevan entisen asuntolarakennuksen säilymisen. Rakennusta ei ole suojeltu, mutta sen säilyttäminen on rakennusalan ja rakennusoikeuden puitteissa mahdollista. Säilyttävään ratkaisuun kannustetaan suuremmalla rakennusoikeuden määrällä. Mikäli vanha rakennus puretaan, vähenee tontin rakennusoikeus 250 kerrosalaneliömetriä. Entisen asuntolarakennuksen eteläpuolella kasvavat kookkaat vanhat männyt on

velvoitettu asemakaavamääräyksellä säilytettäväksi. Maisemallisesti arvokkaiden mäntyjen säilyminen vahvistaa osaltaan uuden rakentamisen ”juurtumista” osaksi aluerakennetta ja historiaa kuitenkin omana ajallisena kerrostumanaan.

Kaavamuutoksen mahdollistaman vanhan rakennuskannan purkamisen ja uudisrakentamisen vaikutus rakennettuun kulttuuriympäristöön on ilmeinen ja merkittävä. Haitallisia vaikutuksia on kuitenkin lievennetty sovittamalla uusi rakentaminen Lehtisaaren aluerakenteeseen, kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön.

Liikenteelliset vaikutukset

Asemakaavamuutoksen liikenteelliset vaikutukset ovat vähäiset. Kaavamuutos mahdollistaa alueelle toteutustavasta riippuen täydennysrakentamista maltillisesti noin 2490–2740 kerrosalaneliömetriä. Kaava-alue sijoittuu autovyöhykkeelle, jolla tehdyistä matkoista 59 prosenttia kuljetaan henkilöautolla. Laskennallisesti rakentamisen määrä mahdollistaa alueelle noin 50 uutta asukasta. Rakentamisen määrä ja asukasmäärä aiheuttaa laskennallisesti yhteensä noin 100–120 henkilöautolla tehtyä matkaa vuorokaudessa (saapuva ja lähtevä liikenne), mikä tarkoittaa ajoneuvoiksi muutettuna noin 60–75 ajoneuvoa vuorokaudessa (Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa -julkaisu, Ympäristöministeriö 2008). Alueelle suuntautuu myös saatto- ja huoltoliikennettä. Lehtisaaren alueen toteutuneen rakentamisen aiheuttamiin liikennemääriin suhteutettuna kaavamuutoksesta johtuvien liikennesuoritteiden määrän aiheuttamat vaikutukset jäävät vähäisiksi.

Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa alueelle opetustoimintaa, jonka voidaan olettaa tuottavan katuverkkoon lähes saman verran liikennesuoritteita, kuin kaavamuutoksen mahdollistama asuinrakentaminen. Toteutuneessa laajuudessa opetustoiminta (perusopetus) aiheuttaa laskennallisesti yhteensä noin 90–110 henkilöautolla tehtyä matkaa vuorokaudessa (saapuva ja lähtevä liikenne), mikä tarkoittaa ajoneuvoiksi muutettuna noin 45–60 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kokonaisuus huomioon ottaen kaavamuutoksen mahdollistama liikennemäärä ei ole merkittävä eikä aiheuta kohtuutonta haittaa tai rajoitetta. Suurimmat, mutta silti vähäiset, liikenteelliset vaikutukset kohdistuvat Koulutielle, jolta on toteutettu ajoneuvoliittymät tonteille. Asemakaavan muutos ei lisää merkittävästi liikennemääriä toteutuneeseen tilanteeseen ja voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna.

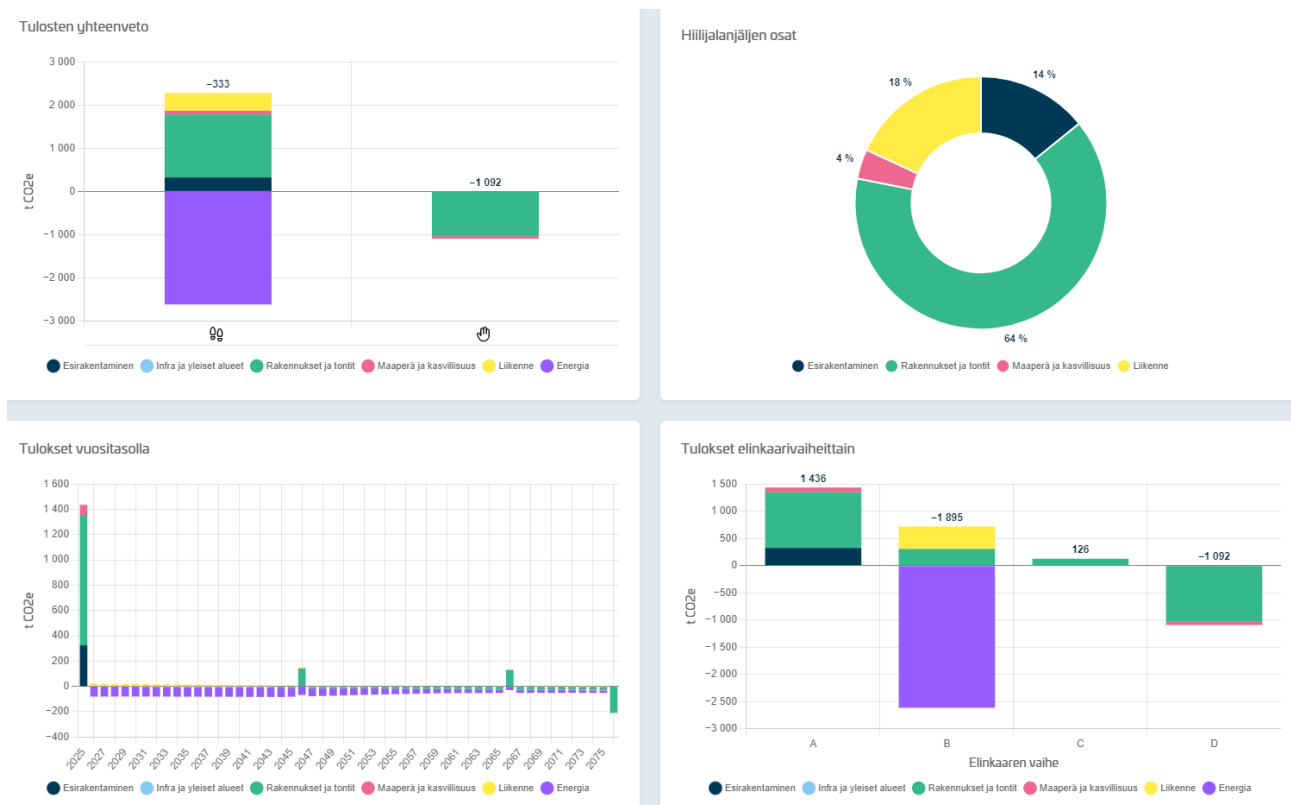
Ilmastovaikutukset

Ilmastovaikutusten arvioinnissa vaikutuksia tarkastellaan sekä ilmastovaikutusten hillitsemisen että ilmastonmuutokseen sopeutumisen näkökulmasta. Asemakaavamuutoksessa korostuvat uudisrakentamisen päästöjen ja purkamisen sekä energian kulutuksen näkökulmat.

Yhdyskuntarakenteen, liikkumisen ja viherrakenteen päälinjat on ratkaistu yleiskaavatasolla. Ilmastovaikutusten näkökulmasta suunnittelualue sijaitsee toissijaisella täydennysrakentamisen vyöhykkeellä, hyödyntäen olemassa olevaa infrastruktuuria.

Asemakaavaratkaisun ilmastovaikutuksia on arvioitu asemakaavojen päästölaskentaan kehitetyllä Planect-laskurilla lokakuussa 2024. Arvio on tehty asemakaavalla muodostuvan maankäytön perusteella. Päästölaskennan tuloksena saatu arvio alueen päästöistä muodostuu rakentamisen ja käytön aikaisista päästöistä, kuten alueen esirakentamisesta, infran ja yleisten alueiden rakentamisesta, rakennusten rakentamisesta, energian käytöstä, liikenteestä sekä maaperän ja kasvillisuuden hiilivarastojen menetyksistä. Laskuri arvioi päästöjä 50 vuoden elinkaarelle. Arvio on suuntaa

antava ja perustuu tämän hetken parhaaseen tietoon ja Jyväskylän alueelle paikallistettuihin lähtötietoihin.



Lehtisaaren Koulurannan kaavamuutoksessa suurin osa ilmastovaikutuksista tulee uusien rakennusten rakentamisesta. Vanhojen rakennusten purkamisen osuus on 14 % asemakaavamuutoksen päästöistä. Alueen energiankäyttö vähenee merkittävästi kaavamuutoksen seurauksena energiatehokkuuden parantuessa, käyttötarkoituksen muuttuessa ja rakentamisen määrän vähentyessä. Muutoksen elinkaaren aikainen kokonaispäästöarvio on -333 t CO₂e. Kerrosalaneliökohtainen vertailuluku on -3 kg CO₂e/k-m²/a. Negatiivinen kokonaispäästöarvio johtuu rakentamisen määrän merkittävästä vähentymisestä ja siitä syntyvästä elinkaari-aikaisesta energian säästöstä.

Arvion mukaan olemassa olevan rakennuskannan purkaminen ja uudisrakentaminen aiheuttavat suurimman osan kaavamuutoksen päästöistä. Olemassa olevan rakennuskannan korjausrakentaminen tuottaisi myös päästöjä, mutta olisi elinkaarilaskennan näkökulmasta ilmastovaikutuksiltaan vähäisempää kuin rakennusten purkaminen ja uudisrakentaminen. Uudisrakentamisen määrä on kuitenkin huomattavasti olemassa olevaa rakennuskantaa vähäisempää, mikä kääntää uudisrakentamisen ilmastovaikutuksiltaan edullisemmaksi kuin rakennusten kunnostamisen. Elinkaariarvion vertailtavuuteen vaikuttaa osaltaan se, että alueella ollaan purkamassa yli 60 vuotta vanhaa rakennuskantaa. Toisaalta rakennusten energian käytöllä on merkitystä elinkaaren aikaisille päästöille ja uudisrakennusten energiankulutus on huomattavasti pienempää kuin vanhojen rakennusten.

Kiertotaloutta on pyritty kaavamuutoksessa edistämään mahdollistamalla olemassa olevan entisen opettajien asuntolarakennuksen säilyttäminen ja muuttaminen asuinkäyttöön. Rakennuksen säilyttäminen vähentää hieman purkamisen määrää sekä vähentää uuden rakentamisen tarvetta. Vanhan rakennuskannan purkamisesta syntyvän purkujätteen hyödyntäminen kaavamuutosalueella esimerkiksi tonttien esirakentamisessa ja muualla kiertotalouden hengessä tulee selvittää.

Kaavamuutos ei lisää merkittävästi liikennemäärää nykytilanteesta ja asemakaavamuutoksen vaikutukset liikenteen päästöihin ovat neutraalit. Alue sijaitsee autovyöhykkeellä, mikä osaltaan lisää

liikennesuoritteista syntyviä päästöjä. Osa arjen kannalta keskeisistä palveluista ovat hyvin saavutettavissa kestäväillä liikkumismuodoilla, mikä auttaa vähentämään liikenteestä aiheutuvia ilmastovaikutuksia.

