



LÖYLYKATU 5-7

Kaavatunnus 06:102
Asemakaavaselostus

LUONNOS

4.3.2026

JYVÄSKYLÄ



SISÄLLYSLUETTELO

1	Tiivistelmä	3
1.1	Kaava-alue	3
1.2	Tiivistelmä asemakaavasta.....	3
1.3	Kaavaprosessin vaiheet	4
1.4	Kaavan laatija	4
2	Tavoitteet	5
2.1	Suunnittelun tarve ja käynnistäminen.....	5
2.2	Tavoitteet.....	5
3	Lähtökohdat.....	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
3.2	Suunnittelutilanne	10
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	13
4.1	Aloituvaihe	13
4.2	Luonnosvaihe.....	13
4.3	Ehdotusvaihe	17
4.4	Hyväksymisvaihe	17
5	Asemakaavan kuvaus	18
5.1	Kaavaratkaisun yleiskuvaus	18
5.2	Aluevaraukset	19
5.3	Kaavaratkaisun perustelut	19
5.4	Vaikutusten arviointi	20
6	Asemakaavan toteutus	22
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	22
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	22
6.3	Toteutuksen seuranta.....	23
7	Kaavatyöhön osallistuneet	24

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

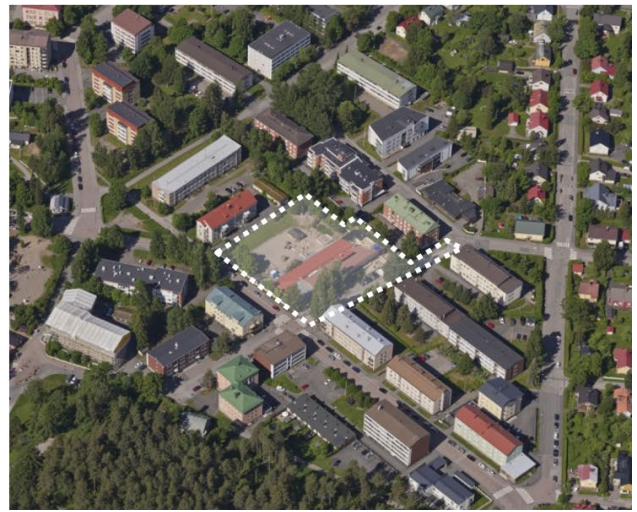
- 1) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
- 2) Yhteenveto luonnosvaiheen palautteesta ja vastineet
- 3) Yhteenveto ehdotusvaiheen palautteesta ja vastineet
- 4) Asemakaavan seurantalomake

Lähdeaineistoon sekä tehtyihin selvityksiin ja suunnitelmiin on mahdollisuus tutustua asemakaavoituksessa.

Kansikuva: Havainnekuva kaupunkimallista (Sova 3D), johon on upotettu kohteen 3D-malli.
Luonnosvaiheen kaavaratkaisu.

1 TIIVISTELMÄ

1.1 KAAVA-ALUE



Opaskartta ja viistokuva (Field Geospatial AS), suunnittelualueen viitteellinen rajaus

Asemakaavan muutos koskee 6. kaupunginosan korttelin 89 tonttia 11 ja katualuetta.

Kohde sijaitsee Mäki-Matissa, Jyväskylän esikaupunkialueella. Tontti rajautuu kaakossa Pitkätatuun ja koillisessa Löylykatuun. Löylykatu on osittain yleiselle jalankululle varattu katu.

Suunnittelualueella on voimassa aiemmin hyväksytty sitova tonttijako.

1.2 TIIVISTELMÄ ASEMAKAAVASTA

Asemakaavan muutoksella ennakoidaan palveluverkon muutosta, jonka myötä Mäki-Matin päiväkodin toiminta päättyy. Alueen varhaiskasvatusta ja esiopetusta keskitetään uuteen Keskustan päiväkotiin.

Mäki-Matin käytöstä poistunut päiväkotirakennus puretaan ja tontti myydään. Kaavamuutoksen tarkoituksena on ratkaista tontin uusi käyttötarkoitus. Tontille tutkitaan rakennettuun ympäristöön sopivaa täydennysrakentamista, kuten kerrostalo- tai kaupunkipientalorakentamista, sekä liiketiloja tai muita yhteistiloja.

Kaavamuutoksella pyritään vahvistamaan alueen kaupunkikuvaa ja identiteettiä. Muutoksessa tutkitaan myös Löylykadun yleiselle jalankululle varatun osuuden laajentamista.

Kohde on Jyväskylän kaupungin kaavoitusohjelmassa.

1.3 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Aloitusvaihe

- Kaavoituksen vireille tulosta tiedotettiin sanomalehti Keski-suomalaisessa 16.1.2026. Vireille tulon yhteydessä lähetettiin osallisille kirje. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) lisättiin kaavan verkkosivulle.
- Aloitusvaiheen asukastilaisuus järjestettiin 27.1.2026. Asukastilaisuuden muistio lisättiin kaavan verkkosivulle.

