

## **Vapaaherrantie 21 asemakaavan muutos; luonnosvaiheen palaute tiivistettynä ja kaavoittajan vastineet (14.3.2025)**

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävänä 16.2.-18.3.2024 välisen ajan. Nähtävänäolosta tiedotettiin sanomalehti Keski-suomalaisessa sekä osallisille lähetetyillä kirjeillä. Luonnosvaiheen asukastilaisuus järjestettiin 22.2.2024 Piippurannan Klubilla Kankaalla. Tilaisuuteen osallistui noin 20 henkilöä.

Kaavaluonnoksesta annettiin nähtävänäolon aikana kaksi lausuntoa ja kaksi mielipidettä. Kolmas mielipide saatiin nähtävänä olon päättymisen jälkeen. Mielipiteen sisältö ei käsitellyt Vapaaherrantie 21 asemakaavamuutosta.

Lausunnon antoivat Alva-yhtiöt Oy/Vesi ja Keski-Suomen museo. Alva-yhtiöt Oy:n lausunto oli teknisluonteinen.

### **Keski-Suomen museo, Saija Silen (lyhennetty)**

Kaavaselostusta tulee täydentää rakennetun kulttuuriympäristön kuvauksen osalta. Selostukseen on lisättävä kuvaus suojelukohteesta ja kuvia rakennuksesta. Selostuksen vaikutusten arvioinnissa vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön liittyviin arvoihin ei ole tehty riittävästi. Vaikutusten arviointi rakennetun kulttuuriympäristön osalta tulee tehdä.

Kaavaratkaisua tulee kehittää niin, että se paremmin huomioi rakennetun kulttuuriympäristön arvot ja uudisrakentamisen vaikutukset ympäristöön. Erityisesti tontin kokonaisvaltaista suunnittelua tulee tarkentaa. Kaavamääräysten tulee olla ohjaavampia uudisrakentamisen osalta ja niissä tulee huomioida myös piharakennuksien ohjaus. Arkkitehtuurin laatua koskevien kaavamääräyksiä tulee tarkentaa.

Hankkeessa on riski, että tontilta käytetään rakennusoikeus ja alkuperäinen, suojeltu asuinrakennus jää kunnostamatta ja ylläpitoa vaille. Jos ympäristö muuttuu laadultaan sellaiseksi, ettei käyttö ole miellyttävää, vaarantaako tämä rakennuksen käytön ja sen myötä säilymisen?

Autotallit uudisrakennuksen edessä heikentävät kokonaisuuden arvoja ja suojellun rakennuksen pihapiirin arvoja. Piharatkaisut tulee sovittaa paremmin olemassa olevaan ympäristöön sopiviksi.

Tarvittaessa suunnittelussa tulee tutkia uusiutuvan energian tuottamiseen käytettävien laitteiden vaikutusta jokimaisemassa ja esimerkiksi suojellun rakennuksen osalta (rajoitukset).

On mahdollista, että muut rannassa sijaitsevat samankokoiset tontit saattavat pyrkiä lisärakentamiseen tämän esimerkin mukaisesti. Kattavampi Tourujoen varren maankäytöllinen suunnittelu olisi hyvä olla tässä mukana, jotta aluekokonaisuus olisi voitu ratkaista yhtä aikaa.

#### *Kaavoittajan vastine:*

*Asemakaavaselostusta täydennetään rakennetun kulttuuriympäristön kuvauksen ja vaikutusten arvioinnin osalta.*

*Kaavaratkaisua kehitetään siten, että suunnitellun uudisrakennuksen ja Rytin talon välissä ollut auton säilytyspaikan rakennusala poistetaan. Uudisrakennuksen rakennusosalassa kiinni olevaa auton säilytyspaikan rakennusalaa siirretään länsisuuntaan.*

*Rakennuksen arkkitehtuuria koskevia asemakaavamääräyksiä tarkennetaan siten, että ne ottavat paremmin huomioon uudisrakennuksen ympäristön rakennuskantaan sopeutumisen.*