Kaavaratkaisun vaikutukset hiilinieluihin ja -varastoihin ovat vähäiset, mutta laadittu kaavaratkaisu luo edellytykset nykyistä vihreämmän asuinympäristön toteuttamiselle. Kaavamääräyksiin veloitetaan muun muassa vähintään 3 puun istuttaminen kullekin tontille, mikä tukee alueen hiilinielua ja -varastoja. Myös A-1-korttelialueella on veloitettu säilyttämään ryhmä suurikokoisia mäntyjä. Lisäksi puut parantavat alueen mikroilmastoa luoden alueelle varjoja ja vähentävät lämpösaareilmiötä. Puut toimivat myös aktiivisena osana hulevesien hallinnassa niiden haihduttaessa vettä. Kaavamääräyksissä ja rakentamistapaohjeessa ohjataan vettäläpäisevien materiaalin käyttämiseen pinnoitetuilla alueilla. Asemakaavassa on annettu myös määräykset hulevesien hallintaan liittyen niin rakentamisen kuin alueen käytön aikana. Edellä kuvatut keinot auttavat osaltaan sopeuttamaan ilmastomuutokseen.

Kokonaisuudessaan asemakaavan muutoksen ilmastovaikutukset ovat vähäiset tai kohtalaiset. Kaavamuutoksessa on esitetty keinoja negatiivisten vaikutusten lieventämiseen.

Sosiaaliset vaikutukset

Asemakaavan sosiaaliset vaikutukset ovat vähäiset. Asemakaavan toteuttaminen mahdollistaa maltillista täydennysrakentamista Säynätsalon Lehtisaareen. Uudisrakentaminen mahdollistaa noin 50 uutta asukasta alueelle. Suunnittelualueen lähiympäristö on asumisvaltaista aluetta, joten uudella asuinrakentamisella ei ole kokonaisuuden kannalta korostunutta merkitystä. Lehtisaaren alueen asukasmäärä on nykyisin noin 600 henkilöä. Asemakaavamuutoksen mahdollistama asukasmäärän lisäys on vähäinen (noin 8 prosenttia) lähiympäristön kokonaisasukasmäärään suhteutettuna, eikä se vaikuta olennaisesti asukasmäärään tai sosiaaliseen rakenteeseen.

Asemakaavan toteuttaminen aiheuttaa alueelle rakentamisaikaisia häiriöitä, mikä saattaa vaikuttaa hetkellisesti sosiaalisen tasapainon kärjistymiseen, mutta tilanne tasaantuu rakentamistoimenpiteiden valmistuttua. Myös alueelle toteutettava täydennysrakentaminen saattaa aiheuttaa vakiintuneessa kaupunkirakenteessa vastustusta muun muassa näkymien ja käyttötarkoituksen muuttumisen vuoksi. Täydennysrakentaminen ja olemassa olevien olosuhteiden muuttuminen on kuitenkin normaalia kaupungin kehitymisestä johtuvaa ja vääjäämätöntä kaava-alueen kaltaisilla muutosalueilla. Asemakaavalla on kokonaisuuden kannalta vähäisiä sosiaalisia vaikutuksia.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavan yhdyskuntataloudelliset vaikutukset eivät ole merkittäviä. Suunnittelualue on kokonaisuudessaan kaupungin omistuksessa. Kaupunki luovuttaa asemakaavan mukaiset tontit yksityisille toteuttajille, josta kaupunki saa maanmyyntituloja. Alueella on kolme vanhaa koulurakennusta, joille ei ole käyttötarvetta, joten niiden purkamisesta syntyy kaupungille kuluja. Kokonaisuudessaan alueen täydennysrakentaminen on yhdyskuntataloudellisesti järkevää ja perusteltua. Alueen lähiympäristöön on toteutettu infrastruktuuri sekä kattava palveluverkko. Alueen toteuttaminen ei edellytä merkittäviä investointeja uuden kunnallisteknisen verkoston rakentamiseen tai palveluverkon toteuttamiseen.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavamuutoksesta on laadittu rakentamistapaohje sekä havainnekuva-aineistoa, jotka havainnollistavat kaavakarttaa yksiselitteisemmin tavoiteltua korttelirakennetta, rakennusten massoitte-
telua ja sijoittumista alueella. Rakentamistapaohje ohjaa alueen suunnittelua ja toteutusta, ja siinä esitetään tarkemmin muun muassa tavoitteellisia talotyyppejä, julkisivuväritystä ja pihojen käsitte-
lyä sekä kasvillisuutta.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen voi alkaa kaavan tultua voimaan. Toteutuksen tarkasta ajankohdasta ei ole tietoa kaavan laadinnan aikana. Maankäytön, asumisen ja liikenteen toteuttamisohjelmassa (KymppiR) on arvioitu tonttimarkkinoinnin tapahtuvan vuoden 2025 aikana. Asemakaavamuutosalue on kaupungin omistuksessa ja kaupunki luovuttaa tontit rakentajille. Toteuttamisesta vastaavat yksityiset toimijat, jotka määrittävät toteutuksen aikataulun tontinluovutukseen liittyvien ehtojen mukaisesti. Asemakaavan mahdollistaman rakentamisen laajuus huomioon ottaen, rakentaminen tapahtuu useampana hankkeena jaksottuen kunkin hankkeen aikataulun mukaisesti.

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen ei edellytä merkittäviä muutostöitä kunnallistekniikkaan tai uuden kunnallistekniikan rakentamista. Alueen etelä osassa kulkeva vesi- ja viemäriinjo on käyttötöiltään siinä vaiheessa, että toteuttamisen yhteydessä se uusitaan/siirretään tontilta katualueelle. Asemakaavan toteuttaminen edellyttää olemassa olevan rakennuskannan purkamisen entistä asuntolarakennusta lukuun ottamatta, joka on mahdollista säilyttää. Rakennusten purkaminen kestää arviolta noin 4 kuukautta.

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:

- Uudisrakennusten sovittamiseen lähiympäristön säilyttämisen arvoiseen pientaloalueeseen (kaavamääräysten mukainen sijoittuminen tontilla, massoitte-
telu, materiaalit ja arkkitehtuuri)
- Tonttien piha-alueiden suunnitteluun ja toteutukseen siten, että ne yhdistyvät luontevasti kasvillisuudeltaan ympäristöönsä (jälleenrakentamisen aikakauden pihasuunnittelun periaatteiden noudattaminen kasvivalinnoissa ja pintamateriaaleissa)
- Hulevesien hallintaan.

Selvästi kaavan tavoitteista poikkeavista hankkeista on keskusteltava asemakaavoituksen edustajien kanssa.



AVO*in*
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

JYVÄSKYLÄ



Lehtisaaren kouluranta

Kaavatunnus 32:006 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)



Asemakaavan muutos koskee 32. kaupunginosan korttelia 15 sekä katu- ja virkistysaluetta. Kaava-alue sijaitsee Lehtisaarella noin 13 kilometrin päässä Jyväskylän keskustasta.

Asemakaavamutoksen laatiminen on aloitettu alueen maanomistajan, Jyväskylän kaupungin, aloitteesta. Alueella sijaitsee entisiä koulurakennuksia, jotka ovat olleet tyhjillään ja ilman uutta käyttötarkoitusta vuodesta 2021. Asemakaavamutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueelle purettavien koulurakennusten tilalle pienimittakaavaista asuinrakentamista. Täydennysrakentaminen sovitetaan yhteen lähiympäristön 1940–1960-luvun pientalorakentamisen kanssa.

Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

Suunnittelija

Mauri Hähkiöniemi
asemakaavasuunnittelija
mauri.hahkioniemi@jyvaskyla.fi
p. 014 569 5034

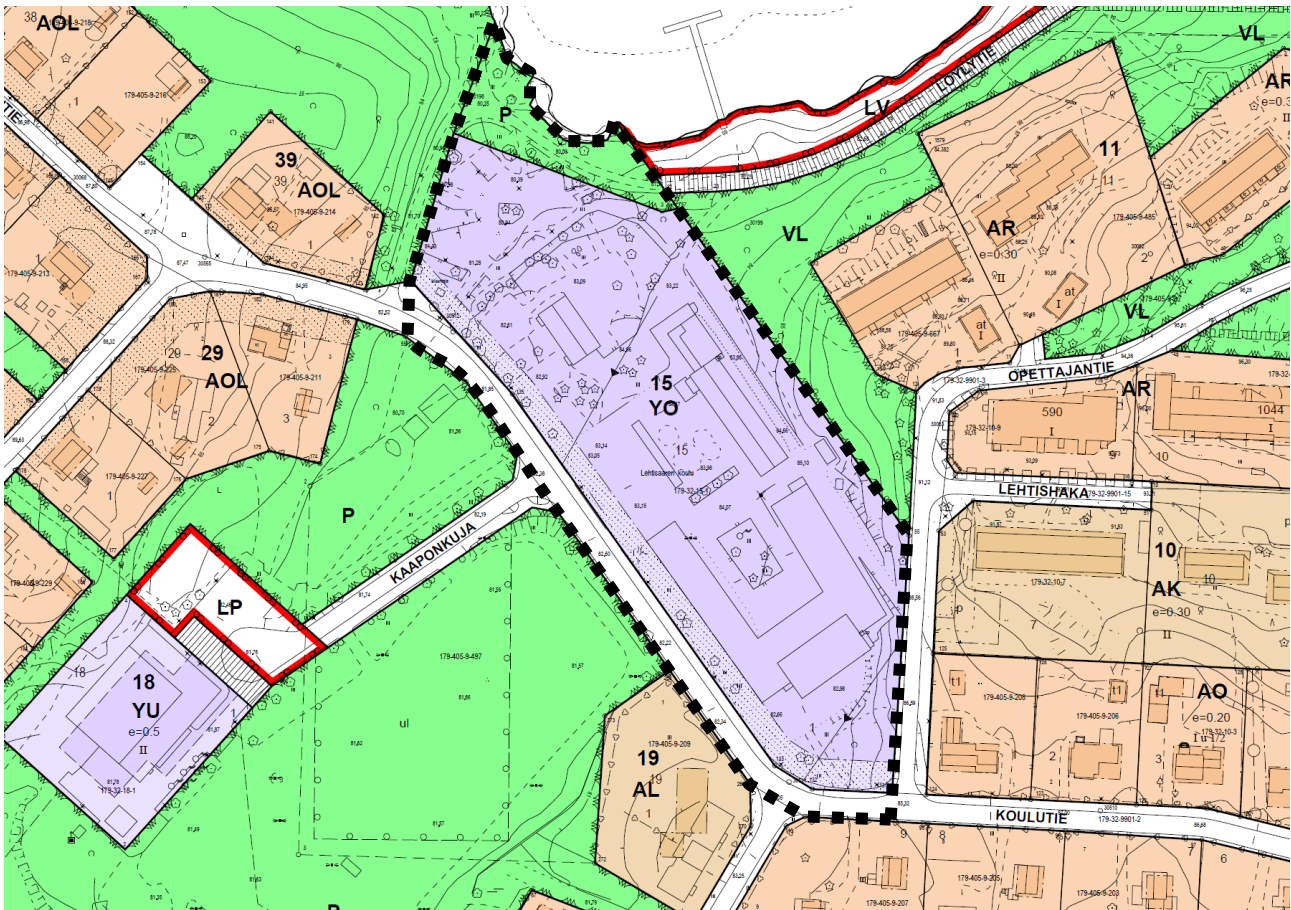
Suunnittelun lähtökohdat

Kaavoitustilanne:

- Maakuntakaavassa (hyväksytty 1.12.2017) suunnittelualue on kulttuuriympäristön vetovoima-alueita sekä matkailun ja virkistyksen vetovoima-alueita.
- Jyväskylän oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa (Kv hyväksynyt 10.11.2014, tullut voimaan 25.11.2016) suunnittelualue on kestävä liikunnan taajamaa sekä toissijaista täydennysrakentamisen kohdentamisvyöhykettä. Saaritie on osoitettu pyöräilyn aluereitiksi. Tiivistyvän toimintoiltaan monipuolisen taajamarakenteen alueella maankäytön muutosten ja tehostamisen tulee perustua asemakaavoitukseen. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon lähivirkistyksen tarpeet sekä paikallisten viheryhteyksien jatkuminen. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota myös joukkoliikenteen, jalankulun ja pyöräilyn olosuhteisiin.