Luonnosvaihe

- Asemakaavan muutosluonnos kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 17.3.2026
- Asemakaavaluonnos Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 30§:n mukaisesti nähtävillä xx.xx.–xx.xx.202x välisen ajan

Ehdotusvaihe

- Asemakaavan muutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä xx.xx.202x
- Asemakaavan muutosehdotus Alueidenkäyttölain (AKL) 65§:n mukaisesti nähtävillä xx.xx.–xx.xx.202x

Hyväksymisvaihe

- (Asemakaavan muutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä xx.xx.202x)
- Asemakaavan muutosehdotus kaupunginhallituksen käsittelyssä xx.xx.202x
- Asemakaavan muutosehdotus hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa xx.xx.202x

1.4 KAAVAN LAATIJA

Jyväskylän kaupunki

Kaupunkirakennepalvelut

Kaupunkisuunnittelu

Asemakaavoitus

Postiosoite: PL 233, 40101 Jyväskylä

Käyntiosoite: Hannikaisenkatu 17 (Rakentajantalo)

Suunnittelija ja valmistelija

Henriikka Keskinen

kaavoitusarkkitehti

050 4423 691

Sähköpostiosoite: henriikka.keskinen[at]jyvaskyla.fi

2 TAVOITTEET

2.1 SUUNNITTELUN TARVE JA KÄYNNISTÄMINEN

Asemakaavan laatiminen on käynnistynyt Jyväskylän kaupungin aloitteesta.

Asemakaavan muutoksella ennakoidaan arviolta vuosien 2026 ja 2027 vaihteessa tapahtuvaa palveluverkon muutosta, jonka myötä Mäki-Matin päiväkodin toiminta siirtyy muihin tiloihin, kuten Keskustan päiväkotiin, ja rakennus jää tyhjilleen.

Tontin maanomistaja on Jyväskylän kaupunki. Kiinteistöä hallinnoi Jyväskylän Tilapalvelu. Kaupungilla ei ole käyttöä päiväkotirakennukselle tai tontille, jonka asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Tontille määritellään kaavamutoksella uusi käyttötarkoitus ja se myydään asuntokehittämistä varten.

Kohde on Jyväskylän kaupungin kaavoitusohjelmassa.

2.2 TAVOITTEET

Asemakaavoituksen yleistavoitteena on luoda terveellistä, turvallista ja viihtyisää elinympäristöä. Muutosalueella ei ole havaittu erityisiä ympäristön häiriötekijöitä. Esimerkiksi tieliikenteen melu jää aikaisemmin laadittujen selvitysten mukaan raja-arvojen alapuolelle.

Muutosalue sijaitsee niin sanotulla jalankulkuvyöhykkeellä eli esikaupungissa, jossa palvelut ovat lähellä ja kestäviä liikkumismuotoja on mahdollista suosia. Liikenneturvallisuutta pyritään parantamaan erityisesti jalankulkijoiden näkökulmasta.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa rakennettuun ympäristöön sopivaa täydennysrakentamista, joka on Mäki-Matin kerrostaloalueella ensisijaisesti asumista ja kerrostalorakentamista. Kaupunkipientalorakentamista voidaan harkita kerrostalorakentamista täydentävänä ratkaisuna. Täydennysrakentamisen ei tule muodostua rakennettua ympäristöä merkittävästi korkeammaksi tai tiiviimmäksi. Kehitettävän tontin rakennustehokkuuden tulee olla lähtökohtaisesti sama kuin viereisillä kerrostalotonteilla.

Kaavamuutos on kaupunkikuvallisesti merkittävä. Rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilymiseen, arkkitehtuuriin ja piha-alueiden suunnittelun ja toteutuksen korkealaatuisuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 ALUEEN YLEISKUVAUS



Viistokuva Harjun suunnalta, toukokuu 2025 (Field Geospatial AS)

Suunnittelualan pinta-ala on noin 0,6 hehtaaria. Tontin pinta-ala on 4 427 neliömetriä.

Muutosalueella toimi kaavamuutoksen käynnistyessä Mäki-Matin päiväkoti. Varhaiskasvatustoiminnan on määrä siirtyä Keskustan päiväkotiin vuosien 2026 ja 2027 vaihteessa.

Rakennus sijaitsee rinnetontilla. Rinne laskee Pitkädulta pohjoiseen. Tontin lounaissivulla on luiska naapuritontin ylempänä sijaitsevan pihan korkeustasoon. Päiväkodin leikkikenttä on rakennettu tasaiseksi, ja se on rajattu Pitkädusta tiilimuurilla. Maastonmuokkauksessa on kiinnitettävä huomiota naapuritontteihin liittymiseen ja hulevesien hallintaan. Hulevesien hallinnan tulee tapahtua tontilla.

Tontti sijaitsee Tuomiojärven valuma-alueella.

Kohteen maaperä on hiekkamoreenia, hiekkaa tai hiekkaista soraa. Sen rakennettavuus on alustavan arvion mukaan hyvä, eikä erityisiä perustamisratkaisuja ei tarvita. Piha-alueiden rakentaminen edellyttää kuitenkin maaston muokkaamista. Pinnantasaus voi vaatia täyttöjä. Olemassa oleva kasvillisuus voidaan säilyttää tontin länsikulmassa.

Tontilla ei ole havaittu erityisiä luontoarvoja. Pitkädun ja Kenttädun kerrostalojen välissä, pihojen reunustoilla, on pihapuista muodostunut latvusyhteys, joka tulisi säilyttää ja jota tulisi pyrkiä täydentämään. Löylykadun vihreä ilme muodostuu kapeasta, nupukivin rajatusta ajoradasta ja koivukujasta, jota olisi myös suositeltavaa täydentää.