*Suojelumääräyksiä tarkennetaan rakennusten toteuttamista ja korjaamista sitovalla määräyksellä. Uudisrakennuksen rakennusoikeudesta voidaan käyttää enintään 50 %, jos tontin sr-1 – merkittyyn rakennukseen ei ole toteutettu kuntotutkimukseen perustuvaa korjausta rakennuksen suojeluarvon säilyttämiseksi. Tontin uudisrakennusoikeus voidaan käyttää kokonaan, kun kuntotutkimukseen perustuva ja rakentamislupaa edellyttävä kattava korjaustyö on suoritettu.*

*Maanomistajat voivat halutessaan hakea asemakaavamuutosta omistamilleen maille. Kaavan käynnistämisen mahdollisuudet ja mahdollisen käynnistettävän kaavamuutoksen lähtökohdat tarkastellaan tapauskohtaisesti.*

### Mielipiteet, lyhennetty kooste

Mielipiteiden antajat vastustavat kaavanmuutosta sekä paikalle suunniteltua rakennushanketta ja esittävät, että kaupunkirakennelautakunta pysäyttäisi kaavamuutoksen.

Suunniteltu rakennus rikkoisi suojeltujen talojen ja jokirannan muodostaman kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kokonaisuuden. Maisema muuttuisi voimakkaasti uuden rakennuksen ja siihen liittyvien asumistoimintojen takia. Alue ja Rytin talo jäisivät uudisrakennuksen takia joen suunnasta katsoen taka-alalle. Ranta-alueella ei ole juurikaan metsää, joten uudisrakennus piha-alueineen näkyisi voimakkaasti myös vastarannalle on kaavailtuun oleskelu- ja levähdyspaikkaan.

Liito-oravankaan esiintyminen alueella ei ole poissuljettua. Liito-oravia on läheisellä Kankaan alueella. Niitä varten tulee olla varttuneita haapapuita ja pihapiirissä niitä on lukuisia.

Liikenne piha-alueen halki lisääntyisi mm. asukasliikenteen, jätehuollon ja lumenaurauksen takia. Lisäksi rakennusaikainen liikenne aiheuttaa erityisen turvallisuusriskin eikä esim. jalankulkijoiden turvaaminen rakennusvaiheessa esim. aidoilla ei ole käytännössä mahdollista.

Vapaaherrantie ja kevyenliikenteenväylä ovat ruuhkaisia. Ruuhka-aikaan liikenne Vapaaherrantiellä seisoo molempiin suuntiin. Ruuhkaisuuteen ei ole näkyvissä parannusta, sillä Tourulan, Kankaan ja Seppälän liikenteen suunnittelu erilaisten näkemyserojen takia on kesken.

Kulkurasitteen kulkuyhteys tontille olisi liian kapea ja ahdas rakennustyömaan koneille. Asunto-osakeyhtiön tontilta on otettu enemmän tilaa kuin mitä rasitesopimuksessa. Näkemys, että rasiyetien ulkopuolella kulkeva pelastustie oikeuttaisi myös mahdollisen asumisen kulun ja rakennusaikaisen kulun Rytin talon tontille ei ole relevantti.

Rytin talon korjaaminen arvioidaan sivuprojektina paritalolle. Väittämät talon kunnostamisesta ennen kuin uuden rakennusoikeuden saisi käyttää eivät pidä paikkaansa. Kaavoitus ei voi asettaa tälle mitään veloitetta.

Kaavamuutos ja rakennushanke aiheuttavat sinällään haittaa alueen asukkaille ja ne nähdään asuntojen arvoa alentavana. Kaavamuutos voi esimerkiksi aiheuttaa sen, että tasapuolisuuden nimissä myös muut Tourujoen rannan muut maanomistajat hakevat kaavamuutosta maille. Tällöin on uhkana, että alueen kulttuurihistorialliset arvot heikkenevät edelleen.

Mielipiteessä tuodaan esiin kaupunginarkkitehdin ja kaavoitusarkkitehdin eri yhteyksissä, kuten sanomalehtihaastatteluissa, yleisötilaisuudessa ja sähköposteissa esiin tuomia näkemyksiä, jotka koetaan ristiriitaisiksi asemakaavaluonnoksessa esitetyle kaavaratkaisulle.