Suunnittelualueen länsi- ja eteläpuolella on säilytettävän arvoinen pientaloalue.

- Asemakaavassa (hyväksytty 14.1.1964) suunnittelualue on koulurakennusten korttelialuetta (YO), puistoaluetta (P) ja katualuetta (Koulutie). Asemakaavassa ei ole esitetty YO-tontille rakennusoikeuden määrää. Koulutien varteen on osoitettu istutettava tontin osa.



Ote ajantasa-asemakaavasta (suunnittelualue on rajattu mustalla katkoviivalla)

Aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset:

- Modernin rakennusperinnön inventointi (Keski-Suomen museo, ModeRa 2012–2014)
- Asemakaavojen pysäköintinormit (kaupunkirakennelautakunta 10/2018)
- Asemakaavojen pyöräpysäköintinormit (kaupunkirakennelautakunta 10/2021)

Suunnittelualan nykytilanne:

Lehtisaari on rakentunut sotien jälkeisinä vuosikymmeninä. Saaren ominaispiirteet muodostuvat vielä nykyisinkin Säynätsalon John. Parviaisen Tehtaat Oy:n historiasta ja sen vaiheista ja saaristo-kaupunkiympäristön Päijännemaisemista. Lehtisaarelle tyypillinen rakennus on puolitoistakerroksinen jälleenrakennuskauden asuinrakennus, jossa on harjakatto ja ullakko.

Suunnittelualue sijaitsee Lehtisaaren keskiosassa. Tontti on osa 1947 laadittua asemakaavaa, jossa saaren keskelle on sijoitettu urheilualue ja koulukeskus. Koulun alue rakennuksineen on paikallisesti merkittävä kokonaisuus. Se muodostuu 1950-luvulla rakennetusta kolmi-nelikerroksisesta koulurakennuksesta ja kaksikerroksisesta asuntolarakennuksesta, jotka sijaitsevat tontin pohjoisosassa järven lähetyvillä. Rakennukset ovat harjakattoisia, vaaleita ja rapattuja. Tontin eteläosassa sijaitsee 1960-luvun puolivälissä rakennettu punatiilinen, u-kirjaimen muotoinen ja kaksikerroksinen koulurakennus. Rakennus on pulpetti- ja tasakattoinen ja muotokieleltään modernimpi kuin aiemmin rakentuneet.

Suunnittelualue on maastonmuodoiltaan tasaista, lukuun ottamatta luoteisosaa, jossa on pieni kumpare ja siellä sijaitsee myös komeita mäntyjä. Alueelta avautuu Päijännenäkyvät. Kaava-alue on pinta-alaltaan noin kaksi hehtaaria.

Lehtisaarella on hyvät virkistysmahdollisuudet, koulun vieressä länsipuolella on urheilualue (mm. jalkapallokenttä ja talvisin kaukalo) ja Kuntotalo, jossa on liikunta- ja kuntosali. Lisäksi suunnittelualueen pohjoisreunassa on leikkikenttä. Alue on järven tuntumassa, joka tarjoaa myös hyviä virkistysmahdollisuuksia läpi vuoden. Lehtisaarella on pieni ulkoilureitti, jossa kulkee talvisin myös hiihtolatu.

Suunnittelualue rajautuu lännestä Koulutiehen, jossa on korotettu jalkakäytävä. Lehtisaaresta on hyvät kevyenliikenteen yhteydet Säynätsalon pääsaarelle, jossa sijaitsee sekä kaupalliset että julkinen palvelut (mm. alakoulu, päiväkotit ja kirjasto). Suunnittelualueelta on matkaa lähimmälle linja-autopysäkillä noin 300 metriä.

Suunnittelualue tukeutuu hyvin nykyiseen kunnallistekniseen verkostoon. Tosin tontillakin kulkee useita johtolinjoja, joista muodostunee rasitteita alueen tulevalle maankäytölle.

Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62§).

Tässä asemakaavan muutoksessa osallisia ovat:

- Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat, yrittäjät, asukkaat ja muut toimijat
- Keski-Suomen ELY-keskus
- Alva-yhtiöt Oy / Kaukolämpö
- Alva-yhtiöt Oy / Vesi
- Alva Sähköverkko Oy
- Elenia
- Jyväskylän kaupunki, Kadut ja puistot
- Jyväskylän kaupunki, Rakentaminen ja ympäristö

- Jyväskylän kaupunki, Kaupunkisuunnittelu ja maankäyttö
- Keski-Suomen museo
- Säynätsalo-seura ry
- Lehtisaaren Loisto ry

Kaavan vaikutusten arviointi ja laadittavat lisäselvitykset

Asemakaavan vaikutuksia arvioidaan suunnittelun kuluessa. Kaavaa laadittaessa on selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Kaavan arviointityössä paneudutaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti merkittäviin vaikutuksiin, joita tässä asemakaavahankkeessa alustavan tarkastelun perusteella ovat:

- vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen
- vaikutukset maisemaan ja kaupunkikuvaan
- vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön
- vaikutukset liikenteeseen
- sosiaaliset vaikutukset

Vaikutusten arviointi tulee pohjautumaan jo olemassa oleviin selvityksiin ja muuhun lähtötietomateriaaliin. Arviointia tehdään yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Myös osallisilla on oikeus osallistua kaavan vaikutusten arviointiin.

Viranomaisneuvottelu

Kaavan laadintaan ei liity sellaisia valtakunnallisia, seudullisia tai muita keskeisiä tavoitteita, joiden selvittämiseksi viranomaisneuvottelu kaupungin ja Keski-Suomen ELY-keskuksen kesken tulisi järjestää. (MRL 66 § 2 mom.)

Kaavaprosessin kulku ja osallistuminen

Osalliset voivat ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä. Viranomaisilta ja tarvittavin osin myös muilta tahoilta pyydetään erilliset lausunnot. Aikataulu on alustava ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnittelun kuluessa.

Aloitusvaihe (kesä 2022)

Suunnittelija kokoaa lähtötietoja sekä neuvottelee osallisten, viranomaisten ja asiantuntijoiden kanssa. Samalla asetetaan kaavalle tavoitteet ja tehdään osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS).

- Saat tiedon kaavan vireille tulosta sanomalehti Keski-suomalaisessa sekä kaavoituksen verkkosivuilla.
 - Voit antaa palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaavoittajalle kirjallisesti tai suullisesti.
-

Luonnosvaihe (keväät-kesä 2024)

Suunnittelija laatii kaavaluonnoksen, jonka kaupunkirakennelautakunta käsittelee. Kaavaluonnos asetetaan nähtäville, jotta osallisilla on mahdollisuus lausua mielipiteensä luonnoksesta. Suunnittelija laatii mielipiteistä koosteen kaavaselostukseen.

- Saat tiedon kaavaluonnoksen nähtävillä olosta sanomalehti Keskisuomalaisessa sekä kaavoituksen verkkosivuilla. Kaupunki lähettää postituslistalle liittyneille tiedon myös kirjeitse.
- Voit tutustua kaavaluonnokseen palvelupiste Hannikaisessa ja kaavan verkkosivuilla.
- Ilmoita mielipiteesi joko kaupungin kirjaamoon tai suoraan suunnittelijalle.

Ehdotusvaihe (syksy 2024)

Suunnittelija laatii kaavaehdotuksen, jossa otetaan huomioon saatu palaute sekä muut lisäselvitykset. Kaupunkirakennelautakunta käsittelee kaavaehdotuksen ja asettaa sen nähtäville 30 päiväksi, jonka aikana osalliset voivat jättää kaavasta muistutuksen. Muistutuksista ja kaupungin vastineista niihin tehdään kooste kaavaselostukseen. Jos muistutuksen jättäjä on ilmoittanut osoitteensa, hän saa kaupungilta perustellun kannanoton kaupunkirakennelautakunnan käsittelyn jälkeen.

- Saat tiedon kaavaehdotuksen nähtävillä olosta Keskisuomalaisessa sekä kaavoituksen verkkosivuilla. Kaupunki lähettää maanomistajille tiedon myös kirjeitse.
- Voit tutustua kaavaehdotukseen palvelupiste Hannikaisessa ja kaavan verkkosivuilla.
- Toimita muistutuksesi kirjallisena kaupungin kirjaamoon ja osoita se kaupunkirakennelautakunnalle.

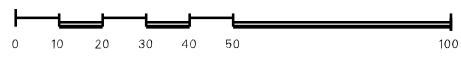
Hyväksymisvaihe (syksy 2024 – kevät 2025)

Jos kaavasta on jätetty muistutuksia, tai kaavaehdotusta on merkittävästi muutettu, käsittelee kaupunkirakennelautakunta kaavan uudelleen. Kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavaehdotuksen kaupunginhallituksen esityksestä.

- Saat tiedon kaavan hyväksymisestä kaupungin verkkosivuilla julkaistavasta kuulutuksesta.
- Voit hakea muutosta hyväksymispäätökseen valittamalla Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.
- Saat tiedon kaavan voimaantulosta sanomalehti Keskisuomalaisessa ja kaupungin verkkosivuilla julkaistavasta kuulutuksesta.

Jyväskylän kaupunki
Asemakaavoitus
PL 233, 40101 Jyväskylä
Palvelupiste Hannikainen: Hannikaisenkatu 17
www.jyvaskyla.fi/kaavoitus

Mielipiteet ja muistutukset toimitetaan kaupungin kirjaamoon
kirjaamo@jyvaskyla.fi
PL 193, 40101 Jyväskylä



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

A-1

Asuinrakennusten korttelialue. Uudisrakentaminen tulee toteuttaa rivitaloina tai kytkettyinä pientaloina.

AO-1

Erillispientalojen korttelialue. Tontille saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen.

AO-2

Erillispientalojen korttelialue. Tontille saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen tai kaksi yksiasuntoista asuinrakennusta.

VL

Lähivirkistysalue.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Tontin raja.

Kaupunginosan numero.

Korttelin numero.

Tontin numero.

Kadun, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Rakennusoikeuden määrää käytetään, jos tontilla sijaitseva 1950-luvun asuntolarakennus säilytetään korjaten. Suluissa oleva luku osoittaa rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä, jos asuntolarakennus puretaan ja tilalle rakennetaan uusi.

I u 1/2

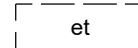
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun.