Mäki-Matti tukeutuu keskustan ja lähialueiden, kuten Hippoksen ja Savelan, kaupallisiin ja muihin palveluihin. Mäki-Matin rakennusten kivijaloissa on liiketiloja. Lähipalveluihin kuuluu muun muassa Mäki-Matin perhepuisto.

3.1.2 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ



Viistokuva Harjun suunnalta, toukokuu 2025

Tontti sijaitsee paikallisesti arvokkaalla Mäki-Matin kerrostalojen ja koulujen esikaupunkialueella. Tontin pohjoispuolella on Nisulan ja Mäki-Matin maakunnallisesti merkittävä omakotialue, ja itäpuolella valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö (RKY) Harju. Harju kuuluu Kehä Vihreään, joka on Jyväskylän keskustaa ympäröivä viher- ja virkistysalueiden kokonaisuus.

Suunnittelukohdetta ympäröivä rakennuskanta koostuu pääosin 1950- ja 1960-luvuilla rakennetuista lamellitaloista, joiden kerroslukumäärä on pääsääntöisesti kolme tai neljä. Kerrostaloissa on tyypillisesti kellari tai ullakko. Kellari voi sijaita osittain maan päällä. Julkisivumateriaaleina on käytetty pastellisävystä roiskerappausta tai punaista tai ruskeaa tiiltä. Ympäröivissä rakennuksissa on tasa-, auma- ja harjakattoja.

Mäki-Matin päiväkoti valmistui jouluaattona vuonna 1962. Rakennuksen kerrosluku on ½ I, jossa puolikas kerros sijaitsee alarinteessä. Pääasialliset julkisivumateriaalit ovat valkoiseksi maalattu tiili ja käsittelemätön betoni. Rakennuksen katto on tiilenvärisen aumakatto. Puudetaljit on maalattu valkoiseksi tai tiilenpunaiseksi.

Päiväkotirakennuksella ei ole sellaisia kulttuuri- tai rakennushistoriallisia arvoja, joiden vuoksi se tulisi kaavallisesti suojella.



Valokuvia tontin pohjoisosasta, toukokuu 2025

Päiväkodin pihalla, leikkikentän puolella, on nupukivistä rakennettu kouru, joka johtaa sadevesikaivoon. Sadevesijärjestelmä on ilmeisesti jäänyt vuosien varrella riittämättömäksi, sillä tontin pohjoisosaan on rakennettu hulevesien johtamiseksi suurempi kouru. Naapuritonttiin rajautuvassa rinteessä on havaittavissa merkkejä eroosiosta. Maa-aineksen huuhtoutumista naapurin pysäköintialueelle on pyritty estämään sitomalla rinteiden maata kumi- tai muovimatoin.

Hulevesien hallinnan haasteet tulee ottaa huomioon asemakaavan laadinnassa ja ratkaista kohteen piha-alueiden toteutuksessa.

3.1.3 LIIKENNE



Valokuva Löylykadulta, toukokuu 2025

Pitkäkatu on paikallinen kokoojaku. Muut lähiympäristön kadut ovat tonttikatuja.

Löylykatu on osittain yleiselle jalankululle varattu katu. Päiväkodin kohdalla on katualueelle sijoitettuja autopaikkoja. Tontille ajo, huoltoajo ja pelastusajo on sallittu Löylykadulta, joka on muutettu päiväkodin kohdalta liikennemerkein pihakaduksi.

Pitkäkadulla on lähtötilanteessa pysäköintiä, joka on palvellut päiväkodin saattoliikennettä. Pitkäkadulta on liittymä tontille jalankulkua ja huoltoajoa varten.

Pitkäkadulla ei ole joukkoliikennettä. Lähimmät linja-autopysäkit sijaitsevat Voionmaankadulla.

3.1.4 MAANOMISTUS

Tontti ja katualue ovat Jyväskylän kaupungin omistuksessa. Kiinteistöä hallinnoi Jyväskylän Tilapalvelu.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet (VAT)

Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Ne korvaavat aiemmat, vuosina 2000 ja 2008 tehdyt päätökset valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Täydennysrakentaminen esikaupunkialueella, jossa palvelut ovat lähellä, tukee kestävästä liikkumista.

Terveellisen ja turvallisen elinympäristön muodostumista tuetaan erityisesti rauhoittamalla Löylykatua edelleen jalankulkijoille ja pyöräilijöille.

Maakuntakaava

Alueella on voimassa maakuntavaltuuston 1.12.2017 hyväksymä Keski-Suomen maakuntakaava, joka on tullut voimaan 26.1.2018. Suunnittelualue kuuluu maakuntakaavassa seudullisesti merkittävään tiivistettävään taajamaan ja kulttuuriympäristön vetovoima-alueeseen.