*Kaavoittajan vastine:*

*Asemakaavamuutos mahdollistaisi Rytin talon piha-alueen muutokset ja uudisrakentaminen muuttaisi näkymiä Tourujoen suunnasta jonkin verran. Suunnittelualueelta on kartoitettu puut ja ne on huomioitu päärakennuksen rakennusalan sijoittelussa. Sitova uudisrakennuksen rakennusala sijoittuu rinteeseen yläosaan. Rinteessä on puustoa, joka osaltaan peittää jo nyt Rytin talon kun sitä katsotaan joen vastarannalta. Maiseman ja rakennetun ympäristön muutokset kaupungin tiheästi rakennetulla asemakaavoitetulla alueella ovat tavanomaisia.*

*Maanmittauslaitos on määritellyt ajorasitteen mitoituksen pelastusajoneuvoille sopivaksi uudessa rasitetoimituksessa syksyllä 2024.*

*Jyväskylän kaupungissa maanomistajat voivat halutessaan hakea asemakaavamuutosta omistamilleen maille. Mahdollisen kaavamuutoksen käynnistämisen mahdollisuudet ja esitetyn kaavamuutoksen lähtökohdat sekä niihin vaikuttavat olosuhteet tarkastellaan tapauskohtaisesti. Se, että jollain kiinteistöllä on käynnistetty asemakaavan jollain tavoitteella, ei automaattisesti tarkoita sitä, että sama tehtäisiin toisella kiinteistöllä.*

*Asemakaavakarttaan on merkitty rantavyöhykkeelle laaja s-alue, jolla puusto ja maapohja tulee säilyttää nykytilassa. Puut on suojattava rakennustöiden ajaksi. Ranta-alueen puustoinen sekametsävyöhyke toimii liito-oravan kulkuyhteytenä ja ruokailualueena. Kaavaratkaisu turvaa liito-oravan jokivartta pitkin sijoittuvan kulkuyhteydet säilymisen ja turvaa ravintopuuston säilymisen alueella. Kaavaratkaisun aiheuttamat tarpeet puiden kaadoille rajoittuvat muutamaa puuhun.*

*Asemakaavamuutos mahdollistaisi kahden paritalon rakentamisen. Liikennemäärä, jonka enimmillään neljä asuntoa tuottaa ei ole merkittävä asukkaiden eikä tarvittavan huollon osalta. Rivitalokiinteistön osalta, jonka läpi kulkurasite on osoitettu, ongelmallisinta on rakentamisaikainen liikenne ja sen aiheuttamat vaikutukset. Nämä kuitenkin ovat väliaikaisia ja rakentamista tehdään pääosin päiväaikaan.*

*Liikenteen lisäys rivitaloyhtiölle nykytilanteessa toteutuneeseen olisi suhteellisesti merkittävä. On kuitenkin huomattava, että voimassa oleva asemakaavan merkitä AL-1 mahdollistaa Rytin talossa liiketoiminnan, joka toteutuessaan voi tuottaa enemmän liikennesäilytystä.*

*Laajempaan liikenneverkostoon vaikutusta ei ole suhteellisesti ottaen lainkaan. Tourulan, Kankaan ja Seppälän ja valtatie muodostaman kokonaisuuden liikennesäilytys tullaan suunnittelemaan ja tarvittaessa toteuttamaan siten, että Vapaaherrantien asutuksen kulkumahdollisuudet säilyvät.*

*Asemakaavan suojelumääräyksiä tarkennetaan suojeltavan rakennuksen korjaamiseen velvoituksen osalta.*

*Asemakaavahanketta on esitelty mm. paikallisessa mediassa ja yleisötilaisuudessa. Kaavoittajaan on oltu yhteydessä sähköpostitse. Kaavaprosessin valmistelun aikana voi ilmetä seikkoja, jotka vaikuttavat suunnitteluun ja sen lähtökohtiin. Siksi osalliset eivät voi saada esim. luottamuksensuojaa sen suhteen, että kunnan virkamiesten esittämät kannanotot pysyvät muuttumattomina koko kaavaprosessin valmistelun ajan.*