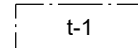
Rakennusala.



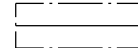
Ohjeellinen rakennusala.



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden rakennusala, sijainti on ohjeellinen.



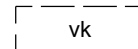
Rakennusala, jolle saa sijoittaa yksikerroksisen talous- ja piharakennuksen. Rakennusalalle saa sijoittaa asumista tukevia toimintoja, kuten saunan, varaston ja/tai auton säilytyspaikan. AO-1-korttelissa kullekin tontille saa rakentaa katetun autosuojan enintään yhdelle autolle, AO-2-korttelissa enintään kahdelle autolle, A-1-korttelissa määrää ei ole rajoitettu. Kullekin tontille saa sijoittaa enintään kaksi talous- ja piharakennusta/-rakennelmaa.



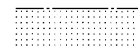
Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



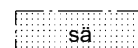
Ohjeellinen leikkipuistolle varattu alueen osa.



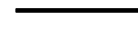
Istutettava alueen osa.



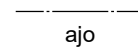
Ohjeellinen istutettava alueen osa.



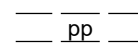
Istutettava alueen osa, jolla olemassa olevat kookkaat männyt tulee säilyttää. Jos yksittäinen puu joudutaan kaatamaan, tulee sen tilalle istuttaa korvaava kookas puuntaimi (mänty).



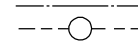
Katu.



Ajoyhteydelle varattu alueen osa. Ajoyhteys tulee toteuttaa neljän tontin muodostaman kokonaisuuden yhteisjärjestelynä tonttien rajalle. Ajoyhteyden leveys saa olla enintään 5 metriä.



Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, sijainti on ohjeellinen.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

RAKENTAMISTAPA

Rakennusten ja rakennelmien tulee olla arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan, väreiltään ja mittasuhteiltaan rakennettuun ympäristöön (1940–1950-luvun pientaloalue) sopivia ja rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus.

A-1-korttelissa ja AO-kortteleissa asuinrakennusten runkosyvyyksyys saa olla enintään 10 metriä ja julkisivun yhtenäinen pituus harjansuuntaan enintään 14 metriä, A-1-korttelissa julkisivun yhtenäinen pituus saa olla enintään 16 metriä. Pidemmissä asuinrakennuksissa julkisivua tulee porrastaa vähintään 2 metrin siirtymillä. AO-kortteleissa asuinrakennuksen yhteyteen ei saa toteuttaa autonsäilytystiloja.

AO-kortteleissa piharakennusten/-rakennelmien runkosyvyyksyys saa olla enintään 7 metriä ja pituus enintään 10 metriä (rakennusoikeuden puitteissa). Piharakennusten/-rakennelmien yhteenlaskettu pohjapinta-ala saa olla enintään 60 neliometriä (sis. myös katosrakennelmat). A-1-korttelissa piharakennuksen/-rakennelman pituus voi olla edellä mainittua suurempi.

AO-kortteleissa kadun varteen sijoittuvien asuinrakennusten sisäänkäynnit tulee sijoittaa pihan puoleiselle julkisivulle (ei kadun suuntaan).

Uudisrakennuksiin ei saa rakentaa kaksikerroksisia kuisteja, kahta päällekkäistä parveketta tai parveketta kuistin päälle. Koko rakennuksen levyisiä kuisteja tai parvekkeita ei sallita.

Rakennusten ja rakennelmien tulee olla julkisivuiltaan peittomaalattua puuta. Puuverhous tulee toteuttaa sokkelista räystäääseen yhdensuuntaisena (pysty). Näkyviä elementtisaumoja ei sallita. Erillisiä eriaineisia, erivärisiä tai erisuuntaisia tehosteentä ei sallita. Näkyviä hirsipintoja ei sallita. Asuinrakennuksen ja piharakennuksen tulee olla julkisivuiltaan samaa materiaalia.

Rakennusten ja rakennelmien julkisivuvärien tulee olla lämpimiä ja murrettuja (ei valkoinen tai musta). Julkisivuissa sallitaan vain yksi värisävy, ja värityksen tulee jatkua yhtenäisenä sokkelista räystäääseen. Asuinrakennuksen ja piharakennuksen tulee olla julkisivuiltaan samanvärisiä. Vierekkäisten tonttien rakennukset eivät saa olla samanvärisiä (värin tulee olla eri tai värisävyn tulee olla selvästi tummempi tai vaaleampi).

Rakennusten ja rakennelmien kattomuotona tulee olla symmetrinen harjakatto. Asuinrakennuksissa kattokaltevuuden tulee olla 1:1,5–1:2. Piharakennusten kattokaltevuus voi olla asuinrakennusta loivempi. Piharakennusten kattomuotona voi olla myös pulpettikatto, mikäli runkosyvyyksyys on alle neljä metriä. Piharakennuksissa räystäskorkeuden tulee olla noin 2,5–3 metriä.

Rakennusten ja rakennelmien kattomateriaalina tulee olla sileä saumapelti (ei profiloitu), ja väreinä sallittuja ovat punainen, tummanharmaa tai tummanruskea. Muovisia valokatteita ei sallita. Piharakennukset saa toteuttaa myös viherkattoisina.

A-1-korttelissa uudisrakentamisessa noudatetaan edellä mainittuja rakentamistapaa ohjaavia määräyksiä. Mikäli olemassa oleva rakennus säilytetään, noudatetaan rakentamistavassa rakennuksen alkuperäisiä tai alkuperäisen kaltaisia materiaaleja, väritystä, mittasuhteita jne.

A-1-korttelissa säilytettäessä olemassa oleva rakennus, noudatetaan sen kerrosluvun tulkinnassa toteutunutta tilannetta.

Alueelle on laadittu toteutusta ohjaava rakentamistapaohje (kaavaselostuksen liite 4).

PIHA-ALUEET JA MAASTONMUOTOILU

Piha-alueiden toteutuksessa tulee suosia 1940 ja 1950-luvun pientaloalueille tyypillisiä pintamateriaaleja ja kasvilajeja. Alueen osat, joita ei käytetä leikki- tai oleskelualueina tai kulkureitteinä, tulee istuttaa monipuolisella kasvillisuudella.

AO-kortteleissa kullekin tontille tulee istuttaa vähintään kolme puuta. Alueelle sopivia puulajeja ovat esimerkiksi erilaiset hedelmäpuut, koivu, vaahtera, jalava, tammi ja mänty.

Tontit tulee aidata pensasaidalla (esim. syreeni, hernepensas, orapihlaja ja jasmike). Pensasaidan toteuttaminen havukasveilla kuten tuijilla ei ole sallittu.

A-1-korttelissa leikki- ja oleskelualueita tulee varata vähintään 10 neliometriä 100 asuinkerrosalaneliometriä kohti.

Rakennukset ja piha-alueet tulee suunnitella siten, että vältetään turhia leikkauksia ja pengerryksiä ja että naapuritonttien korkeusasemat otetaan huomioon. Yli metrin korkeata maanpäällistä sokkeliä ei saa rakentaa.

Rakennukset tulee sopeuttaa olemassa oleviin maastonmuotoihin porrastamalla rakennusta, rakentamalla osittainen kellarikerros tai osittainen rinteeseen sijoittuva kerros.

Alueelle on laadittu toteutusta ohjaava rakentamistapaohje (kaavaselostuksen liite 4), jossa ohjataan myös piha-alueiden toteutusta.

HULEVEDET

Ennen rakennushankkeen maanrakennustöiden aloittamista tulee hankkeesta laatia hulevesien hallinta- ja johtamissuunnitelma, joka sisältää suunnitelman myös rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnasta. Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee käsitellä tontilla.

Mikäli A-1-tontilta tuleva hulevesivirtaama on yli 22 litraa sekunnissa (l/s), tulee hulevesiä viivyttaa tontilla. Rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää kiinteistölle rakennettavaksi hulevesien viivytysjärjestelmän myös pienemmällä virtaamalla. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Viivyttävän rakenteen tulee olla sellainen, ettei se tyhjene alle 0,5 tunnissa täyttymisestään (mitoitussade 180 l/s/ha, 10 min kesto).

YLEISMÄÄRÄYKSET

Rakennuksen etäisyys naapuritontin rajasta tulee olla vähintään neljä metriä.

Padotuskorkeuden alapuolelle jäävien tilojen viemäröinti tulee hoitaa kiinteistökohtaisin pumpaamoin.

Sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

PYSÄKÖINTI JA LIIKENNE

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- 2 ap/asunto (AO-1 ja AO-2-korttelit)
- 1 ap/85 asuinkerrosalaneliometriä (A-1-kortteli)

Polkupyörien pysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- 1 pp/30 asuinkerrosalaneliometriä (ei erillispientalot)

Pyöräpaikkojen tulee olla helppokäyttöisiä ja sijaita maantasossa helposti saavutettavissa. Paikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus. Vähintään puolet pyöräpaikoista tulee sijoittaa katettuun tilaan.

Polkupyörien säilytystiloja saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle.

AO-1-korttelissa tonttien tulee toteuttaa yhteinen tonttiliittymä ja ajoyhteys (ajo) tonttien rajalle. Tonteille 4 ja 6 kuljetaan tonttien 3 ja 5 kautta. Tontille 8 kuljetaan tonttien 7 ja 9 kautta.



JYVÄSKYLÄN KAUPUNKI

Lehtisaaren kouluranta

Asemakaavan muutos koskee:

32. KAUPUNGINOSAN

KORTTELIN 15 TONTTIA 1

SEKÄ KATU- JA VIRKISTYSALUETTA

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

32. KAUPUNGINOSAN

KORTTELIN 15 TONTIT 2-10

SEKÄ KATU- JA VIRKISTYSALUETTA

Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä

Käsittelyt:		Korjaukset:
Ltk 18.06.2024	Näht.olo päättyy 16.12.2024	22.10.2024
MRA 30 näht. 28.06.2024	Ltk 21.01.2025	8.1.2025
Näht.olo päättyy 16.08.2024	Kh 27.01.2025	
Ltk 05.11.2024		
MRL 65 näht. 15.11.2024		

KAAVOITUS		Kaupunginarkkitehti
Suunn. Mauri Hähkiöniemi	Arkisto n:o 32:006	
Suunn.avust. Jaana Nyman	Pvm 18.6.2024	Leila Strömberg

Pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Jyväskylässä

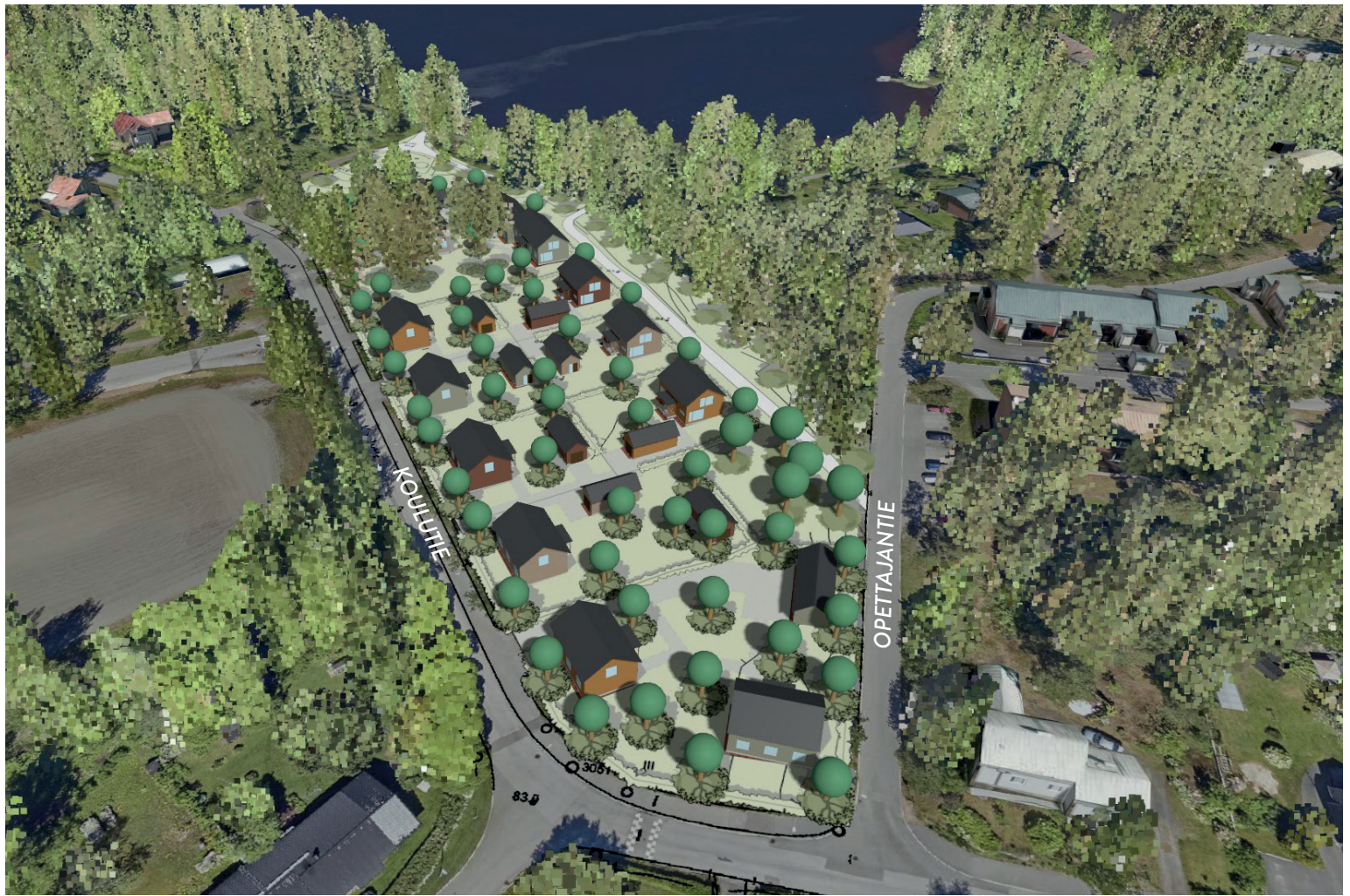
Mittauspäällikkö

Ari Heinonen

LEHTISAAREN KOULURANTA

Asemakaavamuutoksen havainnekuvia

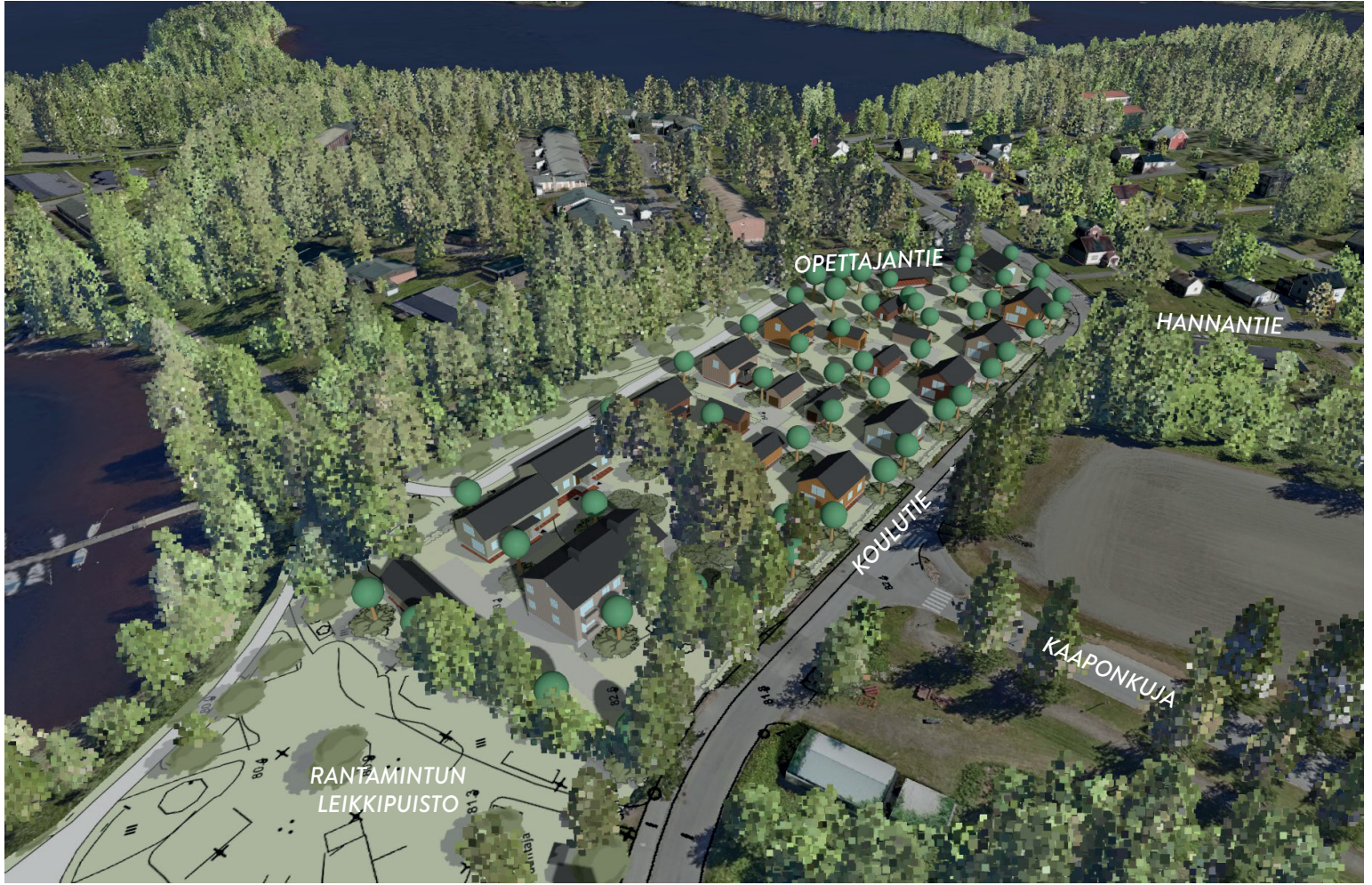




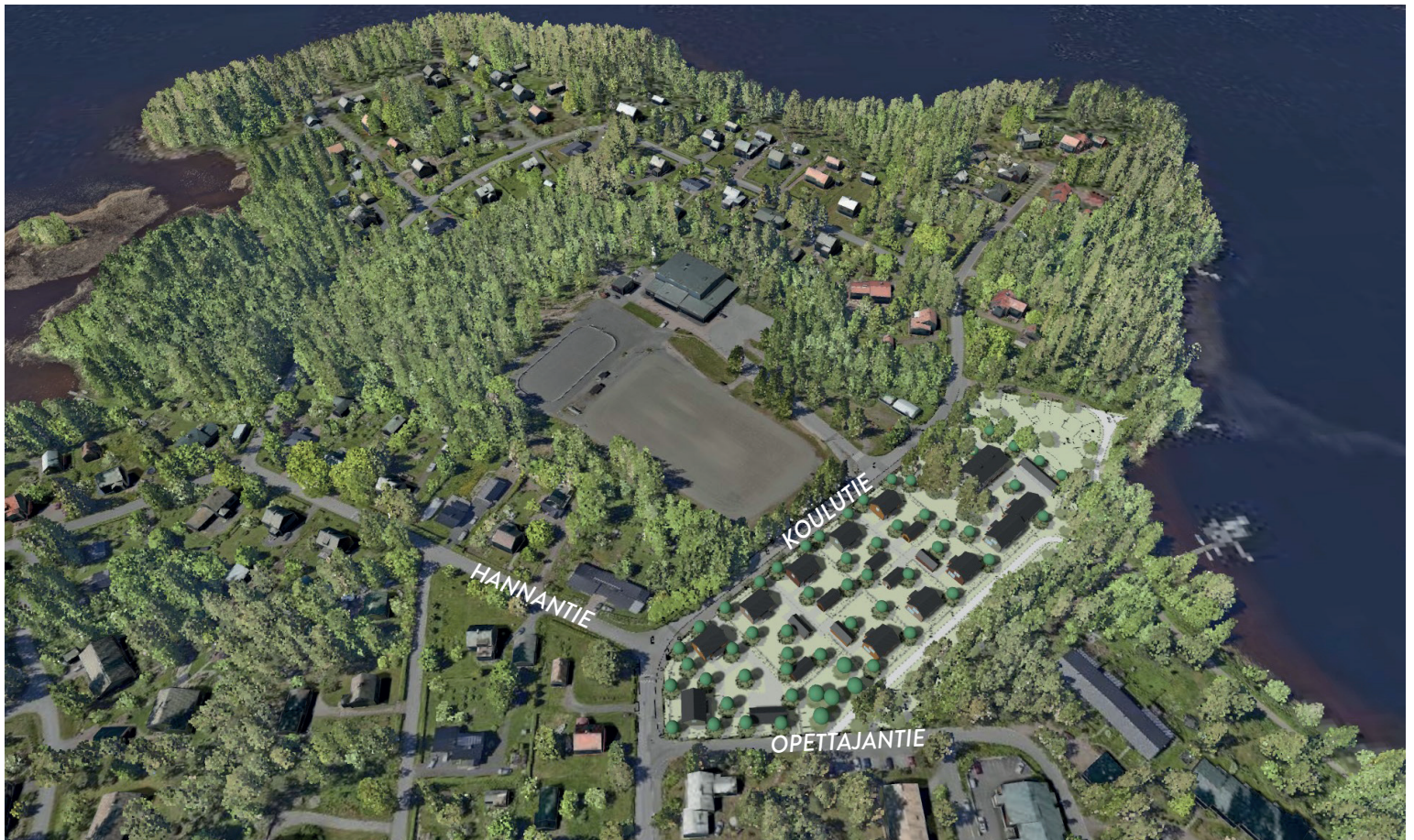
Havainnekuva suunnittelualueesta etelän suunnasta (10/2024)



Havainnekuva suunnittelualueesta kaakon suunnasta (10/2024)



Havainnekuva suunnittelualueesta luoteen suunnasta (10/2024)



Havainnekuva suunnittelualueesta lännen suunnasta (10/2024)

Lehtisaaren Kouluranta

– rakentamistapaohjeet 10/2024

Rakentamistapaohjeet ovat luonteeltaan muuta asemakaava-aineistoa täydentäviä, ja ne ohjaavat kaavamääräyksiä tarkemmin ja yksityiskohtaisemmin toteutusta. Rakentamistapaohjeet luovat pohjaa kaavamääräysten tulkinnalle.