Yleiskaava

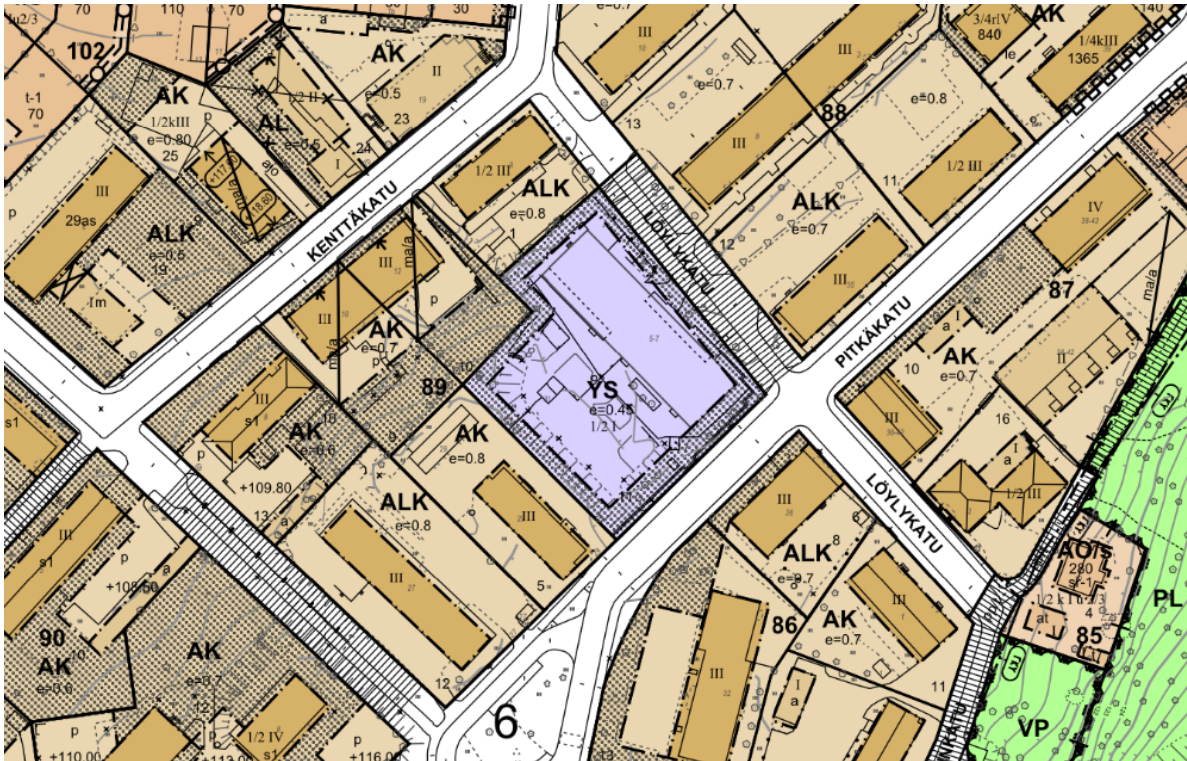
Jyväskylän oikeusvaikutteinen yleiskaava on kaupunginvaltuuston 10.11.2014 hyväksymä. Se on tullut voimaan 25.11.2016. Suunnittelualue sijaitsee yleiskaavassa kestävästä liikkumisen taajama-alueella ja rakentamisen ensisijaisella kohdentamisvyöhykkeellä, jolla tehokas täydennysrakentaminen on erityisen suotavaa.

Voimassa oleva asemakaava

Alueella voimassa oleva asemakaava on hyväksytty 9.4.1962. Suunnittelualue on sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YS).

Asemakaavan mukainen kerrosluku on $\frac{1}{2}$ I, jossa murtoluku osoittaa kellarikerroksen suurimman sallitun kerrosalaan laskettavan rakennusoikeuden. Tontilla on 1 992 kerrosalaneliömetriä rakennusoikeutta tehokkuusluvun $e=0.45$ mukaan. Päärakennuksen toteutunut kerrosala on 1 202 kerrosalaneliömetriä.

Mäki-Matin kerrostalotonttien rakennustehokkuus (e) on tyypillisesti 0.7 tai 0.8.



Ote ajantasa-asemakaavasta. Ei mittakaavassa

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:

- **Aaltojen lailla** rakennamme kaupunkiympäristöä ihmisläheiseksi, huomioimalla maiseman ja historian arvot uudisrakentamisessa sekä teemme laadusta ymmärrettävää.
- **Viihtyisäksi koko kylän voimin** pääsemme luontopohjaisiin ratkaisuihin, ihmisiä liikuttavalla ja hyvinvointia luovalla ympäristöllä sekä avaamalla kaupunkisuunnittelua asukkaille.
- **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 ylikulutukseton kestävä 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
- ilmasto- ja liikennejärjestelmä
- ilmastomuutoksen vaikutuksiin varautuminen ja sopeutuminen
- viihtyisä ja monimuotoinen ympäristö

Alueelle laaditut selvitykset ja suunnitelmat

Asumisvisio 2035, Jyväskylän kaupunki 2024

Meluselvitys 2022, WSP Finland Oy

Varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen palveluverkkosuunnitelma, Jyväskylän kaupunki

Jyväskylän modernin rakennusperinnön inventointi 2012–2014, Keski-Suomen museo

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ALOITUSVAIHE

Asemakaavan muutos kuulutettiin vireille 16.1.2026. Vireille tulon yhteydessä osallisille lähetettiin kirje. Kaavan verkkosivulle lisättiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja mahdollisuus liittyä postituslistalle.

Aloitustilaisuuden asukastilaisuus järjestettiin Rakentajantalolla, osoitteessa Hannikaisenkatu 17, tiistaina 27.1.2026 klo 17.00–18.30. Tilaisuudessa ei ollut etäosallistumismahdollisuutta. Tilaisuudessa käydystä keskustelusta laadittiin muistio ja se lisättiin kaavan verkkosivulle.

Aloitustilaisuudessa annettiin kaksi mielipidettä, jotka huomioitiin kaavaluonnoksen valmistelussa. Aloitusvaiheen palaute on kirjattu kirjaamoon ja käsitellään osana luonnosvaiheen palautetta.

4.2 LUONNOSVAIHE

4.2.1 KAAVALUONNOKSEN VALMISTELU



Rakeisuuskartat. Ensimmäinen, toinen ja kolmas suunnitelmavaihtoehto. Ei mittakaavassa

Aloitustilaisuuden asukastilaisuudessa esiteltiin rakeisuuskartoilla neljä suunnitelmavaihtoehtoa. Suunnittelu eteni tilaisuuden jälkeen kaavaluonnoksen ja havainnollistavan kuvamateriaalin laadintaan. Alla on kuvailtu kyseisten vaihtoehtojen etuja ja heikkouksia laajemmin, ja esitelty yksi uusi vaihtoehto.

Ensimmäinen suunnitelmavaihtoehto on lähtötilanteen kaltainen ratkaisu. Siinä uusi rakennus sijoittuu Löylykadun suuntaisesti ja muodostaa sarjan Pitkätien suhteen poikittain olevien rakennusten kanssa. Uusi rakentaminen ei tule aikaisempaa lähemmäs naapureiden ikkunallisia julkisivuja. Ratkaisu johtaa pitkään rakennusmassaan, jossa alin kerros sijaitsee rinteessä. Piha-alue tulee todennäköisesti rakentaa yhteen tasoon, sijaiten Pitkätien alapuolella kuten lähtötilanteessakin. Löylykadun katutila rajataan aikaisempaa korkeammalla rakentamisella. Pitkätien puoli on avoin, jättäen oleskelupihaan ilman rakennuksen tuomaa suojaa.

Toinen suunnitelmavaihtoehto käsittää Pitkätien suuntaisen rakennusmassan. Ratkaisu täydentää Pitkätien suuntaisten kerrostalojen sarjaa. Oleskelupiha jää Pitkätien katsottuna asuinrakennuksen suojaan. Jalankulkijoille ja pyöräilijöille varatun Löylykadun puoli jää avoimeksi. Katutilan raja on katuhierarkian mukainen. Maastoa voidaan muokata rinnemaastoon

sopivammaksi. Hulevesien hallintaan voidaan tehdä parannuksia laajentamalla istutettavia alueita ja lisäämällä istutuksia. Tontinkäyttö on lähiympäristöön verrattuna tehotonta, joka luo painetta lisätä rakennuksen kerroslukumäärää tai lisätä tontille toinen rakennus.

Kolmannessa suunnitelmavaihtoehdossa Pitkäkadun varteen sijoitettavan rakennuksen lisäksi tontille esitetään Löylykadun suuntaista kaupunkipientaloa. Pienempi, vaakasuuntainen rakennus rajaa Löylykatua hienovaraisesti tuoden vaihtelua kaupunkikuvaan ja jalankulkuympäristöön. Kaavaratkaisun tavoitteeksi on kuitenkin asetettu Löylykadun rauhoittaminen autoilulta, eikä tonttiliittymien tai asuntojen eteen sijoitettavien autopaikkojen lisääminen tue kyseistä tavoitetta.

Ajoneuvoliittymä tontille tulee muodostaa Pitkäkadulta. Asumista palveleva pysäköinti tulee osoittaa kokonaisuudessaan omalle tontille. Esikaupunkialueelle soveltuva sekä taloudellinen ratkaisu on maantasopysäköinti.

Pitkäkadun ja Löylykadun kulma tunnistettiin sekä asemakaavoituksen alustavissa tutkielmissa että aloitusvaiheessa annetussa palautteessa tontin osaksi, jolle täydennysrakentamisen tulisi tavalla tai toisella painottua. Risteysalueen rajaaminen ja erottaminen piha-alueista on kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti luonteva ratkaisu, jonka vaikutus kaupunkirakenteeseen on eheyttävä. Kulmaus on myös kerrostalon kivijalkaan mahdollisesti sijoitettavan toimitilan otollisin paikka huomioiden, miten toimitilat ovat lähiympäristössä sijoittuneet.



Havainnekuva kaupunkimallista (Sova 3D). Lähtötilanne



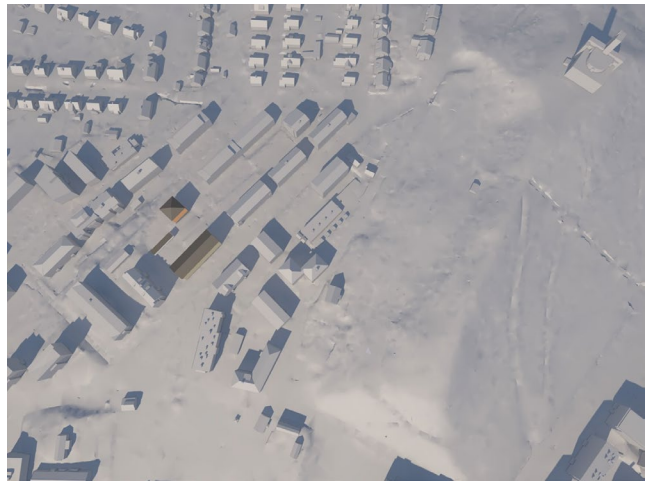
Havainnekuva kaupunkimallista (Sova 3D). Aloitustaiheen tutkielma täydennysrakentamisen massoittelusta ja korkeudesta



Aloitustaiheessa annetun palautteen pohjalta tehdyt tutkielmat massoittelusta

Löylykadun varteen tai tiiviisti tontin kulmaukseen keskitetty rakentaminen minimoi muutoksesta aiheutuvia vaikutuksia alueen olemassa oleville asukkaille, kuten esimerkiksi asunnoista avautuviin näkymiin. Vaikutuksia näkymiin ei voida kokonaan välttää tiiviisti rakennetussa ympäristössä, mutta niitä voidaan lieventää rajoittamalla rakennusten pituutta, korkeutta ja runkosyvyyttä asemakaavan merkinnöin ja määräyksin.