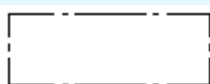
Kaavamääräys

Rakennusten ja rakennelmien tulee olla arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan, väreiltään ja mittasuhteiltaan rakennettuun ympäristöön (1940–1950-luvun pientaloalue) sopivia ja rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus.

Asemakaavan keskeinen tavoite on, että uudisrakentaminen sovitetaan ympäröivään rakennettuun kulttuuriympäristöön ja sen arvoihin. Lähiympäristön arvot perustuvat jälleenrakennuskauden pientalorakentamiseen. Uudisrakentamisen arkkitehtuurissa, materiaaleissa, väreissä ja mittasuhteissa tavoitellaan 1940 ja 1950-luvun pientalorakentamisen ominaispiirteitä.

1. Rakennusten sijainti tontilla

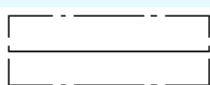
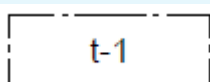
Kaavamääräykset



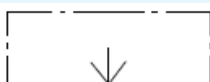
Rakennusala

Rakennusala, jolle saa sijoittaa yksikerroksisen talous- ja piharakennuksen.

Rakennusalle saa sijoittaa asumista tukevia toimintoja, kuten saunan, varaston ja/tai auton säilytyspaikan. AO-1-korttelissa kullekin tontille saa rakentaa katetun autosuojan enintään yhdelle autolle, AO-2-korttelissa enintään kahdelle autolle, A-1-korttelissa määrää ei ole rajoitettu. Kullekin tontille saa sijoittaa enintään kaksi talous- ja piharakennusta/-rakennelmaa.



Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Rakennuksen etäisyys naapuritontin rajasta tulee olla vähintään neljä metriä.

Rakennukset ja piha-alueet tulee suunnitella siten, että vältetään turhia leikkauksia ja pengerryksiä ja että naapuritonttien korkeusasemat otetaan huomioon. Yli metrin korkeata maanpäällistä sokkelia ei saa rakentaa.

Rakennukset tulee sopeuttaa olemassa oleviin maastonmuotoihin porrastamalla rakennusta, rakentamalla osittainen kellarikerros tai osittainen rinteeseen sijoittuva kerros.

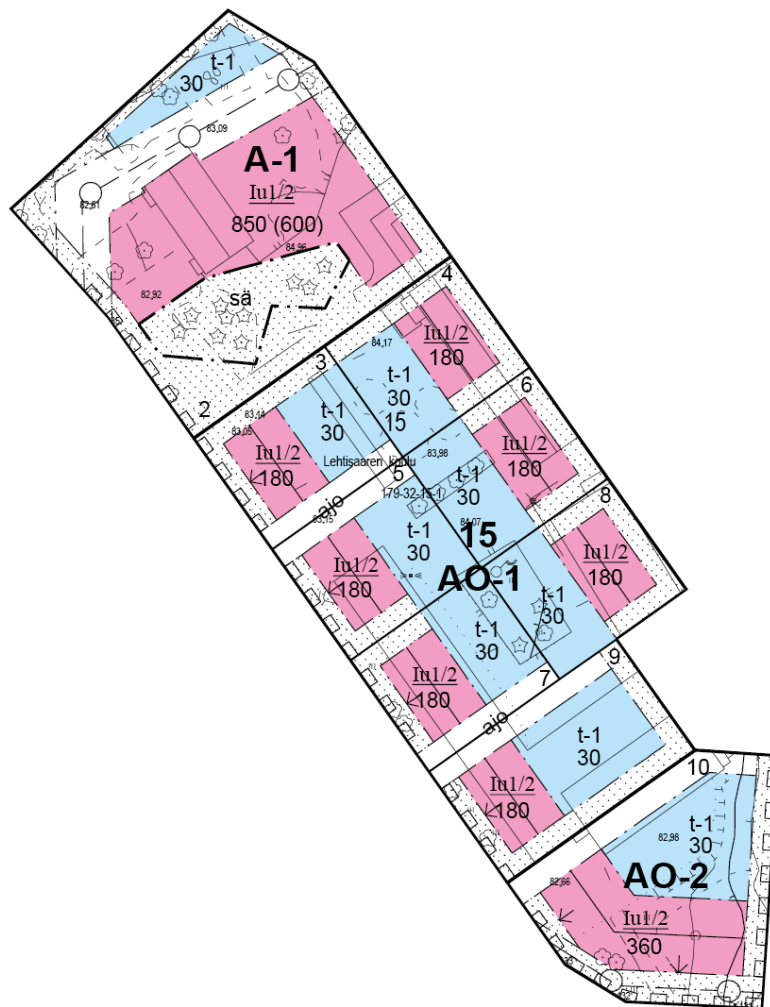
Asemakaavakartassa on osoitettu rakennusaloilla rakennusten sijoittuminen tontilla. Asuinrakennuksen rakennusala on AO-1-korttelissa 12 m x 17,4 m (209 m²). Rakennusalan laajuus mahdollistaa pientä

variaatiota rakennuksen sijainnille. Asuinrakennuksen rakennusoikeus on AO-1-korttelissa 180 kerrosalaneliometriä ja rakennus tulee toteuttaa puolitoistakerroksisena (Iu1/2). Rakennusoikeus ja kerrosluku ohjaavat siihen, että ensimmäisen kerroksen laajuus on enintään 120 k-m². AO-kortteleissa kadun varteen sijoittuvat rakennukset on rakennettava kiinni kadun puoleiseen rakennusalan rajaan eheän ja yhtenäisen kaupunkikuvan muodostamiseksi. AO-kortteleissa rakennusten harjansuunnan tulee olla samansuuntainen kadun kanssa. Talous- ja piharakennuksen rakennusala on osoitettu t-1-merkinnällä, ja sen laajuus vaihtelee tontikohtaisesti.

Talous-/piharakennukseen saa sijoittaa asumista tukevia toimintoja, ei asuntoja. Asumista tukevia toimintoja ovat esimerkiksi sauna, varasto ja auton säilytyspaikka.

Taloursrakennusten rakennusalat ulottuvat osalla tonteista tonttirajaan asti. Merkinnästä huolimatta rakennukset tulee sijoittaa vähintään neljän metrin etäisyydelle tonttirajasta. Mikäli vierekkäiset tontit sopivat keskenään, voidaan enintään kahden tontin piharakennukset rakentaa kiinni toisiinsa ja tonttirajaan. Tällöin tulee noudattaa rakennusvalvontaviranomaisen ohjeistuksen mukaisia palomääräyksiä muun muassa palomuurin rakentamisen osalta.

Kaava-alueen tontit ovat lähtökohtaisesti maastonmuodoiltaan tasaisia. Osalla tonteista maastossa on loivaa rinnettä. Maaston muotojen mukaisesti rakennukset tulee sovittaa maastoon siten, että vältetään turhia leikkauksia ja pengerryksiä eikä sokkeli nouse turhan korkeaksi. Tarvittaessa maastoon sovittaminen edellyttää rakennuksen porrastamista maaston mukaisesti.



Asuinrakennuksen rakennusala on osoitettu punaisella värillä ja talous-/piharakennuksen sinisellä.

2. Rakennusten massoittelu

Kaavamääräykset

A-1-korttelissa ja AO-kortteleissa asuinrakennusten runkosyvyys saa olla enintään 10 metriä ja julkisivun yhtenäinen pituus harjansuuntaan enintään 14 metriä, A-1-korttelissa julkisivun yhtenäinen pituus saa olla enintään 16 metriä. Pidemmissä asuinrakennuksissa julkisivua tulee porrastaa vähintään 2 metrin siirtymillä. AO-kortteleissa asuinrakennuksen yhteyteen ei saa toteuttaa autonsäilytystiloja.

AO-kortteleissa piharakennusten/-rakennelmien runkosyvyys saa olla enintään 7 metriä ja pituus enintään 10 metriä (rakennusoikeuden puitteissa). Piharakennusten/-rakennelmien yhteenlaskettu pohjapinta-ala saa olla enintään 60 neliömetriä (sis. myös katosrakennelmat). A-1-korttelissa piharakennuksen/-rakennelman pituus voi olla edellä mainittua suurempi.

AO-kortteleissa kadun varteen sijoittuvien asuinrakennusten sisäänkäynnit tulee sijoittaa pihan puoleiselle julkisivulle (ei kadun suuntaan).

Uudisrakennuksiin ei saa rakentaa kaksikerroksisia kuisteja, kahta päällekkäistä parvekettä tai parvekettä kuistin päälle. Koko rakennuksen levyisiä kuisteja tai parvekkeita ei sallita.

AO-kortteleissa asuinrakennuksen enimmäismitat ovat: syvyys 10 metriä ja pituus 14 metriä.

A-1-korttelissa asuinrakennuksen enimmäismitat ovat: syvyys 10 metriä ja pituus 16 metriä.

Julkisivuiltaan pidemmissä rakennuksissa julkisivua tulee porrastaa vähintään 2 metrin siirtymillä. AO-kortteleissa rakennusoikeus ei käytännössä mahdollista yli 14 metriä pitää julkisivua, ellei rakennuksen runkosyvyys ole reilusti alle 10 metriä. AO-kortteleissa asuinrakennuksen yhteyteen ei saa toteuttaa autonsäilytystiloja kuten autotallia tai autokatosta.

Piharakennusten enimmäismitat AO-korttelissa ovat: syvyys 7 metriä ja pituus 10 metriä.

Piharakennuksen/-rakennelman yhteenlaskettu pohjapinta-ala saa olla enintään 60 m², mikä sisältää myös katosrakennelmat.

3. Rakennusten katot, julkisivut ja väritys

3.1 Katot

Kaavamääräykset

Rakennusten ja rakennelmien kattomuotona tulee olla symmetrinen harjakatto. Asuinrakennuksissa kattokaltevuuden tulee olla 1:1,5–1:2. Piharakennusten kattokaltevuus voi olla asuinrakennusta loivempi. Piharakennusten kattomuotona voi olla myös pulpettikatto, mikäli runkosyvyys on alle neljä metriä. Piharakennuksissa räystäskorkeuden tulee olla noin 2,5–3 metriä.

Rakennusten ja rakennelmien kattomateriaalina tulee olla sileä saumapelti (ei profiloitu), ja väreinä sallittuja ovat punainen, tummanharmaa tai tummanruskea. Muovisia valokatteita ei sallita. Piharakennukset saa toteuttaa myös viherkattoisina.

Kaavamääräyksen kattokaltevuus johtaa jyrkkään harjakattoratkaisuun. Harjakaton tulee olla symmetrinen. Jyrkkä harjakatto mahdollistaa kaavamääräyksen mukaisten ullakotilojen toteuttamisen. Piharakennuksissa kattokaltevuus voi olla asuinrakennusta loivempi tai kapearunkoisissa rakennuksissa pulpettikatto.

Piharakennus voidaan toteuttaa myös viherkattoisena, jolloin kattomuoto voi olla tasakatto tai loiva pulpettikatto.

Katot voidaan toteuttaa joko konesaumakattona tai lukkosaumakattona. Katemateriaalin tulee olla pystysaumoja lukuun ottamatta sileää. Profiloituja eli tiilikattokuvioisia tai uritettuja katemateriaaleja tai valokatteita ei sallita.