Tulevien asukkaiden asumisviihtyvyyteen vaikuttaa, mihin ilmansuuntiin avautuvia asuntoja ja piha-alueita muodostuu, ja onko asuntoihin mahdollista saada omat parvekkeet. L-muotoisen rakennuksen haasteena ovat sen sisäkulmaan muodostuvat ikkunattomat sisätilat. Rakennustyyppi on myös Pitkätien kerrostalokokonaisuudesta hieman poikkeava. Asemakaavan tavoitteeksi on asetettu alueen kaupunkikuvan ja identiteetin vahvistaminen.



Rakeisuuskartta ja havainnekuva 3D-mallista. Neljäs suunnitelmavaihtoehto. Ei mittakaavassa

Kaavaluonnokseen valikoitui neljäs esitelty suunnitelmavaihtoehto. Se käsittää Pitkädun suuntaisen lamellitalon ja Löylykadun varteen sijoitettavan pistetalon. Pistetalo muodostaa päätteen viereisen korttelin keskellä olevien kerrostalojen linjalle, jättäen kuitenkin aikaisempaa enemmän tilaa uuden istutettavan alueen muodostamiseksi tontin pohjoisosaan sekä Löylykadun koivukujan täydentämiseksi puuistutuksilla.

Kun pistetalon kerroslukumäärä sopeutetaan rakennettuun ympäristöön ja rinnemaastoon, rakennus näyttää vaakasuuntaiselta. Siitä ei muodostu tyypiltään tornimaista, vaan kaupunkivilla. Lähiympäristöstä löytyy muutamia hieman vastaavanlaisia, eri aikaan rakennettuja referenssikohteita. Ne sijaitsevat Löylykadulla ja Kortesuonkadulla.



Havainnekuva kaupunkimallista (Sova 3D). Luonnosvaiheen kaavaratkaisu

Luonnosvaiheen kaavaratkaisussa rakennusten mittasuhteet, julkisivumateriaalit, -värit ja kattomuodot on sopeutettu rakennettuun ympäristöön. Rakentamistapamääräyksillä mahdollistetaan nykyaikaisten rakennustekniikoiden hyödyntäminen julkisivuissa ja niiden detaljeissa, kuten esimerkiksi parvekeratkaisuissa. Myöskään aukotuksen ei ole tarpeen jäljitellä menneiden aikakausien rakennustyyliä. Rakentamistapamääräyksiä täydennetään suunnittelun edetessä ehdotusvaiheeseen.

Liikennesuunnittelu etenee ehdotusvaiheessa.

Asemakaavaluonnos käsitellään kaupunkirakennelautakunnan kokouksessa 17.3.2026.

4.2.2 LUONNOSVAIHEEN PALAUTE JA VASTINEET SEKÄ HUOMIOON OTTAMINEN

...

4.3 EHDOTUSVAIHE

4.3.1 KAAVAEHDOTUKSEN VALMISTELU

Mahdolliset lisäselvitykset ja -suunnitelmat

Asemakaavaluonnokseen nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Käsittely kaupunkirakennelautakunnassa

4.3.2 EHDOTUSVAIHEEN PALAUTE JA VASTINEET SEKÄ HUOMIOON OTTAMINEN

...

4.4 HYVÄKSYMISVAIHE

Asemakaavaehdotukseen nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Käsittely kaupunkirakennelautakunnassa, kaupunginhallituksessa ja kaupunginvaltuustossa

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVARATKAISUN YLEISKUVAUS



Havainnekuva 3D-mallista. Näkymä Harjun suunnalta. Etualalla Pitkätien kerrostalokokonaisuus

5.1.1 MITOITUS

Asemakaavan muutosalue on pinta-alaltaan noin 0,6 hehtaaria mukaan lukien katualueen. Tontin pinta-ala on 4 427 neliömetriä. Tontilla on lähtötilanteessa 1 992 kerrosalaneliömetriä rakennusoikeutta, josta on käytetty 1 202 kerrosalaneliömetriä.

Asemakaavan muutoksella tontille muodostuu 3 500 kerrosalaneliömetriä rakennusoikeutta, joka vastaa tehokkuutta (e) 0.8. Rakennusoikeus on asuinkerrostaloja varten. Asemakaava mahdollistaa liike- ja toimistotilojen sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien työtilojen rakentamisen kerrostalojen katutasoon. Tilojen yhteenlaskettu pinta-ala on enintään noin 600 kerrosalaneliömetriä kokonaisrakennusoikeudesta.

Kohteen alustava väestöarvio on noin 60–70 asukasta.

Huoneistojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 45 neliömetriä. Yksiöiden määrä asunnoista saa olla enintään 50 %.

5.2 ALUEVARAUKSET

5.2.1 KORTTELIALUEET

Asuinkerrostalojen korttelialue AK

Asuinkerrostalojen korttelialue käsittää kaksi asuinrakennuksen rakennusala, joita kutsutaan rakentamistapamääräyksissä lamellitaloksi ja pistetaloksi. Lamellitalon ja pistetalon enimmäiskerrostalukumäärä on neljä kerrosta. Pistetalossa alin kerros on osittainen kerros ja sijaitsee rinteessä.

Rakennusten katutasossa saa olla liike- ja toimistotiloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja. Asemakaava mahdollistaa asukkaiden yhteistilojen, kuten esimerkiksi etätyö- tai verstaattilojen, joustavan käytön.

Lamellitalon ja pistetalon rakentamistapamääräykset poikkeavat toisistaan kattoratkaisun osalta, joka on lamellitalossa symmetrinen harjakatto ja pistetalossa aumakatto.

Korttelialue käsittää rakennusalojen lisäksi istutettavia alueita sekä piha-alueen, jolle voidaan sijoittaa autopaikkoja ja liikennöintiä. Jos kiinteistö liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautopalveluun, voidaan asemakaavan velvoittamasta autopaikkamäärästä vähentää viisi autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti.

Istutettavilla alueilla on lisämerkintöjä. Istutettavan puurivin tulee täydentää Löylykadun koivukujaa. Tontin pohjoisosaan osoitettujen puu- ja pensasistutusten on tarkoitus sitoa rinteeseen maata, estää eroosiota ja edistää hulevesien viivytystä ja imeytymistä tontilla.

Alueella on voimassa aiemmin hyväksytty sitova tonttijako. Tonttia ei saa jakaa, eikä uusia ajoneuvoliittymiä saa muodostaa Löylykadulta.

5.2.2 MUUT ALUEET

Katualue

Löylykadun jalankululle ja polkupyöräilylle varattua osaa jatketaan Kenttäkatuun saakka. Löylykadun kautta on edelleen sallittava välttämätön tonteille ajo, huoltoajo ja pelastusajo.

5.3 KAAVARATKAISUN PERUSTELUT

Asemakaavan ratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja Jyväskylän kaupungin oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.

Kaavamuuotosalue on yleiskaavassa kestävä liikunnan taajama eli toiminnoiltaan monipuolista taajamarakenteen aluetta, jolla maankäytön muutosten ja tehostamisen tulee perustua asemakaavoitukseen. Suunnittelussa on huomioitu yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti lähivirkistykseen tarpeet, paikallisten viheryhteyksien jatkuminen sekä joukkoliikenteen, jalankulun ja pyöräilyn olosuhteet.

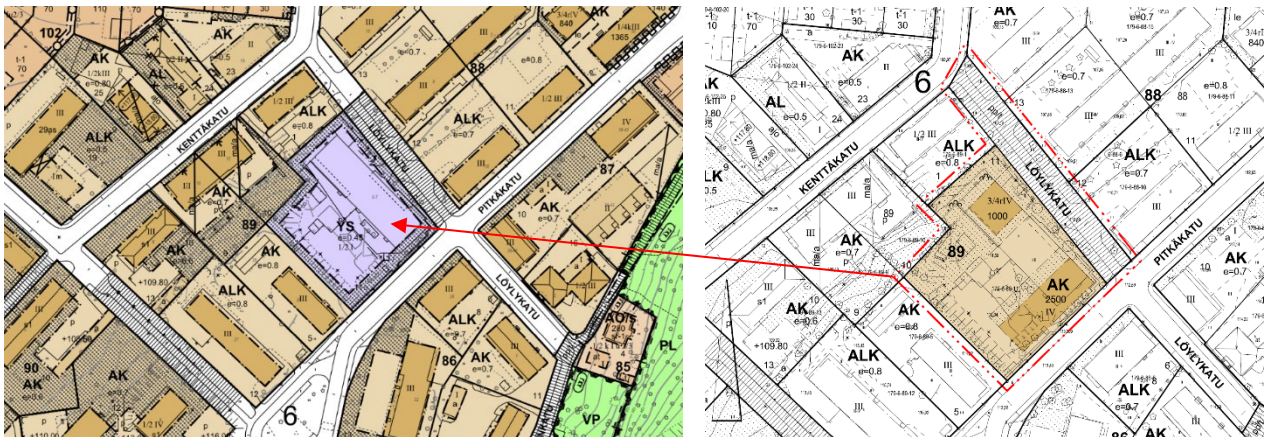
Muutosalue sijaitsee yleiskaavassa rakentamisen ensisijaisella kohdentamisvyöhykkeellä, jolla tehokas täydennysrakentaminen on erityisen suotavaa.

Kaavaratkaisu toteuttaa Asumisvision 2035 visiosuosituksia kestävä ja eheä kaupunkirakenteen sekä monipuolisen viherympäristön luomisen osalta. Täydennysrakentamisen yhteydessä on mahdollista parantaa alueen vihreää infrastruktuuria ja hyödyntää viherrakennetta hulevesien hallinnassa. Sääni-ilmiöt otetaan huomioon asemakaavoituksessa. Muutoskohteessa myös edistetään yhteiskäyttöautoilua.

5.4 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

5.4.1 KAAVAN VAIKUTUKSET

Asemakaavamuutoksen vaikutukset **yhdyskuntarakenteeseen** ovat kohtalaisia, mutta pääosin paikallisia. Kaavamuutoksessa sairaaloiden ja sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueelle määritellään uusi käyttötarkoitus, joka poikkeaa merkittävästi aikaisemmasta. Muutoksen vaikutusta lieventää se, että korttelialueen uusi käyttötarkoitus on ympäristöön sopivaa kerrostaloasumista.