Kattojen suositellut värisävyt, jotka toteuttavat kaavamääräyksen

Värit perustuvat Ruukin kattovärikarttaan



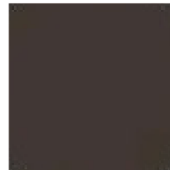
RR2H3 Antrasiitti



RR23 Tumman
harmaa



RR29 Punainen



RR32 Tumman
ruskea

Rakennuksen sadevesijärjestelmät (vesikourut, syöksytorvet jne.), kattoturvatuotteet ja läpiviennit tulee toteuttaa saman värisenä varsinaisen vesikatteen kanssa huolitellun ilmeen saavuttamiseksi.

3.2 Julkisivut

Kaavamääräykset

Rakennusten ja rakennelmien tulee olla julkisivuiltaan peittomaalattua puuta. Puuverhous tulee toteuttaa sokkelista räystäääseen yhdensuuntaisena (pysty). Näkyviä elementtisaumoja ei sallita. Erillisiä eriaineisia, erivärisiä tai erisuuntaisia tehostekenttiä ei sallita. Näkyviä hirsipintoja ei sallita. Asuinrakennuksen ja piharakennuksen tulee olla julkisivuiltaan samaa materiaalia.

Rakennusten ja rakennelmien julkisivuvärien tulee olla lämpimiä ja murrettuja (ei valkoinen tai musta). Julkisivuissa sallitaan vain yksi värisävy, ja värityksen tulee jatkua yhtenäisenä sokkelista räystäääseen. Asuinrakennuksen ja piharakennuksen tulee olla julkisivuiltaan samanvärisiä. Vierekkäisten tonttien rakennukset eivät saa olla samanvärisiä (värin tulee olla eri tai värisävyn tulee olla selvästi tummempi tai vaaleampi).

Rakennusten julkisivut tulee toteuttaa pystysuuntaisella puuverhouksella sokkelista räystäääseen. Julkisivuissa ei sallita minkäänlaisia tehostekenttiä. Rakennusten nurkkalaudat ymv. tulee toteuttaa saman värisenä muun julkisivun kanssa. Asuinrakennuksen ja piharakennuksen tulee muodostaa materiaaleiltaan ja väritykseltään yhtenäinen kokonaisuus.

Julkisivuissa käytettyjen värisävyn tulee olla 1940 ja 1950-luvun pientaloille tyypillisiä murrettuja ja lämpöisiä. Musta ja valkoinen eivät ole sallittuja värejä. Vierekkäisillä tonteilla sijaitsevien rakennusten tulee olla keskenään erivärisiä, jotta aluekokonaisuudesta muodostuu kaupunkikuvallisesti elävä ja monimuotoinen. Havainnekuissa on esitetty periaate rakennusten värityksestä sekä esimerkinomaisesti rakennusten mahdolliset värisävyt, joilla tavoiteltu kokonaisilme saavutetaan.



Vierekkäisten tonttien rakennusten tulee olla keskenään eriväriset.

Julkisivujen suositellut värisävyt, jotka toteuttavat kaavamääräyksen

Värit perustuvat Tikkurilan Puutalot 2018 -värikarttaan



Q115 Paahde
RGB: 244, 204, 141



Q129 Kesä
RGB: 212, 154, 82



D105 Sinappi
RGB: 188, 134, 71



Q305 Tiili
RGB: 162, 111, 92



D115 Vaskitsa
RGB: 138, 178, 63



Q195 Rousku
RGB: 134, 92, 70



Q353 Majatalo
RGB: 124, 73, 66



Q643 Ilves
RGB: 204, 184, 162



Q644 Kääpä
RGB: 184, 162, 138



Q698 Tilhi
RGB: 186, 176, 166



Q803 Hiiri
RGB: 147, 142, 133



Q814 Haapa
RGB: 139, 143, 132



Q574 Karviainen
RGB: 168, 167, 143



Q575 Horsma
RGB: 123, 123, 101



Q845 Halli
RGB: 147, 151, 155



Q452 Kaamos
RGB: 90, 108, 121

4. Piha-alueet

Kaavamääräykset

Piha-alueiden toteutuksessa tulee suosia 1940 ja 1950-luvun pientaloalueille tyypillisiä pintamateriaaleja ja kasvilajeja. Alueen osat, joita ei käytetä leikki- tai oleskelualueina tai kulkureitteinä, tulee istuttaa monipuolisella kasvillisuudella.

AO-kortteleissa kullekin tontille tulee istuttaa vähintään kolme puuta. Alueelle sopivia puulajeja ovat esimerkiksi erilaiset hedelmäpuut, koivu, vaahtera, jalava, tammi ja mänty.

Tontit tulee aidata pensasaidalla (esim. syreeni, hernepensas, orapihlaja ja jasmike). Pensasaidan toteuttaminen havukasveilla kuten tuijilla ei ole sallittu.

Yleistä

Suunnittelualueella tulee suosia valaistusta, joka sijoittuu pääosin sisäänkäyntien yhteyteen sekä rakennusten päätyihin tai nurkkiin valaisemaan kulkuväyliä. Julkisivuja ei saa valaista voimakkaasti. Valaistuksen tulee olla hillittyä ja sävyltään lämmintä sekä alaspäin suunnattua ja häikäisemätöntä.

Jäteastiat on suositeltavaa sijoittaa pientaloalueella neljän tontin yhteisesti toteuttamana keskitettynä jätepiesteenä ajoyhteyden varteen.

Materiaalit

Pihojen pinnoitettujen alueiden materiaaleina tulee käyttää 1940 ja 1950-luvuille tyypillisiä materiaaleja kuten soraa ja luonnonkiveä. Autoliikenteelle varatut väylät ja pysäköintialueet tulee toteuttaa sorapintaisina. Asfalttia ei sallita pihan materiaalina.

Oleskelualueilla nurmipintojen lisäksi on suositeltavaa käyttää luonnonkiveä tai puuta.

Kasvillisuus

Pihojen kasvillisuudessa tulee käyttää 1940 ja 1950-luvuille tyypillisiä kasvilajeja.

Sopivia puulajeja ovat esimerkiksi:

- erilaiset hedelmäpuut,
- pihlajat,
- koivu,
- vaahtera,
- jalava,
- tammi ja
- mänty

Sopivia pensaslajeja ovat esimerkiksi:

- pihasyreeni,
- hernepensaat,
- idänvirpiangervo,
- juhannusruusu,
- orapihlaja,
- tuhkapensaat,
- alppiruusut ja
- jasmikkeet

Sopivia perennalajeja ovat esimerkiksi:

- ruso- ja keltapäivänliljat,
- kurjenmiekat,
- unikot,
- pionit,
- jaloritarinkannukset,
- aitoukonhattu,
- ruskolilja,
- akileijat,
- jaloangervot ja
- leimut

Tontit tulee aidat pensasaidalla (joko leikatulla tai vapaasti kasvavalla). Pensasaitaa ei saa toteuttaa havukasveilla kuten tuijilla, jotka eivät ole ajankohdalle tyypillistä kasvillisuutta.

1940 ja 1950-luvun pihoille tyypillisiä olivat hyötykasviviljelmät niin puina, pensaina kuin kasvimaina. Myös monilajiset nurmialueet olivat ajankohdalle tyypillisiä.

32:006, LEHTISAAREN KOULURANNAN ASEMAKAAVAN MUUTOS**Kooste luonnosvaiheen palautteesta (lausunnot ja mielipiteet) sekä vastineet niihin**

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 28.6.–16.8.2024 välisen ajan. Kaavaluonnosta esiteltiin nähtävilläolon aikana avoimessa asukastilaisuudessa Säynätsalon päiväkotikoululla 8.8.2024. Tilaisuuteen osallistui kuusi henkilöä. Kaavaluonnoksesta annettiin nähtävilläolon aikana kolme (3) lausuntoa ja kaksi (2) mielipidettä.

Lausunnon antoivat Keski-Suomen museo, Alva-Yhtiöt Oy/vesi ja Telia Finland Oyj.

Mielipiteen esitti yksityishenkilö ja Lehtisaaren Loisto ry.

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

LAUSUNNOTKeski-Suomen museo

Koulutoiminnan päättyessä Lehtisaaressa Keski-Suomen museo edellytti erityisesti vanhemman rakennuskannan osalta säilyttävää lähtökohtaa ja uudiskäytön mahdollisuuksien selvittämistä. Asemakaavan valmistelun aikana uudiskäyttöä rakennuksille ei löydetty. Nyt nähtävillä olevassa asemakaavan muutosluonnoksessa on mahdollistettu entisen opettajien asuinrakennuksen säilyttäminen osana uudisrakennuksen aluetta.

Asemakaavan valmistelun aikana tehtyjen selvityksien perusteella Keski-Suomen museo ei ehdottomasti edellytä koulurakennuksien suojelemista asemakaavalla. Keski-Suomen museo kuitenkin pitää erittäin valittavana, ettei 1950-luvun koulurakennuksille löytynyt uudiskäyttöä eikä asemakaavaratkaisuissa löydetty säilyttäviä vaihtoehtoja alkuperäisen käytön päätyttyä. Todettava on, että 1940–1950-lukujen koulurakennukset ovat jo lähes kokonaan kadonneet kaupunkikuvasta Jyväskylän alueella.

Keski-Suomen museo pitää positiivisena asiana alueen pientaloympäristön huomioon ottamista uudisrakennuksien koon ja sijoittelun suunnittelun lähtökohtana. Säilytettävien pientaloalueiden selvityksen toimiessa pohjana on Keski-Suomen museo tehnyt alueelle lisäselvitystä sen rakennetun kulttuuriympäristön ominaispiirteistä. Nämä asiat on huomioitu asemakaavan valmistelussa ja uudisrakentamisen sovittaminen alueen olemassa olevaan rakennettuun kulttuuriympäristöön on toteutunut kaavaratkaisuissa. Keski-Suomen museolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosluonnokseen rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta Keski-Suomen museolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosluonnokseen.

Alva-Yhtiöt Oy / Vesi

Korttelin A-1 -kiinteistö on liitettävissä vesijohto- ja jätevesiviemäriverkostoon Koulutiellä ja hulevesiviemäriverkostoon VL-alueella.

Korttelin AO-2 -kiinteistön kohdalla oleva ”maanalaista johtoa varten varattu alueen osa” poistetaan kaavasta. Vesijohto- ja jätevesiviemäriinlinjat siirretään kulkemaan Opettajantielle ja Koulutielle.

Korttelin AO-1 -kiinteistöille rakennetaan vesijohto-, jätevesiviemäri- ja hulevesiviemäri Koulutielle.

Korttelin AO-1 -kiinteistöt on liitettävissä Koulutien vesihuoltoverkostoon yhteisjärjestelyllä kahdessa neljän kiinteistön ryhmässä. Kiinteistöjen yhteinen vesihuoltolinja rakennetaan ajoyhteyden kohdalle.

Kaavoittajan vastine: AO-2-korttelialueelta on poistettu maanalaiselle johdolle varattu alueen osa -merkintä tarpeettomana.

Telia Finland Oyj

Teliällä on infraa kaava-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: AO-2-korttelin eteläosassa Koulutien varressa tontin puolella kulkee teliliikennekaapeleita, joita varten on osoitettu asemakaavassa maanalaisille johdoille varattu alueen osa.