Ote ajantasa-asemakaavasta sekä asemakaavan muutosluonnoksesta. Ei mittakaavassa

Suunnittelualueen lähiympäristö on esikaupungille tyypillisesti melko tiiviisti rakennettua kerrostaloaluetta. Lähtötilanteessa päiväkodin tontti on ollut ympäristöään väljemmin rakennettu. Kaavamuutos mahdollistaa yhdyskuntarakenteen tiivistämisen ja eheytyksen. Täydennysrakentaminen sopeutuu korttelirakenteeseen täydentäen sitä.

Täydennysrakentaminen hyvien liikenneyhteyksien, rakennetun infrastruktuurin ja palveluiden äärelle on yhdyskuntarakenteen kannalta kestävä. Se on myös **resurssiviisasta**, tukien luonnonvarojen kestävä käyttöä. Kohteen sijainti yhdyskuntarakenteessa tukee kestäviä liikkumiskäytöksiä ja palveluiden saavutettavuutta. Kävely ja pyöräily ovat realistisia ja houkuttelevia vaihtoehtoja yksityisautoilulle.

Vaikutukset **liikenteeseen** ovat lieviä ja neutraaleja tai myönteisiä. Päiväkodin huolto- ja saattoliikenne poistuu ja tilalle tulee uusien asukkaiden autoilua. Asumisesta aiheutuva autoilu painottuu päiväkodin liikenteen tavoin aamuun ja iltaan, mutta ei tyypillisesti aiheuta ruuhkaa. Myönteisiä vaikutuksia **liikenneturvallisuuteen** haetaan laajentamalla Löylykadun jalankululle ja pyöräilylle varatun katualueen osuutta.

Sosiaaliset vaikutukset aiheutuvat palveluverkon muutoksesta, jonka myötä varhaiskasvatustoiminta sijainnissa päättyy ja siirtyy muualle. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan asukasmäärän lisäys. Muutoksen vaikutukset ovat kohtalaisia.

Muutoksen vaikutukset työpaikkoihin ovat lieviä tai neutraaleja. Yleinen rakennus poistuu. Liike- ja toimistotilojen sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien työtilojen määrän vähäinen lisäys on mahdollinen.

Kaavamuutoksen vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja **kaupunkikuvaan** ovat merkittäviä. Rakennusoikeuden ja kerroslukumäärän lisäys korttelialueella on merkittävä. Kaavaratkaisun lähtökohdaksi on otettu uuden rakentamisen sopeuttaminen mittasuhteiltaan ja arkkitehtuuriltaan ympäristön olemassa olevaan rakennuskantaan. Ratkaisulla pyritään rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilyttämiseen ja alueen identiteetin vahvistamiseen.

Vaikutukset **luontoon** ja **maisemaan** ovat vähäisiä. Täydennysrakentamisella on vaikutuksia joihinkin naapuriasunnoista avautuviin näkymiin. Vaikutuksia pyritään lieventämään rakennusten massoitellun ja sijoittelun keinoin. Lisää luvussa 4.2.1 *Kaavaluonnoksen valmistelu*.

Suunnittelualueella varaudutaan **ilmastonmuutoksen** vaikutuksiin, kuten sään ääri-ilmiöihin ja tulviin, kiinnittämällä erityistä huomiota viheralueiden ja istutusten sijoitukseen.



Havainnekuva kaupunkimallista (Sova 3D). Näkymä Voionmaankadun suunnalta

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT



Havainnekuva 3D-mallista. Näkymä Kenttäkadun suunnalta

Toteutusta ohjaavat ensisijaisesti asemakaavan merkinnät ja määräykset. Ratkaisua havainnollistavat kuvat ovat asemakaavan selostuksessa.

6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Asemakaavan toteuttamisen aikataulusta ei ole kaavan laadinnan aikana tietoa. Se voi alkaa kaavan tultua voimaan, ja se tapahtuu tontin osalta todennäköisesti kerralla. Toteuttamisesta vastaa yksityinen toimija.

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen ei edellytä mittavia muutostöitä kunnallistekniikkaan tai uuden infrastruktuurin rakentamista.

Alueella on voimassa aiemmin hyväksytty sitova tonttijako. Tonttia ei saa jakaa.

Purettavan rakennuksen materiaalin hyödyntämisen mahdollisuuksia tutkitaan kaavoitusprosessin edetessä.

6.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA

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

Asemakaavan toteutuksen seurannassa on kiinnitettävä erityistä huomiota:

- kaupunkikuvan ja rakennusten arkkitehtuurin korkealaatuisuuteen
- rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilymiseen
- piha-alueiden suunnittelun ja toteutuksen korkealaatuisuuteen
- hulevesien hallintaan
- liikenneturvallisuuteen

Kaavan tavoitteista merkittävästi poikkeavista hankkeista on keskusteltava asemakaavoituksen edustajien kanssa.

7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Kaupungin työryhmä

<i>Asemakaavoitus</i>	Henriikka Keskinen	kaavoitusarkkitehti
	Jaana Nyman	suunnitteluassistentti
<i>Liikenne</i>	Markus Pasanen	liikenneinsinööri
<i>Yhdyskuntasuunnittelu</i>	Mika Koliseva	yleissuunnitteluinsinööri



**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