MIELIPITEET

Mielipide 1 (yksityishenkilö)

Valitussa suunnitteluvaihtoehdossa, jossa alueen kaikki vanha rakennuskanta puretaan, tai jonka omistus siirretään pois kaupungilta, ei oteta huomioon alueen nykyistä ja oletettavasti lisääntyvää harrastus- ja yhteisöllisten kokoontumistilojen tarvetta. Kaavoituksessa ns. opettajien asuinrakennus tulisi kaavoittaa Y-merkinnällä, jolloin sitä voidaan kehittää ja muokata yhteistyössä alueen toimijoiden kanssa kulttuuri-, harrastus- ja kokoontumiskäyttöön soveltuvaksi. Näin myös alueen ja rakennusten kulttuurihistoriallista arvoa voitaisiin säilyttää.

Lehtisaaren koulun lakkauttamisen myötä alueelta on kadonnut työväenopisto- ja muita harrastustiloja, joille ei ole löytynyt soveltuvia korvaavia tiloja. Näin harrastusmahdollisuudet ovat kaventuneet, eikä niitä saada alueelle ilman niille soveltuvia tiloja.

Kaavoittajan vastine: Asemakaavan muutoksessa mahdollistetaan vanhan asuntolarakennuksen säilyminen osana aluekokonaisuutta ja uudisrakentamista. Rakennuksen käyttötarkoitukseksi on osoitettu asuminen. Ratkaisu mahdollistaa parhaassa tapauksessa rakennetun kulttuuriympäristön arvojen osittaisen säilymisen osana Lehtisaaren vanhaa rakennuskantaa ja kaupunkikuvaa.

Kaavamuutoksen yhtenä lähtökohtana on, että kaupunki luopuu vailla käyttöä olevasta rakennuskannasta ja siten niiden kunnossa- ja ylläpitovastuusta. Tyhjillään olevan entisen koulurakennuksen säilyttämiselle ja ylläpitämiselle harrastekäyttöön tulisi olla palveluverkkoon pohjautuvat perusteet tai yksityisen toimijan tulisi hankkia rakennukset omistukseensa ja vastata niistä koituvista kunnossa- ja ylläpitokuluista. Edellä mainitut vaihtoehdot eivät ole todennäköisiä, joten säilytettävän rakennuksen käyttötarkoituksen laajentamista yleiseen käyttöön ei voida pitää tarkoituksenmukaisena. Säilytettävän rakennuksen käyttötarkoituksen osoittaminen asumiseen varmistaa todennäköisemmin sen kunnostamisen ja käyttöönottamisen, ja siten säilymisen osana rakennettua ympäristöä.

Säynätsalon alueella on myös muuta julkisomisteista rakennuskantaa (esim. Säynätsalon ja Muuratsalon koulu), joiden käyttöä esitettyyn kulttuuri-, harrastus- ja kokoontumiskäyttöön tulisi ensisijaisesti hyödyntää resurssiviisauden näkökulmasta.

Asemakaavan mahdollistama rakentaminen on mittakaavaltaan erittäin maltillista, joten vaikutukset alueen asukasmäärään jäävät vähäisiksi. Asukasmäärän lisäys on arvioilta noin 50 henkilöä. Asukasmäärän kasvu ei näin ollen luo riittävää perustetta entisen asuntolarakennuksen säilyttämiselle julkisomisteisena kulttuuri-, harrastus- ja kokoontumistilana.

Mielipide 2 (Lehtisaaren Loisto ry.)

Lehtisaaren Koulurannan kaavoituksessa tulisi ottaa huomioon Lehtisaaren alueelta koulun sulkeutumisesta johtunut monipuolisten harrastustilojen puute, joita tarvitaan asukasmäärän kasvaessa uuden rakentamisen johdosta.

Kannattammekin kaavaluonnosta, jossa ns. opettajien asuinrakennus säilytetään, ja osa siitä ohjataan alueen monipuolisen harrastustoiminnan käyttöön. Tällä hetkellä liikuntatiloja löytyy alueelta kiitettävästi, mutta musiikki-, kuvataide- ja käsityöharrastusten tiloja ei juurikaan ole.

Kaavoittajan vastine: Katso edellinen mielipide 1:een annettu vastine.

32:006, LEHTISAAREN KOULURANNAN ASEMAKAAVAN MUUTOS**Kooste ehdotusvaiheen palautteesta (lausunnot) sekä vastineet niihin**

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävänä 15.11.–16.12.2024 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta annettiin nähtävänäolon aikana neljä (4) lausuntoa, muistutuksia ei jätetty.

Lausunnon antoivat Keski-Suomen museo, Alva-Yhtiöt Oy/vesi, Telia Finland Oyj ja Elisa Oyj.

Mielipiteen esitti yksityishenkilö ja Lehtisaaren Loisto ry.

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

LAUSUNNOTKeski-Suomen museo

Keski-Suomen museo katsoo, ettei asemakaavan sisältö ole luonnosvaiheen jälkeen muuttunut olennaisella tavalla olemassa olevan tai alueen ympärillä säilyvän rakennetun kulttuuriympäristön osalta. Keski-Suomen museolla ei ole erityistä huomautettavaa asemakaavan ehdotusvaihetta koskevaan asemakaavaselostukseen tai asemakaavaan rakennetun kulttuuriympäristön tai arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Alva-Yhtiöt Oy / Vesi

Korttelin 15 AO-1-kiinteistöille 4, 6 ja 8 rakennetaan vesijohto-, jätevesiviemäri- ja hulevesiviemäriinjat ajoyhteyden kohdalla. Kaavaan tulee lisätä maanalaista johtoa varten varattu alueen osa ajoyhteyden kohdalle.

Kaavoittajan vastine: Asemakaavaan on lisätty maanalaisen johdon aluevarausmerkinnät ajoyhteyksien (ajo) kohdalle AO-1-tonttien 4, 6 ja 8 vesihuoltojärjestelmien toteuttamista varten.

Telia Finland Oyj

Teliällä 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: Koulutien varteen AO-2-tontille on osoitettu kaavakarttaan maanalaisen johdon aluevarausmerkintä Telian kaapeleita varten. Kaava-alueella ei ole muita Telian kaapeleita, joille tulisi osoittaa aluevarauksia tai siirtää rakentamisen tieltä.

Elisa Oyj

Kaavoitusalueella on Elisan infrastruktuuria, joka on pääsääntöisesti siirrettävä pois kaavoitettavilta tonteilta.

Alueella olevassa koulurakennuksessa on Elisan kaapeleita ja laitteita, jotka palvelevat laajalti Lehtisaaren talokantaa. Tarvitsemme hyvissä ajoin ennakkoon tiedon koulun purkuaikataulusta. Aktiivilaitteet saa käytösähköön koulun sähköverkosta. Tarkoituksemme on siirtää laitteet ja kaapelit koululta katualueelle perustettavaan aluejakamoon. Elisa hoitaa tämän kustannuksellaan.

Jos muulle kaavoitusalueella olevalle Elisan infralle tarvitaan siirtoja, tarvitaan siirtotilaus siirron aiheuttajalta vähintään 3 kk ennen siirtoajankohtaa. Kaavoituksessa on huomioitava, ettei Elisan infrastruktuurin käytettävyys huonone.

Kaavoittajan vastine: Koulutien varteen AO-2-tontille on osoitettu kaavakarttaan maanalaisen johdon aluevarausmerkintä Elisan kaapeleita varten. Koulurakennuksessa olevat kaapelit ja laitteet siirretään rakennuksen purkamisen yhteydessä pois korttelialueelta. Kaava-alueella ei ole muita Elisan kaapeleita, joille tulisi osoittaa aluevarauksia tai siirtää rakentamisen tieltä.

LIITE 7.

KOORDINAATTILUETTELO

EUREF-FIN-ETRS GK26

N:O	X	Y
140	6891567.578	487155.652
141	6891604.745	487196.274
142	6891595.099	487212.282
143	6891558.712	487237.980
144	6891537.964	487252.633
145	6891517.217	487267.285
146	6891496.469	487281.938
147	6891487.239	487268.868
148	6891466.492	487283.521
149	6891465.460	487299.178
150	6891418.150	487296.061
151	6891419.388	487270.576
152	6891426.498	487259.124
153	6891441.686	487248.397
154	6891462.433	487233.745
155	6891483.181	487219.092
156	6891503.929	487204.439
157	6891524.676	487189.787
158	6891547.227	487173.861
159	6891541.982	487214.292
160	6891521.235	487228.944
161	6891500.487	487243.597
162	6891479.740	487258.250

MUODOSTUMISLUETTELO

Muodostettava kiinteistö	Muodostettavan kiinteistön pinta-ala	Muodostaja kiinteistö	Muodostaja määrä-ala	Muodostaja kiinteistön pinta-ala	Muodostaja määräalan pinta-ala	Kiinteistö / Palsta Osa / Kokonaan
179-32-15-2	3449	179-32-15-1			3449	Osa
179-32-15-3	762	179-32-15-1			762	Osa
179-32-15-4	737	179-32-15-1			737	Osa
179-32-15-5	762	179-32-15-1			762	Osa
179-32-15-6	737	179-32-15-1			737	Osa
179-32-15-7	762	179-32-15-1			762	Osa
179-32-15-8	737	179-32-15-1			737	Osa
179-32-15-9	1092	179-32-15-1			1092	Osa
179-32-15-10	1696	179-32-15-1			1696	Osa

Tonttijaon muutos		1:1000	JYVÄSKYLÄ	
ASEMAKAAVA	179 32:006	VAHVISTETTU		
EDELLINEN TONTTIJAKO			TJNRO	32015002
LASKI	TONTTIJAON LAATI		23.10.2024	KAUP. OSA 32
PIIRSI	TOIMITUSINSINÖÖRI			KORTTELI 15
TARK	Simo Dromberg			TONTIT 2-10
HYVÄKSYTTY ASEMAKAAVAN YHTEYDESSÄ			TJ-KARTTA	32-15/2



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Jyväskylä	Täyttämispvm	25.10.2024
Kaavan nimi	32. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 15 TONTIN 1 SEKÄ KATU- JA VIRKISTYSALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS (Lehtisaaren kouluranta)		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	14.6.2022
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	179 32:006
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,0353	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,0353

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	2,0353	100,00	2740	0,13	0,0000	-7164
A yhteensä	1,0733	52,7	2740	0,26	1,0733	2740
P yhteensä					-0,1446	
Y yhteensä					-1,6507	-9904
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,6814	33,5			0,6814	
R yhteensä						
L yhteensä	0,2806	13,8			0,0406	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	2,0353	100,00	2740	0,13	0,0000	-7164
A yhteensä	1,0733	52,7	2740	0,26	1,0733	2740
A-1	0,3449	32,1	880	0,26	0,3449	880
AO-1	0,5588	52,1	1470	0,26	0,5588	1470
AO-2	0,1696	15,8	390	0,23	0,1696	390
P yhteensä					-0,1446	
P					-0,1446	
Y yhteensä					-1,6507	-9904
YO					-1,6507	-9904
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,6814	33,5			0,6814	
VL	0,6814	100,0			0,6814	
R yhteensä						
L yhteensä	0,2806	13,8			0,0406	
Kadut	0,2806	100,0			0,0406	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						